

1ª alteração da 1ª revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário

REGULAMENTO

Preâmbulo

Através do Aviso n.º 11645/2022, publicado na 2.ª série do Diário da República, Parte H, de 7 de junho de 2022, Luís António Alves da Encarnação, Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, tornou público, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal deliberou, em reunião pública, de 8 de março de 2022, determinar o início do procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, de acordo com os artigos 118.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, publicado pelo Aviso n.º 14160/2013, publicado na 2.ª série do Diário da República de 19 de novembro de 2013, que deverá estar concluído no prazo de 9 meses.

As alterações a promover aos planos têm como objetivo a aplicação dos critérios de afetação do solo, nos termos do novo enquadramento legal, em matéria de classificação e qualificação do solo de modo a determinar a respetiva classificação como solo rústico ou solo urbano, consoante o grau de urbanização, sem alterar a estratégia e o modelo de ordenamento nas suas versões em vigor.

Assim:

Por Deliberação de 25 de março de 2022, o Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, Luís António Alves da Encarnação certificou que na reunião ordinária da Câmara Municipal de Lagoa realizada a 8 de março de 2022, deliberou aquele órgão, por unanimidade:

1. Que se desse início ao procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário - Adequação ao Regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, de acordo com os Artigos 118.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;
2. Aprovar os Termos de Referência com a definição dos objetivos e oportunidades da alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário;
3. Estabelecer, de acordo com o n.º 2 do Artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, um período de 15 dias úteis para participação pública, para a formulação de

sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento;

4. Estabelecer o prazo de 9 meses para a elaboração da Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário;

5. Formalizar a proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, contemplando o objetivo de adequar o regime de uso do solo às regras de classificação e qualificação do solo atualmente em vigor;

6. Estabelecer que a Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário não seja sujeita a Avaliação Ambiental, uma vez que se refere a pequenas alterações de nível local sem efeitos significativos no ambiente, de acordo com o previsto no Artigo 120.º do Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e no n.º 1 do Artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação dada pelo Decreto -Lei n.º 958/2011, de 4 de maio e conforme a fundamentação e ponderação efetuada aos critérios aí estabelecidos;

7. Publicar a presente deliberação na 2.ª Série do Diário da República, divulgando-a através da Comunicação Social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal, de acordo com a alínea c) do n.º 4 do Artigo 191.º do RJIGT.

Em 26/04/2024, foi publicado no Diário da República n.º 82/2024, Série II de 2024-04-26, o Aviso n.º 8919/2024/2, sobre a Alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, pelo qual a Câmara Municipal de Lagoa, em reunião da Câmara Municipal de 15 de dezembro de 2023, deliberou proceder ao reinício do procedimento de alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, com aproveitamento de todos os atos entretanto praticados, por forma a formalizar a proposta de alteração ao plano, contemplando o objetivo de terminar a adequação do regime de uso do solo às regras de classificação e qualificação do solo atualmente em vigor, estabelecendo o prazo para a conclusão de alteração do plano de 9 (nove) meses, sem prejuízo de se efetuarem todas as diligências necessárias para que a conclusão se concretize até final de 2024. Mais foi deliberado (i) atualizar a participação pública, no sentido de manter a abertura e a transparência do processo, a CM pretende voltar a ouvir os munícipes e os interessados, fixando um prazo de quinze dias para participação preventiva, para formulação de sugestões e apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da alteração do Plano de Urbanização da UP1, tal como decorre do disposto no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT; (ii)

proceder à publicação desta deliberação no Diário da República e à sua divulgação através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet deste Município, conforme disposto no n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual; (iii) comunicar à CCDR Algarve o teor da deliberação da Câmara Municipal, de acordo com o artigo 3.º e artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de dezembro; e submeter a proposta à CCDR Algarve e realizar a todo o momento uma conferência de serviços.

Em 27/01/2025, foi publicado no Diário da República n.º 18/2025, Série II de 2025-01-27, o Aviso n.º 2439/2025/2, a Alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, pelo qual, a Câmara Municipal de Lagoa deliberou proceder ao reinício do procedimento de alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, considerando que a alteração não terminou no prazo determinado pelas deliberações anteriores justifica-se dar prossecução ao procedimento, atendendo ao número de participações públicas atendidas durante este período, compreensível pelo facto da revisão plano durante o seu período de vigência não ter ocorrido qualquer procedimento de dinâmica e que, desta forma, não se ajustou à alteração das dinâmicas sociais e económicas dos últimos anos.

Mais referiu que a presente alteração do plano de urbanização é igualmente uma oportunidade para que se defina, na sua estratégia, um mecanismo de incentivo à construção de habitação a custos controlados por forma a criar habitação para os Lagoenses e que, por isso, mereceu a devida reflexão nos últimos meses.

Considerando que se pretende levar a presente adequação do plano de urbanização às alterações ao RJIGT e, informado sobre o ponto de situação da alteração do plano, por forma a convocar a conferência procedimental nos termos do artigo 86.º do RJIGT, e por se ter atingido o limite do prazo determinado na deliberação com data de 17 de setembro de 2024, deliberou o reinício do prazo da alteração, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT conjugado com o artigo 4.º da alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 45/2022 de 8 de julho, por um período máximo de 12 (doze) meses.

A referida deliberação concedeu ainda eficácia retroativa à deliberação ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 156.º do Código do Procedimento Administrativo, por forma a aproveitar os atos praticados, nomeadamente com a justificação para a dispensa de sujeição do procedimento de alteração do plano de urbanização à AAE, cujas opções se mantêm atuais. Pretende-se, também, não sujeitar a presente deliberação a novo período de participação preventiva, já que foi realizada na

deliberação inicial, e tendo em conta que o município continua a receber participações e sugestões nos termos do n.º 1 do artigo 88.º do RJIGT.

Mais foi deliberada a atualização dos termos de referência da alteração do plano, nomeadamente em termos de prazos e de alterações de enquadramento legal que, entretanto, ocorreram, bem como comunicar à CCDR Algarve o teor da presente deliberação e publicar a presente deliberação, nos termos do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Âmbito territorial

1. A área de intervenção da revisão do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (PU UP1), demarcada na Planta de zonamento, integra a área de intervenção inicialmente definida por aquele Plano, bem como áreas destinadas ao solo urbano e ao solo rústico com a complementaridade necessária para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento.
2. Para a área de intervenção do PU UP1 aplica-se exclusivamente o zonamento definido e demais disposições, sem prejuízo das remissões realizadas ao regulamento do PDM.

Artigo 2.º Objetivos

1. [...]
2. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
 - f) [...]
 - g) [...]
 - h) [...]
 - i) A promoção de construção de habitação a custos controlados.

Artigo 3.º Composição do plano

[...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) Planta de zonamento: outros limites ao regime de uso, à escala 1/5.000;
- d) Planta de zonamento: património, à escala 1/5.000;
- e) Planta de condicionantes, à escala 1/5.000.

[...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]
- m) [...]
- n) [...]
- o) [...]
- p) [...]
- q) [...]
- r) [...]
- s) [...]

Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial

1. [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) Plano Diretor Municipal de Lagoa, publicado pelo Aviso n.º 16179/2021, publicado em 26 de agosto, alterado pela Declaração n.º 117/2025 de 1 de

agosto, pela Declaração n.º 135/2025 de 12 de setembro e corrigido pelo Aviso n.º 4128/2026 de 25 de fevereiro.

- e) Planos de Gestão dos Riscos de Inundações, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.
- f) Planos de Gestão das Regiões Hidrográficas, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril.

Artigo 5.º Definições

1. Para efeitos da aplicação da revisão do PU UP1, os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo são os constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.
2. [...]
3. Consideram-se Habitação a Custos Controlados os imóveis certificados nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, compreendendo:
 - a) As habitações e unidades residenciais construídas ou reabilitadas com apoio do Estado ou do Município, que obedeçam rigorosamente aos limites de área bruta e aos preços máximos de venda ou de renda legalmente estabelecidos;
 - b) As habitações construídas ou reabilitadas para destinar a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio;
 - c) As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento acessível com recurso à linha de financiamento prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

TÍTULO II.

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º Identificação e regime

1. [...]
2. [...]
 - a) [...]
 - i) Domínio hídrico:
 - i. [...]
 - ii. [...]
 - ii) [...]

- i. [...]
 - iii) [...]
 - i. Reserva Ecológica Nacional, publicada pelo Aviso n.º 6400/2022, de 29 de março, alterada pelo Aviso n.º 19436/2025 de 4 de agosto.
 - ii. [...]
 - b) [...]
 - i) [Revogado]
 - c) [...]
 - i) [...]
 - ii) [...]
 - iii) [...]
 - iv) [...]
 - i. [...]
 - ii. Rede ferroviária.
 - v) [Revogado]
 - vi) [...]
- 3. [...]
- 4. [...]
- 5. No âmbito do Domínio Hídrico são igualmente aplicáveis as condições dos n.º 2 a 4 do artigo 8.º do PDM.

Artigo 7.º Classificação acústica

A área de intervenção do PU UP 1 é classificada como zona mista, nos termos dos artigos 11.º e 12.º do PDM de Lagoa, aplicando-se as condicionantes definidas no Regulamento Geral do Ruído nas áreas delimitadas onde os limiares de ruído são superados.

TÍTULO III.
USO DO SOLO

CAPÍTULO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 8.º Classificação e qualificação do solo

1. A área de intervenção do PU UP1 integra solo urbano e o solo rústico complementar, necessário para a intervenção integrada de planeamento que se pretende.
2. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação, nos termos dos artigos 70.º e 71.º do RJIGT:
 - a) Classifica-se solo urbano o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação.
 - b) Classifica-se como solo rústico aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer, como é o caso do Golfe, ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.
 - c) Classifica-se ainda como solo urbano o solo que cumpre com os critérios definidos pelo artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
 - d) O solo classificado como urbano corresponde aos aglomerados de génese tradicional, isto é, de génese não turística, não sendo aplicáveis as condições de proibição de obras de construção que decorrem da faixa costeira do PROT Algarve, como tal definidas no artigo 19.º do PDM.
3. [...]
 - a) No solo rústico:
 - i. Espaços agrícolas;
 - ii. Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas
 - b) No solo urbano:
 - i. Espaços centrais;
 - ii. Espaços habitacionais;
 - iii. Espaços verdes;
 - iv. Espaços de atividades económicas;

v. Espaços de uso especial.

4. [Revogado]

Artigo 9.º Elementos estruturantes do modelo territorial

1. [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

Artigo 10.º Património edificado não classificado

1. Os valores culturais existentes na área de intervenção do plano são os valores identificados na planta de zonamento do património, identificado como património edificado, tendo a seguinte designação e numeração:

a) Apeadeiro de Ferragudo (1)

b) Bairro da Boa Vontade (2)

c) Bairro de Casas para Pescadores de Ferragudo (3)

d) Casa do Real Compromisso Marítimo de Ferragudo (4)

e) Centro de Congressos de Lagoa (5)

f) Conjunto Habitacional na Mexilhoeira da Carregação (6)

g) Ermida de Santo António (7)

h) Estação de Socorros a Náufragos de Ferragudo (8)

i) Igreja de Nossa Senhora da Conceição ou Igreja Matriz de Ferragudo (9)

j) Ponte de Ferragudo (10)

k) Solar dos Júdices (11)

l) Torre de Ferragudo (12)

2. Os imóveis referidos no número anterior devem ser preservados em termos de imagem, elementos patrimoniais e processos construtivos como memória da história local, permitindo-se alterações à respetiva utilização.

3. São proibidas ações de demolição, alteração e descaracterização dos imóveis identificados sem prévia autorização da Câmara Municipal, de acordo com a legislação e regulamentação aplicável.

Artigo 11.º Sítios e zonas de sensibilidade arqueológica

1. Os valores arqueológicos existentes na área de intervenção do plano são os valores identificados na planta de zonamento do património, identificado como património arqueológico, tendo a seguinte designação e numeração:
 - a) Mexilhão CNS 10809 (13)
 - b) Mexilhoeira da Carregação CNS 12826 (14)
 - c) Pardais CNS 33371 (15)
 - d) Quinta da Eira da Loba 4 CNS 33368 (16)
 - e) Quinta de São Pedro CNS 18615 (17)
 - f) Quinta dos Poços 4 e 5 CNS 32787 (18)
 - g) Ruínas do Vale da Amargura CNS 914 (19)
 - h) Serro Gordo CNS 33374 (20)
 - i) Vale da Areia CNS 33384 (21)
2. As zonas de sensibilidade arqueológica definidas na área de intervenção do plano e identificadas na planta de zonamento do património, têm as seguintes designações:
 - a) Zona de sensibilidade arqueológica mínima;
 - b) Zona de sensibilidade arqueológica intermédia;
 - c) Zona de sensibilidade arqueológica máxima – Tipo A;
 - d) Zona de sensibilidade arqueológica máxima – Tipo B.
3. Nas zonas de sensibilidade arqueológica mínima quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem interferências no solo e subsolo, designadamente desmatações, ripagens, despedregas, escavações, terraplenagens, infraestruturação, construção, depósitos e empréstimos de inertes, arranque ou abate de árvores e demolições:
 - a) Ficam condicionadas ao acompanhamento arqueológico integral, presencial e contínuo efetuado por um técnico especializado;
 - b) Os resultados do acompanhamento referido na alínea anterior podem implicar alterações ao projeto e/ou a realização de trabalhos arqueológicos complementares a definir pela administração do património cultural competente, designadamente escavações arqueológicas de emergência.
4. Nas zonas de sensibilidade arqueológica intermédia a execução de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem impacto no solo e subsolo:
 - a) Fica condicionada à realização prévia de sondagens arqueológicas de diagnóstico, mecânicas ou manuais, que abranjam uma área nunca inferior a 10% do total da área afetada pelo projeto e cuja implantação está sujeita a

parecer da administração do património cultural competente no âmbito da apreciação do respetivo Pedido de Autorização para Trabalhos Arqueológicos;

- b) Sempre que se identifiquem contextos arqueológicos conservados deve adotar-se a escavação por meio manuais.

5. Nas zonas de sensibilidade arqueológica máxima – Tipo A, a execução de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem impacto no solo e subsolo:

- a) Fica condicionada à realização prévia de escavações arqueológicas manuais, abrangendo uma área nunca inferior a 15% do total da área afetada pelo projeto e cuja localização está sujeita a parecer da administração do património cultural competente no âmbito da apreciação do respetivo Pedido de Autorização;
- b) Os vestígios arqueológicos são objeto de escavação arqueológica manual integral e as estruturas arqueológicas devem, tanto quanto possível, e em função do seu valor patrimonial e científico, ser conservadas ou valorizadas *in situ*;
- c) Os resultados obtidos nos trabalhos arqueológicos podem implicar alterações ao projeto e/ou o alargamento da área de escavação arqueológica até abranger a totalidade do sítio;
- d) Excetua-se do disposto na alínea a):
 - i. As operações urbanísticas em edifícios preexistentes sempre que não impliquem a realização de escavações abaixo da cota do piso térreo;
 - ii. Obras em espaço público de reabertura de valas relacionadas com infraestruturas cadastradas, as quais devem ter acompanhamento arqueológico, de forma presencial e contínua.

6. Nas zonas de sensibilidade arqueológica máxima – Tipo B, a execução de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem impacto no solo e subsolo fica condicionada à escavação arqueológica prévia e integral da área suscetível de ser afetada, nos seguintes termos:

- a) A escavação do depósito de superfície pode ser realizada por meios mecânicos com acompanhamento arqueológico, mediante autorização da administração do património cultural competente;
- b) Se a área a intervir se situar próxima do limite sul devem adotar-se meios manuais;

- c) As intervenções com impacto no solo e subsolo numa faixa de 50 m em redor dos limites estabelecidos para o sítio arqueológico/zona de sensibilidade arqueológica estão sujeitas a acompanhamento arqueológico integral, presencial e contínuo.
7. Todos os trabalhos arqueológicos referidos nos números anteriores são dirigidos por arqueólogo ou equipa legalmente habilitados e autorizados.
 8. O resultado de todas as intervenções arqueológicas deve ser objeto de análise pela administração do património cultural competente.
 9. Se, durante a realização de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos de escavação na área de intervenção do Plano, surgirem vestígios arqueológicos, aqueles devem ser imediatamente suspensos e de forma imediata comunicar-se o sucedido à instituição da tutela e à autarquia.
 10. Os trabalhos suspensos nos termos do número anterior só podem ser retomados após emissão de pareceres da administração do património cultural competente e da Câmara Municipal.
 11. [Revogado]
 12. [Revogado]
 13. [Revogado]
 14. [Revogado]

Artigo 11.º-A Condicionamentos estéticos, ambientais, paisagísticos, urbanísticos e de segurança

1. São aplicáveis como disposições comuns ao solo rústico e urbano as constantes no artigo 28.º do regulamento do PDM.
2. Os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I do regulamento podem ser restringidos durante a sua aplicação por forma a adequarem-se com os espaços envolventes.

Artigo 11.º-B Critérios de sustentabilidade das operações urbanísticas

É possibilitada a majoração da área de construção em 10% face aos parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I do regulamento, e sem prejuízo do n.º 2 do artigo 11.º-A, quando a operação urbanística adote cumulativamente as seguintes medidas:

- a) A obtenção de uma certificação energética de classe "A" ou superior, em fase de projeto.
- b) As soluções de alimentação elétrica das novas edificações na área de intervenção do PU devem instalar sistemas provenientes das energias renováveis.
- c) As operações de loteamento devem adotar soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo soluções de espaços verdes que favoreçam a permeabilidade, com espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, nomeadamente a criação de zonas de sombreamento no espaço público e a adoção de bacias de retenção que promovam o armazenamento das águas pluviais.

CAPÍTULO II.

ÁREA SUJEITAS A RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS

Artigo 12.º Perigosidade de cheia e inundações

1. O presente número estabelece as regras aplicáveis às Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações, designadas por ARPSI, em solo classificado como urbano e rústico, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento.
 - a) As ARPSI correspondem às áreas delimitadas na Planta de Zonamento – Outros limites ao regime de uso, por classes de perigosidade de inundações, para um período de retorno de 100 anos, para as quais são estabelecidas regras de salvaguarda de recursos e valores naturais, de pessoas e bens, compatíveis com a utilização sustentável do território.
 - b) As regras definidas no ponto anterior, são aplicáveis aos usos e ações, a seguir elencados, a concretizar em solo classificado como urbano e rústico, estabelecendo as ações permitidas, condicionadas ou interditas, em função da classe de perigosidade baixa, de acordo com o disposto nos artigos 14.º-A a 14.º-J do regulamento do PDM de Lagoa.
2. O presente número define as regras aplicáveis fora da área de perigosidade da ARPSI de Silves, em solo classificado como urbano e rústico, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento, aplicando-se as

condições das alíneas a), b) e c) do nº 1 e do nº 3 do artigo 14º do regulamento do PDM de Lagoa.

Artigo 13.º Vulnerabilidade sísmica dos solos

[Revogado]

Artigo 14.º Faixas de risco e proteção às arribas

Nas zonas assinaladas na Planta de ordenamento - outros limites ao regime de uso, como faixas de salvaguarda para terra - Nível I e II, resultantes de estudos recentes relativos a aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos das arribas, no âmbito da elaboração do Programa da Orla Costeira Odeceixe Vilamoura, aplicam-se os condicionalismos definidos no artigo 18.º do PDM.

Artigo 15.º Área crítica de extração de águas subterrâneas

Nas zonas assinaladas na Planta de ordenamento - outros limites ao regime de uso, como área crítica de extração de águas subterrâneas, aplicam-se os condicionalismos definidos no artigo 17.º do PDM.

Artigo 16.º Riscos tecnológicos e descontaminação dos solos

[Revogado]

CAPÍTULO III.

SOLO RÚSTICO

Secção I.

Disposições gerais

Artigo 17.º Identificação

1. O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer, como é o caso do Golfe, ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

2. O solo rústico apresenta vocação para o desenvolvimento e instalação de atividades agrícolas, bem como de outras atividades ou ocupações humanas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano, e que são com as mesmas complementares.

Artigo 18.º Categorias do solo rústico

O solo rústico é constituído pelas seguintes categorias:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas

Artigo 19.º Edificabilidade em solo rústico

[Revogado]

Artigo 20.º Faixa costeira

A edificação no solo rústico localizada na retaguarda da zona terrestre de proteção, deve ainda respeitar os condicionalismos constantes no artigo 19.º do PDM de Lagoa, relativos à faixa costeira.

Secção II.

Espaços agrícolas

Artigo 21.º Identificação

A categoria de Espaços agrícolas corresponde aos espaços, em solo rústico, com aptidão para o desenvolvimento e instalação de atividades agrícolas e integra a Estrutura ecológica principal nos termos do artigo 60.º.

Artigo 22.º Regime

1. É aplicável o regime de edificabilidade em solo rústico previsto no PDM de Lagoa, nos termos dos artigos 37.º a 39.º, 41.º a 43.º, 45.º e 46.º.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, não são permitidas as ações que visem ou promovam a sua impermeabilização, excetuando as admitidas no número anterior.
3. [...]

4. São expressamente interditas as explorações de pecuária em regime intensivo, bem como a criação de zonas de deposição de resíduos, com exceção dos que resultem da normal atividade agrícola, tal como a se entende nos termos do n.º 3 do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

Secção III.

Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas

Artigo 23.º Identificação

A categoria Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas é integrada em solo rústico, destinado como adequado à implantação exclusiva de campos de golfe, mediante a elaboração de um projeto específico, o qual pode abranger terrenos exteriores ao perímetro da área de intervenção do plano e integra ainda a Estrutura ecológica principal nos termos do artigo 61.º.

Artigo 24.º Regime

1. [...]
2. [...]

CAPÍTULO IV.

SOLO URBANO

Secção I.

Disposições gerais

Artigo 25.º Identificação

1. O solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, incluindo os terrenos já urbanizados e ainda, os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo, o seu todo, o perímetro urbano do PU UP 1.
2. A qualificação do solo urbano da UP 1 é efetuada tendo por base categorias e subcategorias.
3. As normas aplicáveis a cada categoria integrada em solo urbano resultam das respetivas categorias, nos termos definidos na Planta de zonamento, e ainda os

objetivos de programação definidos nas respetivas unidades operativas de planeamento e gestão.

Artigo 26.º Categorias e subcategorias operativas

[Revogado]

Artigo 27.º Categorias e subcategorias

1. As categorias e subcategorias do solo urbano da UP1 são as seguintes:
 - a) [...]
 - i. [...]
 - b) Espaços habitacionais:
 - i. Espaços habitacionais antigos;
 - ii. Espaços habitacionais consolidados;
 - iii. Espaços habitacionais a consolidar;
 - iv. Espaços habitacionais de urbanização programada.
 - c) Espaços de atividades económicas:
 - i. Espaços de atividades económicas consolidados.
 - ii. Espaços de atividades económicas de urbanização programada.
 - d) Espaços de uso especial:
 - i. Espaços turísticos;
 - ii. Espaços de equipamentos;
 - iii. Espaços de infraestruturas.
 - e) Espaços verdes:
 - i. Espaços verdes de recreio;
 - ii. Espaços verdes de enquadramento e proteção.

Secção II.

Disposições Comuns

Artigo 28.º Empreendimentos turísticos em solo urbano

1. [...]
2. Os empreendimentos turísticos referidos no número anterior devem respeitar os índices e parâmetros urbanísticos definidos para a categoria e subcategoria em que se inserem.

**Artigo 29.º Espaços verdes e de utilização coletiva e áreas
para equipamentos de utilização coletiva**

1. [...]
2. [...]
 - a) [...]
 - i. [...]
 - ii. [...]
 - b) [...]
 - i. [...]
 - ii. [...]
 - c) [...]
 - i. [...]
 - ii. [...]
 - d) [...]
 - i. [...]
 - ii. [...]

Artigo 30.º Nível freático

[Revogado]

**Artigo 30.º-A Aplicação de novo índice de utilização a
operações de loteamento existentes**

1. Nas operações de loteamento existentes, a determinação da edificabilidade para cada lote resulta da combinação da aplicação do índice de utilização à totalidade da área do loteamento com a ponderação da área de construção de cada lote, de acordo com um critério de distribuição proporcional do acréscimo global decorrente da aplicação do novo indicador urbanístico.
2. O cálculo da nova edificabilidade máxima admissível para o lote objeto de alteração processa-se da seguinte forma:
 - a) Apura-se a edificabilidade global máxima admissível para a totalidade da operação de loteamento, aplicando o índice de utilização definido no presente Plano à área total do loteamento;
 - b) Determina-se o excedente global de edificabilidade, resultante da diferença entre a edificabilidade global máxima apurada na alínea anterior e a área de

- construção global originariamente aprovada no alvará ou título do loteamento;
- c) Calcula-se a representatividade original do lote, correspondente à percentagem que a sua área de construção inicial representa na área de construção global do loteamento aprovado;
 - d) O acréscimo de edificabilidade a atribuir ao lote corresponde à aplicação da percentagem apurada na alínea c) sobre o excedente global apurado na alínea b).
 - e) A área de construção final máxima admissível para o lote resultará da soma da sua área de construção inicial com o acréscimo apurado de acordo com o disposto na alínea d).
3. A concretização do acréscimo de edificabilidade apurado nos termos do número anterior fica obrigatoriamente condicionada à verificação e cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos definidos no alvará de loteamento ou no plano territorial vigente, não podendo a sua concretização resultar na violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.
 4. Tratando-se de uma operação de loteamento dotada das infraestruturas e espaços públicos previstos no artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, não há lugar a novas cedências para o domínio municipal.
 5. Nos casos previstos no número anterior e para efeitos de apuramento da taxa de compensação urbanística devida, contabiliza-se única e exclusivamente o acréscimo de edificabilidade apurado na alínea d) do n.º 2.

Artigo 30.º-B Critérios de incentivo à reabilitação urbana

1. O presente artigo estabelece um conjunto de incentivos aplicáveis às operações urbanísticas de reabilitação de edifícios habitacionais existentes e destinados ao mesmo uso, localizados na área de intervenção do presente Plano, que visem a sua integral recuperação, valorização e a melhoria das suas condições de segurança, salubridade, eficiência energética e acessibilidade universal.
2. São consideradas elegíveis as obras de conservação, alteração, reconstrução ou ampliação que, cumulativamente:
 - a) Quando na pontuação atribuída após a vistoria prévia o imóvel tenha um nível de classificação do estado de conservação de “péssimo” ou de “mau”, por forma a garantir uma subida de, pelo menos, dois níveis, nos termos da legislação em vigor;

- b) Mantenham a fachada principal original ou, em caso de demolição autorizada, promovam a sua reconstrução com respeito pela morfologia e características arquitetónicas do edifício original e da sua envolvente;
 - c) Garantam o cumprimento das normas de comportamento térmico e de eficiência energética aplicáveis às intervenções em edifícios existentes.
- 3. As operações de reabilitação que cumpram o disposto no número anterior beneficiam de uma majoração da área de construção resultante da aplicação dos parâmetros urbanísticos traduzindo-se na possibilidade de um acréscimo de área de construção, nos seguintes termos:
 - a) Um acréscimo de até 10% sobre a área de construção existente, a ser preferencialmente materializado no interior do lote, através do aproveitamento de logradouros, da subida de um piso recuado ou do aproveitamento do vão da cobertura, desde que não desvirtue a imagem do edifício e da sua envolvente urbana, sem prejuízo do n.º 2 do artigo 11.º-A.
 - b) Um acréscimo adicional de 10% da operação urbanística por cada fração destinada ao mercado de arrendamento a custos controlados, por um período mínimo de 10 anos, com a apresentação prévia do averbamento deste ónus no registo predial, sem prejuízo do n.º 2 do artigo 11.º-A.
- 4. As operações de reabilitação elegíveis nos termos do n.º 1 do presente artigo ficam dispensadas da dotação dos lugares de estacionamento privados exigíveis, sempre que o requerente alegue e se demonstre a impossibilidade ou a grave inconveniência técnica no seu cumprimento, quer no domínio público quer no domínio privado.
- 5. A dispensa prevista no n.º 1 do presente artigo implica o pagamento de compensação, nos termos do regulamento municipal.

Secção III.

Espaços centrais

Artigo 31.º Identificação

- 1. [...]
- 2. Os espaços centrais integram uma subcategoria denominado espaço antigo ou histórico.

Artigo 32.º Espaço antigo ou histórico

1. O espaço central antigo ou histórico que corresponde ao núcleo antigo de Ferragudo, encontra-se delimitado na Planta de zonamento.
2. [...]

Artigo 33.º Regime

1. No espaço central antigo ou histórico devem ser, preferencialmente, mantidas as características urbanas e arquitetónicas dos conjuntos edificados existentes.
2. As ações a desenvolver nesta categoria têm como objetivo a conservação e a valorização do edificado existente, bem como os conjuntos e espaços de interesse relevante no interior do núcleo, privilegiando a imagem do núcleo urbano consolidado e a relação existente com a paisagem envolvente.
3. A construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação de edifícios deverão obedecer às seguintes disposições, sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo I, aplicando-se à totalidade do prédio ou prédios objeto de operação urbanística contidos nesta categoria:
 - a) As operações urbanísticas não serão admitidas se forem suscetíveis de provocar a desarmonia das fachadas, dos alinhamentos com os arruamentos, e da morfologia e volumetria da envolvente;
 - b) Excecionalmente, poderão ser impostos recuos da fachada aos alinhamentos desde que resultem num ganho inequívoco para a melhoria das condições de circulação rodoviária, pedonal ou de estacionamento;
 - c) A abertura de acessos de garagem é interdita em fachadas confinantes com arruamentos, largos, praças, vielas ou qualquer outro espaço público pedonal ou de circulação rodoviária.
 - d) As coberturas dos edifícios deverão manter a tipologia tradicional algarvia de telhado inclinado como elemento dominante e identitário, admitindo-se a conjugação com terraços, sendo interditas as coberturas totalmente planas;
 - e) As superfícies principais de fachada deverão ser em branco, creme, areia ou tons claros de cal e ocre.
 - f) A aplicação de cores escuras, saturadas ou de forte contraste nas superfícies principais de fachada é interdita salvo quando integradas em molduras, caixilhos ou elementos de emolduramento.

4. A demolição parcial de fachadas é admitida em situação risco de derrocada, ou estritamente necessária à reparação estrutural, à acessibilidade ou à habitabilidade, salvaguardando sempre a valorização da fachada.
5. A utilização dominante dos edifícios deve ser a habitacional, admitindo-se outra utilização compatível nos pisos térreos das edificações.
6. Apenas são admitidas utilizações não habitacionais na totalidade da edificação nos casos em que a utilização seja para a instalação de equipamentos públicos.
7. Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à entidade de tutela do património arqueológico e à Câmara Municipal.

Secção IV.

Espaços habitacionais

Artigo 34.º Identificação

1. Os espaços habitacionais destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, podendo acolher outros usos compatíveis com o uso dominante.
2. A categoria espaços habitacionais compreende as seguintes subcategorias:
 - a) Espaços habitacionais antigos;
 - b) Espaços habitacionais consolidados;
 - c) Espaços habitacionais a consolidar;
 - d) Espaços habitacionais de urbanização programada.

Artigo 35.º Utilização

O uso dominante nos espaços habitacionais é a habitação, admitindo-se, também, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes públicos e privados, empreendimentos turísticos, estabelecimentos industriais e armazéns, quando considerados compatíveis com a função habitacional.

Subsecção I.

Espaço habitacional antigo

Artigo 36.º Identificação

1. Os espaços habitacionais antigos correspondem a áreas consolidadas de uso predominantemente habitacional, constituídas por edifícios e conjuntos urbanos de

génese anterior à vigência dos atuais instrumentos de planeamento. Caracterizam-se por uma malha urbana mais densa e orgânica, frequentemente associada a núcleos históricos, bairros tradicionais ou áreas de primeira expansão urbana. Integram valores arquitetónicos, patrimoniais e identitários relevantes, podendo coexistir com usos complementares de proximidade (comércio, serviços, equipamentos). A sua gestão urbanística deve privilegiar a reabilitação, conservação e qualificação do edificado, garantindo a melhoria das condições de habitabilidade e mobilidade, sem comprometer a identidade morfológica e cultural destes tecidos urbanos.

2. [...]

Artigo 37.º Regime

1. Nos espaços habitacionais antigos devem ser mantidas as características gerais da malha urbana e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios e conjuntos de edifícios de maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural.
2. Nos edifícios de maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural referidos no número anterior, aplica-se o disposto no artigo 10.º.
3. [Revogado]
4. Os parâmetros urbanísticos previstos no Anexo I aplicam-se à totalidade do prédio ou prédios objeto de operação urbanística contidas nesta categoria.
5. Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos, deve ser dado conhecimento à entidade de tutela do património arqueológico e à Câmara Municipal.

Subsecção II.

Espaços habitacionais consolidados, a consolidar e de urbanização programada

Artigo 38.º Identificação

O espaço habitacional corresponde às áreas que se destinam predominantemente a funções habitacionais, sendo admissível o comércio e os serviços, para além de equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes públicos e privados, empreendimentos turísticos, estabelecimentos industriais e armazéns, como usos e utilizações complementares quando forem compatíveis com a função residencial. As

áreas já consolidadas são caracterizadas por continuidade edificada, infraestruturas instaladas e enquadramento urbano estável. Nas áreas em processo de consolidação vocacionadas para a conclusão ou densificação da malha urbana existente através de operações urbanísticas compatíveis. As áreas de urbanização programada são correspondentes ao aproveitamento do solo urbano classificado ainda disponível, cuja ocupação e transformação no respeito pelo programa definido para as unidades operativas de planeamento e gestão, garantindo a integração funcional, ambiental e paisagística no tecido urbano existente.

Artigo 39.º Regime

Nos espaços habitacionais são permitidas operações de loteamento e obras de urbanização, bem como obras de construção de novas edificações e de ampliação, alteração, conservação e reconstrução de edificações existentes.

Artigo 40.º Edificabilidade

1. [...]
2. Os índices urbanísticos previstos no Anexo I do presente regulamento aplicam-se à totalidade do prédio ou conjunto de prédios objeto de operação urbanística contidas em Espaços habitacionais.
3. No caso de não haver lugar a operação de loteamento, aplicam-se os índices e parâmetros referidos no n.º 1 à área do prédio incluído em Espaço habitacional cumulativamente com as seguintes regras:
 - a) [Revogado]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
4. [...]
5. [...]
6. A aplicação da edificabilidade definida no presente artigo não prejudica a verificação das condições de programação da execução definidas no capítulo III do título IV.

Secção V.

Espaços de atividades económicas

Artigo 41.º Identificação

1. [...]
2. [...]
 - a) Espaço de atividades económicas consolidados;
 - b) Espaço de atividades económicas de urbanização programada.

Artigo 42.º Espaços de atividades económicas consolidados

1. As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação devem observar os índices e parâmetros indicados no Anexo I ao presente regulamento.
2. [Revogado]
3. O índice máximo de ocupação do solo aplica-se à parte do prédio abrangido pela subcategoria.

Artigo 43.º Espaços de atividades económicas de urbanização programada

1. [Revogado]
2. [Revogado]
3. Os parâmetros para o dimensionamento do estacionamento a exigir nas operações de loteamento, nas obras de construção, bem como na reconstrução e ampliação de edificações existentes são os que constam dos Artigos 69.º e 70.º do presente regulamento.
4. As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação de edificações devem observar os índices e parâmetros indicados no Anexo I.
5. A aplicação da edificabilidade definida no presente artigo não prejudica a verificação das condições de programação da execução definidas no capítulo III do título IV.

Artigo 44.º Espaço de comércio e serviços em solo urbanizável

[Revogado]

Secção VI.
Espaços de uso especial

Artigo 45.º Identificação

1. [...]
2. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
3. [...]

Artigo 46.º Espaços turísticos

1. Os espaços turísticos compreendem as áreas que atualmente se encontram urbanizadas e ocupadas e as que se destinam a novos empreendimentos admitindo-se apenas, complementarmente, outros usos com o uso turístico, nomeadamente quando associados a funções culturais e recreio e lazer, ao comércio e serviços, de educação e conhecimento, sempre adstritos à atividade turística, e sem prejuízo do disposto no artigo 28.º.
2. [...]
3. [...]

Artigo 47.º Espaço de turismo em solo urbanizável

[Revogado]

Artigo 48.º Espaços de equipamentos existentes

Os espaços de equipamentos existentes correspondem, sempre que a sua dimensão o permite, às áreas representadas na Planta de zonamento nas quais se prestam serviços à população.

Artigo 49.º Espaços de equipamentos propostos

1. Os espaços de equipamentos propostos correspondem às áreas representadas na Planta de zonamento.
2. Os projetos de novos equipamentos ou da sua ampliação devem observar o artigo 75.º do PDM.

3. A previsão de solo destinada aos espaços de equipamentos coletivos tem um prazo máximo de 10 anos para conclusão das obras de edificação.
4. Nas situações previstas no número anterior a câmara municipal deve, no prazo de 60 dias, iniciar procedimento de alteração ou de revisão do plano, de forma a garantir a coerência do modelo territorial.
5. Os equipamentos previstos que incidem em prédios de particulares conferem uma reserva de solo.

Artigo 50.º Espaços de infraestruturas

Os espaços de infraestruturas existentes correspondem à área representada na Planta de zonamento onde se localiza o parque de estacionamento do pavilhão do Arade e o parque de estacionamento na Bela Vista e o silo de estacionamento em Ferragudo.

Secção VII.

Espaços verdes

Artigo 51.º Identificação

1. [...]
2. [...]
3. Distinguem-se duas subcategorias de Espaço verde:
 - a) Espaços verde de enquadramento e proteção.
 - b) Espaços verde de recreio;
4. As subcategorias anteriores integram a Estrutura ecológica principal.

Artigo 52.º Espaços verde de enquadramento e proteção

1. Os Espaços verdes de enquadramento e proteção enquadra os grandes espaços naturais em solo urbano, que se pretende preservar e valorizar.
2. [...]
3. [...]
4. São admitidas obras de construção, ampliação, alteração e de reconstrução, quando tenham por objetivo a melhoria das condições de utilização e as obras de construção que se destinem à habitação do proprietário, instalação de serviços de apoio ou de equipamentos complementares das atividades que se pretendem

concretizar, até uma área máxima de 300 m² de área de construção e um máximo de 2 pisos.

Artigo 53.º Espaços verdes de recreio

1. Os Espaços verdes de recreio compreendem os espaços verdes associados à fruição pública, aos espaços canais, e às áreas edificadas e pequenos jardins de proximidade, assim como os corredores que estabelecem a ligação entre diferentes espaços verdes.
2. [...]
3. [...]
4. É admitida a criação dos acessos necessários à execução das operações urbanísticas.
5. Os equipamentos previstos que incidem em prédios de particulares conferem uma reserva de solo.

CAPÍTULO V.

ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 54.º Identificação

1. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
2. [Revogado]

Artigo 55.º Objetivos

1. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]

Artigo 56.º Regime geral

1. [...]

- a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
- 2. [...]
 - 3. [...]
 - 4. [...]
 - 5. [...]

Artigo 57.º Áreas com maior capacidade produtiva

- 1. [...]
- 2. As hortas urbanas devem ser executadas de forma que os seus sistemas de rega aproveitem os recursos hídricos disponíveis (poços pré-existentes ou bacias de retenção), sem recorrer ao sistema público de abastecimento de água para consumo humano.

Secção I.

Estrutura ecológica principal

Artigo 58.º Identificação

- 1. A Estrutura ecológica principal encontra-se definida na Planta de Zonamento e integra as áreas de continuidade natural entre as áreas urbanas e as áreas limítrofes rurais.
- 2. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]

Artigo 59.º Estrutura verde urbana de enquadramento

- 1. A Estrutura verde urbana, integrada na estrutura ecológica principal, corresponde aos espaços situados no interior do perímetro urbano onde ocorrem os valores ecológicos mais importantes, identificados no artigo 51.º.
- 2. [Revogado]
- 3. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]

Artigo 60.º Estrutura rural – área com interesse agrícola

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]

**Artigo 61.º Estrutura rural – Área destinada a equipamento –
campo de golfe**

1. [...]
2. [...]
3. [...]

Secção II.

Estrutura ecológica secundária

Artigo 62.º Identificação

1. [...]
2. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]

Artigo 63.º Corredores verdes

1. [...]
2. [...]
3. [...]

Artigo 64.º Percursos de recreio e ciclovias

1. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
2. [...]

Artigo 65.º Espaços associados a áreas edificadas

1. [...]
2. [...]
3. [...]

Artigo 66.º Corredores arborizados

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]

CAPÍTULO VI. INFRAESTRUTURAS

Secção I. Rede rodoviária

Artigo 67.º Identificação

1. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
2. [...]
3. [...]

Artigo 68.º Perfis transversais-tipo

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]
6. [...]
7. Face às especificidades próprias de alguns troços, são definidos os seguintes subtipos de perfis transversais dos arruamentos, conforme representado na Planta de Zonamento:
 - a) PTT1.1 – Via do Regato: O caminho do regato existente, que se situa entre os muros das propriedades envolventes será transformado num

percurso pedonal e ciclável (incluído na Ecovia do Litoral do Algarve), passando a circulação rodoviária a ser feita a norte. A largura do percurso pedonal e ciclável é variável (entre os 4 e os 8 metros) em função da distância existente entre muros. À faixa de rodagem corresponderá uma largura de 12 m (7,0 m para as duas vias, uma em cada sentido e 2,5 m para berma de ambos os lados);

- b) [...]
- c) Propõe-se que se conservem os muros existentes, sendo estabelecido o percurso pedonal e ciclável de um dos lados da via (com uma largura variável entre 2,5 e 4 metros). O perfil transversal-tipo deste troço de via inclui ainda uma faixa de 12,5 m, sendo 7,00 m destinados à faixa de rodagem (uma via em cada sentido), 2,50 m a uma berma a situar entre a faixa de rodagem e os muros existentes, e, do outro lado, 3,00 m para passeio que deve incluir árvores em caldeira;
- d) [Revogado]
- e) PTT 2.1 – Perfil transversal-tipo com 16,50 m, composto por 6,50 m para a faixa de rodagem (uma via em cada sentido), e uma faixa de 5,00 m de cada um dos lados da faixa de rodagem. Esta faixa inclui 2,50 m para passeio e os restantes 2,50 m para afetar, consoante as necessidades do desenho urbano, ao estacionamento automóvel longitudinal, à plantação de árvores e arbustos e à colocação de mobiliário urbano em espaço público, designadamente ecopontos, iluminação pública, bancos, papeleiras e armários.

8. [...]

Subsecção I.

Estacionamento

Artigo 69.º Regime

1. [...]

2. [...]

3. [...]

4. [...]

a) [...]

b) [...]

- c) [...]
- 5. [...]
- 6. A dotação de estacionamento prevista no presente artigo pode ser dispensada ou limitada, nos termos do artigo 86º do PDM de Lagoa.

Artigo 70.º Critérios e parâmetros de dimensionamento

- 1. [...]
 - a) [...]
 - i. [...]
 - ii. [...]
 - iii. [...]
 - iv. [...]
 - v. [...]
 - b) [...]
 - i. [...]
 - ii. [...]
 - iii. [...]
 - iv. [...]
 - c) [...]
 - i. [...]
 - ii. [...]
 - iii. [...]
 - d) [...]
 - i. [...]
 - ii. [...]
 - iii. [...]
 - e) [...]
 - i. [...]
 - ii. [...]
 - iii. [...]

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

6. Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos são aplicáveis a operações de loteamento e de obras de urbanização e a obras de construção, bem como a obras de reconstrução e obras de ampliação, nas áreas das categorias de solo urbano identificadas nos artigos 33.º, 37.º, 39.º, 42.º, 43.º, 46.º e 52.º.
7. Nas obras de ampliação e de obras de reconstrução de edifícios existentes, para efeitos do dimensionamento do número de lugares de estacionamento no interior do lote, aplica-se:
 - a. Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º1:
 - i. o escalão correspondente à área total do fogo após a intervenção, sendo exigido apenas o número de lugares correspondente ao diferencial entre o escalão anterior e o novo escalão aplicável;
 - ii. o escalão correspondente ao novo fogo, caso exista aumento do número de fogos.
 - b. Nos casos previstos nas alíneas c), d) e e) do n.º1:
 - i. O resultado de um cálculo proporcional à área de construção ampliada, com base nos rácios definidos, arredondado, quando necessário, para o número inteiro mais próximo.
8. Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, os valores de referência a considerar são os seguintes
 - a. Veículos ligeiros:
 - i. 20 m² por lugar à superfície;
 - ii. 30 m² por lugar em estrutura edificada.
 - b. Veículos pesados:
 - i. 75 m² por lugar à superfície;
 - ii. 130 m² por lugar em estrutura edificada.
9. Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento aplicados aos empreendimentos turísticos em solo rústico estão definidos no artigo 85.º do regulamento do PDM.

Secção II.
Rede ferroviária
Artigo 71.º Identificação

[...]

Artigo 72.º Passagens de nível e passagens desniveladas

[Revogado]

Secção III.
Abastecimento e drenagem de água
Artigo 73.º Abastecimento de água

1. [...]
2. O fornecimento de água para rega, nomeadamente de campos de golfe e de jardins privados ou públicos, deve recorrer à rede pública apenas como complemento para a água proveniente de outras origens, designadamente de águas residuais urbanas devidamente tratadas, da reutilização das águas da rega do próprio campo ou jardim, e de água pluvial armazenada.

**Artigo 74.º Redes de drenagem de águas residuais domésticas
e pluviais**

1. [...]
2. [...]

Secção IV.
Reperfilamento da Ribeira do Vale do Regato
Artigo 75.º Objetivos da intervenção

1. [...]
2. [...]
3. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]

Artigo 76.º Solução base para o reperfilamento

1. [...]
2. [...]

TÍTULO IV.

EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 77.º Princípios

1. O solo rústico abrangido pelo PU UP1, na medida em que é exterior ao perímetro urbano não é considerado para fins de perequação compensatória de benefícios e encargos.
2. Para efeitos da execução do plano, devem ser tidas em consideração as unidades operativas de planeamento estabelecidas no capítulo seguinte.

Artigo 78.º Execução em solo urbanizado

1. Nas categorias integradas em solo urbanizado consolidado e em solo urbanizado a consolidar não há lugar ao estabelecimento de mecanismos de perequação compensatória.
2. Excetuam-se do disposto no número anterior:
 - a) As situações de áreas territoriais que venham a ser abrangidas pela elaboração de plano de pormenor que estabeleça mecanismos de perequação compensatória;
 - b) Outras situações que venham a corresponder à instituição de unidades de execução delimitadas nos termos da lei, para que a intervenção seja mais adequada e integrada no conjunto urbano.

Artigo 79.º Execução em solo urbanizável

[Revogado]

Artigo 80.º Delimitação de unidades de execução

1. Podem ser delimitadas unidades de execução por iniciativa da Câmara Municipal de Lagoa ou a pedido de interessados na execução do Plano.
2. [...]

CAPÍTULO II.

SISTEMAS E INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Secção I.

Sistemas de execução

Artigo 81.º Sistema de iniciativa dos interessados

1. [...]
2. [...]
3. [...]

Artigo 82.º Sistema de cooperação

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]

Artigo 83.º Sistema de imposição administrativa

1. [...]
2. [...]

Secção II.

Instrumentos e mecanismos de perequação

Artigo 84.º Expropriação

[...]

Artigo 85.º Índice médio de utilização (IMU)

1. [...]

2. [...]
3. [...]

Artigo 86.º Índice de cedência médio (ICM)

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]

Artigo 87.º Encargos de urbanização

1. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]

Artigo 88.º Programação da execução

[...]

CAPÍTULO III.

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 89.º Identificação e princípios gerais

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) estão delimitadas na planta de zonamento e correspondem a zonas no interior do PU UP 1 com características que lhe permitem uma lógica de desenvolvimento autónomo, sendo delimitadas seguidamente.
2. [...]
 - a) [...]
 - b) Garantir no interior de cada unidade a dotação de espaços verdes e de utilização coletiva previstas de apoio às populações.

- c) Facilitar a execução do Plano através da iniciativa dos proprietários ou por cooperação nas ações programadas que o justifique;
 - d) Promover um melhor desenho do espaço urbano.
- 3. Numa lógica de desenvolvimento autónomo e como forma de facilitar a concertação entre as partes tendo sempre em vista a promoção de um melhor desenho do espaço urbano, o sistema de unidade de execução pode ser dispensado desde que se garanta a conformidade do projeto individual:
 - a) Com a estruturação do todo (que é a unidade) tendo em conta a presença das vias estruturantes subjacentes à integração da unidade de planeamento com a envolvente urbana, os alinhamentos e as volumetrias.
 - b) Sem prejudicar os objetivos definidos para a unidade de planeamento.
- 4. No âmbito da execução das unidades de gestão, os respetivos limites podem sofrer pequenos ajustes para adequação a limites cadastrais ou a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.
- 5. Na elaboração dos projetos das vias são admitidos ajustes ao traçado delimitado na planta de zonamento, desde que necessários para uma maior funcionalidade, exequibilidade e sustentabilidade, para uma melhor adaptação aos valores naturais existentes no terreno e uma melhor inserção na paisagem, e desde que, não comprometam a hierarquia da rede viária e o nível de serviço pretendidos para a via de circulação em questão.
- 6. São ainda permitidas alterações aos traçados das vias nas áreas integradas nas unidades de gestão desde que fundamentadas em estudos de tráfego e de mobilidade e sem prejuízo do regime aplicável às condicionantes legais em vigor, nomeadamente à REN e ao domínio hídrico.
- 7. Com vista à preservação dos valores naturais, as operações urbanísticas previstas devem incluir a identificação, quantificação e caracterização das espécies florestais protegidas existentes no local, designadamente sobreiros e azinheiras, devendo os interessados realizar os ajustes necessários aos traçados e implantações, nos termos dos números anteriores, por forma a minimizar a sua afetação.
- 8. As operações urbanísticas devem garantir, quando possível, a manutenção dos núcleos principais de pomares tradicionais (amendoeiras, oliveiras, alfarrobeiras e figueiras), potenciando-os como áreas verdes de enquadramento e proteção.

**Artigo 89.º-A Incentivo para a satisfação de carências
habitacionais**

1. Tendo em conta a concretização dos objetivos estratégicos previstos no presente Plano, são definidos um conjunto de mecanismos de incentivo de natureza diferenciada, aplicáveis aos espaços habitacionais de urbanização programada, tendo em conta que a restante área urbana ainda com capacidade edificatória está consolidada ou titulada ou em fase final de tramitação com aprovação de projetos de arquitetura não havendo, por isso, alternativas viáveis no atual zonamento.
2. É admitida a majoração da edificabilidade, definida pelo índice de utilização, por forma incentivar o promotor a construir fogos numa proporção revelante para o interesse municipal, de forma justa e equitativa, nos termos seguintes:
 - a. O índice de utilização base corresponde ao nível de densidade definido para a categoria de uso do solo
 - b. A majoração de incentivo de 40% do índice de utilização fixado para a UOPG, desde que 10% do referido índice seja afeto à construção de fogos para habitação pública, para arrendamento acessível ou para habitação a custos controlados.
 - c. Caso o interessado opte por este mecanismo de incentivo, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação definido para a respetiva UOPG é 5 anos.
 - d. As condições de acesso aos demais ónus e benefícios atribuídos a entidades privadas por celebrarem contratos de desenvolvimento de habitação (CDH) estão previstos em legislação específica, nomeadamente, pelo Decreto-Lei n.º 165/93 de 7 de maio.

Artigo 89.º-B Caducidade do solo urbano programado

1. Não cumprido o prazo de execução definido, a execução urbanística deverá ser alvo de suspensão parcial nos termos do artigo 126.º do RJIGT, até que o município repondere, em procedimento de alteração do plano, o destino do solo e as condições para o qual o mesmo foi afeto inicialmente.
2. Verificado o cumprimento dos critérios previstos do n.º 4 do artigo 199.º do RJIGT, na sua redação atual, o solo deixa de estar sujeito à condição anterior deixando de se justificar a sua ponderação em termos de classificação do solo.

Artigo 90.º Unidade operativa de planeamento e gestão 1

A UOPG 01, no Calvário, tem uma área de intervenção de 2,2 ha. É a única unidade de planeamento a norte da linha de caminho de ferro, constituindo uma oportunidade de promoção de habitação no contexto da Mexilhoeira da Carregação e no Calvário. A sua inclusão em plano visa colmatar uma descontinuidade urbana, permitindo reforçar a ligação entre núcleos residenciais dispersos e assegurar maior coesão na estrutura urbana. A intervenção assume-se como resposta às necessidades habitacionais locais, num território com forte pressão de consolidação e escassa disponibilidade de solo apto para construção.

- a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- c) Criação de vias rodoviárias por forma a articular a circulação entre a urbanização Ecotur, a estrada do Convento e a rua do Calvário, e que terminam, atualmente, em impasses;
- d) Execução do perfil previsto no plano de urbanização para a estrada do Convento,
- e) Salvaguarda dos valores patrimoniais arqueológicos de acordo com o artigo 11.º do regulamento;
- f) Garantir a boa inserção urbanística por forma a salvaguardar o enquadramento paisagístico do Convento de São Francisco;
- g) Edificabilidade: nível de densidade D;
- h) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- i) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;
- j) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJGT.

Artigo 91.º Unidade operativa de planeamento e gestão 2

A UOPG 02, no Pateiro, tem uma área total de intervenção de 9,3 ha. A unidade encontra-se circunscrita por arruamentos, alguns deles já assumidos como vias estruturantes e em contacto com urbanizações consolidadas. A delimitação desta unidade de planeamento garante a sua integração com a malha urbana existente, permitindo a colmatação do tecido construído assegurando sua coerência com a envolvente urbana.

- a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- b) Ampliação da área destinada a atividades económicas, como polo de atração económica para o concelho, criador de emprego e dinamizador da economia local;
- c) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- d) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;
- e) Dotar a zona de espaços de estacionamento;
- f) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos;
- g) Favorecimento do espaço destinado ao peão e aos modos suaves de transporte, através do alargamento da rede pedonal existente e rede de ciclovia, espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura verde;
- h) O entroncamento da via estruturante secundária com a principal deverá ser acompanhado de uma via de aceleração ou mesmo alargamento desta via por forma a facilitar a saída de veículos pesados.
- i) Edificabilidade: nível de densidade B;
- j) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- k) Prazo máximo de execução de 10 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços de atividades económicas.
- l) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências

habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 92.º Unidade operativa de planeamento e gestão 3

A UOPG 03, na Bela Vista, tem uma área de intervenção de 7,9 ha. Esta unidade destina-se à ampliação de espaços de equipamentos de uso coletivo, com o objetivo de reforçar e qualificar o Complexo Desportivo do Estádio Municipal da Bela Vista. A intervenção visa dotar o complexo de novas valências desportivas e funcionais, respondendo ao número crescente de eventos nacionais e internacionais em diferentes modalidades. Assume-se, assim, como um investimento estruturante para a projeção desportiva, cultural e turística do concelho, dando cumprimento aos seguintes objetivos:

- a) Dotar o equipamento com novas valências conexas e de apoio à atividade desportiva;
- b) Dotar o equipamento alojamento de apoio às funções do complexo desportivo.
- c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície não intrusivos;
- d) Salvaguardar o curso de água e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas;
- e) Sistema de execução: unidade de execução por imposição administrativa;
- f) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- g) Garantia da provisão da sua execução, explicitada no plano de financiamento;
- h) Prazo máximo de execução de 10 anos para a conclusão das obras de edificação.

Artigo 93.º Unidade operativa de planeamento e gestão 4

A UOPG 04, no Pateiro, tem uma área de intervenção de 4,3 ha. A área adjacente à Urbanização da Encosta do Pateiro constitui uma oportunidade de expansão habitacional em continuidade com o tecido já consolidado. A intervenção permite reforçar a coesão da malha urbana, assegurando uma urbanização compacta e estruturada, em linha com os princípios de planeamento sustentável.

- a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- b) Dotar a zona de espaços de estacionamento;
- c) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- d) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície não intrusivos;
- e) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal;
- f) Edificabilidade: nível de densidade B;
- g) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- h) Afetação de área do solo da UOPG às seguintes utilizações:
 - i. Espaços verdes de utilização coletiva;
 - ii. Habitação, comércio e serviços.
- i) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJGT.

Artigo 94.º Unidade operativa de planeamento e gestão 5

A UOPG 05, na Bela Vista, com uma área de intervenção de 8,2 ha. Esta unidade surge como uma das principais reservas para acolher novos espaços habitacionais na freguesia. A sua localização estratégica, na proximidade do complexo escolar existente (Escola Básica do Rio Arade e Escola Básica/JI do Parchal), confere-lhe uma relevância acrescida do ponto de vista funcional. O crescimento urbano nesta zona articula-se, assim, não apenas com a satisfação da procura habitacional, mas também com a qualificação da rede escolar e da mobilidade local.

- a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- b) Dotar a zona de espaços de estacionamento;

- c) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal;
- d) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- e) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;
- f) Execução de nova via principal estruturante que permite ser alternativa de circulação à rua da Escola;
- g) Edificabilidade: nível de densidade E;
- h) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- i) Afetação de área do solo da UOPG às seguintes utilizações:
 - i. Ampliação da escola Rio Arade.
 - ii. Habitação, comércio e serviços.
- j) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;
- k) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 95.º Unidade operativa de planeamento e gestão 6

A UOPG 06, em Ferragudo, com uma área de intervenção de 8,8 ha. O solo urbano existente encontra-se praticamente ocupado, restando poucas oportunidades para a criação de novas áreas habitacionais e que se assume como uma área com expressão territorial relevante, principalmente no contexto da Freguesia de Ferragudo. O espaço apresenta-se como uma oportunidade para garantir coesão e ligação à malha existente e evitando situações de urbanização fragmentada.

- a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

- b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;
- d) Criação de novas vias rodoviárias por melhor a melhorar a circulação nesta zona, principalmente na ligação a parte antiga, junto ao barranco.
- e) Salvar o curso de água e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas;
- f) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;
- g) Edificabilidade: nível de densidade C;
- h) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- i) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJGT.

Artigo 96.º Unidade operativa de planeamento e gestão 7

A UOPG 07, delimitada na Bela Vista, tem uma área de intervenção de 3,5 ha. A Urbanização da Bela Vista constitui uma das áreas destinadas à urbanização já prevista no Plano. A manutenção desta unidade, conforme previsto, permite assegurar coerência urbanística, consolidando a malha existente e aproveitando as infraestruturas circundantes já executadas (redes de abastecimento, saneamento, eletricidade, telecomunicações e acessibilidades). A sua localização estratégica, entre a circular e os principais eixos viários do Parchal/Ferragudo, torna-a uma área prioritária para a consolidação da estrutura urbana.

- a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

- c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;
- d) Execução da rede rodoviária secundária que fará a ligação da circular à Bela Vista, com execução prevista nas obras de urbanização do Alvará de Loteamento n.º 1/25, com a envolvente do estádio municipal e com a via principal.
- e) Salvar o corredor de reabilitação do barranco e respetivas margens promovendo a sua reabilitação, garantindo as suas funções ecológicas;
- f) Edificabilidade: nível de densidade A;
- g) Áreas afetadas a espaços verdes: 10%;
- h) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 97.º Unidade operativa de planeamento e gestão 8

A UOPG 08, em Ferragudo – Quinta dos Poços, tem uma área de intervenção de 4,5 ha. A Urbanização da Quinta dos Poços localiza-se numa área de transição entre o tecido consolidado de Ferragudo e os espaços habitacionais já estruturados. A área encontra-se abrangida por alvará de loteamento, ainda que se trate do seu prédio sobranceiro. No entanto, não deixa de estar circunscrita por edificações e infraestruturas existentes, pelo que a sua urbanização representa um exercício de colmatação do perímetro urbano, em continuidade com o tecido existente, evitando ocupações dispersas.

- a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

- d) A operação urbanística deve articular-se com os arruamentos da urbanização e, preferencialmente, interligar-se com a via secundária estruturante existente (acesso sul);
- e) Salvar um corredor para a reabilitação do barranco do Regato e respectivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas. O perfil topográfico previsto para o corredor, tendo como referência o Anexo III do regulamento, passa a ter as seguintes dimensões mínimas na área de intervenção da UOPG:
 - i. O leito secundário tem uma largura mínima de 25 metros, entre a plataforma da estrada até à área edificável.
 - ii. As cotas do perfil longitudinal do leito devem variar entre os 3 m e os 3,5 m, de jusante para montante, respetivamente, estando sujeito a um rebaixamento das cotas, face ao existente.
 - iii. As cristas das margens do novo leito são delimitadas à direita, pela área edificável e à esquerda pela plataforma da estrada.
 - iv. A plataforma da estrada deve variar entre a cota de 5 metros, a montante, até à cota 4 m, a jusante, estando sujeita a uma subida das suas cotas, face ao existente.
 - v. Na área abrangida pela perigosidade de cheia, a operação urbanística deve salvar uma cota mínima para a implantação das edificações de 5 metros.
 - vi. As margens com declive inferior a 50% deverão ser reforçadas com espécies nativas (ex.: gramíneas ou arbustos de raízes profundas) para estabilização natural e melhoria ecológica.
 - vii. As margens com declive superior a 50% deverão ser reforçadas enrocamento, gabiões ou muros de contenção.
- f) Edificabilidade: nível de densidade A;
- g) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- h) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJGT.

Artigo 98.º Unidade operativa de planeamento e gestão 9

[Revogado]

Artigo 99.º Unidade operativa de planeamento e gestão 10

[Revogado]

TÍTULO V. - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 100.º Situações juridicamente consolidadas

[...]

Artigo 100.º-A Legalização de ampliações de edifícios existentes

1. A dispensa de normas técnicas supervenientes para obras existentes poderá ser feita nos termos do n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE.
2. O presente artigo rege-se também pelo previsto na alínea b) do n.º 3 do artigo 29.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 95.º do regulamento do PDM.

Artigo 101.º Vigência, alteração e revisão

Estando o presente plano adequado às novas regras de classificação e qualificação do solo e tendo o seu programa de execução sido alterado e adequado às novas necessidades, o prazo de vigência do PU UP1 é de dez anos, a contar da presente alteração entrada em vigor, momento em que será oportuno proceder à sua revisão , no disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 102.º Entrada em vigor

[...]