

**MUNICÍPIO DE LAGOS****Declaração n.º 99/2021**

Sumário: Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Lagos.

Paulo Jorge Correia dos Reis, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Lagos, torna público, nos termos do n.º 3 do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Lagos deliberou, em reunião ordinária realizada no dia 7 de julho de 2021, declarar a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Lagos, publicado no *Diário da República* n.º 169, 2.ª série, de 31 de agosto de 2015, através do Aviso n.º 9904/2015, designadamente para transposição das normas com incidência territorial urbanística do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, publicada no *Diário da República* n.º 98/1999, Série I-B, de 27 de abril de 1999, e do Plano de Ordenamento da Albufeira da Bravura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 71/2004, publicada no *Diário da República* n.º 137/2004, Série I-B, de 12 de junho de 2004.

De acordo com o previsto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT, foi o teor da referida deliberação transmitido à Assembleia Municipal de Lagos e, subsequentemente, à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

Mais se torna público que a referida alteração por adaptação incide sobre o Regulamento (alteração aos artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 11.º, 12.º, 19.º, 26.º, 50.º e 90.º e aditamento dos artigos 26.º-A e 26.º-B), Planta de Ordenamento (desenho n.º 01 substituído pelo desenho n.º 01/02) e Planta de Condicionantes (desenho n.º 02 substituído e desdobrado pelos desenhos n.º 02-I/02 — *Recursos Naturais: Hídricos, Agrícolas e Florestais*, n.º 02-II/02 — *Recursos Naturais: Recursos Ecológicos* — *REN e Rede Natura 2000*, n.º 02-III/02 — *Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, Património Edificado e Infraestruturas*), os quais se publicam.

8 de julho de 2021. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Lagos, *Paulo Jorge Correia dos Reis*.

Alteração ao Regulamento do PDM de Lagos**Artigo 1.º****Alterações ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagos**

Os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 11.º, 12.º, 19.º, 26.º, 26.º-A, 26.º-B, 50.º e 90.º passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) Planta de condicionantes — servidões e restrições de utilidade pública, desdobrada em três cartas, à escala 1: 25000.

2 — [...]

Artigo 4.º

[...]

1 — O PDML é enquadrado e integra orientações estabelecidas pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta contra Incêndios.

2 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) Plano de Pormenor da UOPG 11 do Plano de Urbanização da Meia Praia;
- m) Plano de Pormenor da UOPG3 do Plano de Urbanização da Meia Praia;
- n) Plano de Intervenção em Espaço Rústico do Monte da Charneca.

3 — [...]

4 — Enquanto o Plano de Urbanização de Lagos e o Plano de Urbanização da Meia-Praia não forem alterados ou revistos, todas as remissões para o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, publicada no *Diário da República* n.º 98/1999, Série I-B, de 27 de abril de 1999, constantes dos respetivos regulamentos e constitutivas do regime do uso dos solos dos referidos planos territoriais municipais, mantêm-se direta e imediatamente aplicáveis aos particulares e a entidades públicas.

Artigo 5.º

[...]

1 — [...]

2 — Devem ser consideradas as seguintes definições, não abrangidas pelo número anterior:

- a) Ações de consolidação — ações tendentes a evitar a degradação ou colapso de sistemas naturais, edifícios ou infraestruturas;
- b) Altura da arriba — dimensão correspondente à diferença de cota entre a linha de encontro do areal ou do leito do mar com a arriba e a linha de crista; a altura da arriba pode ser definida pontualmente ou por troços onde não se verifiquem diferenças superiores a 10 % do valor médio;
- c) Apoios à zona de recreio e lazer — núcleo básico de funções e serviços que integra sanitários, posto de socorros, comunicações de emergência, informação e assistência aos utilizadores, vigilância, limpeza e recolha de resíduos sólidos e que, complementarmente, pode assegurar outras funções e serviços, nomeadamente comerciais;

- d) Arriba — vertente costeira abrupta ou com declive forte, em regra talhada em rochas coerentes pela ação conjunta dos agentes morfogenéticos marinhos, continentais e biológicos;
- e) Nível de pleno armazenamento (NPA) — cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira (84,1 m);
- f) Obras de conservação — execução de obras tendentes a manter partes existentes de uma construção em bom estado;
- g) Obras de remodelação — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente, sem aumento de área nem de volume;
- h) Plano de água — total de área passível de ser ocupada pelas albufeiras, ou seja, a área correspondente ao NPA;
- i) Zona de proteção da albufeira — faixa terrestre de proteção à albufeira, com a largura máxima de 500 m, medidos na horizontal a partir do NPA;
- j) Zona reservada — faixa marginal da albufeira, compreendida na zona de proteção da albufeira, com a largura máxima de 50 m, medidos na horizontal a partir do NPA.

3 — [anterior n.º 2]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) POOCBV — Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau a Vilamoura;
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) RAN — Reserva Agrícola Nacional;
- m) REN — Reserva Ecológica Nacional;
- n) RJGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 6.º

[...]

1 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) Recursos agrícolas e florestais — RAN;
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- i) Classe de Risco de Incêndio (muito baixa, baixa, média, elevada e muito elevada);
- ii) [...]
- j) [...]
- i) REN;
- k) [...]



- l) [...]
- m) [...]
- n) [...]
- o) [...]
- p) [...]
- q) [...]
- r) [...]
- s) [...]
- t) [...]
- u) [...]
- v) [...]
- w) [...]

- 2 — [...]
- 3 — [...]
- 4 — [...]
- 5 — [...]

Artigo 11.º

[...]

As intervenções urbanísticas e arquitetónicas no concelho devem, sempre que possível, promover a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, nomeadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos edifícios públicos, equipamentos coletivos e via pública.

Artigo 12.º

[...]

- 1 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) Perigosidade de incêndio rural e rede de gestão de combustível.

- 2 — [...]

Artigo 19.º

[...]

- 1 — [...]

- 2 — [...]

3 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 38.º e 39.º do presente regulamento, na retaguarda da zona terrestre de proteção, as novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, ficam condicionadas ao regime de edificabilidade dos novos núcleos de desenvolvimento turístico, com exceção de ocupações relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público.

4 — O conceito de novas construções previsto nos números 1 e 2 do presente artigo abrange todas as novas afetações de solos por obras de construção, obras de ampliação e obras de impermeabilização.

Artigo 26.º

Classificação e qualificação do solo e regimes especiais

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — Os regimes especiais vertidos do POOCBV e POAB sobrepõem-se à classificação e qualificação do solo do concelho de Lagos de acordo com as prescrições constantes dos artigos seguintes.

Artigo 26.º-A

Regime especial — Orla Costeira

1 — Na orla costeira é interdita a instalação de:

- a) Aterros sanitários;
- b) Indústria.

2 — São definidos três tipos de faixas de risco e proteção às arribas, assinaladas na planta de ordenamento, designadamente:

- a) Faixa de risco máximo para terra, medida a partir do bordo superior da arriba, para terra;
- b) Faixa de proteção para terra, considerada para além da faixa referida na alínea a);
- c) Faixa de risco máximo para o mar, medida a partir da crista da arriba e definida em função da altura da arriba (h).

3 — As dimensões das faixas de risco e proteção das arribas constam do quadro seguinte:

Zona	Terra		Mar
	Risco máximo	Proteção	Risco
1 — Praia Dona Maria a Luz	15 m	15 m	0
2 — Luz a Porto de Mós	25 m	25 m	1 × h (a)
3 — Porto de Mós a Canavial	15 m	15 m	1 × h (a)
4 — Canavial a Praia da Batata	25 m (b)	25 m	1 × h (a)

(a) h = altura da arriba.

(b) Distância medida a partir do bordo superior do escarpado ou rutura de declive mais alta.

4 — A ocupação das faixas de risco é condicionada à demonstração das condições de segurança exigíveis ou à realização de ações de consolidação, definidas através de estudos específicos e projetos aprovados, com vista a garantir essas mesmas condições.

5 — Além das condições previstas no número anterior, a ocupação na faixa de risco máximo para terra é ainda condicionada à regularização da drenagem pluvial, por forma a minimizar os efeitos de erosão sobre as arribas, e à interdição da rega e da infiltração de águas residuais nos solos.

6 — Os condicionamentos previstos no n.º 5 não são aplicáveis quando:

- a) Tenham sido executadas ações de consolidação das praias ou arribas;
- b) A altura das arribas não ultrapasse 4 m;
- c) Estudos específicos garantam encontrar-se asseguradas as condições de segurança exigidas pelos usos e ocupações pretendidos ou sejam executadas ações por eles definidas com vista a garantir essas condições.

7 — As dimensões das faixas de risco e proteção podem ser alteradas em planos territoriais de âmbito municipal em função da aferição das conclusões obtidas através de estudos concretos que se refiram aos aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos das arribas.

8 — A orla costeira compreende ainda as seguintes áreas, assinaladas na planta de ordenamento, às quais se aplicam disposições específicas:

- a) áreas de enquadramento da orla costeira;
- b) áreas de vocação agrícola e agroflorestal da orla costeira;

9 — Nas áreas de enquadramento da orla costeira é interdita a realização dos seguintes atos e atividades:

- a) Realização de novas construções e impermeabilizações;
- b) Realização de obras de remodelação, reconstrução e conservação de edifícios licenciados destinados a habitação, empreendimentos e atividades turísticas, estabelecimentos de restauração e de bebidas e a equipamentos coletivos, nos casos e nas condições que não sejam compatíveis com a manutenção do uso dominante do espaço natural;
- c) Abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou de áreas de estacionamento.

10 — Constitui exceção ao disposto no número anterior:

- a) A abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou áreas de estacionamento diretamente associadas às praias, a infraestruturas de pesca ou recreio náutico e às construções licenciadas, aprovadas, comunicadas ou autorizadas pelas entidades competentes;
- b) A construção de percursos de peões, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública dos espaços naturais, desde que resultantes de projeto aprovado nos termos legais aplicáveis;
- c) A instalação de equipamentos desportivos e recreativos ao ar livre, desde que resultantes de projeto aprovado nos termos legais aplicáveis;
- d) Arranjos de áreas verdes de uso público, desde que seja convenientemente acautelada a drenagem das águas superficiais em zonas de risco e na proximidade das arribas, desde que resultantes de projeto aprovado nos termos legais aplicáveis.

11 — Nas áreas de vocação agrícola e agroflorestal da orla costeira são interditos os atos e atividades previstos no n.º 9, incluindo estufas e outras instalações que agravem o regime de drenagem superficial junto das arribas e de zonas particularmente sensíveis à erosão, pondo em risco o seu equilíbrio ou acelerando a sua deterioração.

12 — As demais áreas da orla costeira não integradas nas zonas, identificadas no n.º 8, regem-se subsidiariamente pelas demais disposições do presente regulamento, designadamente, pelo disposto no artigo 19.º

Artigo 26.º-B

Regime especial — Albufeira da Bravura

1 — Na zona de proteção da Albufeira da Bravura são proibidas as seguintes atividades:

- a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
- b) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;

2 — Na zona reservada é ainda interdita a construção, incluindo vedações que possam impedir o livre acesso à margem, à exceção de:

- a) Infraestruturas de apoio à utilização do plano de água, nos termos do presente artigo;
- b) Conservação de construções existentes, desde que devidamente fundamentadas;
- c) Conservação de construções existentes que possam vir a ser destinadas ao turismo de habitação, turismo rural e agroturismo, nos termos do presente artigo.

3 — Na zona de proteção da albufeira podem ser instalados núcleos para empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros, num total máximo de 100 camas e um máximo de 50 camas por núcleo, sem prejuízo das servidões restrições de utilidade pública aplicáveis identificadas na planta de condicionantes e capítulo I do Título I.

4 — No Espaço Preferencial para o Recreio e Lazer na Albufeira da Bravura, delimitado na Planta de Ordenamento, admite-se a instalação dos seguintes usos:

a) Estacionamento desde que localizado fora da zona reservada;
b) Equipamentos complementares, desde que localizados fora da zona reservada, devendo dispor de:

i) Instalações sanitárias e balneários, com uma área máxima de implantação de 40 m²;
ii) Posto de primeiros socorros com uma área máxima de implantação de 6 m²;
iii) Armazéns de recolha e manutenção de apoio às atividades de navegação com uma área máxima de implantação de 15 m²;

c) Pode ainda ser considerada a instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas como equipamentos complementares às atividades exercidas no espaço preferencial para o recreio e lazer, com uma volumetria máxima de 1 piso e área máxima de 200 m² e sujeita às disposições constantes na legislação em vigor.

5 — Nas obras de conservação, alteração e ampliação das construções existentes deve ser garantida uma correta integração na paisagem e o respeito pela arquitetura características construtivas e materiais tradicionais, não sendo permitida a utilização de materiais refletores em fachadas e coberturas, tais como aço, zinco, azulejo ou telha vidrada.

6 — Sem prejuízo do disposto no artigo 38.º e no 39.º do presente regulamento as obras referidas no número anterior cumprem ainda os seguintes requisitos:

a) Para edifícios destinados a utilização turística o aumento da área do piso térreo não deve exceder os 250 m² de implantação e o piso superior não deve exceder 60 % da área do piso térreo;

b) Para edifícios destinados a habitação a área de construção não deve exceder 300 m² e o piso superior, se existir, não deve exceder 60 % da área do piso térreo;

c) Para armazém como apoio à atividade do requerente, a área de construção não deve ser superior a 50 m² nem distar mais de 20 m relativamente à habitação;

d) Nos casos de armazéns existentes com área superior, não podem ser aumentados;

e) As garagens devem ser contíguas à habitação ou no caso de impossibilidade no cumprimento desta prescrição, podem localizar-se nos 10 m envolventes a esta;

f) Para edifícios destinados a comércio e serviços:

i) Apenas é permitido um piso;

ii) A área de construção pode ser ampliada desde que o total não exceda 50 m²;

iii) No caso de o edifício já possuir área superior, não pode ser aumentado.

7 — Os projetos que englobem obras de ampliação, devem justificar devidamente a dimensão da área a ampliar tendo em conta a área já construída.

8 — Desde que seja demonstrado pelo titular que não dispõe de alternativa podem, exceção-nalmente, e salvaguardadas as condicionantes legais, ser autorizadas novas construções para habitação que cumpram os requisitos constantes das alíneas b) e e) do n.º 6 deste artigo.

9 — É obrigatório o tratamento paisagístico adequado, recorrendo nomeadamente a arborização, das áreas envolventes de construções, de acordo com o projeto realizado para o efeito, visando o enquadramento paisagístico, a estabilização de terras e a redução de impactos visuais negativos.

10 — Na construção e manutenção da rede viária e dos parques de estacionamento deve ser evitada a utilização de materiais betuminosos, sendo esta disposição de cumprimento obrigatório na zona reservada dos 50 m.

11 — Os acessos ao plano de água de apoio às atividades náuticas e os caminhos de peões devem ser realizados em pavimento permeável.

Artigo 50.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — Sem prejuízo do disposto nos demais regimes jurídicos em vigor, nos espaços naturais aplica-se o disposto nos artigos 26.º-A e 26.º-B, relativamente aos regimes especiais, bem como o regime do PSRN2000 sempre que se verifique sobreposição territorial destes regimes com a categoria de espaço.

6 — [...]

Artigo 90.º

[...]

1 — O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, para cuja execução será celebrado um contrato de urbanização, no quadro do RJIGT e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado.

2 — [...]»

Artigo 2.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor da presente alteração são revogadas a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal de Lagos, publicadas através do Aviso n.º 9904/2015, no *Diário da República*, 2.ª série, de 31 de agosto de 2015.

Artigo 3.º

Republicação

Em anexo à presente alteração procede-se à republicação do Plano Diretor Municipal de Lagos.

Artigo 4.º

Cartografia

Para efeitos do disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011, os identificadores de imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT são os seguintes:

a) Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Lagos:

60364 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60364_0807-PDM_PO_2.jpg

b) Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal de Lagos:

i) I — Recursos Naturais Hídricos, Agrícolas e Florestais:

60365 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60365_0807-PDM_PC1_2.jpg

ii) II — Recursos Naturais. Recursos Ecológicos — REN e Rede Natura 2000:

60366 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60366_0807-PDM_PC2_2.jpg

iii) III — Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, Património Edificado e Infraestruturas:

60367 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60367_0807-PDM_PC3_2.jpg

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A alteração ao Plano Diretor Municipal de Lagos entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagos

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito Territorial

1 — O plano diretor municipal de Lagos (PDML) estabelece as regras e orientações aplicáveis ao uso, ocupação e transformação do solo que constitui o território do concelho de Lagos.

2 — A área de intervenção do PDML encontra-se integrada na unidade territorial Litoral Sul e Barrocal e na unidade territorial Serra, ambas previstas no plano regional de ordenamento do território para o Algarve (PROTAL).

Artigo 2.º

Objetivos e Estratégias

1 — O PDML tem por objetivo genérico reforçar o Concelho de Lagos como território inovador e competitivo, ativo cultural e cientificamente, socialmente coeso e, na linha da sua tradição histórica e marítima, assumindo-se hoje como “porta da Europa”.

2 — Os objetivos específicos do PDML assentam em quatro áreas estratégicas:

a) História e cultura dos descobrimentos:

i) Afirmar a identidade cultural de Lagos ligada aos Descobrimentos;

ii) Inserir Lagos nas redes internacionais de cidades /países ligados à exploração dos mares.

b) Turismo, Conhecimento e Inovação:

i) Melhoria competitiva e diversificação das atividades turísticas do concelho;

ii) Fomentar o desenvolvimento tecnológico e empresarial em setores inovadores.

c) Urbanismo e Mobilidade:

i) Estruturação dos aglomerados urbanos;

ii) Apostar numa ruralidade qualificada;

- iii) Requalificar urbanística e ambientalmente a Cidade de Lagos;
- iv) Requalificar urbanística e ambientalmente o litoral lacobrigense;
- v) Dotar a autarquia de instrumentos qualificadores no ordenamento do território;
- vi) Incrementar a mobilidade no município de Lagos.

d) Políticas de Desenvolvimento e Ordenamento:

- i) Reforçar e melhorar a qualidade de vida dos lacobrigenses;
- ii) Preservar o ambiente e a qualidade ambiental em prol de um desenvolvimento sustentável de todo o município.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — PDML é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento — classificação e qualificação do solo, à escala 1:25000;
- c) Planta de condicionantes — servidões e restrições de utilidade pública, desdobrada em três cartas, à escala 1: 25000;

2 — Acompanham o PDML os seguintes elementos:

- a) Relatório do Plano, de fundamentação dos objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial;
- b) Programa de execução plano de financiamento;
- c) Planta de enquadramento regional à escala 1: 250000;
- d) Planta da situação existente à escala 1: 25000;
- e) Planta de património arquitetónico e arqueológico à escala 1: 25000;
- f) Carta da estrutura ecológica municipal à escala 1: 25000;
- g) Planta de riscos naturais e tecnológicos I, à escala 1: 25000;
- h) Planta de riscos naturais e tecnológicos II, à escala 1: 25000;
- i) Planta dos sistemas urbano e ambiental, à escala 1: 25000;
- j) Planta de delimitação das zonas mistas e sensíveis, à escala 1: 25000;
- k) Relatório Ambiental, contendo o relatório ambiental e respetivo resumo não técnico;
- l) Relatório sobre a recolha de dados acústicos e cartas das zonas mistas e sensíveis, à escala 1:25000;
- m) Relatório com a indicação das licenças, autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das comunicações prévias admitidas e informações prévias favoráveis;
- n) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- o) Estudos de caracterização.

Artigo 4.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 — O PDML é enquadrado e integra orientações estabelecidas pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;
- b) Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau a Vilamoura;
- c) Plano de Ordenamento da Albufeira da Bravura;
- d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000;
- e) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve);
- f) Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta contra Incêndios.

2 — O PDML enquadra os seguintes planos:

- a) Plano de Urbanização de Lagos (cidade);
- b) Plano de Urbanização da Meia Praia;
- c) Plano de Pormenor de Espiche;
- d) Plano de Pormenor de Barão de S. João;
- e) Plano de Pormenor das Portelas;
- f) Plano de Pormenor do Sargaçal;
- g) Plano de Pormenor de Bensafrim
- h) Plano de Pormenor de Almádena
- i) Plano de Pormenor do Chinicato;
- j) Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Estação Ferroviária de Lagos;
- k) Plano de Pormenor da UOPG13 do Plano de Urbanização da Meia Praia;
- l) Plano de Pormenor da UOPG 11 do Plano de Urbanização da Meia Praia;
- m) Plano de Pormenor da UOPG3 do Plano de Urbanização da Meia Praia;
- n) Plano de Intervenção em Espaço Rústico do Monte da Charneca.

3 — Os planos de urbanização e os planos de pormenor eficazes à data de entrada em vigor deste plano, identificados na planta de ordenamento, mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente PDML, enquanto não forem objeto de alteração, revisão ou suspensão.

4 — Enquanto o Plano de Urbanização de Lagos e o Plano de Urbanização da Meia-Praia não forem alterados ou revistos, todas as remissões para o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, publicada no *Diário da República* n.º 98/1999, Série I-B, de 27 de abril de 1999, constantes dos respetivos regulamentos e constitutivas do regime do uso dos solos dos referidos planos territoriais municipais, mantêm-se direta e imediatamente aplicáveis aos particulares e a entidades públicas.

Artigo 5.º

Definições e abreviaturas

1 — Os conceitos técnicos, definições e abreviaturas adotados neste regulamento são os que constam do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

2 — Devem ser consideradas as seguintes definições, não abrangidas pelo número anterior:

a) Ações de consolidação — ações tendentes a evitar a degradação ou colapso de sistemas naturais, edifícios ou infraestruturas;

b) Altura da arriba — dimensão correspondente à diferença de cota entre a linha de encontro do areal ou do leito do mar com a arriba e a linha de crista; a altura da arriba pode ser definida pontualmente ou por troços onde não se verifiquem diferenças superiores a 10 % do valor médio;

c) Apoios à zona de recreio e lazer — núcleo básico de funções e serviços que integra sanitários, posto de socorros, comunicações de emergência, informação e assistência aos utilizadores, vigilância, limpeza e recolha de resíduos sólidos e que, complementarmente, pode assegurar outras funções e serviços, nomeadamente comerciais;

d) Arriba — vertente costeira abrupta ou com declive forte, em regra talhada em rochas coerentes pela ação conjunta dos agentes morfogenéticos marinhos, continentais e biológicos;

e) Nível de pleno armazenamento (NPA) — cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira (84,1 m);

f) Obras de conservação — execução de obras tendentes a manter partes existentes de uma construção em bom estado;

g) Obras de remodelação — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente, sem aumento de área nem de volume;

h) Plano de água — total de área passível de ser ocupada pelas albufeiras, ou seja, a área correspondente ao NPA;

- i) Zona de proteção da albufeira — faixa terrestre de proteção à albufeira, com a largura máxima de 500 m, medidos na horizontal a partir do NPA;
- j) Zona reservada — faixa marginal da albufeira, compreendida na zona de proteção da albufeira, com a largura máxima de 50 m, medidos na horizontal a partir do NPA.

3 — As siglas utilizadas no presente regulamento são as seguintes:

- a) CCDR Algarve — Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve;
- b) NDE — Núcleo de Desenvolvimento Económico;
- c) NDT — Núcleo de Desenvolvimento Turístico;
- d) PDML — Plano Diretor Municipal de Lagos;
- e) PMOT — Plano Municipal de Ordenamento do Território;
- f) POAB — Plano de Ordenamento da Albufeira da Bravura;
- g) POOCBV — Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau a Vilamoura;
- h) PP — Plano de Pormenor;
- i) PROTAL — Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve;
- j) PSRN2000 — Plano Sectorial da Rede Natura 2000;
- k) PU — Plano de Urbanização;
- l) RAN — Reserva Agrícola Nacional;
- m) REN — Reserva Ecológica Nacional;
- n) RJGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

TÍTULO II

Servidões administrativas, restrições de utilidade pública e condicionantes

CAPÍTULO I

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

1 — No território do concelho de Lagos são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação especializada de cada setor em vigor, assinaladas na planta de condicionantes nos casos em que é possível a respetiva representação gráfica, designadamente:

a) Recursos hídricos — Domínio Hídrico:

- i) Leito e Margem das Águas do Mar;
- ii) Leito e Margem das Águas Fluviais: cursos de água e canais de rega.
- iii) Canais de Rega.

b) Recursos hídricos — Albufeiras de águas públicas ou lagoas de águas públicas (Albufeira da Bravura):

- i) Albufeira Classificada;
- ii) Zona Terrestre de Proteção;
- iii) Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção;
- iv) Zona de Proteção da Barragem;
- v) Zona de Respeito da Barragem.

c) Recursos hídricos — Perímetro de proteção de captação de água subterrânea para abastecimento público;

- d) Recursos agrícolas e florestais — RAN;
- e) Recursos agrícolas e florestais — Obras de Aproveitamento Hidroagrícola:
 - i) Aproveitamento Hidroagrícola do Alvor;
 - ii) Infraestruturas do aproveitamento hidroagrícola do Alvor.
- f) Recursos agrícolas e florestais — Sobreiro e azinheira:
 - i) Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras.
- g) Recursos agrícolas e florestais — Regime florestal:
 - i) Regime Florestal Parcial.
- h) Recursos agrícolas e florestais — Árvore ou arvoredo de interesse público:
 - i) Árvore ou arvoredo de interesse público.
- i) Recursos agrícolas e florestais — Proteção ao Risco de Incêndio:
 - i) Classe de Risco de Incêndio (muito baixa, baixa, média, elevada e muito elevada);
 - ii) Redes de Faixas de Gestão de Combustível (rede primária e secundária).
- j) Recursos Ecológicos:
 - i) REN;
- k) Recursos Ecológicos — Rede Natura 2000:
 - i) Sítio da Lista Nacional;
 - ii) Zona de Proteção Especial.
- l) Imóveis classificados — Monumentos nacionais:
 - i) Igreja de Santo António;
 - ii) Igreja de S. Sebastião;
 - iii) Muralhas e torres de Lagos, compreendendo especialmente, as portas de Portugal e a do postigo e os restos dos antigos paços dos governadores do Algarve, onde habitou o Infante D. Henrique.
- m) Imóveis classificados — Monumentos de interesse público:
 - i) Mercado de Escravos;
 - ii) Forte da Meia Praia;
 - iii) Capela-mor da Igreja de Nossa Senhora da Luz, Praça da República;
 - iv) Castelo da Senhora da Luz ou Fortaleza de Nossa Senhora da Luz, Ponta da Calheta;
 - v) Barragem Romana da Fonte Coberta;
 - vi) Estação Arqueológica do Monte Molião;
 - vii) Estação Arqueológica Romana da Praia da Luz;
 - viii) Igreja Matriz de Odiáxere, Largo da Liberdade;
 - ix) Forte da Ponte da Bandeira, também denominado N. S. da Penha de França, do Pau da Bandeira ou do Registo, Av. das Descobertas.
- n) Imóveis classificados — Imóveis de Interesse Municipal:
 - i) Casa Corte Real, Rua Dr. Joaquim Tello n.º 1;
 - ii) Armazém do Espingardeiro, Oficina do Espingardeiro, Selaria ou Ex. Quartel da Coroa.

o) Infraestruturas — Abastecimento de água:

i) Conduta Adutora.

p) Infraestruturas — Drenagem de águas residuais:

i) Coletor de Águas Residuais;

ii) Estação de Bombagem de Águas Residuais;

iii) Estação de tratamento de águas residuais (ETAR).

q) Infraestruturas — Rede elétrica:

i) Infraestrutura de Transformação de Energia Elétrica;

ii) Infraestrutura de Distribuição de Energia Elétrica.

r) Infraestruturas — Rede Rodoviária Nacional e Rede Rodoviária Regional:

i) Itinerário Complementar — Autoestrada A22 (IC 4);

ii) Estradas Nacionais: EN 120 (IC 4 — Bensafrim — Aljezur), N 120 (Lagos — Bensafrim), e N 125. Estradas Regionais: ligação IC4/A22 à ER 125 (Odiáxere), ER 125 (Lagos — S. João da Venda);

iii) Estradas desclassificadas sob jurisdição das EP: EN 120 (antiga) entre Bensafrim e Lagos; ligação da EN 125 (antiga) à variante de Lagos; EN 125 (antiga) entre o início e o fim da variante de Espiche; EN 125 (antiga) entre o km 19 + 900 e o km 21 + 415 (Pedra Alçada); EN 125 entre o Km 19 + 900 e o km 21 + 415 (Lagos);

iv) Zona de Servidão de Estrada do Plano Rodoviário Nacional;

v) Zona de Servidão Acústica.

s) Infraestruturas — Estradas e caminhos municipais:

i) Estrada Municipal;

ii) Caminho Municipal;

iii) Zona de Servidão de Estrada ou Caminho Municipal.

t) Infraestruturas — Rede ferroviária — troço Lagos-Portimão:

i) Via Férrea;

ii) Zona de Servidão de Via Férrea.

u) Infraestruturas — Aeroportos e aeródromos:

i) Zona de Servidão aeronáutica do aeródromo da Penina;

v) Infraestruturas — Faróis e outros sinais marítimos;

w) Infraestruturas — Marcos geodésicos.

2 — A representação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública na Planta de Condicionantes pode ser objeto de aferição detalhada a escalas maiores de planeamento ou projeto através de levantamento topográfico, validado pela Câmara Municipal, que venha a demonstrar dados que alterem a situação de referência da cartografia do PDM nomeadamente no que respeita ao domínio hídrico.

3 — A representação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública a que se encontram sujeitas as infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola do Alvor devem ser objeto de aferição detalhada a escalas maiores de planeamento ou projeto diretamente junto da entidade da tutela.

4 — As áreas incluídas no Domínio Público Ferroviário estão excluídas do regime jurídico da RAN.



5 — Nas áreas urbanas edificadas em Odiáxere a exclusão prevista só terá eficácia, após verificadas as disposições legais aplicáveis e o pagamento do montante compensatório.

Artigo 7.º

Faixa de proteção à ETAR e ET

A estação de tratamento de águas residuais (ETAR) e a estação de transferência (ET) beneficiam respetivamente de uma faixa de proteção “*non aedificandi*” com 200 m de largura, contados a partir das extremas das respetivas parcelas.

CAPÍTULO II

Outros condicionamentos

Artigo 8.º

Edifícios escolares

1 — Sem prejuízo do disposto na restante legislação aplicável, nas áreas imediatamente envolventes dos recintos escolares existentes ou a concretizar não devem existir obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensombramento desses recintos.

2 — A instalação de cemitérios ou estabelecimentos qualificados na respetiva legislação como insalubres, incómodos, tóxicos ou perigosos a menos de 200 metros dos terrenos para construção de edifícios escolares ou de terreno destinado ou afeto já a uma edificação escolar, deve garantir a salubridade e boas condições de funcionamento desta última.

3 — É proibido erigir qualquer construção cuja distância a um edifício escolar previsto, em execução ou já concluído, ou a qualquer das suas dependências urbanas ou rurais, seja inferior a uma vez e meia a altura da referida construção, com um mínimo de 12 metros.

Artigo 9.º

Faixa de proteção ao parque zoológico

O parque zoológico beneficia de uma faixa de proteção “*non aedificandi*” com 10 m de largura, contados a partir da estrema da respetiva parcela ou parcelas.

Artigo 10.º

Salvaguarda do património arqueológico

1 — Os processos de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas destinadas a sítios ou zonas de sensibilidade arqueológica e paeloambiental, são instruídos com parecer relativo à componente arqueológica subscrita por arqueólogo do Município ou, na sua ausência, pela entidade de tutela.

2 — Exceciona-se do disposto no número anterior os processos relativos a obras de alteração e obras de conservação desde que não afetem o subsolo em área arqueológica.

3 — O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização das obras abrangidas pelo n.º 1 obriga à paragem imediata dos trabalhos no local e à comunicação da ocorrência à Câmara Municipal e à entidade de tutela do património arqueológico ou à autoridade policial.

4 — Os trabalhos só poderão ser retomados após a emissão de parecer por parte da Câmara Municipal e da entidade de tutela do património arqueológico, no prazo de 30 dias úteis, findos os quais, a omissão de pronúncia por parte de ambas as entidades determina o levantamento automático da suspensão e a retoma dos trabalhos.

5 — A suspensão da obra devido a trabalhos arqueológicos acarreta a suspensão dos prazos de vigência da licença ou comunicação prévia da obra em causa.

6 — Para a salvaguarda do património arqueológico, aplica-se o regime legal em vigor.

7 — A eventual atualização da Planta de Património, que acompanha o PDM, será efetuada em sede de regulamento municipal.

Artigo 11.º

Acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada

As intervenções urbanísticas e arquitetónicas no concelho devem, sempre que possível, promover a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, nomeadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos edifícios públicos, equipamentos coletivos e via pública.

SECÇÃO I

Riscos naturais e tecnológicos

Artigo 12.º

Cartografia de risco

1 — O PDML identifica na planta de riscos naturais e tecnológicos I e II, os seguintes riscos:

- a) Risco de tsunami;
- b) Risco sísmico;
- c) Risco de acidentes industriais;
- d) Risco de movimento de massas;
- e) Risco de cheias e inundações;
- f) Perigosidade de incêndio rural e rede de gestão de combustível.

2 — Os Planos de Urbanização e de Pormenor asseguram a tradução à escala devida às áreas necessárias à concretização do Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil.

Artigo 13.º

Riscos de cheias e inundações

1 — As áreas inundáveis sujeitas ao risco de cheia encontram-se identificadas na planta de riscos naturais e tecnológicos II.

2 — Nas áreas inundáveis é interdita a edificação, salvo nos casos em que se encontrem previamente definidas, mediante estudo hidráulico/ hidrológico, as cotas mínimas de implantação, com vista à proteção de pessoas e bens e à salvaguarda ou melhoria das condições de drenagem, nomeadamente em sede de plano de urbanização ou de pormenor.

3 — Os estudos referidos no número anterior são obrigatoriamente desenvolvidos no âmbito de planos e projetos destinados a áreas inundáveis.

4 — Nas áreas inundáveis, qualquer operação urbanística pode ser condicionada ao estabelecimento de adequadas medidas de autoproteção com vista à salvaguarda de pessoais e bens.

Artigo 14.º

Planos municipais em área de risco

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável em matéria de riscos e proteção civil, os planos municipais de ordenamento do território devem:

a) Incluir cartografia que identifique os riscos naturais e tecnológicos e respetivas distâncias e faixas de segurança, quando existam;

b) Incluir cartografia que identifique as áreas afetadas à proteção civil, equipamentos, infraestruturas e sistemas associados à proteção civil, nomeadamente a rede de hidrantes;

c) Verificar, sempre que possível, se o plano introduz ou agrava situações de risco para as pessoas, bens e ambiente;

d) Sempre que necessário, introduzir disposições mitigadoras ou restritivas com vista à salvaguarda da segurança de pessoas, bens e ambiente, tais como o estabelecimento de uma cota mínima para a edificação em área com risco de cheias ou a proibição do transporte de mercadorias perigosas.

2 — A Câmara Municipal manterá um arquivo com as sucessivas edições produzidas anualmente pelo ICNF, IP, relativo ao “Regime de Proteção de Áreas Percorridas por Fogos Florestais”, de acordo com a legislação aplicável.

TÍTULO III

Sistemas estruturantes

Artigo 15.º

Sistema urbano

1 — Sem prejuízo da classificação e categorização do solo realizada nos termos do disposto no Título IV, os principais elementos do sistema urbano do concelho de Lagos são os seguintes aglomerados urbanos, hierarquizados por níveis em função da sua influência territorial, administrativa, funcional e populacional:

a) Aglomerado de nível 1:

i) Cidade de Lagos.

b) Aglomerados de nível 2:

i) Luz;

ii) Odiáxere;

iii) Bensafrim;

iv) Barão de S. João.

c) Aglomerados de nível 3:

i) Chincato;

ii) Espiche;

iii) Almádena;

iv) Portelas;

v) Sargaçal;

vi) Meia Praia;

vii) Burgau (Oriental).

2 — Todos os aglomerados urbanos acima enunciados são obrigatoriamente objeto de plano de urbanização ou plano de pormenor, abrangendo tais planos as áreas das unidades operativas de planeamento e gestão delimitadas na planta de ordenamento.

3 — Os parâmetros urbanísticos de referência a estabelecer em plano de urbanização ou plano de pormenor são os constantes do capítulo III do título IV do presente regulamento.

Artigo 16.º

Parâmetros supletivos

Na ausência de plano de urbanização, ou plano de pormenor, os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos aglomerados de nível 1, 2 e 3, são os mencionados no n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 17.º

Sistema de turismo

1 — O sistema de turismo materializa um modelo de desenvolvimento e ocupação turística que procura estimular a qualidade e efeito estruturante dos projetos turísticos, procedendo simultaneamente à defesa dos valores ambientais e culturais encarados como suporte de produtos turísticos específicos, bem como requalificando e contendo a oferta na faixa costeira.

2 — No sistema de turismo são nomeadamente contempladas as seguintes formas de desenvolvimento e ocupação turística:

- a) Núcleos de desenvolvimento turístico;
- b) Estabelecimentos hoteleiros isolados;
- c) Imobiliária de turismo e lazer;
- d) Turismo no espaço rural.

3 — Dentro dos perímetros urbanos, designadamente nos espaços centrais, espaços residenciais e espaços urbanos de baixa densidade é genericamente admitida qualquer tipologia de empreendimentos turísticos, sem limite do número de camas e sem prejuízo das normas de salvaguarda dos sistemas do litoral e de proteção e valorização ambiental e do cumprimento das regras aplicáveis a cada categoria de espaço.

Artigo 18.º

Sistema do litoral

O sistema do litoral abrange uma largura total de 2 km medidos na perpendicular à linha de costa e compreende:

- a) A faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha máxima preia-mar de águas vivas equinociais, denominada “margem”;
- b) A faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medidos na perpendicular à linha de costa, denominada “zona terrestre de proteção”;
- c) A faixa de território entre 500 metros e 2.000 metros, medida da mesma forma, denominada “retaguarda da zona terrestre de proteção”.

Artigo 19.º

Novas construções no litoral

1 — Na margem, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com exceção de infraestruturas de apoio balnear e marítimas em conformidade com o estabelecido no POOC.

2 — Na zona terrestre de proteção, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.

3 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 38.º e 39.º do presente regulamento, na retaguarda da zona terrestre de proteção, as novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, ficam condicionadas ao regime de edificabilidade dos

novos núcleos de desenvolvimento turístico, com exceção de ocupações relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público.

4 — O conceito de novas construções previsto nos números 1 e 2 do presente artigo abrange todas as novas afetações de solos por obras de construção, obras de ampliação e obras de impermeabilização.

Artigo 20.º

Sistema de acessibilidade e mobilidade

1 — O sistema de corredores de transportes é constituído pelas seguintes infraestruturas viárias e ferroviárias existentes:

a) Rede Nacional:

- i) Autoestrada A22 — IC 4;
- ii) Estrada Nacional 120 (de Bensafrim para Norte) IC 4;
- iii) Estrada Nacional 125;

b) Estradas Regionais:

- i) ER 125.

c) Estradas e caminhos Municipais:

- i) Estrada Nacional 125-9,
- ii) Estradas Municipais: EM 534, 535, 535-1, 536, 537, 537-1, 539, 543 e 570;
- iii) Caminhos Municipais: CM 1142, 1144, 1259, 1262 e 1264.

d) Rede Ferroviária:

- i) Troço da Lagos/Portimão dentro do concelho de Lagos;
- ii) Estação ferroviária de Lagos;
- iii) Apeadeiro da Meia Praia.

2 — O sistema de corredores de transportes será complementado pelas seguintes infraestruturas viárias propostas:

- a) Alternativa à ER125 em Odiáxere;
- b) Ligação da Meia Praia a Odiáxere;
- c) Ligação da Meia Praia à ER125 através do Chinicato;
- d) Circular de Lagos, enquadrada na execução do PU de Lagos;
- e) Ecovia do Algarve.

3 — As redes de infraestruturas acima indicadas integram-se em espaços canais os quais têm por objetivo garantir a adequação das respetivas condições de funcionamento ou de execução, sempre em respeito ao previsto no Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil (PMEPC).

4 — Os espaços canais abrangem as áreas técnicas e funcionais complementares que lhes são adjacentes, integrando por sobreposição as várias categorias de solo urbano e rural, identificadas na planta de ordenamento.

5 — Nas intervenções nas vias de acesso aos centros antigos dos aglomerados urbanos deve minimizar-se a existência de obstáculos à movimentação de veículos de emergência e de socorro.

6 — Nas áreas urbanizáveis, os novos arruamentos têm a largura suficiente para permitir a rápida intervenção das viaturas de socorro, de forma a proporcionar caminhos alternativos de circulação em caso de emergência.

Artigo 21.º

Classificação funcional da rede rodoviária

1 — A rede rodoviária é composta pelos quatro níveis hierárquicos seguintes:

- a) Nível 1a (A22);
- b) Nível 1b (EN 125, ER125, EN 120, estradas de ligação à A22);
- c) Nível 2;
- d) Nível 3.

2 — As vias de nível 1a) e de nível 1b) são as vias estruturantes que asseguram, respetivamente, as ligações inter-regionais por via da rede de autoestradas e, em complemento, as ligações intrarregionais através da interligação do sistema urbano.

3 — As vias de nível 2 que se situam dentro de aglomerados urbanos estruturam as redes rodoviárias urbanas, privilegiando funções de mobilidade.

4 — As vias de nível 2 que se situam fora de aglomerados urbanos constituem ligações intrarregionais complementares às vias estruturantes de nível 1b), permitindo a circulação entre aglomerados urbanos.

5 — As vias de nível 3 asseguram o acesso local das redes rodoviárias urbanas e rurais.

6 — A representação das vias de nível 3 na planta de ordenamento é meramente indicativa e integra apenas as principais vias passíveis de representação cartográfica à escala do PDML.

Artigo 22.º

Espaços canais rodoviários

1 — A dimensão dos espaços canais rodoviários é a que resulta da legislação em vigor, em função da sua classificação na rede rodoviária nacional, regional e municipal.

2 — Dentro dos espaços canais da rede rodoviária é interdita a realização de novas construções, com exceção de vias de serviço local, estacionamento e instalações do sistema de transportes ou de segurança rodoviária ou proteção civil, bem como das redes de infraestruturas compatíveis com as funções da rede viária.

Artigo 23.º

Rede e espaços canais ferroviários

1 — A rede ferroviária do concelho de Lagos é constituída pelo troço Lagos/Portimão, pela estação ferroviária de Lagos e pelo apeadeiro da Meia Praia.

2 — Dentro dos espaços canais da rede ferroviária aplica-se o disposto na legislação relativa ao domínio público ferroviário.

Artigo 24.º

Sistema ambiental

1 — A estrutura ecológica municipal é constituída por sistemas contínuos de ocorrências naturais e ambientais essenciais e relevantes ao equilíbrio sustentável para a ocupação humana, a utilização de recursos e o desenvolvimento económico, integrando as seguintes categorias de espaço:

- a) Estrutura ecológica municipal de grau I;
- b) Estrutura ecológica municipal de grau II;
- c) Estrutura ecológica urbana.

2 — A estrutura ecológica municipal de grau I integra as áreas abrangidas pelas seguintes servidões administrativas, restrições de utilidade pública e condicionantes.

- a) Rede natura 2000;
- b) Estrutura regional de proteção e valorização ambiental;

- c) Reserva ecológica nacional;
- d) Reserva agrícola nacional;
- e) Domínio hídrico.

3 — A estrutura ecológica municipal de grau II integra as áreas de vales, várzeas e encostas, quando não abrangidas pelas servidões administrativas, restrições de utilidade pública e condicionantes enunciadas no n.º 2 do presente artigo.

4 — O solo afeto à estrutura ecológica urbana, localizado na planta de ordenamento, é composto pelas áreas verdes urbanas tais como jardins, parques urbanos, zonas desportivas e praças e pelos espaços naturais que ocorrem no interior dos perímetros urbanos.

Artigo 25.º

Regime

1 — Na estrutura ecológica municipal observa-se cumulativamente as regras relativas às categorias gerais de espaço em que se insere e os regimes referentes às servidões administrativas, restrições de utilidade pública e condicionantes que a integram.

2 — A categorização específica da estrutura ecológica municipal é a constante da planta de ordenamento e da carta da estrutura ecológica.

3 — Sempre que possível, a intervenção nas áreas correspondentes à estrutura ecológica municipal inclui a recuperação de habitats e a requalificação da rede hidrográfica.

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 26.º

Classificação e qualificação do solo e regimes especiais

1 — O solo do concelho de Lagos encontra-se classificado como solo rural e solo urbano.

2 — O solo rural integra as seguintes categorias funcionais de espaço:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços naturais;
- d) Áreas de edificação dispersa;
- e) Aglomerados rurais;
- f) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
- g) Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas.

3 — O solo urbano integra as seguintes categorias operativas de espaço:

- a) Solos urbanizados;
- b) Solos urbanizáveis.

4 — O solo urbano integra as seguintes categorias funcionais de espaço:

- a) Espaços centrais;
- b) Espaços residenciais;

- c) Espaços urbanos de baixa densidade;
- d) Espaços de atividades económicas;
- e) Espaços de uso especial — equipamentos e infraestruturas;
- f) Espaços de uso especial — turismo;
- g) Espaços verdes.

5 — Os regimes especiais vertidos do POOCBV e POAB sobrepõem-se à classificação e qualificação do solo do concelho de Lagos de acordo com as prescrições constantes dos artigos seguintes.

Artigo 26.º-A

Regime especial — Orla Costeira

1 — Na orla costeira é interdita a instalação de:

- a) Aterros sanitários;
- b) Indústria.

2 — São definidos três tipos de faixas de risco e proteção às arribas, assinaladas na planta de ordenamento, designadamente:

- a) Faixa de risco máximo para terra, medida a partir do bordo superior da arriba, para terra;
- b) Faixa de proteção para terra, considerada para além da faixa referida na alínea a);
- c) Faixa de risco máximo para o mar, medida a partir da crista da arriba e definida em função da altura da arriba (h).

3 — As dimensões das faixas de risco e proteção das arribas constam do quadro seguinte:

Zona	Terra		Mar
	Risco máximo	Proteção	Risco
1 — Praia Dona Maria a Luz	15 m	15 m	0
2 — Luz a Porto de Mós	25 m	25 m	1 × h (a)
3 — Porto de Mós a Canavial	15 m	15 m	1 × h (a)
4 — Canavial a Praia da Batata	25 m (b)	25 m	1 × h (a)

(a) h = altura da arriba.

(b) Distância medida a partir do bordo superior do escarpado ou rutura de declive mais alta.

4 — A ocupação das faixas de risco é condicionada à demonstração das condições de segurança exigíveis ou à realização de ações de consolidação, definidas através de estudos específicos e projetos aprovados, com vista a garantir essas mesmas condições.

5 — Além das condições previstas no número anterior, a ocupação na faixa de risco máximo para terra é ainda condicionada à regularização da drenagem pluvial, por forma a minimizar os efeitos de erosão sobre as arribas, e à interdição da rega e da infiltração de águas residuais nos solos.

6 — Os condicionamentos previstos no n.º 5 não são aplicáveis quando:

- a) Tenham sido executadas ações de consolidação das praias ou arribas;
- b) A altura das arribas não ultrapasse 4 m;
- c) Estudos específicos garantam encontrar-se asseguradas as condições de segurança exigidas pelos usos e ocupações pretendidos ou sejam executadas ações por eles definidas com vista a garantir essas condições.

7 — As dimensões das faixas de risco e proteção podem ser alteradas em planos territoriais de âmbito municipal em função da aferição das conclusões obtidas através de estudos concretos que se refiram aos aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos das arribas.

8 — A orla costeira compreende ainda as seguintes áreas, assinaladas na planta de ordenamento, às quais se aplicam disposições específicas:

- a) áreas de enquadramento da orla costeira;
- b) áreas de vocação agrícola e agroflorestal da orla costeira;

9 — Nas áreas de enquadramento da orla costeira é interdita a realização dos seguintes atos e atividades:

- a) Realização de novas construções e impermeabilizações;
- b) Realização de obras de remodelação, reconstrução e conservação de edifícios licenciados destinados a habitação, empreendimentos e atividades turísticas, estabelecimentos de restauração e de bebidas e a equipamentos coletivos, nos casos e nas condições que não sejam compatíveis com a manutenção do uso dominante do espaço natural;
- c) Abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou de áreas de estacionamento.

10 — Constitui exceção ao disposto no número anterior:

- a) A abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou áreas de estacionamento diretamente associadas às praias, a infraestruturas de pesca ou recreio náutico e às construções licenciadas, aprovadas, comunicadas ou autorizadas pelas entidades competentes;
- b) A construção de percursos de peões, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública dos espaços naturais, desde que resultantes de projeto aprovado nos termos legais aplicáveis;
- c) A instalação de equipamentos desportivos e recreativos ao ar livre, desde que resultantes de projeto aprovado nos termos legais aplicáveis;
- d) Arranjos de áreas verdes de uso público, desde que seja convenientemente acautelada a drenagem das águas superficiais em zonas de risco e na proximidade das arribas, desde que resultantes de projeto aprovado nos termos legais aplicáveis.

11 — Nas áreas de vocação agrícola e agroflorestal da orla costeira são interditos os atos e atividades previstos no n.º 9, incluindo estufas e outras instalações que agravem o regime de drenagem superficial junto das arribas e de zonas particularmente sensíveis à erosão, pondo em risco o seu equilíbrio ou acelerando a sua deterioração.

12 — As demais áreas da orla costeira não integradas nas zonas, identificadas no n.º 8, regem-se subsidiariamente pelas demais disposições do presente regulamento, designadamente, pelo disposto no artigo 19.º

Artigo 26.º-B

Regime especial — Albufeira da Bravura

1 — Na zona de proteção da Albufeira da Bravura são proibidas as seguintes atividades:

- a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
- b) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;

2 — Na zona reservada é ainda interdita a construção, incluindo vedações que possam impedir o livre acesso à margem, à exceção de:

- a) Infraestruturas de apoio à utilização do plano de água, nos termos do presente artigo;
- b) Conservação de construções existentes, desde que devidamente fundamentadas;
- c) Conservação de construções existentes que possam vir a ser destinadas ao turismo de habitação, turismo rural e agroturismo, nos termos do presente artigo.

3 — Na zona de proteção da albufeira podem ser instalados núcleos para empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros, num total máximo de 100 camas e um máximo de 50 camas por núcleo, sem prejuízo das servidões restrições de utilidade pública aplicáveis identificadas na planta de condicionantes e capítulo I do Título I.

4 — No Espaço Preferencial para o Recreio e Lazer na Albufeira da Bravura, delimitado na Planta de Ordenamento, admite-se a instalação dos seguintes usos:

a) Estacionamento desde que localizado fora da zona reservada;
b) Equipamentos complementares, desde que localizados fora da zona reservada, devendo dispor de:

i) Instalações sanitárias e balneários, com uma área máxima de implantação de 40 m²;
ii) Posto de primeiros socorros com uma área máxima de implantação de 6 m²;
iii) Armazéns de recolha e manutenção de apoio às atividades de navegação com uma área máxima de implantação de 15 m²;

c) Pode ainda ser considerada a instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas como equipamentos complementares às atividades exercidas no espaço preferencial para o recreio e lazer, com uma volumetria máxima de 1 piso e área máxima de 200 m² e sujeita às disposições constantes na legislação em vigor.

5 — Nas obras de conservação, alteração e ampliação das construções existentes deve ser garantida uma correta integração na paisagem e o respeito pela arquitetura características construtivas e materiais tradicionais, não sendo permitida a utilização de materiais refletores em fachadas e coberturas, tais como aço, zinco, azulejo ou telha vidrada.

6 — Sem prejuízo do disposto no artigo 38.º e no 39.º do presente regulamento as obras referidas no número anterior cumprem ainda os seguintes requisitos:

a) Para edifícios destinados a utilização turística o aumento da área do piso térreo não deve exceder os 250 m² de implantação e o piso superior não deve exceder 60 % da área do piso térreo;

b) Para edifícios destinados a habitação a área de construção não deve exceder 300 m² e o piso superior, se existir, não deve exceder 60 % da área do piso térreo;

c) Para armazém como apoio à atividade do requerente, a área de construção não deve ser superior a 50 m² nem distar mais de 20 m relativamente à habitação;

d) Nos casos de armazéns existentes com área superior, não podem ser aumentados;

e) As garagens devem ser contíguas à habitação ou no caso de impossibilidade no cumprimento desta prescrição, podem localizar-se nos 10 m envolventes a esta;

f) Para edifícios destinados a comércio e serviços:

i) Apenas é permitido um piso;

ii) A área de construção pode ser ampliada desde que o total não exceda 50 m²;

iii) No caso de o edifício já possuir área superior, não pode ser aumentado.

7 — Os projetos que englobem obras de ampliação, devem justificar devidamente a dimensão da área a ampliar tendo em conta a área já construída.

8 — Desde que seja demonstrado pelo titular que não dispõe de alternativa podem, exceção-nalmente, e salvaguardadas as condicionantes legais, ser autorizadas novas construções para habitação que cumpram os requisitos constantes das alíneas b) e e) do n.º 6 deste artigo.

9 — É obrigatório o tratamento paisagístico adequado, recorrendo nomeadamente a arborização, das áreas envolventes de construções, de acordo com o projeto realizado para o efeito, visando o enquadramento paisagístico, a estabilização de terras e a redução de impactos visuais negativos.

10 — Na construção e manutenção da rede viária e dos parques de estacionamento deve ser evitada a utilização de materiais betuminosos, sendo esta disposição de cumprimento obrigatório na zona reservada dos 50 m.

11 — Os acessos ao plano de água de apoio às atividades náuticas e os caminhos de peões devem ser realizados em pavimento permeável.

Artigo 27.º

Compatibilidade de usos

1 — A instalação de usos compatíveis apenas pode ser concretizada quando não acarrete para o uso dominante prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística ou riscos para a segurança de pessoas ou bens não suscetíveis de minimização.

2 — Consideram-se como usos incompatíveis todos aqueles que:

- a) Deem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou de forma geral prejudiquem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga ou com inoportuno trânsito de veículos;
- c) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão.

Artigo 28.º

Inserção urbanística e paisagística

1 — As operações urbanísticas garantem uma correta inserção urbanística e paisagística, nomeadamente no que se refere à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, implantação e configuração volumétrica das edificações.

2 — Nos casos em que se revele necessário, as operações urbanísticas incorporam medidas especificamente destinadas a garantir:

- a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da adoção dos materiais mais adequados ao seu aspeto exterior e da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;
- b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
- d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

Artigo 29.º

Reclassificação e requalificação do solo

1 — A reclassificação e requalificação do solo concretiza-se através de procedimentos de elaboração, revisão ou de alteração dos planos municipais de ordenamento do território.

2 — Admite-se especificamente a reclassificação do solo rural como solo urbano na UOPG 07 Montinhos da Luz e na UOPG 08 Colinas Verdes, mediante a elaboração de plano de urbanização ou plano de pormenor.

3 — A reclassificação prevista no número anterior visa concretizar, observados os requisitos legais e a uma escala adequada, o disposto no PROTAL relativamente à estrutura regional de proteção e valorização ambiental.

Artigo 30.º

Energias alternativas não poluentes

1 — A localização e instalação de equipamentos para a produção ou ensaio de energias alternativas não poluentes poderá efetivar-se em qualquer espaço do concelho de Lagos, verificada a observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 — A instalação dos equipamentos referidos no número anterior observa o disposto no Artigo 28.º do presente regulamento.

Artigo 31.º

Operações de gestão de resíduos

1 — A localização e licenciamento de parques de resíduos, visando operações de deposição, tratamento ou gestão de resíduos, realiza-se de acordo com as regras da legislação específica aplicável e em conformidade com o interesse público.

2 — A instalação das infraestruturas referidas no número anterior observa o disposto no Artigo 28.º do presente regulamento.

Artigo 32.º

Classificação acústica — identificação e monitorização

1 — O plano estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis, Zonas Mistas Zonas de potencial conflito acústico e os corredores de proteção acústica, identificadas na planta de delimitação das zonas mistas e sensíveis, da seguinte forma:

a) As zonas sensíveis correspondem às áreas afetas a espaços de uso especial — equipamentos que integram equipamentos de ensino, saúde e assistência a crianças e idosos, sendo apenas representados em planta os que se consideraram de âmbito municipal e quando a respetiva escala o permite;

b) As zonas mistas correspondem a todas as outras áreas que integram o solo urbano exceto as áreas identificadas com as principais fontes produtoras de ruído, e ainda as categorias do solo rural correspondentes a Áreas de Edificação Dispersa e Aglomerados Rurais;

c) As zonas de potencial conflito acústico correspondem às áreas onde os níveis de ruído identificados ultrapassam os valores legais de referência;

d) Os corredores de proteção acústica correspondem a faixas de terreno, onde se verifica atualmente, ou se prevê no futuro, a ultrapassagem dos valores legais limite de exposição e apresentam, na ausência de medidas para reduzir o ruído da circulação rodoviária, os seguintes valores indicativos:

i) A 22: 40 m;

ii) EN 120 (troço correspondente à via de acesso poente à A 22): 20 m;

iii) Via de acesso nascente à A22: 10 m;

iv) EN 125 (troço Vila do Bispo-Lagos dentro do concelho): 40 m;

v) EN 120 (troço a partir de Bensafirim): 15 m;

vi) ER 125: 90 m.

2 — Após a aprovação do PDM e no prazo máximo de dois (2) anos devem ser realizados os estudos de monitorização acústica necessários à aplicação da legislação específica em vigor.

Artigo 33.º

Classificação acústica — regime

1 — Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis são respeitados os valores legais limite de exposição.

2 — As áreas delimitadas nos aglomerados urbanos vigoram apenas na ausência de plano de urbanização, ou plano de pormenor eficaz, devendo ser objeto de uma análise detalhada, através do mapeamento dos campos sonoros.

3 — Nas faixas indicadas na alínea d) do n.º 1 do artigo anterior, não deve ser autorizado novos usos do solo sensíveis ao ruído nomeadamente habitacionais ou qualquer outro tipo de alojamento e escolas, hospitais e similares.

4 — Nas zonas de potencial conflito, ou seja, para as zonas mistas e sensíveis identificadas em que o nível de exposição ao ruído contrarie o disposto no regime legal, a Câmara Municipal procede à elaboração e à aplicação de medidas de mitigação e de gestão dos conflitos, nomeadamente através da elaboração e aplicação de Planos de Redução de Ruído.

CAPÍTULO II

Solo rústico

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 34.º

Proibição de edificação dispersa

1 — É proibida a edificação dispersa em solo rural.

2 — Excetua-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações de apoio e a recuperação e ampliação de construções existentes, bem como os equipamentos, estruturas e infraestruturas de iniciativa pública e inequívoco interesse público comprovadamente incompatíveis com sua integração em solo urbano, designadamente aqueles que sejam indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil.

Artigo 35.º

Novas edificações isoladas

1 — A construção de novas edificações isoladas depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 ha, no caso de a mesma se localizar na unidade territorial do Litoral Sul e Barrocal e 5 ha, no caso de o prédio se localizar na unidade territorial da Serra;

b) Integração numa exploração agrícola ou agroflorestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, exceto no caso de turismo no espaço rural e turismo de habitação, que obedece à legislação específica aplicável;

c) As intervenções, nas áreas não edificadas do prédio em causa, devem preferencialmente respeitar e promover os usos dominantes do território em que se inserem;

d) As infraestruturas são da responsabilidade do proprietário ou do promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas, devendo optar-se por sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes;

e) A edificação para fins habitacionais do agricultor destina-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração;

f) A edificação referida na alínea e) antecedente não pode ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial das unidades de alojamento;

g) Os critérios de edificabilidade devem observar os seguintes parâmetros:

i) Habitação: área máxima de construção: 500 m²;

ii) Outros usos, incluindo turismo no espaço rural e turismo de habitação: área máxima de construção: 2.000 m²;

iii) Altura da fachada: 7,5 m;

iv) Número máximo de pisos: 2 pisos, incluindo pisos semienterrados.

Artigo 36.º

Edificações de apoio

1 — As obras de criação de edifícios de apoio apenas são admitidas quando determinadas designadamente por necessidades inerentes às explorações agrícolas, agroflorestais, agroindustriais ou florestais das propriedades em que se inserem e desde que não exista qualquer outra edificação com o mesmo fim.

2 — As necessidades de apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços setoriais competentes.

3 — Como área de referência fixa-se em 30 m² por unidade mínima de cultura a área de construção das edificações de apoio previstas neste artigo.

4 — As edificações de apoio em solo rural, designadamente, relativas a usos agrícolas ou agroflorestais, florestais, agropecuários ou de alojamento de animais, observam os seguintes parâmetros:

- a) Número máximo de pisos: 1;
- b) Altura da fachada: 4,5.

5 — Excetuam-se do disposto no número anterior depósitos de água e outras instalações especiais tecnicamente justificáveis.

6 — A localização de instalações destinadas a atividades agropecuárias e alojamento de animais situa-se a mais de 50 metros de captações de água, linhas de água, de imóveis classificados ou em vias de classificação e de edifícios públicos, de edifícios de habitação, comércio ou serviços.

7 — A instalação de edificações de apoio observa ainda o disposto no Artigo 28.º do presente regulamento.

Artigo 37.º

Estabelecimentos hoteleiros isolados

1 — Admite-se no solo rural o desenvolvimento de estabelecimentos hoteleiros isolados, desde que os mesmos respeitem as seguintes condições:

- a) Localização: Na unidade territorial da Serra;
- b) Dotação de camas: 150 novas camas turísticas;
- c) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare;
- d) Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10 % da área total da propriedade afeta.
- e) Número máximo de pisos: dois, podendo ser excecionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que é adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;
- f) Preferencialmente associadas a uma temática específica, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;
- g) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município;
- h) Área mínima da propriedade: 5 ha.

2 — O desenvolvimento de estabelecimentos hoteleiros isolados observa o disposto no Artigo 28.º do presente regulamento.

Artigo 38.º

Obras de Conservação, Alteração e Ampliação de Construções Existentes

1 — Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e

volumetricamente definida para fins habitacionais, para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação, instalações ou expansão de parques zoológicos ou outros, para o desenvolvimento de turismo no espaço rural (TER) ou turismo de habitação (TH), para equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rural, independentemente do uso anterior.

2 — As obras de conservação, alteração e ampliação têm como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento, segurança e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

3 — As intervenções nos edifícios são precedidas de um levantamento que identifica e avalia os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente, respeitando a metodologia de execução dos trabalhos, com as necessárias adaptações, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente, a proteção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

4 — As obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes cumprem ainda os seguintes requisitos:

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- b) Não aumentar o número de pisos preexistentes, exceto nos casos em que não haja alteração na altura da fachada do edifício;
- c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes;
- d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, com exceção dos empreendimentos de turismo no espaço rural ou turismo de habitação em que se admite uma área máxima de 2.000 m²;
- e) Para efeitos da regra geral da alínea anterior, quando a preexistência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite;
- f) Altura da fachada: 11 metros, no caso de equipamentos de utilidade pública ou 6,5 metros, nos restantes casos.

Artigo 39.º

Afastamentos e delimitações

1 — O afastamento dos edifícios ao eixo das vias é, no mínimo de 10 metros.

2 — No caso de obras de ampliação podem ser admitidos afastamentos diversos dos previstos no número antecedente, desde que sejam iguais aos afastamentos da envolvente, medidos num raio de 100 metros da respetiva área de implantação.

3 — A vedação dos lotes e parcelas recorre a dispositivos ligeiros podendo estes ser dissimulados através de espécies arbóreas e/ou arbustivas.

4 — A utilização de muros em alvenaria, betão ou outros materiais pesados restringe-se a frentes ou entradas que confinem com arruamentos.

SECÇÃO II

Recuperação e requalificação

Artigo 40.º

Loteamentos

1 — As operações de loteamento validamente preexistentes localizadas em solo rural regem-se pelas especificações constantes da respetiva licença, autorização ou comunicação prévia ou no

respetivo alvará, caso já tenha sido emitido, que prevalecem, incluindo conceitos, sobre o disposto no presente regulamento.

2 — As licenças, autorizações ou comunicações prévias de loteamento referidas no número anterior apenas podem ser objeto de alteração a requerimento do particular, quando se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- a) Manutenção ou diminuição da área de intervenção do loteamento;
- b) Manutenção ou diminuição da área de construção e densidade habitacional constante da respetiva licença, autorização ou comunicação prévia ou do respetivo título;
- c) Recuperação e requalificação dos espaços livres não edificadas.

Artigo 41.º

Incentivos à consolidação de espaços livres não edificadas

1 — A recuperação ou qualificação de espaços livres não edificadas pode ser enquadrada por via contratual, beneficiando neste caso da possibilidade de aplicação do mecanismo de transferência do aproveitamento urbanístico, nos termos dos números seguintes.

2 — A transferência do aproveitamento urbanístico, nos termos dos critérios constantes no Título V, envolve o compromisso de atribuição de «camas turísticas» em novos empreendimentos turísticos a criar no âmbito dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) ou dos Núcleos de Desenvolvimento Económico (NDE), em razão da desistência definitiva de concretização dos fogos ainda por executar nas operações de loteamento tituladas por alvará.

3 — A transferência do aproveitamento urbanístico implica a extinção inequívoca da totalidade ou de parte significativa dos direitos de construção inerentes aos loteamentos.

4 — Os espaços descomprometidos pela referida extinção de direitos são objeto de recuperação e qualificação, identificando-se, no acordo escrito, os termos e as entidades responsáveis por tais ações e respetivas garantias.

5 — A transferência do aproveitamento urbanístico contratualizada em NDT ou NDE acresce à dotação inicial de camas turísticas prevista para estas figuras de planeamento, podendo implicar um aumento até 50 % do número de camas previstas em cada processo de concurso público de NDT ou cada proposta de NDE.

6 — A contratualização em apreço não prejudica o exercício dos poderes públicos nos termos legalmente definidos ou a observância dos procedimentos legais em matéria de licenciamento de operações urbanísticas e de elaboração e aprovação dos planos municipais de ordenamento do território, e, em geral, o cumprimento da legislação aplicável.

Artigo 42.º

Conversão de fogos

1 — Para efeitos de correspondência entre a área de construção a transferir e o número de camas a concretizar nos empreendimentos turísticos, adota-se a equivalência estipulada à data pelo PROT-Algarve e que corresponde a:

Tipologia de fogos	Camas turísticas
T0	1,5
T1	2,5
T2	3,5
T3	5
T4	6
Tn	* N + 1,5

* Arredondado para o número inteiro seguinte.

2 — Na ausência de aplicação da regra do PROT-Algarve mencionada no número anterior considera-se uma cama turística por cada 52 m² de fogo.

3 — Entende-se por “fogo” os espaços privados nucleares da habitação confinados por uma envolvente que separa o fogo do ambiente exterior e do resto do edifício (salas, quartos, cozinha, instalações sanitárias, despensa, arrecadações em cave ou em sótão nos edifícios unifamiliares, corredores e vestíbulos).

4 — Não releva para efeitos de contabilização do número de camas a área de construção afeta a varandas, balcões, terraços, arrecadações em corpos anexos, logradouros pavimentados, telheiros alpendres, equipamentos, infraestruturas ou espaços de utilização coletiva.

SECÇÃO III

Categorias de solo

Artigo 43.º

Espaços agrícolas

1 — Nos espaços agrícolas, consoante o seu interesse agrícola, consideram-se as seguintes subcategorias de espaços:

- a) Espaço agrícola de conservação;
- b) Espaço agrícola de produção.

2 — Sem prejuízo do disposto nos regulamentos do POOC e do POAB, designadamente, nos respetivos artigos 30.º e artigo 20.º, às áreas de espaço agrícola aplicam-se as regras enunciadas na secção I do capítulo II

3 — Nos espaços agrícolas a área de matos do barrocal é delimitada a nascente pela UOPG 08 colinas verdes, a sul e a poente pela A22, a norte pela EM 535 e EN 120 seguindo o percurso da ribeira de Bensafrim infletindo para sul até ao cruzamento com via paralela a poente da ribeira da Sabrosa e seguindo na bifurcação dessa via para nascente até ao limite da UOPG 08 colinas verdes.

4 — A realização de obras de edificação na área de matos do barrocal é precedida de um estudo ambiental destinado a demonstrar a salvaguarda dos valores naturais em presença.

Artigo 44.º

Espaço agrícola de conservação

1 — O espaço agrícola de conservação é constituído por solos com vocação agrícola integrados em áreas classificadas de conservação da natureza e da biodiversidade.

2 — Sem prejuízo dos regimes jurídicos específicos das áreas mencionadas no número anterior, no espaço agrícola de conservação aplicam-se as regras enunciadas na secção I do capítulo II.

Artigo 45.º

Espaço agrícola de produção

1 — O espaço agrícola de produção é constituído por solos com vocação agrícola não integrados em áreas classificadas de conservação da natureza e da biodiversidade.

2 — Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da reserva agrícola nacional e do regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola, no espaço agrícola de produção aplicam-se as regras enunciadas na secção I do capítulo II.

Artigo 46.º

Espaços florestais

1 — Os espaços florestais são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaço:

- a) Espaço florestal de conservação;
- b) Espaço florestal de produção;
- c) Espaço agroflorestal.

2 — As intervenções nos espaços florestais obedecem ao regime legal em vigor designadamente às orientações estratégicas do plano regional de ordenamento florestal do Algarve.

3 — As áreas de elevada e muito elevada perigosidade de incêndio delimitadas na planta de riscos naturais e tecnológicos I encontram-se caracterizadas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Lagos, 2010 — 2014 (PMDFCI).

4 — O perímetro florestal de Barão de S. João, situado a Norte e confinante com a povoação de Barão de S. João, é uma área florestal pública, constituída por povoamentos florestais de proteção e exploração, com destaque para o pinhal manso.

5 — Nos espaços florestais a área de matos do barrocal é delimitada nos termos do Artigo 43.º

6 — A realização de obras de edificação na área de matos do barrocal é precedida de um estudo ambiental destinado a demonstrar a salvaguarda dos valores naturais em presença.

Artigo 47.º

Espaço florestal de conservação

1 — O espaço florestal de conservação é composto por áreas com povoamentos florestais que se integram na reserva ecológica nacional.

2 — São proibidas, sem prévia autorização das entidades competentes, as práticas que conduzem à destruição do revestimento vegetal existente, excetuando-se as práticas decorrentes da normal condução e exploração dos povoamentos florestais e eventuais reconversões culturais.

3 — Sem prejuízo da restante legislação aplicável, no espaço florestal de conservação aplicam-se as regras enunciadas na secção I do capítulo II.

Artigo 48.º

Espaço florestal de produção

1 — O espaço florestal é composto por áreas com povoamentos florestais de produção não integradas na reserva ecológica nacional ou na reserva agrícola nacional.

2 — No espaço florestal de produção aplicam-se as regras enunciadas na secção I do capítulo II.

Artigo 49.º

Espaço agroflorestal

1 — O espaço agroflorestal localizado na planta de ordenamento integra os solos da Reserva Agrícola Nacional com uso florestal dominante.

2 — Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da reserva agrícola nacional, nos casos em que sejam aplicáveis, no espaço agroflorestal aplicam-se as regras enunciadas na secção I do capítulo II.

Artigo 50.º

Espaços naturais

1 — Nos espaços naturais, consoante o seu nível de conservação e vocação específica, consideram-se as seguintes subcategorias de espaços:

- a) Espaços naturais costeiros;

- b) Espaços naturais com vocação específica de tipo I;
- c) Espaços naturais com vocação específica de tipo II.

2 — O espaço natural costeiro engloba áreas de arribas, dunas, zonas húmidas e praias.

3 — Os espaços naturais com vocação específica de tipo I integram espaços naturais de carácter agrícola e agroflorestal entre o Burgau e Luz e a Luz e Lagos, os espaços florestais adjacentes à albufeira da Bravura o respetivo plano de água e zona de proteção desta albufeira e os espaços agrícolas e florestais localizados em RAN, AHA e ou REN que se encontram integrados na Rede Natura 2000.

4 — Os espaços naturais com vocação específica de tipo II abrangem espaços agrícolas e florestais não integrados em RAN ou REN que se encontram integrados em Rede Natura 2000, designadamente:

- a) Zona da Ria de Alvor a Nascente;
- b) Zona a Norte da Albufeira da Bravura;
- c) Zona Noroeste do Concelho.

5 — Sem prejuízo do disposto nos demais regimes jurídicos em vigor, nos espaços naturais aplica-se o disposto nos artigos 26.º-A e 26.º-B, relativamente aos regimes especiais, bem como o regime do PSRN2000 sempre que se verifique sobreposição territorial destes regimes com a categoria de espaço.

6 — Subsidiariamente, aplicam-se ainda as regras constantes da secção I do capítulo II.

Artigo 51.º

Áreas de edificação dispersa

1 — As áreas de edificação dispersa localizam-se nos lugares de Falfeira e Funchal (a noroeste da cidade de Lagos), na envolvente norte do Sargaçal e no lugar de Pedra Alçada (a poente da cidade de Lagos).

2 — Nas áreas de edificação dispersa não são permitidas novas edificações fora do âmbito de unidade de execução ou plano de pormenor, com exceção das construções complementares à atividade agrícola.

3 — As áreas de edificação dispersa integram-se em unidades operativas de planeamento e gestão e serão objeto de monitorização e avaliação periódica.

4 — A eventual requalificação urbanística das áreas de edificação dispersa faz-se mediante plano de pormenor ou unidade de execução, consoante a natureza do projeto em causa.

Artigo 52.º

Aglomerados rurais

1 — Os aglomerados rurais são constituídos pelos núcleos de Monte Judeu, Colégio, Cotifo e Pincho.

2 — Nos aglomerados rurais não são permitidas novas edificações fora do âmbito de unidade de execução ou plano de pormenor, com exceção das construções complementares à atividade agrícola.

3 — A eventual recuperação urbana integrada dos aglomerados rurais faz-se mediante plano de pormenor ou unidade de execução, consoante a natureza do projeto em causa.

Artigo 53.º

Espaços afetos à exploração de recursos geológicos

1 — Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos são constituídos pelas áreas de ocupação exclusiva para exploração de inertes e respetivos anexos mineiros ou de pedreira e equipamentos, identificadas na planta de ordenamento.

2 — No âmbito da exploração de inertes é assegurada a minimização dos impactes ambientais e a compatibilização de usos, em fases de exploração dos recursos geológicos, e a recuperação paisagística, após o término dessa atividade.

3 — As componentes edificadas dos espaços afetos à exploração de recursos geológicos limitam-se às instalações de apoio direto às respetivas atividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração nos termos dos números seguintes.

4 — Admite-se o desenvolvimento de atividades de transformação industrial primária de produtos geológicos nos casos em que as mesmas não acarretem danos irreversíveis para a recuperação ambiental e paisagística do local.

5 — As atividades de transformação industrial primária de produtos geológicos que acarretem danos irreversíveis para a recuperação ambiental e paisagística do local localizam-se em espaços de atividades económicas de uso industrial.

6 — Para efeitos dos números anteriores, consideram-se danos irreversíveis todas as ameaças para a saúde e a segurança públicas, resultantes da poluição de águas, da contaminação de solos, de resíduos de extração e tratamento e da eventual existência de cavidades desprotegidas que não sejam suscetíveis de eliminação, em condições de estabilidade a longo prazo, por via de ações de recuperação ambiental e paisagística.

7 — As ações de recuperação ambiental e paisagística privilegiam a reposição do uso do solo anterior à exploração de recursos geológicos.

Artigo 54.º

Espaços destinados a equipamentos, parques de campismo e caravanismo e infraestruturas

1 — Os espaços destinados a equipamentos, parques de campismo e caravanismo e infraestruturas em solo rural integram as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Espaços destinados a equipamentos e campismo e caravanismo;
- b) Espaços destinados a infraestruturas.

2 — Os espaços destinados a equipamentos e parques de campismo e caravanismo em solo rural integram os espaços de campismo e caravanismo e os campos e instalações de golfe, designadamente:

- a) Parque de campismo de Valverde (ET2);
- b) Espiche campo de golfe (ET6).

3 — Os espaços destinados a infraestruturas em solo rural abrangem as infraestruturas de abastecimento, saneamento e resíduos, devidamente representados na planta de ordenamento por tipologia, nomeadamente:

- a) Aeródromo de Lagos;
- b) Centro de operações de gestão de resíduos;
- c) ETAR e estação de transferência de Portelas;
- d) ETAR de Almádena;
- e) Reservatórios de Falfeira;
- f) Reservatório de Funchal;
- g) Reservatório de Vale da Lama;
- h) Reservatório de Montes Juntos;
- i) Reservatório de Bensafrim;
- j) Reservatório do Cangalho, junto ao Parque Zoológico;
- k) ETAR de Barão de S. João;
- l) Aproveitamento Hidroagrícola do Alvor
- m) Canal de rega da albufeira de Bravura para o Aproveitamento Hidroagrícola do Alvor (AHA).

4 — Admite-se a reconversão dos equipamentos, espaços de campismo e caravanismo e infraestruturas em solo rural existentes, desde que tal reconversão não acarrete a reclassificação do solo ou a introdução de usos diversos dos definidos para esta subcategoria de espaço, designadamente, habitação, terciário, comércio, indústria ou turismo.

5 — A construção e entrada em funcionamento de um novo aeródromo intermunicipal no Barlavento, entre Portimão e Lagos, acarretará a reconversão do Aeródromo municipal Brigadeiro Costa Franco (Paul) em espaço para aviação de ultraleves.

6 — A edificabilidade a adotar para cada uma das áreas integradas nesta categoria é apenas aquela estritamente exigida pela própria natureza dos equipamentos e infraestruturas em causa, num nível de qualidade médio.

7 — Nos espaços destinados a equipamentos, campismo e caravanismo e infraestruturas aplica-se o disposto no Artigo 28.º do presente regulamento.

8 — Dentro dos espaços canais das infraestruturas do AHA aplica-se o disposto no Regime Jurídico das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola e legislação complementar.

CAPÍTULO III

Solo urbano

SECÇÃO I

Solo urbanizado

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 55.º

Demolição, construção e ampliação

1 — Em solo urbanizado é permitida a demolição e a substituição das construções existentes nos seguintes casos:

- a) Quando seja necessário para a execução de plano de pormenor ou unidade de execução;
- b) Quando as construções existentes careçam dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação seja técnica ou economicamente inviável.

2 — São permitidas, em solo urbanizado, ampliações horizontais em construções que careçam em absoluto de componentes de uso, designadamente instalações sanitárias e cozinhas e que simultaneamente possuam área em logradouro para tal ampliação, sem prejuízo de terceiros.

3 — Em solo urbanizado, são permitidas novas construções:

- a) Em espaços intersticiais devidamente infraestruturados;
- b) Em espaços de anteriores construções demolidas.

4 — Nos casos em que a área de construção validamente existente ultrapasse o índice de utilização máximo permitido, é admitida a realização de obras de ampliação até ao máximo de 10 % da área de construção existente à data de entrada em vigor do presente regulamento.

Artigo 56.º

Altura, alinhamentos e profundidade

1 — Em solo urbanizado, as alturas das fachadas das novas construções e das ampliações verticais regem-se pela média das alturas das fachadas localizadas do mesmo lado do arruamento entre as duas ruas transversais mais próximas.

2 — Pode ser autorizado o aumento da altura da fachada existente, até ao limite de 2 metros, adicionais, mediante fundamentação técnica adequada e verificação de uma correta integração na envolvente, quando se comprove a necessidade de introdução dos seguintes elementos:

- a) Platibanda para ocultação de painéis solares;
- b) Isolamentos térmicos ou acústicos;
- c) Guardas em coberturas planas;
- d) Instalações técnicas nos pisos térreos destinados a usos não habitacionais.

3 — A construção ou a ampliação, antecedidas ou não de demolição, em lotes ou parcelas livres em zonas urbanas consolidadas respeita os alinhamentos e as profundidades dominantes.

4 — Em qualquer caso, a profundidade dos edifícios resultantes da realização das operações urbanísticas referidas no número anterior pode ultrapassar os 18 metros de profundidade, desde que justificada por razões funcionais salvaguardada a correta inserção urbanística da intervenção.

5 — Na ausência de edifícios confinantes, e em caso de parcelas devolutas a reabilitar que se encontrem localizadas fora ou nos limites de zonas urbanas consolidadas, a realização de novas construções rege-se pelo estabelecido para novas construções em espaço cuja urbanização é possível programar e concretiza-se por via de plano de pormenor ou unidade de execução.

SUBSECÇÃO II

Qualificação do solo

Artigo 57.º

Espaços centrais

1 — Os espaços centrais são compostos por áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais.

2 — Nos espaços centrais integrados nos aglomerados urbanos da Luz e de Odiáxere aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos.

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Índice máx. impermeab. do solo — limp	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Luz	0,70	0,80	—	3	—
Odiáxere	0,35	0,50	—	3	—

3 — Nos espaços centrais da cidade de Lagos aplica-se o regime constante do artigo seguinte.

Artigo 58.º

Espaços centrais — Cidade de Lagos

1 — Na ausência de planos ou regulamentos aplicáveis, a demolição para a substituição dos edifícios existentes só é autorizada depois de licenciada a nova construção para o local.

2 — Exceciona-se do disposto no número anterior, as seguintes situações:

a) Edifícios existentes que comprovadamente ponham em risco a segurança de pessoas e bens por ruína eminente, comprovada por vistoria municipal;

b) Edifícios considerados de manutenção inconveniente perante a apresentação de fundamentação válida para o efeito, nomeadamente armazéns, anexos de edifícios principais, edifícios dissonantes que descaracterizam o conjunto do edificado em que se integram ou construções cuja demolição seja necessária para melhorar a salubridade e/ou a segurança de edifícios confinantes.

3 — A realização de operações urbanísticas, precedida ou não de demolição, observa de forma harmoniosa as características do conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria dominantes no quarteirão onde se integra.

4 — O número máximo de pisos de novas edificações é o seguinte:

- a) Área extramuros: 4 pisos;
- b) Área intramuros: 3 pisos.

5 — Nos casos localizados na área intramuros em que o arruamento confinante tenha largura inferior a 6 metros, o terceiro piso deve ser recuado em relação ao plano marginal, no mínimo, 2,50 metros.

6 — As construções destinadas a habitação unifamiliar, plurifamiliar, comércio, serviços ou de utilização mista, não podem exceder uma profundidade de 16 metros, sendo obrigatório a manutenção de um logradouro descoberto preferencialmente não impermeabilizado.

7 — Sem prejuízo da manutenção das boas condições de salubridade do edificado e dos espaços confinantes, excetuam-se do disposto no número anterior, as situações seguintes:

- a) Instalação de garagens;
- b) Edifícios de gaveto localizados em parcelas de dimensões reduzidas;
- c) Edifícios destinados a equipamentos de utilização pública, a empreendimentos turísticos e a estabelecimentos comerciais.

8 — Nas obras de conservação e beneficiação são utilizadas as técnicas de construção e materiais tradicionais, nomeadamente o reboco liso em argamassa, caiação branca ou pigmentada, escaiolas, entre outras, admitindo-se a pintura com tintas não texturadas de base aquosa e de silicatos de potássio.

Artigo 59.º

Espaços residenciais

Os espaços residenciais são constituídos por áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante e subdividam-se em espaços residenciais de nível I e espaços residenciais de nível II.

Artigo 60.º

Espaços residenciais de nível I

1 — Nos espaços residenciais de nível I aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Lagos	0,70	1,30	6	—
Luz	—	—	2	7,5
Odiáxere	0,30	0,50	3	—
Bensafrim	—	0,40	2	6,5
Barão de S. João	0,50	0,75	2	—
Chinicato	—	0,40	—	6,5
Espiche	—	—	2	—
Almádena	—	0,40	2	6,5
Portelas	—	0,30	2	6,5
Meia Praia	—	0,30	2	6,5
Burgau	0,40	0,70	2	7,5

2 — Nos espaços integrados no aglomerado urbano da Luz:

a) A alteração de utilização apenas é admitida quando contribua de forma inequívoca para a qualificação da área em que se integra;

b) São interditas as obras de ampliação em edifícios unifamiliares existentes de que resulte um aumento da área de construção superior a 20 % e ou um aumento da área de impermeabilização superior a 15 %, sem prejuízo da aplicação do artigo 56.º, n.º 1.

3 — As obras de edificação em parcelas livres localizadas nos espaços residenciais de nível I integrados no aglomerado urbano da Luz observam os seguintes parâmetros urbanísticos, sem prejuízo da aplicação do artigo 56.º, n.º 1:

a) Zona compreendida entre os arruamentos interiores da Rua do Ramalhete, Rua do Cemitério, Rua 25 de Abril e Rua Direita — IO máximo: 0,70; IU máximo: 0,80; número máximo de pisos: 3;

b) Zona a Sul da EM 537, entre a Rua da Urbanização da Ponta da Gaivota e a Rua 25 de Abril e Zona entre a Av. Infante Dom Henrique (e restante via proposta), a Rua do cemitério e a Rua do Ramalhete — IO máximo: 0,20; IU máximo: 0,30; limp máximo: 0,40;

c) Restantes zonas — IO máximo: 0,20; IU máximo: 0,20; limp máximo: 0,35.

4 — Nos espaços integrados nos aglomerados urbanos de Almádena e Bensafrim:

a) Admite-se sempre, e por uma única vez, a realização de obras de construção com uma área de construção máxima de 100 m², nos casos em que o resultado da aplicação do índice de referência seja inferior a tal valor;

b) Sempre que não haja aumento do número de fogos, admite-se que a área de construção máxima resultante de reconstrução ou ampliação seja igual ao dobro da área de implantação existente à data de entrada em vigor do presente regulamento.

5 — Nos espaços integrados nos aglomerados urbanos de Barão de S. João e Espiche a altura máxima da fachada é de 6 ou 7 metros, consoante se trate, respetivamente, de edifício de habitação sem ou com adoção de platibanda.

6 — No espaço integrado no aglomerado urbano da Meia Praia:

a) Nas obras de edificação admite-se sempre, e por uma única vez, um aumento máximo de 10 % da área de construção, nos casos em que a edificação já haja esgotado o IU máximo de 0,3;

b) Nas operações de loteamento ou outras operações urbanísticas que impliquem a realização de obras de urbanização aplica-se o IU máximo de 0,20.

Artigo 61.º

Espaços residenciais de nível II

1 — Nos espaços residenciais de nível II aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Lagos	—	—	4	—
Luz	0,70	0,80	3	—
Odiáxere	0,40	0,80	2	—
Espiche	0,40	0,40	2	—
Bensafrim	—	0,40	2	6,5
Barão de S. João	0,32	0,52	2	—
Almádena	—	0,40	2	6,5
Sargaçal	—	0,20	2	—
Burgau	—	0,50	2	7,5

2 — Nos espaços localizados nos aglomerados de Espiche e Barão de S. João a altura máxima da fachada é de 6 ou 7 metros, consoante se trate, respetivamente, de edifício de habitação sem ou com adoção de platibanda.

3 — Nos espaços localizados no aglomerado de Lagos:

a) As operações de loteamento ou outras operações urbanísticas que impliquem a realização de obras de urbanização observam os seguintes parâmetros — IO máximo: 0,50; IU máximo: 0,90;

4 — Nos espaços integrados nos aglomerados urbanos de Almádena e Bensafrim:

a) O afastamento aos limites dos lotes ou parcelas é o afastamento dominante do conjunto de edifícios existentes;

b) Nos casos de moradias isoladas, o afastamento mínimo aos limites dos lotes ou parcelas é de 5 metros;

c) Os alinhamentos a adotar são os alinhamentos dominantes da envolvente à parcela;

d) Nos casos em que a área de construção existente ultrapasse o índice de utilização máximo permitido, admite-se a realização de obras de ampliação até ao máximo de 10 % da área de construção existente à data de entrada em vigor do presente regulamento.

Artigo 62.º

Espaços urbanos de baixa densidade

1 — Os espaços urbanos de baixa densidade são constituídos pelo conjunto de edificações utilizadas com funções habitacionais, industriais, oficinais, comerciais e de serviços.

2 — Nos espaços urbanos de baixa densidade aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Índice máx. impermeab. do solo — limp	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Lagos	—	—	—	2	—
Luz	0,20	0,20	0,40	2	7,5
Meia Praia	—	—	—	2	6,5

3 — Nos espaços localizados no aglomerado urbano de Lagos, as operações de loteamento ou outras operações urbanísticas que impliquem a realização de obras de urbanização observam os seguintes parâmetros:

a) IO máximo: 0,35;

b) IU máximo: 0,60;

c) Altura máxima das edificações: 6,5 metros acima da cota de soleira ou a altura média da fachada das edificações vizinhas confinantes com o mesmo arruamento, medida no troço entre as duas ruas transversais mais próximas.

4 — Nos espaços localizados no aglomerado urbano da Meia Praia, admite-se apenas a realização de obras de conservação, alteração, ampliação ou reconstrução das construções existentes.

5 — As operações urbanísticas referidas no número anterior podem aumentar a área de construção existente até ao limite de 10 % do total desta área.

6 — Nos casos em que a topografia o permita, admite-se a implantação de equipamentos de lazer e desporto designadamente piscinas, campos de ténis ou outros campos de jogos, desde que a área impermeabilizada não exceda o limite máximo de 30 % da área livre das parcelas.

Artigo 63.º

Espaços de atividades económicas

1 — Os espaços de atividades económicas são compostos por áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço.

2 — Nos espaços de atividades económicas de uso geral localizados nos aglomerados de Odiáxere e Chinicato aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Índice máx. impermeab. do solo — limp	Altura máxima da fachada (metros)
Odiáxere	0,60	0,90	0,70	7,5
Chinicato	—	0,55	—	7,5

3 — Nos espaços de atividades económicas de uso geral localizados no aglomerado de Lagos o limite de superfície máxima coberta relativamente à área da parcela é de 50 %.

4 — Nos espaços de atividades económicas, não é permitido instalar atividades que criem risco de acidente com matérias perigosas sem que estejam evidenciadas e asseguradas as medidas técnicas preventivas desses acidentes.

Artigo 64.º

Espaços de uso especial — equipamentos e infraestruturas

1 — Os espaços de uso especial — equipamentos e infraestruturas são compostos por áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes, encontrando-se assinalados na planta de ordenamento, quando a respetiva escala o permite.

2 — Nos espaços de uso especial — equipamentos e infraestruturas o uso dominante é o corresponde aos equipamentos e infraestruturas, admitindo-se a coexistência de outros usos, quando associados funcionalmente aos equipamentos ou quando constituam atividades complementares dos mesmos.

3 — Admite-se a reconversão dos equipamentos e infraestruturas, desde que se mantenha o mesmo uso genérico.

4 — Os espaços de uso especial integram as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Espaços de uso especial — equipamentos;
- b) Espaços de uso especial — infraestruturas.

5 — Nos espaços de uso especial — equipamentos e espaços de uso especial — infraestruturas observam-se as normas legais e regulamentares aplicáveis a cada subcategoria de espaço, em função das respetivas características e usos.

6 — Nos espaços de uso especial aplica-se o disposto no Artigo 28.º do presente regulamento.

Artigo 65.º

Espaços de uso especial — equipamentos

1 — Os espaços de uso especial — equipamentos integram os equipamentos de ensino; equipamentos desportivos e de lazer; equipamentos de saúde; parques temáticos e cemitério, encontram-se delimitados na planta de ordenamento apenas os que se consideraram de âmbito municipal e quando a respetiva escala o permite, designadamente:

- a) Escola Secundária com 3.º ciclo do ensino básico Gil Eanes (EC1);
- b) Escola Secundária Júlio Dantas (EC2);

- c) Complexo Desportivo Municipal de Lagos, incluindo piscinas e pavilhão desportivo (EC3);
- d) Estádio Municipal de Lagos, incluindo a pista de atletismo Carlos Cabral e o campo de jogos Fernando Cabrita (EC4);
- e) Parque zoológico (EC5);
- f) Centro de Saúde de Lagos (EC6);
- g) Hospital de S. Gonçalo em Lagos (EC7);
- h) Hospital Distrital de Lagos (EC8);
- i) Núcleo de educação da criança inadaptada na Luz (EC9);
- j) Centro de assistência social de Bensafrim e respetiva envolvente, onde também se inserem o parque infantil e os campos de jogos (EC10);
- k) Instalações da PSP no PU de Lagos (EC11);
- l) Cemitérios de Bensafrim (EC12);
- m) Cemitério de Lagos (EC13);
- n) Cemitério da Luz (EC14);

2 — A expansão dos parques temáticos é precedida da delimitação de uma unidade de execução em que sejam definidas as respetivas bases programáticas e urbanísticas.

3 — Nos espaços de uso especial — equipamentos são admitidas novas edificações e as ampliações necessárias para a correta prestação das funções a que se destinam, desde que tendo em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente e harmonizando-se com os edifícios aí existentes, o índice máximo de impermeabilização não agrave o existente, quando este for superior a 75 %.

Artigo 66.º

Espaços de uso especial — infraestruturas

1 — Os espaços de uso especial — infraestruturas abrangem as áreas ocupadas por instalações e serviços relativos a infraestruturas de uso ferroviário, portuário, aeroportuário e rodoviário e infraestruturas de redes de saneamento básico (abastecimento e fornecimento), eletricidade e água, representados na planta de ordenamento por tipologia e correspondem designadamente:

- a) Bacia de retenção delimitada na Luz;
- b) Terminal rodoviário de Lagos;
- c) Porto de pesca de Lagos;
- d) Marina de Lagos e restante área de jurisdição portuária;
- e) Estação ferroviária de Lagos;
- f) Infraestruturas elétricas em Lagos com área significativa;
- g) Reservatórios de água em Lagos com área significativa;
- h) Reservatório de água na Luz;
- i) Reservatórios de água na Meia Praia;
- j) Reservatório da R. dos Bombeiros Voluntários de Lagos;
- k) Reservatório em Barão de S. João;
- l) Reservatórios em Colinas Verdes.

2 — Nestes espaços observa-se o disposto no Artigo 28.º e legislação especial aplicável.

Artigo 67.º

Espaços de uso especial — turismo

1 — Os espaços de uso especial — turismo correspondem a áreas de uso específico turístico em zonas existentes ou programadas localizadas em perímetros urbanos, na aceção do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, nomeadamente relativas ao alojamento e equipamentos associados.

2 — Os espaços de uso especial — turismo integram os seguintes empreendimentos e parques de campismo:

- a) Parque de Campismo Turiscampo, em Espiche (ET1);
- b) Quinta da Boavista, em Lagos (ET4);
- c) Porto Dona Maria, a poente da Luz (ET5).

3 — Nos espaços de uso especial — turismo localizados nos aglomerados de Lagos, Luz e Meia Praia aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Índice máx. impermeab. do solo — limp	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Lagos	0,14	0,42	—	4	—
Luz	0,30	0,50	0,50	3	—
Meia Praia	0,15	0,20	0,25	3	11,5

4 — No aglomerado da Luz admite-se apenas a instalação de estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas.

5 — No aglomerado da Meia Praia admite-se a instalação de estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos e apartamentos turísticos.

6 — Os estabelecimentos hoteleiros a instalar no aglomerado da Meia Praia são de 4 ou 5 estrelas.

Artigo 68.º

Espaços verdes

1 — Os espaços verdes existentes e a qualificar constituem áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, constituindo a estrutura ecológica urbana que é parte integrante da estrutura ecológica municipal.

2 — Os espaços verdes correspondem a parques públicos ou de utilização pública e ainda a praças e jardins com carácter estruturante no verde urbano, sendo este o seu uso dominante ou ainda a espaço destinados a proteção e enquadramento.

3 — Admite-se a instalação de infraestruturas, edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio, que não ponham em causa o seu valor ecológico e a sua utilização pública.

4 — Para efeitos do número anterior, o índice de impermeabilização máximo não pode ser superior a 15 % da área afeta a esta categoria de espaço.

SECÇÃO II

Solos urbanizáveis

Artigo 69.º

Espaços centrais

Nos espaços centrais aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos, em função do aglomerado urbano em que se inserem:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Meia Praia	—	0,3	4	13,5



Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Lagos	0,50	2,0	8	—
Odiáxere	0,35	0,5	3	—

Artigo 70.º

Espaços residenciais

Nos espaços residenciais aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos, em função do aglomerado urbano em que se inserem:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Índice máx. impermeab. do solo — limp	Número máximo de pisos
Lagos	0,50	0,90	—	4
Luz	0,70	0,80	—	3
Odiáxere	0,25	0,75	—	3
Barão de S. João	0,17	0,24	0,58	2
Chinicato	0,18	0,31	—	2
Espiche	0,16	0,24	0,49	2
Portelas	—	0,40	—	2
Sargaçal	—	0,50	—	2

Artigo 71.º

Espaços urbanos de baixa densidade

1 — Nos espaços urbanos de baixa densidade aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos, em função do aglomerado urbano em que se inserem:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Índice máx. impermeab. do solo — limp	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Luz	0,20	0,25	0,35	2	7,5
Meia Praia	—	0,11	0,20	1	4

2 — No aglomerado urbano da Meia Praia, observam-se ainda os seguintes parâmetros:

- a) Densidade habitacional máxima: 3 fogos/ha;
- b) Dimensão mínima de lote: 3.000 m².

3 — No aglomerado urbano da Meia Praia as obras de alteração, ampliação, reconstrução e conservação de edificações preexistentes obedecem aos seguintes parâmetros:

- a) AC: até 10 % da área existente;
- b) Altura da fachada: 6,5 metros;
- c) Número máximo de pisos: 2.

Artigo 72.º

Espaços de atividades económicas

1 — Nos espaços de atividades económicas são permitidas as seguintes atividades e ocupações:

- a) Estabelecimentos industriais e oficinais, não poluentes do solo, da água e do ar, desde que compatíveis com os usos envolventes;
- b) Escritórios e serviços compatíveis com as atividades industriais;

- c) Comércio grossista, comércio de máquinas e ferramentas, de mobiliário, de materiais de construção e de outros materiais carentes de grandes espaços de exposição;
- d) Estabelecimentos de ensino profissional;
- e) Operações de gestão de resíduos;
- f) Comércio retalhista.

2 — Nos espaços de atividades económicas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Índice máx. impermeab. do solo — limp	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Odiáxere	0,60	0,90	—	—	7,5
Barão de S. João	0,06	0,06	0,46	1	5
Chinicato	—	0,60	—	—	7,5
Espiche	0,16	0,24	0,49	1	5

Artigo 73.º

Espaços de uso especial — equipamentos

1 — Nestas áreas aplica-se o disposto no presente regulamento relativamente aos espaços de uso especial em solo urbanizado, sendo ainda observados os seguintes parâmetros:

- a) Nos espaços de uso especial — equipamentos o índice máximo de impermeabilização é estabelecido em função dos valores ambientais e urbanísticos presentes, não podendo ser superior a 75 %;
- b) Número máximo de 2 pisos, ou altura de fachada de 6,5 metros, salvo nos casos em que a natureza funcional e técnica do edifício exija alturas superiores.

2 — Nos espaços de uso especial — equipamentos em solo urbanizável incluem as áreas de reserva para equipamentos, designadamente:

- a) Unidade desportiva em Bensafrim (EC15);
- b) Unidade desportiva da Meia Praia (EC16);
- c) Áreas desportivas programadas na envolvente do Estádio Municipal no PU de Lagos (EC17);
- d) Ampliação do centro de saúde de Lagos (EC18);
- e) Centro de saúde da Meia Praia e respetiva envolvente, onde também se inserem o parque infantil e de idosos, o jardim-de-infância, o pequeno campo de jogos, a escola básica do 1.º ciclo, o parque juvenil e o centro de dia (EC19);
- f) Hospital e unidade hospitalar na área do Tecnopólis (EC20);
- g) Área destinada ao lar residencial/centro de férias na Luz (EC21);
- h) Instalações dos Bombeiros na área do Tecnopólis (EC22);
- i) Ampliação do cemitério em Bensafrim (EC23);
- j) Cemitério de Espiche (EC24);
- k) Expansão do Cemitério em Lagos, na área do Tecnopólis (EC25).

3 — Esta categoria integra ainda as áreas, com expressão territorial de reserva para equipamentos para as quais não está associado um uso restrito, designadamente localizadas em:

- a) Chinicato (EC26);
- b) Almádena (EC27 e EC28);
- c) Barão de S. João (EC29);
- d) Espiche (EC30).

4 — O número de lugares de estacionamento a prever, em função de atividade a instalar, processa-se nos termos previstos em regulamento municipal.

Artigo 74.º

Espaços de uso especial — turismo

1 — Nos espaços de uso especial — turismo observam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Aglomerados	Índice máximo de ocupação do solo — IO	Índice máximo de utilização do solo — IU	Índice máx. impermeab. do solo — limp	Número máximo de pisos	Altura máxima da fachada (metros)
Luz	0,30	0,50	0,50	3	—
Meia Praia	0,15	0,20	0,25	3	11,5
Burgau	0,30	0,80	—	4	14,5

2 — Nos aglomerados da Luz e Burgau admite-se apenas a instalação de estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas.

3 — No aglomerado da Luz, a instalação de estabelecimentos hoteleiros situados a norte da via proposta a nascente do aglomerado e a norte da EM-537 observa os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) IO máximo: 0,16;
- b) IU máximo: 0,40;
- c) limp máximo: 0,45;
- d) Número máximo de pisos: 3.

4 — Os espaços de uso especial — turismo integram o Golfe dos Palmares (ET3), na zona nascente da área de intervenção do PU da Meia Praia.

5 — No aglomerado da Meia Praia admite-se a instalação de estabelecimentos hoteleiros e, aldeamentos e apartamentos turísticos.

6 — Os estabelecimentos hoteleiros a instalar no aglomerado da Meia Praia são de 4 ou 5 estrelas.

TÍTULO V

Investimentos estruturantes

SECÇÃO I

Núcleos de Desenvolvimento Económico (NDE)

Artigo 75.º

Empreendimentos de Interesse Regional

A criação de empreendimentos de interesse regional fora dos aglomerados urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROTAL, está sujeita ao modelo de núcleos de desenvolvimento económico (NDE), definido nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 76.º

Processo de Concretização

O processo de concretização do NDE inicia-se na Câmara Municipal, mediante solicitação do promotor interessado, e requer sempre:

a) Avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR Algarve e da entidade da administração central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do PROTAL;

- b) Aprovação de Plano de Pormenor ou de Plano de Urbanização;
- c) Contratualização entre o promotor e a autarquia local e, quando for o caso, com a administração central.

Artigo 77.º

Tipologia

1 — Definem-se três tipos de NDE, consoante a dimensão da área de intervenção: tipo I, II e III.
2 — Nos NDE de tipo I devem ser respeitadas as seguintes normas e áreas mínimas de intervenção:

- a) Na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal: mínimo de 25 e máximo de 50 ha;
- b) Na Unidade Territorial da Serra: mínimo de 10 e máximo de 50 ha;
- c) Neste tipo de NDE não é admitida a componente alojamento.

3 — Nos NDE de tipo II devem ser respeitadas as seguintes normas e áreas mínimas de intervenção:

- a) Na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal: mínimo de 50 e máximo de 250 ha;
- b) Na Unidade Territorial da Serra: mínimo de 50 e máximo de 250 ha;
- c) Neste tipo de NDE não é admitida a componente alojamento;
- d) A avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR e da entidade competente em razão da matéria, será objeto de homologação pelos membros do Governo com as respetivas tutelas.

4 — Nos NDE de tipo III devem ser respeitadas as seguintes normas e áreas mínimas de intervenção:

- a) Na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal: superior a 250 ha;
- b) Na Unidade Territorial da Serra: superiores a 100 ha;
- c) Neste tipo de NDE pode incluir componente de alojamento, mediante justificação fundamentada;
- d) A sua realização dependerá de reconhecimento de interesse público por despacho conjunto dos membros do Governo com a tutela do ordenamento do território, bem como de outras tutelas em razão da matéria;
- e) É exigível o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, para áreas superiores a 250 ha;
- f) A edificação da componente de alojamento associada, incluindo as infraestruturas urbanísticas correspondentes quando se justifique, deve respeitar os seguintes parâmetros:

i) A área urbanizável para alojamento associada (área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar) não será superior a 10 % da área total do NDE;

ii) A densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável para os fins referidos não será superior a 30 camas por hectare;

g) Para este tipo de NDE, com possibilidade de incluir alojamento complementar associado, o município participa na dotação regional de 4.000 camas, de acordo com as orientações e critérios estabelecidos no PROTAL.

Artigo 78.º

Núcleos de Desenvolvimento Económico de Relevância Nacional

Em casos de reconhecida relevância nacional para a atividade turística, determinada em sintonia com o Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) 2013-2015 conforme RCM n.º 24/2013, de 16 de abril que aprovou a respetiva revisão, o reconhecimento de interesse público requerido

para os NDE de Tipo III, pode, a título excecional, aplicar esta figura a empreendimentos turísticos, com base nos seguintes pressupostos:

- a) Predominância de funções turísticas sobre outras atividades, consideradas complementares;
- b) Critérios de qualificação urbanística, económica e social e ambiental compatíveis com a estratégia de desenvolvimento do Plano e com o modelo territorial proposto, tomando-se como referência os parâmetros urbanísticos e tipologias indicados para os NDT;
- c) Capacidade de alojamento a determinar, com base em pressupostos territoriais, ambientais e de natureza económico-financeira.

Artigo 79.º

Contratualização nos NDE do Tipo III

Os NDE do Tipo III devem ser objeto de contratualização entre a administração central, através da CCDR Algarve e do Turismo de Portugal, quando estes NDE incluem componente turística, bem como, se necessário, de outras entidades setoriais competentes em razão da matéria, a administração local e os promotores interessados, constando as bases e condições respetivas, designadamente as respeitantes à obrigação de construção de infraestruturas e equipamentos necessários, do próprio texto do despacho de reconhecimento de interesse público.

SECÇÃO II

Núcleos de Desenvolvimento Turístico

Artigo 80.º

Empreendimentos Turísticos fora dos Perímetros Urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos EHI, estabelecido no artigo 37.º, bem como dos critérios definidos no presente Plano para TER, TH e PCC, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROTAL, está sujeita ao modelo de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), definido nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 81.º

Princípio do Concurso Público

1 — A criação de um NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do PROTAL, para escolha de uma proposta que será objeto de um acordo base, reduzido a escrito, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração de Plano de Pormenor ou de Urbanização para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

2 — O acordo base referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspetos:

- a) A forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;
- b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;
- c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as ações a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;
- d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
- e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

3 — Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do Fundo de Compensação e as bases preliminares do Contrato de Urbanização da Unidade de Execução.

Artigo 82.º

Publicitação

O anúncio de abertura do concurso deve ser objeto de adequada publicidade, sendo obrigatória a sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*, no sítio de Internet da Câmara Municipal, num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local.

Artigo 83.º

Documentos Base

1 — No concurso público referido no artigo anterior há um programa de concurso e um caderno de encargos.

2 — O programa de concurso define os termos específicos a que obedece o concurso.

3 — O caderno de encargos define os aspetos essenciais e os requisitos mínimos da proposta de NDT e as condições para o estabelecimento de acordo base com o promotor, tendo em conta os aspetos mencionados no número anterior.

Artigo 84.º

Júri

1 — O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a CCDR Algarve e o Turismo de Portugal, I. P. são membros, podendo integrar, por sua solicitação, representantes de outras entidades da Administração Central.

2 — Compete ao júri:

- a) Realizar todas as operações do concurso;
- b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de agosto;
- c) Definir os fatores e eventuais subfatores e fixar a respetiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 85.º

Concorrentes

1 — Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou coletivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos que integrem o NDT.

2 — É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adotará caso a proposta seja escolhida.

Artigo 86.º

CrITÉRIOS de Seleção das Propostas

1 — As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de seleção, com vista à sua admissão.

2 — Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação:

a) Critérios de Qualificação Urbanística:

- i) Área de solo mínima do NDT;
- ii) Área máxima urbanizável;
- iii) Densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável;
- iv) Composição urbana com nucleações que traduzem menores extensões de infraestruturas para a globalidade do NDT;

- v) Proporção mínima de camas turísticas, tipologias e categorias mínimas dos empreendimentos turísticos que integram o NDT;
 - vi) Compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;
 - vii) Acessos rodoviários adequados;
- b) Critérios de Qualificação Económica e Social:
- i) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas turísticas e de lazer;
 - ii) Caráter inequivocamente turístico;
- c) Critérios de Qualificação Ambiental:
- i) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;
 - ii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;
 - iii) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
 - iv) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;
 - v) Compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental (AIA).

Artigo 87.º

Consulta Pública das Propostas Admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de ação popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

Artigo 88.º

Critérios de Avaliação das Propostas Admitidas

As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios seguintes:

- a) Critérios de Avaliação Urbanísticos:
- i) Compatibilidade com os fins do PROTAL;
 - ii) Qualidade da solução urbanística e arquitetónica proposta;
 - iii) Qualidade dos espaços públicos previstos;
 - iv) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projeto;
 - v) Integração e valorização paisagística;
 - vi) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos;
- b) Critérios de Avaliação Económica e Social:
- i) Compatibilidade com os fins do PROTAL;
 - ii) Número total e qualificação dos postos de trabalho diretos criados;
 - iii) Volume e sustentabilidade do investimento associado;
 - iv) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
 - v) Atividades de promoção intensiva do conhecimento associadas;
 - vi) Programa de responsabilidade social prosseguida pela entidade concorrente nos últimos dois anos;

c) Critérios de Avaliação Ambiental:

- i) Compatibilidade com os fins do PROTAL;
- ii) Sustentabilidade da arquitetura e da solução urbanística proposta;
- iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projeto;
- iv) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;
- v) Adequação da solução adotada em matéria de gestão de resíduos;
- vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projeto;
- vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
- viii) Seleção de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do sítio;
- ix) Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

Artigo 89.º

Deliberação de Admissão e Escolha das Propostas

Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a Câmara Municipal delibera, oportunamente, sobre a admissão das propostas e, a final, escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente.

Artigo 90.º

Regime de Execução

1 — O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, para cuja execução será celebrado um contrato de urbanização, no quadro do RJIGT e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado.

2 — As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento urbanístico a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, à legislação que estabelece o regime jurídico sobre urbanização e edificação e, em especial, à legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

Artigo 91.º

Princípio da Legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento urbanístico e na celebração do acordo base de NDT e do contrato de urbanização deve ser tido em conta o seguinte:

- a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;
- b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente, as constantes do Plano Diretor Municipal e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública, em especial o regime da reserva ecológica nacional e da reserva agrícola nacional;
- c) O conteúdo do acordo base de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;
- d) O acordo base de NDT não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os atos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato;
- e) As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e empreendimentos turísticos que integrem o NDT.

SECÇÃO III

Golfe

Artigo 92.º

Campos de Golfe

1 — No sentido de garantir a qualidade e a sustentabilidade dos empreendimentos turísticos com golfe associado, estabelecem-se os seguintes requisitos para a implantação de campos de golfe:

- a) Complementaridade funcional com alojamento turístico existente ou a criar, podendo estar integrados em NDT, surgir em ligação a Unidades Hoteleiras Isoladas ou constituir projetos independentes, desde que apoiados por alojamento turístico próximo já existente;
- b) Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com realce para os aspetos associados ao seu valor natural e ambiental;
- c) Garantia de disponibilidade (durável) de água suficiente, tendencialmente através da reutilização integral de águas residuais tratadas;
- d) Acessos rodoviários adequados;
- e) Enquadramento paisagístico e ambiental, quer do campo de golfe quer da respetiva envolvente, com base em estudos específicos e projetos de arquitetura paisagística;
- f) Seleção de espécies, para a constituição do campo, adaptadas às condições de solo e edafoclimáticas do local;
- g) Avaliação da viabilidade económica do empreendimento.

2 — Na conceção de novos projetos de Golfe devem ser atendidos os seguintes critérios:

- a) Subordinar os projetos sem enquadramento prévio em planos municipais de ordenamento do território, a critérios rigorosos de localização e de salvaguarda de valores e sensibilidades adequados a cada situação;
- b) Garantir a salvaguarda da estrutura hidrográfica fundamental e dos aquíferos;
- c) Controlar os impactos resultantes das transformações do relevo e promover a adaptação progressiva dos traçados e implantações do campo à morfologia natural do terreno;
- d) Assegurar a preservação das espécies locais e formações botânicas e a conservação das associações vegetais características da Região;
- e) Favorecer a utilização de espécies autóctones e de espécies características da Região, na integração paisagística dos empreendimentos;
- f) Garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental, designadamente com recurso a mecanismos de certificação;
- g) Assegurar o controlo periódico dos parâmetros ambientais mais significativos.

TÍTULO VI

Programação e execução

CAPÍTULO I

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 93.º

Disposições gerais

1 — As UOPG previstas no PDM de Lagos agrupam-se pelos seguintes níveis territoriais:

- a) UOPG em solo urbano;

- b) UOPG Turísticas;
- c) UOPG em solo rural.

2 — Os objetivos nas UOPG são os constantes dos respetivos termos de referência, aplicando-se nas mesmas os parâmetros urbanísticos relativos às categorias de espaço previstas no presente regulamento.

3 — Admite-se a introdução de ajustamentos à delimitação das UOPG, desde que os mesmos se fundem na articulação com a estrutura fundiária e cadastral preexistente, aplicação de critérios de equidade entre particulares ou adequação aos objetivos programáticos de cada UOPG.

SECÇÃO I

UOPG em solo urbano

Artigo 94.º

UOPG 01 — Cidade de Lagos

1 — A UOPG 01 abrange a área da cidade de Lagos contida pelo respetivo plano de urbanização e pelo plano de pormenor da zona envolvente à estação ferroviária de Lagos.

2 — Os objetivos da UOPG 01 são os seguintes:

a) Potenciar Lagos como uma das cidades terciárias mais importantes da região, incentivando e valorizando a instalação de novas funções representativas, por exemplo, da Administração Pública, do Ensino Especializado e Investigação (Tecnopólis), e vocacionando novas áreas para Serviços em espaços de qualidade urbana (Centro Histórico) ou em espaços a reconverter (Zona Norte da Cidade);

b) Qualificar a Cidade Histórica enquanto estrutura urbana representativa do centro tradicional, através do reforço da salvaguarda dos seus valores patrimoniais, culturais e comerciais;

c) Qualificar a estrutura verde da cidade, garantindo a sua continuidade com os espaços naturais envolventes (Ponta da Piedade, Sapal e Ribeira de Bensafrim) e procurando uma mais estreita interligação com a estrutura urbana edificada;

d) Reforçar a ligação da cidade ao rio, através da redefinição do perfil da Marginal, equacionando-a como Passeio Público Ribeirinho;

e) Reforçar a ligação entre as duas margens quer através da melhoria das acessibilidades, quer através da localização de funções representativas de carácter público e/ou privado.

3 — Instrumento de execução: plano de urbanização.

Artigo 95.º

UOPG 02 — Luz

1 — A UOPG 02 abrange a área de intervenção da proposta do plano de urbanização da Luz e inclui, em síntese, a área localizada a norte do perímetro urbano, que consubstancia a área de reserva para a potenciação da requalificação das áreas urbanas adjacentes.

2 — Os objetivos da UOPG 02 são os seguintes:

a) Qualificação do tecido urbano e das suas funções e estruturação das áreas urbanizadas, envolventes da área central, através da valorização (requalificando e propondo novos) espaços públicos, considerados prioritários, articulando com a definição/localização de equipamentos considerados vitais para o desenvolvimento urbano, desenvolvendo-se a partir do conceito de mobilidade integrada, aplicada à vila na perspetiva da constituição de uma rede municipal;

b) Reforço da identidade da vila, promovendo-se nomeadamente o aumento da concentração na área central para intensificação de atividades e diversificação da vida urbana naquela área,

considerando que é ajustado o seu raio de influência em toda a área urbana (associado ao desenvolvimento das ações sobre o espaço público definidas na alínea anterior);

c) Diversificação do nível da oferta turística, aliada à valorização do património existente, como fator de renovação da motivação da visita turística. Como estímulo à fixação de estabelecimentos hoteleiros deve ser introduzido um fator de discriminação positiva, por recurso a parâmetros urbanísticos mais favoráveis protegendo o interesse local no investimento qualificado;

d) Melhoria do nível de serviço das infraestruturas públicas, nomeadamente através da hierarquização das diversas formas de mobilidade, com a criação de plataformas cicláveis e pedestres, em complemento das viárias e o alargamento da rede urbana de percursos; melhoria de troços da rede de abastecimento de água e da rede de saneamento; e localização de bacias de retenção para controlo do regime torrencial da Ribeira Luz.

e) Salvaguarda das condições ambientais e paisagísticas e identificação dos valores culturais;

f) Contemplar no espaço de uso especial-turismo, a sul da Rua 25 de Abril, uma área destinada a miradouro, de acesso público, no cume do morro, a partir do qual seja possível obter uma panorâmica do oceano;

g) Garantir a ligação entre a Rua 25 de Abril e o passeio ribeirinho com um espaço canal destinado a arruamento de características mistas com faixa lateral exclusivamente pedonal e ajardinada.

3 — Instrumento de execução: plano de urbanização.

Artigo 96.º

UOPG 03 — Odiáxere

1 — A UOPG 03 abrange a área de intervenção da proposta do plano de urbanização de Odiáxere.

2 — Os objetivos da UOPG 03 são os seguintes:

a) Valorizar e qualificar os espaços centrais enquanto estrutura urbana representativa do centro tradicional;

b) Articular a área de desenvolvimento de atividades económicas, com a área da mesma génese a desenvolver no aglomerado do Chinicato, promovendo um novo polo dinamizador económico não só a nível concelhio como regional;

c) Garantir a integração progressiva do espaço de possível programação;

d) Valorizar e enquadrar os espaços verdes numa filosofia de intervenção integrada;

e) Redefinir, no sentido do enquadramento de desenho e arranjo de espaços exteriores, o troço urbano da ER 125.

3 — Instrumento de execução: plano de urbanização.

Artigo 97.º

UOPG 04 — Chinicato

1 — A UOPG 04 abrange a área de intervenção do plano de pormenor de Chinicato e inclui, em síntese, as seguintes áreas:

a) Todo o perímetro urbano a Norte da ER 125;

b) A área classificada como espaço de atividade económicas a Sul da mesma na zona mais a Nascente do aglomerado;

c) A área localizada a Norte do perímetro urbano, que consubstancia a área de reserva para expansão do Chinicato.

2 — Os objetivos da UOPG 04 são os seguintes:

a) Assegurar a compatibilidade das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, serviços e industriais;

- b) Ordenamento e articulação entre as áreas consolidadas e áreas de expansão, aliada à recuperação urbana das áreas mais centrais do Chinicato;
- c) Consolidação do perfil das atividades económicas a instalar num horizonte de médio prazo (neste sentido consideram-se relevantes as iniciativas de expansão da atual zona industrial), prefigurando um reforço de especialização produtiva;
- d) Integração urbana e viária da área destinada ao Retail Park;
- e) Definição e hierarquização da rede viária estruturante, e articulação da rede viária urbana, nomeadamente através da melhoria dos acessos da ER125 ao aglomerado;
- f) Reforçar a centralidade do aglomerado do Chinicato, dotando-o de equipamentos e funções qualificadoras de carácter urbano, nomeadamente através da definição de área de reserva para equipamentos nos terrenos da antiga lixeira, já recuperada, e envolvente;
- g) Definição da estrutura ecológica urbana constituída por duas vertentes complementares que individualizam e articulam as diversas áreas de usos e funções distintas — nomeadamente através do enquadramento das funções industriais; da descolagem da malha urbana consolidada da ER125, acentuando uma faixa verde arborizada de proteção e definição de uma zona verde da encosta norte que define a separação entre as zonas habitacionais e a industrial.

3 — Instrumento de execução: plano de pormenor.

Artigo 98.º

UOPG 05 — Almádena

1 — A UOPG 05 abrange a área de intervenção do plano de pormenor de Almádena.

2 — Os objetivos da UOPG 05 são os seguintes:

- a) Promover o desenvolvimento do aglomerado potenciando a sua função residencial;
- b) Preservar a morfologia urbana do centro tradicional e manter as características de aglomerado rural de baixa densidade;
- c) Qualificar os espaços públicos;
- d) Delimitar a estrutura ecológica;
- e) Melhorar a articulação viária e a acessibilidade entre as áreas de preenchimento e o centro tradicional;
- f) Completar as redes de infraestruturas e equipamentos coletivos.

3 — Instrumento de execução: plano de pormenor.

Artigo 99.º

UOPG 06 — Burgau

1 — A UOPG 06 abrange a área de intervenção da proposta do plano de pormenor de Burgau.

2 — Os objetivos da UOPG 06 são os seguintes:

- a) Consolidar a estrutura urbana existente dotando-a de meios que permitam o seu desenvolvimento sustentado e coerente através da criação de estruturas de dinamização do aglomerado (moderando a sazonalidade);
- b) Delimitação de áreas para a implementação de atividades que criem novas centralidades;
- c) Consolidação da expansão habitacional e turística a poente/norte;
- d) Reestruturação viária através da criação de uma nova ligação viária que possa estruturar o crescimento urbano a norte/poente, entre a CM 537 e a Rua Vale do Burgau, com reformulação do nó viário entre ambas; e reperfilamento da via de ligação a Vila do Bispo (nascente/ ponte) de modo a dotar esta via estruturante de um perfil adequado à sua função;
- e) Delimitação de áreas específicas de estacionamento;
- f) Melhorar as condições de fruição do espaço público apostando na utilização de locais privilegiados para a implantação de áreas de recreio e lazer, implementação de percursos pedonais

e cicláveis articulados com os espaços verdes público e implementação dum contínuo verde de proteção e enquadramento aos taludes naturais existentes e ao novo sistema de circulação viária.

3 — Instrumento de execução: plano de pormenor.

SECÇÃO II

UOPG Turísticas

Artigo 100.º

UOPG 07 — Montinhos da Luz

1 — A UOPG 07 é objeto de requalificação e abrange o grupo de edificações e loteamentos a noroeste da área de intervenção do PU da Luz e integra as operações de loteamento tituladas pelos alvarás com os números 2/74, 6/79, 1/84, 2/87, 18/88, 30/88, 1/91, 2/91, 11/91 e 6/2001.

2 — Os objetivos da UOPG 07 são os seguintes:

a) Definição rigorosa, à escala adequada de desenho urbano, das áreas a integrar em solo urbano e em solo rural podendo considerar a reclassificação e requalificação do solo fundamentadas pelos estudos apresentados com a proposta, em articulação com a estrutura ecológica de proteção e valorização ambiental;

b) Valorização turística da área de intervenção, incluindo o projeto de conversão da albergaria em hotel e o projeto de alteração do loteamento originariamente titulado pelo alvará n.º 2/74 para construção de unidades de residências assistidas para o turismo sénior;

c) Adoção de usos compatíveis e valorizadores das áreas agrícolas de conservação presentes na área do projeto de hotel;

d) Requalificação urbanística da área de intervenção, nomeadamente, criação de espaço público, articulação dos espaços e diversificação de usos;

e) Regularização das infraestruturas na área de intervenção, incluindo rede viária e estacionamento, abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, eletricidade e telecomunicações;

f) Potenciação de uma estrutura ecológica urbana que assuma relevância em termos de área e continuidade na área de intervenção;

g) Articulação com a área de intervenção do PU da Luz, à qual a UOPG é adjacente;

h) Criação de um equipamento/serviço de utilização coletiva público ou privado e respetivos acessos e áreas de estacionamento, privilegiando áreas articuladas com o aglomerado da Luz para a sua localização.

3 — Instrumento de execução: plano de pormenor.

Artigo 101.º

UOPG 08 — Colinas Verdes

1 — A UOPG 08 é objeto de requalificação e abrange a área de intervenção da operação de loteamento originariamente titulada pelo alvará n.º 5/87, localizada a Norte da área de intervenção do PP do Sargaçal e a Norte da A22.

2 — Os objetivos da UOPG 08 são os seguintes:

a) Definição rigorosa, à escala adequada de desenho urbano, das áreas a integrar em solo urbano e em solo rural podendo considerar a reclassificação e requalificação do solo fundamentadas pelos estudos apresentados com a proposta, em articulação com a estrutura ecológica de proteção e valorização ambiental e com o regime jurídico da REN;

- b) Valorização turística da área de intervenção, incluindo a instalação de um estabelecimento hoteleiro e de aldeamentos turísticos, vocacionado para mercados tais como o turismo de natureza ou o turismo sénior e ou de cuidados associados, em conformidade com o disposto no PROT;
- c) Adoção de usos compatíveis e valorizadores das áreas agrícolas e florestais integradas na área de intervenção;
- d) Qualificação urbanística da área de intervenção, nomeadamente, criação de espaço público, articulação dos espaços e diversificação de usos;
- e) Regularização das infraestruturas na área de intervenção, incluindo rede viária e estacionamento, abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, eletricidade e telecomunicações;
- f) Potenciação de uma estrutura ecológica urbana que assuma relevância em termos de área e continuidade na área de intervenção.

3 — Instrumento de execução: plano de pormenor.

SECÇÃO III

UOPG em solo rural

Artigo 102.º

UOPG 09 da Pedreira de Monte Judeu (PED)

1 — A UOPG 09 da Pedreira de Monte Judeu — PED, enquadra as ações a desenvolver no âmbito da recuperação e qualificação da área degradada da pedreira de calcário, desativada, localizada em Monte Judeu. UOPG em solo rural.

2 — Os objetivos da UOPG 09 são os seguintes:

- a) Promover o aproveitamento turístico do património industrial e dos espaços naturais envolventes;
- b) Promover a melhoria das condições habitacionais e melhorar os padrões de infraestruturção urbana;
- c) Reforçar o nível funcional do aglomerado;
- d) Recuperar o património construído;
- e) Aumentar a capacidade de alojamento na continuidade da unidade turística em espaço rural existente;
- f) Minimizar e controlar a degradação ambiental;
- g) Hierarquizar a rede viária e qualificar os espaços de circulação.

3 — As ações a desenvolver no âmbito das áreas lúdico/turísticas, ou seja as áreas que ficam excluídas das áreas classificadas como aglomerados rurais, devem observar as seguintes orientações/disposições:

- a) A recuperação e ampliação de construções existentes deve integrar-se harmoniosamente na estrutura envolvente na perspetiva de garantir a recuperação do património edificado em solo rural;
- b) Criação de um equipamento turístico singular, reformulando o plano de recuperação das antigas pedreiras no sentido de as transformar num espaço cénico de recriação de um ambiente lúdico do passado, no qual o cavalo exerce um papel central;
- c) O espaço referido no ponto anterior deve ser definido na continuidade ao alojamento turístico rural em exploração;
- d) Nos projetos dos espaços verdes devem ser preferencialmente utilizadas as espécies que melhor se integrem no território em presença, não obstante da utilização de espécies exóticas com carácter decorativo em situações pontuais;
- e) As redes de infraestruturas internas têm de ficar ligadas às redes gerais de infraestruturas;

f) A circulação pedonal deve ser assegurada em local próprio, podendo optar-se por percursos não paralelos ou adjacentes à faixa de rodagem;

g) São permitidas obras de alteração, reconstrução e ampliação de construções existentes nas seguintes condições:

i) Reforço da dotação e qualidade do alojamento turístico dando continuidade à exploração e à tipologia existente com:

ia) Um acréscimo máximo da capacidade em 50 novas camas;

ib) Área máxima de construção dos novos alojamentos: 2000 m² (incluído as áreas preexistentes);

ic) Número máximo de pisos: 2.

ii) Equipamento turístico singular com:

ii a) Área máxima de construção do equipamento turístico singular: 600 m²;

ii b) Número máximo de pisos: 2.

iii) Equipamento de apoio ao recreio hípico com:

iii a) Área máxima de construção de 600 m² (incluído as áreas preexistentes);

iii b) Altura de fachada máxima de 7 m.

iv) Outros usos com:

iv a) Área máxima de construção de 300 m², (incluído as áreas preexistentes);

iv b) Número máximo de pisos: 2.

4 — Para além dos objetivos e orientações acima referidas deverão ser tidas em conta, no âmbito do ordenamento do aglomerado rural do Monte Judeu, as indicações definidas no âmbito das UOPG 11, 12 e 13 referentes aos aglomerados rurais que se adequam aos objetivos principais desta UOPG.

5 — Instrumento de execução: plano municipal de ordenamento do território ou unidade de execução.

Artigo 103.º

UOPG 10 — Áreas de Proteção (Paul)

1 — A unidade operativa de planeamento e gestão na área de proteção dos habitats naturais do Paul surge com o objetivo principal da promoção do Paul como um local pedagógico de criação e de manutenção de habitats de educação e de ecoturismo.

2 — Os objetivos da UOPG 10 são os seguintes:

a) O melhoramento e a diversificação dos habitats existentes;

b) O melhoramento estético da área e da paisagem da área nuclear;

c) O aumento da biodiversidade do sítio e da abundância das espécies existentes;

d) A utilização do Paul de Lagos como espaço de lazer e de educação para a população de Lagos e envolvente;

e) Atrair turistas nacionais e estrangeiros para um espaço de interpretação dos valores naturais da região.

3 — Para além dos objetivos acima referidas deverão ser ainda concretizadas as seguintes orientações/ações:

a) A compartimentação do espaço em conformidade com os usos, com a sua composição morfológica e com as condições naturais que nele interferem, designadamente a influência das marés;

- b) A identificação de valores ambientais do ponto de vista da biodiversidade, assim como as potencialidades para o ecoturismo;
- c) A regulamentação dos usos do espaço.

4 — Instrumento de execução: plano municipal de ordenamento do território ou unidade de execução.

Artigo 104.º

UOPG 11, 12 e 13 — Aglomerados Rurais

1 — As UOPG 11, 12 e 13 abrangem os aglomerados rurais de Colégio, Cotifo e Pincho.

2 — Os objetivos das UOPG 11, 12 e 13 são os seguintes:

- a) Promover a reconstrução/construção/dinamização/requalificação do edificado em espaço rural contribuindo assim para a sua valorização;
- b) A integração paisagística dos aglomerados;
- c) Promover a integração social e económica das populações;
- d) Localizar equipamentos socioculturais e de animação;
- e) Promover programas de recuperação de casas nas aldeias;
- f) Completar a rede de ensino pré-escolar;
- g) Incentivar a criação de instituições sem fins lucrativos na área da ação social, criar centros de recursos sociais polivalentes que desenvolvam serviços de apoio ambulatorio junto de idosos, reforçar a rede de equipamentos de apoio a grupos desfavorecidos;
- h) Promover/integrar/installar equipamentos de apoio à organização dos produtores do setor primário conduzindo a um maior poder negocial dentro setor;
- i) Apoiar a diversificação produtiva na área de intervenção;
- j) Promover e orientar as ações no sentido de potenciar/salvaguardar o solo rural envolvente com especial atenção para o aproveitamento do potencial dos recursos energéticos regionais que assentam nas fontes eólica, solar (energia foto voltaica e térmica), biomassa (nomeadamente nos resíduos das atividades agrícolas e florestais), e biogás (suiniculturas, por exemplo);
- k) Definir áreas de expansão com o fim de responder às necessidades habitacionais dos ativos na agricultura, ou outras populações que possam contribuir para as novas formas de viver no campo.

3 — Instrumento de execução: plano de pormenor.

Artigo 105.º

UOPG 14, 15 e 16 — Áreas de edificação dispersa

1 — As UOPG 14, 15 e 16 abrangem respetivamente as áreas de edificação dispersa de Falfeira, Funchal, Sargaçal, envolvente Norte e Pedra Alçada.

2 — Estas UOPG são delimitadas com vista à monitorização, avaliação e controlo do fenómeno de edificação dispersa no concelho de Lagos.

3 — Nas UOPG 14, 15 e 16 é realizada uma monitorização periódica da edificação dispersa que incida nos seguintes aspetos, traduzidos por indicadores:

- a) Grau de concretização dos loteamentos, no que diz respeito a fogos construídos, lotes urbanizados e percentagem de conclusão de obras de urbanização por tipo de infraestrutura — abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, abastecimento de eletricidade e de gás, rede viária e iluminação pública;
- b) Usos do edificado, nomeadamente, residencial, segunda habitação, tipologia turística, comércio, serviços ou equipamentos;
- c) Taxa de utilização dos fogos, em número de fogos ocupados em relação ao total dos fogos residenciais e de segunda habitação, em número de camas ocupadas em relação ao total das

camas das tipologias turísticas e em número de equipamentos e estabelecimentos comerciais ou de serviços abertos e em operação em relação ao total de equipamentos e estabelecimentos na área;

d) Estado de conservação das infraestruturas viárias, incluindo apreciação qualitativa e quantitativa de patologias do pavimento;

e) Adequação e estado de conservação da sinalização viária e iluminação pública;

f) Adequação da oferta de estacionamento à procura;

g) Qualidade da água, nos indicadores legalmente estabelecidos para o seu controlo;

h) Persistência de vazios sem uso agrícola, florestal ou “urbano” na área de intervenção, em área de vazios em relação à área total.

4 — A CML deve assegurar a monitorização destas áreas, nomeadamente, através da recolha de dados em que a periodicidade esteja associada a épocas turísticas distintas.

5 — Instrumento de execução: plano municipal de ordenamento do território ou unidade de execução, consoante a natureza do projeto em causa.

SECÇÃO IV

Critérios de perequação compensatória

Artigo 106.º

Critérios de perequação compensatória

Os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a concretizar no âmbito dos instrumentos de planeamento previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão referem-se aos encargos de urbanização, cedências ao Município e compensações.

Artigo 107.º

Encargos de urbanização

1 — Os encargos de urbanização materializados nos custos com infraestruturas locais, com espaços verdes e com os equipamentos dos territórios contemplados por plano de urbanização ou plano de pormenor destinados integralmente a nova expansão são assumidos pelos promotores de cada unidade operativa atendendo aos seguintes parâmetros:

a) Os custos com as infraestruturas em função da capacidade construtiva que lhes for atribuída;

b) Os custos com os espaços verdes e com os equipamentos, em função da população servida por cada unidade operacional/loteamento.

2 — No caso de se tratar de plano municipal destinado a reconversão urbana, aplicam-se os princípios definidos no número e alíneas antecedentes com as seguintes adaptações:

a) Os encargos serão repartidos entre a autarquia e os promotores de construção nova, sendo que, neste caso, a autarquia responde na proporção da área de construção existente e que se mantém e os promotores de construção nova respondem na proporção do total de nova área de construção admitida;

b) Nos casos em que os investimentos sirvam apenas a nova área de construção, ou nos casos em que os mesmos resultarem no reforço do existente para esse efeito, os encargos de urbanização serão apenas suportados pelos promotores/proprietários de construção nova que são beneficiados com o aumento de área de construção.

3 — Nos casos em que se verifique que os espaços verdes e equipamentos novos servem um universo populacional superior ao do âmbito territorial da zona de expansão urbana, o Muni-

cípio poderá suportar os encargos resultantes na razão da população abrangida existente sobre a população total prevista na unidade operativa, mediante a expressa menção dessa decisão no contrato de urbanização respetivo.

4 — Nos casos em que as infraestruturas previstas em plano municipal de ordenamento do território que abranjam uma área superior à área do território da unidade operativa onde estas infraestruturas estão localizadas, os respetivos encargos de urbanização são distribuídos da seguinte forma:

a) A área do território da unidade operativa onde se localizam as infraestruturas assume os respetivos encargos de urbanização, na proporção do benefício que retira das mesmas;

b) A parte restante dos encargos de urbanização, é redistribuída proporcionalmente, por via de um ou vários planos municipais de ordenamento do território com abrangência territorial nas restantes áreas que beneficiam das mesmas infraestruturas ou, em alternativa ou complemento, por via da aplicação de taxas urbanísticas, nomeadamente, por via da taxa de reforço, manutenção e execução de infraestruturas urbanísticas.

Artigo 108.º

Cedências ao Município

1 — Na ausência de regime específico previsto em plano de urbanização, plano de pormenor ou regulamento municipal, as cedências de parcelas de terreno, destinadas a espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, a integrar no domínio municipal são gratuitas e regem-se pelo regime jurídico da urbanização e da edificação, aplicando-se os parâmetros de dimensionamento em vigor.

2 — Sempre que o sistema de desenvolvimento da unidade operativa se processe por sistema de cooperação, o proprietário onerado com a cedência gratuita mantém a capacidade construtiva relativa ao terreno cedido.

3 — No caso de necessidade de expropriação de terrenos assinalados como cedências, o Município, sempre que legalmente possível, poderá distribuir os encargos e benefícios resultantes da expropriação pelos restantes interessados em condições a estabelecer em deliberação do executivo municipal.

Artigo 109.º

Compensação

1 — Em caso de plano de urbanização, a compensação processa-se em dois níveis:

a) Ao nível do conjunto das unidades operativas previstas no plano, em que as que têm menor capacidade edificativa efetiva são compensadas pelas que têm maior capacidade edificativa efetiva, em relação à capacidade média prevista no plano;

b) Ao nível dos proprietários ou interessados de cada unidade operativa, redistribuindo entre si, com base na área total de construção que cabe a cada um, a proporção da capacidade edificativa efetiva, sobre a área livre bruta da unidade operativa.

2 — Em caso de plano de pormenor, deve-se recorrer sobretudo à aplicação exclusiva do sistema previsto na alínea b), embora possa ser aplicado, sempre que adequado, o sistema de compensação a dois níveis previsto no número e alíneas anteriores.

Artigo 110.º

Exceção aos Critérios dos Artigos 107.º, 108.º e 109.º

1 — Sempre que os autores /coordenadores técnicos de Instrumentos de Gestão do Território (IGT) decorrente do PDM verificarem que os critérios do sistema perequativo definidos nos

Artigo 107.º a Artigo 109.º não se adaptam à realidade territorial existente, ou à solução urbanística prevista, devem elaborar um relatório justificativo contendo:

- a) A demonstração da inaplicabilidade dos critérios, mediante a explicitação concretizada das distorções que resultariam da sua aplicação;
- b) Propostas de critérios a aplicar no território em causa, que corrijam as distorções detetadas.

2 — Os serviços municipais competentes apreciarão o relatório acima referido e, após eventual concertação, emitirão sobre ele o parecer que entenderem adequado.

3 — Caberá ao Município tomar a decisão definitiva sobre a aplicação ou rejeição das regras de exceção propostas.

TÍTULO VII

Disposições finais e complementares

Artigo 111.º

Atos validamente praticados

1 — O PDML não derroga os direitos patentes em informações prévias favoráveis, projetos de arquitetura aprovados, comunicações prévias, autorizações e licenças concedidas validamente pelas entidades administrativas em data anterior à respetiva entrada em vigor, mesmo que ainda não tituladas por alvará.

2 — Os parâmetros urbanísticos constantes das operações de loteamento validamente aprovadas, admitidas, autorizadas ou licenciadas nos termos do número anterior prevalecem sobre os parâmetros urbanísticos previstos no presente PDML para as diferentes categorias de espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não prejudica a declaração de caducidade, a alteração de licença, autorização ou comunicação prévia de loteamento, por iniciativa municipal, para execução de plano municipal de ordenamento do território, ou a extinção de direitos por via da aplicação do respetivo regime geral.

4 — O disposto nos números anteriores não prejudica ainda a alteração das licenças, autorizações, comunicações prévias de operações de loteamento no âmbito dos incentivos à consolidação de espaços livres não edificados previstos no PROT designadamente, por via do mecanismo de transferência de aproveitamento urbanístico (também designado por “transferência de camas”).

Artigo 112.º

Vigência e condições de revisão

O período de vigência do Plano Diretor Municipal de Lagos é de 10 anos, contados a partir do dia seguinte ao da publicação no *Diário da República*, sendo a sua revisão efetuada em conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 113.º

Entrada em vigor

O plano diretor municipal de Lagos entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

614426768