

MUNICÍPIO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO

Declaração n.º 53/2013

Correção material ao Plano de Pormenor
de Monte Gordo Nascente

Luís Filipe Soromenho Gomes, Presidente da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, torna público, para efeitos previstos no n.º 2 do artigo 97.º-A, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, que a Câmara Municipal de Vila Real de Santo António deliberou, na sua reunião de 20 de novembro de 2012, aprovar a correção material ao Plano de Pormenor de Monte Gordo Nascente e remeter o processo para efeitos de conhecimento à Assembleia Municipal.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António, na sua sessão ordinária de 20 de dezembro de 2012, tomou conhecimento da correção material ao Plano de Pormenor de Monte Gordo Nascente. Publica-se em anexo a esta declaração o Regulamento, o Anexo I — Quadro-Resumo de Áreas e Parâmetros e o Quadro de Áreas e Parâmetros, o Anexo II — Rede de Infra-Estruturas Gerais, Arruamentos e Espaço Público e a respetiva Planta de Implantação e Parcelamento.

Mais se informa, que a correção ao regulamento do Plano de Pormenor de Monte Gordo Nascente incidiu no n.º 1, do Artigo 17.º

26 de fevereiro de 2013. — O Presidente da Câmara, *Luís Filipe Soromenho Gomes*.

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

1 — O Plano de Pormenor de Monte Gordo Nascente, adiante abreviadamente designado por PPMGN, é um plano municipal de ordenamento do território que concretiza, na respetiva área de intervenção, a ocupação do solo prevista no Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António (PDMVRS), dispondo, designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificação — quer para novas edificações, quer para a demolição ou reconversão de construções e estruturas existentes — e sobre os arranjos dos espaços livres públicos, com vista à prossecução dos objetivos definidos no artigo seguinte.

2 — A área de intervenção do PPMGN é a delimitada na planta de implantação e de parcelamento, à escala 1: 2000, a qual é parte integrante do plano.

Artigo 2.º

Objetivos

Constituem objetivos do Plano:

a) Concretizar as orientações definidas no PDMVRS e no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António (POOC) para a área em causa;

b) Proceder à renovação urbana do parque de campismo existente, de acordo com o previsto no PDMVRS e considerando as condicionantes estabelecidas para o local;

c) Enquadrar o remate do tecido urbano do aglomerado de Monte Gordo, a nascente, estabilizando a sua relação com a Mata Nacional das Dunas Litorais de Vila Real de Santo António;

d) Dotar a Câmara Municipal de um instrumento de gestão urbanística com o detalhe necessário para pôr em prática o processo de renovação.

Artigo 3.º

Articulação com outros instrumentos de gestão territorial

O PPMNG é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e municipal em vigor na respetiva área de intervenção, designadamente:

a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT-Algarve), cuja revisão foi aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro;

b) Plano sectorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

c) Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura-Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 13 de junho.

d) Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António, aprovado pela Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António em 27 de março de 1992 e ratificado pela Portaria n.º 347/92, de 16 de abril, tendo o respetivo regulamento sido publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 160, de 14 de julho de 1992 e alterado por adaptação ao PROT-Algarve através do Regulamento n.º 103/2008, de 8 de fevereiro.

Artigo 4.º

Conceitos e definições

Para além do disposto no PDM, para interpretação e aplicação do presente regulamento são adotados os seguintes conceitos e respetivas definições:

a) Alinhamento — interseção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços públicos onde estes se implantam (passeios, logradouros públicos ou arruamentos);

b) Anexo — edificação com uso complementar ao da construção principal, (designadamente arrumos, armazéns e garagens);

c) Área de implantação da construção — área resultante da projeção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas, platibandas e outros corpos balanceados decorativos;

d) Área de infraestruturas — áreas vinculadas à instalação de infraestruturas a prever ou a transformar, e às vias onde serão instaladas, abrangendo, designadamente, as de água, eletricidade, gás, saneamento, drenagem, recolha de resíduos sólido urbanos, telecomunicações, condicionamento térmico e ambiental;

e) Área bruta de construção — soma das áreas de todos os pavimentos, medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar, estacionamento e instalações técnicas localizadas nas caves do edifícios (PT, central térmica, central de bombagem), varandas, galerias exteriores públicas ou de outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrados;

f) Área do terreno — área que consta da respetiva descrição predial;

g) Cércua — Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

h) Coeficiente de ocupação do solo ou índice de construção (COS) — quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno;

i) Cota de soleira — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal referida ao arruamento de acesso;

j) Densidade média — número médio de fogos fixado para cada hectare;

k) Fogo — habitação unifamiliar em edifício isolado ou de utilização coletiva;

l) Índice de utilização bruto — é igual ao quociente de superfície de pavimento pela superfície total do prédio a lotear;

m) Índice de utilização líquido — é igual ao quociente da superfície de pavimento pela superfície total da parcela;

n) Índice volumétrico — é igual ao quociente do volume de construção pela área da parcela;

o) Infraestruturas gerais — todas aquelas que servem estruturalmente mais do que uma operação de loteamento ou que tenham uma localização ou função consideradas estratégicas para o normal funcionamento do sistema urbano, com implicações na execução e serviço das diversas redes de abastecimento de água, distribuição de energia e de gás, esgotos, telecomunicações, vias, estacionamento e espaços públicos em geral;

p) Infraestruturas locais — aquelas que apenas servem as parcelas resultantes de uma operação de loteamento e que não criam qualquer dependência estrutural relativamente a outras parcelas;

q) Linha marginal — linha que estabelece o limite entre uma parcela ou lote e o arruamento público;

r) Logradouro — área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada;

s) Lote — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou cuja comunicação prévia haja sido admitida nos termos da legislação em vigor;

t) Número de pisos — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação acima e abaixo da cota de soleira, devendo estes últimos ser expressamente admitidos no Plano;

u) Parcela — área de território individualizada física e juridicamente;

v) Percentagem de área coberta — percentagem da parcela ou lote ocupada por construção, considerando para o efeito a projeção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas.

Artigo 5.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação e de parcelamento, à escala 1/2 000;
- c) Planta de condicionantes, à escala 1/5000;

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Relatório ambiental;
- c) Planta de localização na carta militar, à escala 1/25 000;
- d) Extrato da Planta do Sistema do Litoral do PROT-Algarve, à escala 1/35 000;
- e) Extrato da Planta Síntese do PDM de VRSA, à escala 1/25 000;
- f) Extrato da Planta de Uso dos Solos do PDM de VRSA, à escala 1/5 000;
- g) Extrato da Planta de Salvaguarda e Estrutura do PDM de VRSA, à escala 1/15 000;
- h) Extrato das cartas do POOC de Vilamoura—VRSA, à escala 1/20 000;
- i) Extrato da Planta de Conflitos do POOC de Vilamoura—VRSA, à escala 1/20 000;
- j) Planta de enquadramento, à escala 1/5 000;
- k) Planta topográfica da situação existente, à escala 1/2 000;
- l) Planta de sobreposição do Plano com a situação existente, à escala 1/2 000;
- m) Planta síntese de usos e composição geral, à escala 1/2 000;
- n) Planta de modelação e volumetria, à escala 1/2 000;
- o) Planta da rede de arruamentos e acessibilidades, à escala 1/2 000;
- p) Planta dos traçados esquemáticos de infraestruturas, 1/2 000;
- q) Planta das áreas de cedência para o domínio municipal, à escala 1/2 000;
- r) Planta do cadastro original, à escala 1/2 000;
- s) Planta da operação de transformação fundiária, à escala 1/2 000;
- t) Planta de arranjos exteriores, à escala 1/2 000;
- u) Perfis longitudinais e transversais, às escalas 1/1 000 e 1/300;
- v) Programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento;
- w) Mapa de ruído;
- x) Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações emitidas, das comunicações prévias admitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor/ Declaração da inexistência de compromissos urbanísticos na área do Plano;
- y) Extratos do regulamento do POOC e do PDM;
- z) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

CAPÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

1 — Na área de intervenção são observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e assinaladas na planta de condicionantes.

2 — Foram identificadas as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- a) Rede Natura 2000 — Sítio de Importância Comunitária (SIC) PTCON013 — Ria Formosa/Castro Marim;
- b) Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 7.º

Regime

A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior, regem-se pelos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, pelas disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

Artigo 8.º

Classificação acústica

Para efeitos do disposto no regulamento geral do ruído, o território do Plano é classificado como zona mista.

CAPÍTULO III

Disposições gerais relativas ao uso do solo

Artigo 9.º

Zonamento e programa das edificações

1 — A área de intervenção do PPMGN integra-se no perímetro urbano de Monte Gordo, tal como o mesmo se encontra definido no PDMVRSA, o qual constitui um aglomerado urbano de génese tradicional.

2 — Na área de intervenção do Plano são definidas, na planta de implantação e de parcelamento, as seguintes zonas:

- a) Zona A — Zona localizada na faixa de transição com o tecido urbano existente ocupada por quatro estabelecimentos hoteleiros, com a classificação mínima de quatro estrelas, e três parcelas de uso misto destinadas a apartamentos turísticos e a comércio e serviços no piso térreo;
- b) Zona B — Zona de habitação coletiva que confina diretamente com a bordadura Norte do parque público;
- c) Zona C — Zona que se desenvolve longitudinalmente entre a Zona A e o parque público, constituída essencialmente por habitações unifamiliares em banda, com logradouros individuais que confrontam a orla poente do parque. A meio desta faixa e junto do parque, implanta-se uma parcela destinada a um equipamento de carácter sócio-cultural.
- d) Zona D — Zona no limite Nordeste do plano, onde se localiza uma das entradas do parque e onde se implanta um estabelecimento hoteleiro, com a classificação mínima de quatro estrelas;
- e) Zona E — Zona central do Plano onde se desenvolve o programa do parque público.

Artigo 10.º

Equipamento de utilização coletiva

O equipamento de utilização coletiva destina-se à prática de atividades de carácter sócio-cultural, encontrando-se a sua localização definida na planta síntese de usos e composição geral e na planta de implantação e de parcelamento.

CAPÍTULO IV

Disposições gerais relativas à urbanização e edificação

Artigo 11.º

Áreas destinadas a arruamentos, a espaços livres públicos e a equipamentos de utilização coletiva

1 — As áreas destinadas no Plano a arruamentos e a espaços livres públicos, nomeadamente passeios, praças, zonas de estadia, percursos pedonais e jardins públicos, assinalados na planta da rede de arruamentos e acessibilidades, que não integrem o domínio municipal à data da realização das operações urbanísticas de execução do PPMGN, são cedidas ao Município de Vila Real de Santo António, de ora em diante designado Município, no âmbito das referidas operações.

2 — A configuração final das áreas de cedência pode ser ajustada no quadro dos projetos a apresentar pelos proprietários, desde que sejam mantidas as condições para a concretização dos objetivos deste Plano e não se verifiquem reduções superiores a 3 % relativamente à área de cedência devida, dependendo da prévia aprovação da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, de ora em diante designada Câmara Municipal.

3 — Os espaços verdes e de utilização coletiva, nomeadamente o parque público identificado na planta síntese de usos e composição geral, são executados pelos promotores das operações urbanísticas de execução do PPMNG, no momento da realização das obras de infraestruturização e de tratamento de espaços exteriores.

4 — No caso do parque público, a Câmara Municipal pode, em sede de execução do Plano, optar por promover diretamente a respetiva execução, podendo, nesse caso, repercutir o custo do projeto e da sua execução nos futuros adquirentes das parcelas de terreno propriedade do Município, quando as mesmas forem objeto de alienação.

5 — As áreas que, de acordo com as peças desenhadas do Plano, sejam definidas como passeios, jardins, praças ou outros espaços públicos, são executadas a cargo dos promotores, no quadro da respetiva operação urbanística de execução.

6 — Os espaços exteriores referenciados como jardins ou logradouros particulares são objeto de projeto de execução a aprovar pela Câmara Municipal, sendo a sua execução encargo do promotor da respetiva obra.

7 — O equipamento de utilização coletiva previsto para a parcela n.º 26 pode ser de promoção pública ou privada.

Artigo 12.º

Espaços exteriores de uso público

1 — Os espaços exteriores de uso público integram, para efeitos deste Plano, as vias de circulação integrada, as vias pedonais, as pracetas e o parque público.

2 — As vias de circulação integrada correspondem às ruas com funções de circulação de veículos e peões e são constituídas por faixas de rodagem, estacionamento público de superfície, passeios, placas, paragens de transportes públicos e passadeiras.

3 — A inserção de vias de circulação integrada sem diferenciação funcional através de lances, na rede local primária ou secundária, deve ser feita através de lance galgável nas zonas de transição, evidenciando a mudança de nível hierárquico rodoviário.

4 — O parque público deve manter a maior extensão possível de coberto vegetal original, devendo o projeto de execução considerar as espécies atualmente existentes na área da Mata Nacional das Dunas Litorais de Vila Real de Santo António e as previstas no Plano sectorial da Rede Natura 2000, entre outras que o autor do projeto entenda necessárias à composição paisagística.

Artigo 13.º

Logradouros privados

1 — Os logradouros privados, assinalados na planta síntese de usos e composição geral, constituem complemento dos espaços exteriores públicos e têm funções de jardim, estadia e qualificação da paisagem.

2 — Os logradouros privados não podem ser ocupados com qualquer tipo de construção, ainda que precária, para além daquelas que já se encontram previstas no Plano.

Artigo 14.º

Estacionamento

1 — É admitida a construção de parques de estacionamento subterrâneos em propriedade privada.

2 — A capacidade de estacionamento global será resultado do somatório do número de lugares em estacionamento disponibilizados na via pública com o número de lugares em estacionamento subterrâneo público e ou privado e com o número de lugares de estacionamento à superfície em parcelas turísticas e de habitação,

3 — As zonas de estacionamento subterrâneo e na via pública encontram-se assinaladas na planta da rede de arruamentos e acessibilidades.

4 — Deve impedir-se o estacionamento viário nos dois troços de via contíguos à área da Mata Nacional das Dunas Litorais de Vila Real de Santo António (MNDLVRSA).

Artigo 15.º

Crítérios para cálculo de lugares de estacionamento

O cálculo da capacidade de estacionamento é efetuado em função da tipologia de usos prevista — Habitação coletiva, comércio e serviços e empreendimentos turísticos — e tem como referência a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, o disposto no PDM e, no caso dos empreendimentos turísticos, o disposto na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril e corresponde no mínimo a:

- a) Habitação coletiva: 2 lugares/ fogo
- b) Habitação unifamiliar: 1 lugar/ fogo se ABC inferior a 120m²
2 lugares/ fogo se ABC entre 120m² e 300m²
- c) Comércio/serviços: 1 lugar/ 30m² ABC
- d) Apartamentos turísticos: 1 lugar/ unidade de alojamento
- e) Estabelecimentos hoteleiros: 1 lugar/2 unidades de alojamento.

Artigo 16.º

Cálculo do número de pisos

Para cálculo do número de pisos referenciado para cada parcela, devem ser observadas as seguintes regras:

- a) O número de pisos é contado a partir da cota de soleira da parcela;
- b) Todos os edifícios podem ter caves, cuja cobertura pode estar até 70 cm acima da cota do terreno, desde que se destinem a serviços técnicos de apoio aos edifícios e a estacionamento subterrâneo; no caso de meias caves estas não contam para o cálculo da área de construção nem para a cêrcea, caso se destinem a garagens.
- c) As cêrceas são determinadas em função do número de pisos dos edifícios indicado no quadro constante da planta de implantação e parcelamento, tendo em consideração os seguintes parâmetros de altura máxima:

Habitação	Comércio	Equipamento de utilização coletiva	Estabelecimentos hoteleiros e apartamentos turísticos
3 m de piso a piso, considerando um pé-direito mínimo de 2,70 m.	4,5 m de piso a piso	9 m de pé-direito máximo em um piso	3,10 m de piso a piso, considerando um pé-direito mínimo de 2,70 m. 9 m de pé-direito máximo.

Artigo 17.º

Implantação de edifícios

1 — O polígono máximo de implantação de edifícios nas parcelas 1, 26, 47, 48, 56 e 62 corresponde ao limite destas, podendo a solução encontrada em sede de projeto de arquitetura ser ajustada em função do referido polígono.

2 — Nas restantes parcelas a implantação das edificações deve respeitar a planta de implantação e de parcelamento com algumas margens de acerto que não ponham em causa o desenho e a composição do Plano.

3 — As implantações de edificações apresentadas no interior do polígono de implantação na planta síntese de usos e composição geral são meramente indicativas, sendo admissíveis outras configurações de implantação, desde que não excedam as áreas máximas de implantação e respeitem o polígono de implantação e as condicionantes de edificabilidade decorrentes da legislação aplicável.

4 — O Plano especifica, no quadro síntese de áreas e parâmetros, a área de implantação máxima dentro do polígono da respetiva parcela.

5 — As cotas de soleira dos edifícios não devem exceder 90 cm, medidos à vertical, à cota média da rasante do troço do arruamento que corresponde à frente do lote; nos casos em que o acesso se faça por mais do que um arruamento, a cota de soleira é determinada pelo troço do arruamento à cota mais elevada.

Artigo 18.º

Parcela de reserva técnica

Em cada operação de loteamento deve ser afeto um lote à instalação técnica de dispositivos de armazenamento e distribuição de fluxos e de

transformação de energia da rede geral de infraestruturas urbanas, que se denomina parcela técnica.

Artigo 19.º

Número e tipologia dos fogos e das unidades de alojamento

1 — O número de fogos e de unidades de alojamento indicado no Plano foi estimado em função das áreas máximas de implantação e de construção especificadas para cada parcela.

2 — As tipologias adotadas não podem determinar, nas parcelas destinadas a utilização turística, o aumento da área de construção atribuída a cada parcela ou o aumento do número de unidades de alojamento para além do que está previsto no Plano.

Artigo 20.º

Operações de demolição

1 — As construções que integram o complexo do parque de campismo municipal, bem como todas as infraestruturas, redes internas, depósitos e estações elevatórias que servem a rede geral urbana de abastecimento de água potável são desmantelados e demolidos na sequência da execução do Plano, com exceção do reservatório de água existente assinalado na planta de implantação e parcelamento.

2 — É responsável pelas operações de desmantelamento e demolição referidas no número anterior a entidade que tiver a seu cargo a concretização do PPMGN na área em causa.

Artigo 21.º

Alinhamento das edificações

1 — São admitidos ajustamentos e alterações pontuais nos alinhamentos das edificações previstas neste Plano, desde que:

a) Seja mantida intacta a configuração da rede de circulação, estacionamento ou estada de veículos e peões, bem como dos demais espaços de domínio público;

b) Não sejam comprometidos o desfogo e as relações visuais inicialmente estabelecidas pelas disposições do Plano.

2 — Os ajustamentos dos alinhamentos destinados a delimitação de ruas, praças, logradouros e percursos pedonais devem obedecer a projetos integrados e articulados com os projetos de arquitetura dos lotes confinantes, incidindo na definição das características arquitetónicas e paisagísticas dos edifícios e dos espaços exteriores em que se integrem.

Artigo 22.º

Alteração de uso

1 — A alteração de uso habitacional para uso comercial, de serviços, designadamente turísticos ou de alojamento local é admitida desde que:

a) Seja mantida a área de construção prevista para o uso inicial;

b) Seja ajustada a capacidade de estacionamento de acordo com os parâmetros previstos no Plano e na legislação em vigor, considerando as necessidades específicas do uso em causa.

2 — Quaisquer edificações podem sempre ser afetas à exploração turística, uma vez cumpridos os requisitos legais exigidos para o seu licenciamento e funcionamento como empreendimento turístico ou como alojamento local.

3 — As propostas de alteração de uso podem ser indeferidas pela Câmara Municipal sempre que for considerado que podem prejudicar o adequado equilíbrio das funções urbanas da zona.

Artigo 23.º

Situações particulares

1 — Nas parcelas 2 a 9 é admitida uma cêrcea máxima correspondente a sete pisos, sem prejuízo do respeito pela edificabilidade máxima admitida.

2 — A edificação nas parcelas 49 a 56 determina a regularização e reconfiguração do acesso aos lotes de moradias preexistentes que se implantam imediatamente a poente, pela execução de um arruamento/impassé de acesso condicionado.

Artigo 24.º

Segurança contra incêndios

Na execução do Plano devem ser cumpridas todas as disposições aplicáveis constantes da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, bem como do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios Florestais (PMDFCI), aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, de 11 de dezembro de 2007 e pela Autoridade Florestal Nacional em 01 de fevereiro de 2010.

Artigo 25.º

Quadros de áreas e parâmetros

O quadro-síntese de áreas e parâmetros e o quadro de áreas e parâmetros constantes do Anexo I ao presente regulamento são parte integrante do mesmo.

CAPÍTULO V

Execução do Plano

SECÇÃO I

Sistema e instrumentos de execução do plano

Artigo 26.º

Sistema de execução e instrumentos de execução

1 — O presente Plano é executado, preferencialmente, através do sistema de cooperação, nos termos do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação, sem prejuízo do recurso a qualquer outro dos sistemas aí previstos caso não seja possível aplicar o sistema de cooperação.

2 — O Plano identifica uma única unidade de execução, que corresponde a toda a sua área de intervenção, sem prejuízo de poderem vir a

ser identificadas subunidades de execução de acordo com a estratégia que a Câmara Municipal considerar mais conveniente para a sua correta concretização e gestão.

3 — O Município pode socorrer-se de qualquer um dos instrumentos legalmente previstos para o efeito nos artigos 126.º a 143.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, quando verificados os respetivos pressupostos, bem como dos demais instrumentos de execução genericamente admitidos na lei, designadamente, a expropriação por utilidade pública.

Artigo 27.º

Infraestruturas gerais

1 — Nas infraestruturas gerais incluem-se as constantes do Anexo II ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

2 — O custo das infraestruturas gerais corresponde ao determinado nas medições e orçamentos dos respetivos projetos de execução aprovados pela Câmara Municipal.

3 — Os projetos de saneamento básico são articulados com o plano geral da rede de saneamento de Monte Gordo, o qual contempla a localização e construção de uma nova estação elevatória que irá servir toda a rede deste Plano.

4 — Os encargos com a infraestruturização geral da área de intervenção do PPMGN devem integrar os custos da edificação da infraestrutura referida no número anterior, na proporção que lhe for possível atribuir.

5 — As vias contíguas à MNDLVRSA são executadas em pavimento auto drenante.

Artigo 28.º

Execução de infraestruturas gerais

A Câmara Municipal assegura a gestão da área de intervenção do Plano tendo em vista a assunção pelos promotores da urbanização do custo de infraestruturização local, específica da mesma e comparticipação nos encargos das infraestruturas gerais, de acordo com as disposições municipais. Haverá assim que considerar:

a) A cobrança de taxa de urbanização, se for a Câmara Municipal a realizar as obras de infraestruturas gerais;

b) A execução das infraestruturas específicas de cada um dos empreendimentos pelos promotores da urbanização.

Artigo 29.º

Infraestruturas locais

As infraestruturas locais são realizadas pelo promotor, nos termos definidos pela licença ou comunicação prévia da respetiva operação urbanística.

Artigo 30.º

Execução de operações urbanísticas

As operações urbanísticas a desenvolver na área de intervenção a que correspondam terrenos propriedade do Município são executadas de acordo com a estratégia a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 31.º

Reestruturação fundiária

1 — O presente Plano contém a base para a reestruturação fundiária da área de intervenção, a qual é alcançada através de operações de parcelamento dos terrenos que a integram.

2 — A proposta de divisão fundiária estabelecida pelo presente Plano pode sofrer ajustamentos e acertos de extremas, com vista à correção de irregularidades devidas a eventuais erros do levantamento topográfico ou do cadastro predial.

Artigo 32.º

Parcelas e lotes expectantes

Enquanto não se verificar a urbanização e edificação nas parcelas ou lotes devem os mesmos ser mantidos em adequadas condições de limpeza, devendo ser utilizados vedações de características previamente aprovadas pela Câmara Municipal.

Artigo 33.º

Vestígios arqueológicos

1 — Qualquer operação urbanística que implique operações de demolição, escavação ou de movimentação de terras deve ser objeto de acompanhamento por técnico especializado, da área da arqueologia.

2 — O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização das operações urbanísticas na área do PPMGN obriga à imediata suspensão dos trabalhos e à comunicação, também imediata,

da ocorrência à Câmara Municipal e aos serviços da administração do património cultural.

3 — Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior quanto ao disposto no n.º 2 do artigo 79.º da lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural.

4 — O prazo de validade das licenças ou das admissões de comunicação prévia de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos pelos motivos previstos no n.º 2 e por todo o período que durar aquela suspensão.

SECÇÃO II

Da perequação compensatória em especial

Artigo 34.º

Sistema de perequação compensatória

1 — A perequação compensatória apresenta-se simplificada dada a circunstância de existirem apenas dois proprietários, o Município e a

empresa proprietária do Hotel Alcazar, beneficiando cada um da construção implantada nos seus prédios.

2 — A empresa proprietária do Hotel Alcazar assume os custos da infraestruturação que corresponde à sua quota parte de encargos de urbanização decorrentes da configuração do estabelecimento hoteleiro localizado na sua propriedade.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 35.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Quadro de áreas e parâmetros

Número da parcela	Usos	Área da parcela (metros quadrados)	Área máxima de implantação (metros quadrados)	Área bruta de construção (metros quadrados)	Índice máximo de construção	Número máximo			Número mínimo — Lugares de estacionamento (em lugar próprio)
						Pisos acima da cota de soleira	Pisos abaixo da cota de soleira	Unidades alojamento	
ZTE									
1	Estabelecimento hoteleiro	8 280	2 500	10 870	1.31	7	1	109	54
2	Habitação coletiva	1 638	570	3 990	2.44	7	1	33	50
3	Habitação coletiva	906	410	2 460	2.72	6	1	21	31
4	Habitação coletiva	839	460	2 760	3.29	6	1	23	35
5	Habitação coletiva	925	605	4 235	4.58	7	1	35	53
6	Habitação coletiva	760	410	2 460	3.24	6	1	21	31
7	Habitação coletiva	778	410	2 460	3.16	6	1	16	33
8	Habitação coletiva	817	420	2 520	3.08	6	1	17	34
9	Habitação coletiva	1 293	850	5 100	3.94	6	1	34	68
10	Habitação unifamiliar.	524	135	270	0.52	2	1	1	2
11	Habitação unifamiliar.	364	135	270	0.74	2	1	1	2
12	Habitação unifamiliar.	356	140	280	0.79	2	1	1	2
13	Habitação unifamiliar.	346	135	270	0.78	2	1	1	2
14	Habitação unifamiliar.	356	140	280	0.79	2	1	1	2
15	Habitação unifamiliar.	342	135	270	0.79	2	1	1	2
16	Habitação unifamiliar.	284	125	250	0.88	2	1	1	2
17	Habitação unifamiliar.	445	140	280	0.63	2	1	1	2
18	Habitação unifamiliar.	305	145	290	0.95	2	1	1	2
19	Habitação unifamiliar.	309	150	300	0.97	2	1	1	2
20	Habitação unifamiliar.	422	150	300	0.71	2	1	1	2
21	Habitação unifamiliar.	396	150	300	0.76	2	1	1	2
22	Habitação unifamiliar.	411	150	300	0.73	2	1	1	2
23	Habitação unifamiliar.	411	140	280	0.68	2	1	1	2
24	Habitação unifamiliar.	444	150	300	0.68	2	1	1	2
25	Habitação unifamiliar.	530	140	280	0.53	2	1	1	2
26	Equipamento de Utilização Coletiva	3 524	750	1 450	0.41	3	2	1	73
27	Habitação unifamiliar.	522	145	290	0.56	2	1	1	2
28	Habitação unifamiliar.	381	145	290	0.76	2	1	1	2
29	Habitação unifamiliar.	381	145	290	0.76	2	1	1	2
30	Habitação unifamiliar.	396	145	290	0.73	2	1	1	2
31	Habitação unifamiliar.	401	150	300	0.75	2	1	1	2
32	Habitação unifamiliar.	401	150	300	0.75	2	1	1	2
33	Habitação unifamiliar.	371	135	270	0.73	2	1	1	2
34	Habitação unifamiliar.	371	135	270	0.73	2	1	1	2
35	Habitação unifamiliar.	492	135	270	0.55	2	1	1	2
36	Habitação unifamiliar.	450	135	270	0.60	2	1	1	2
37	Habitação unifamiliar.	337	135	270	0.80	2	1	1	2
38	Habitação unifamiliar.	335	135	270	0.81	2	1	1	2
39	Habitação unifamiliar.	361	135	270	0.75	2	1	1	2
40	Habitação unifamiliar.	406	140	280	0.69	2	1	1	2
41	Habitação unifamiliar.	406	140	280	0.69	2	1	1	2
42	Habitação unifamiliar.	406	140	280	0.69	2	1	1	2
43	Habitação unifamiliar.	406	140	280	0.69	2	1	1	2
44	Habitação unifamiliar.	424	140	280	0.66	2	1	1	2

Número da parcela	Usos	Área da parcela (metros quadrados)	Área máxima de implantação (metros quadrados)	Área bruta de construção (metros quadrados)	Índice máximo de construção	Número máximo			Número mínimo — Lugares de estacionamento (em lugar próprio)
						Pisos acima da cota de soleira	Pisos abaixo da cota de soleira	Unidades alojamento	
45	Habitação unifamiliar.	397	140	280	0.71	2	1	1	2
46	Habitação unifamiliar.	529	140	280	0.53	2	1	1	2
47	Estabelecimento hoteleiro	7 224	2 500	8 000	1.11	6	1	80	40
48	Estabelecimento hoteleiro	6 624	2 000	7 000	1.06	6	1	70	35
49	Habitação unifamiliar.	414	110	220	0.53	2	1	1	2
50	Habitação unifamiliar.	222	100	200	0.90	2	1	1	2
51	Habitação unifamiliar.	207	100	200	0.97	2	1	1	2
52	Habitação unifamiliar.	200	100	200	1.00	2	1	1	2
53	Habitação unifamiliar.	200	100	200	1.00	2	1	1	2
54	Habitação unifamiliar.	208	100	200	0.96	2	1	1	2
55	Habitação unifamiliar.	242	110	220	0.91	2	1	1	2
56	Estabelecimento hoteleiro	4 850	1 450	7 000	1.44	5	1	70	35
57	Habitação coletiva	725	335	1 340	1.85	4	1	11	17
58	Uso Misto.	541	485	1 870	3.46	4	1	—	24
59	Apart turísticos.	638	485	1 455	2.40	3	1	12	12
	Com./ Serv. r/c		415	415		1		—	12
	Uso Misto.		400	1 530		4		—	20
60	Apart turísticos.	541	400	1 200	3.46	3	—	10	10
	Com./ Serv. r/c		330	330		1		—	10
	Uso Misto.		485	1 870		4		—	24
61	Apart turísticos.	725	485	1 455	1.85	3	1	12	12
	Com./ Serv. r/c		415	415		1		—	12
	Habitação coletiva.		335	1 340		4		11	17
62	Estabelecimento hoteleiro	4 285	1 000	4 000	0.93	4	2	40	20
PT 1	Posto de Transformação.	20	—	—	—	—	—	—	—
PT 2	Posto de Transformação.	20	—	—	—	—	—	—	—
PT 3	Reservatório de Gás.	30	—	—	—	—	—	—	—
PT 4	Reservatório de Água.	1 082	—	—	—	—	—	—	—
Total.		63 176	22 160	83 825	—	—	—	—	777

QUADRO

Resumo de áreas e parâmetros

Área do plano	167 450 m ²
IUB máx./ZTE de Monte Gordo	0,5
IUB da proposta	0,5
Área bruta de construção	83 825 m ²
Estabelecimentos hoteleiros	36 870 m ²
Apartamentos turísticos	4 110 m ²
Habitação unifamiliar	11 570 m ²
Habitação coletiva	28 665 m ²
Comércio e serviços (pisos térreos)	1 160 m ²
Equipamento de utilização coletiva*	1 450 m ²
Área das parcelas (privadas)	63 176 m ²
Estabelecimentos hoteleiros	31 263 m ²
Habitação unifamiliar	16 111 m ²
Habitação coletiva	9 406 m ²
Uso Misto (Apartamentos turísticos /comércio, serviços)	1 720 m ²
Equipamento de utilização coletiva*	(3 524 m ²)
Instalações técnicas de infraestruturas urbanas gerais (Parcelas Técnicas * de Eletricidade, Gás e Água)	(1 152 m ²)
Espaço público	104 274 m ²
Arruamentos	46 150 m ²
Rede viária	22 800 m ²
Passeios	19 730 m ²
Estacionamento público de superfície 249 + 14 (mobilidade reduzida) + 5 (autocarros)	3 620 m ²

Espaços verdes e de utilização coletiva	58 124 m ²
Parque público	53 438 m ²
Espaços verdes residuais	4 686 m ²

* Cedência ao domínio público, não contabilizável no domínio privado.

ANEXO II

Rede de Infraestruturas Gerais, Arruamentos e Espaço Público

Redes de saneamento:

Desativação de serviços e instalações afetadas
 Construção das redes gerais de drenagem de efluentes domésticos
 Construção das redes gerais de drenagem de efluentes pluviais

Redes de telecomunicações:

Desativação de serviços afetados
 Execução de redes de telecomunicações

Redes de distribuição de energia:

Desativação de serviços afetados
 Execução de rede de média tensão, incluindo PT
 Execução de redes de distribuição de gás

Arruamentos e arranjos exteriores:

Construção dos arruamentos estruturantes do Plano
 Execução de arranjos exteriores gerais e dos logradouros comuns ajardinados, incluindo o parque público
 Obras de construção e estabilização do lago

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

15933 — http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_implantacao_15933_1.jpg
 606790485