

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

PLANO DE PORMENOR PARA A UOPG 3 (DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA MEIA PRAIA)



TERMOS DE REFERÊNCIA

MARÇO 2013

- 1. ENQUADRAMENTO LEGAL**
- 2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**
 - 2.1. ZONAS URBANIZADAS (Cap. IV do Regulamento do PUMP)**
 - 2.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA (Cap. III do Regulamento do PUMP)**
 - 2.3. MEDIDAS DE ORDENAMENTO (Cap. I do Regulamento do PUMP)**
 - 2.4. INFRAESTRUTURAS (Cap. VI do Regulamento do PUMP)**
- 3. INVENTARIAÇÃO DAS CONDICIONANTES LEGAIS QUE IMPENDEM SOBRE A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO**
- 4. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO**
- 5. DEFINIÇÃO DA BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA**
- 6. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**
 - 6.1. CONTEÚDO MATERIAL**
 - 6.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL**
- 7. DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA, FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO**
- 8. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**
- 9. ANEXOS**

ANEXO 1 – PLANTA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

ANEXO 2 – PLANTAS DE ZONAMENTO E CONDICIONANTES PUMP

1. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento enquadra e define a oportunidade e os respetivos termos de referência que consubstanciam a intenção da Câmara Municipal de Lagos de elaborar um plano de pormenor ("Plano") para a área delimitada pelo Plano de Urbanização da Meia Praia ("PUMP"), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, de 28 de agosto, sob a designação de Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 3 ("UOPG3").

A elaboração deste Plano enquadra-se nos termos, e para os efeitos, previstos nos n.º 4 do artigo 6.º-A e n.º 2 do artigo 74.º do Decreto – Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto – Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, na sua versão atual ("RJIGT"), mas sobretudo na alínea h) do artigo 5.º e n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007 de 31 de agosto, que estabelece as Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo.

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Plano consiste num instrumento de execução sistemática do Plano de Urbanização da Meia Praia concretizando a uma escala de maior detalhe o modelo de ordenamento consagrado, os conceitos/definições e os parâmetros urbanísticos constantes no mesmo.

A qualificação do solo no Plano rege-se pelos princípios da compatibilidade de usos, da graduação, da preferência de usos e da estabilidade, não impedindo a definição da utilização dominante de uma categoria de solo, a instalação de usos compatíveis com a mesma, desde que adequados à concretização da estratégia de desenvolvimento local e do correspondente modelo de organização espacial do território municipal.

O PUMP programa a execução do respetivo modelo de ordenamento por via da delimitação de várias unidades operativas de planeamento e gestão, entre as quais se conta a UOPG3, a qual abrange um território com cerca de 32,86 ha, e cujos limites encontram-se demarcados na respetiva Planta de Zonamento, para a qual se prevê a

realização de um plano de pormenor, como forma de execução sistemática daquele plano de urbanização.

A área de intervenção é enquadrada pelo PUMP, ratificado pela supra citada Resolução do Conselho de Ministros, delimitando na respetiva Planta de Zonamento, em função do uso dominante, as seguintes classes de espaço:

2.1. ZONAS URBANIZADAS (Cap. IV do Regulamento do PUMP)

As zonas urbanizadas/zonas habitacionais existentes são áreas parcialmente urbanizadas com ocupação quase exclusivamente residencial, localizadas predominantemente na faixa norte da área de intervenção e destinam-se ao preenchimento e consolidação com moradias unifamiliares isoladas, geminadas ou em banda (artigos 37.º e 38.º do Regulamento do PUMP).

As obras de edificação em Zonas Habitacionais Existentes obedecerão a um índice de construção máximo de 0,30 ou a um aumento máximo de 10% da área construída, licenciada ou autorizada quando a edificação já tenha esgotado o índice e a uma cêrcea máxima de 6,5 metros correspondente ao máximo de 2 pisos (artigo 40.º do Regulamento do PUMP).

As operações de loteamento ou outras operações urbanísticas que impliquem a realização de obras de urbanização obedecerão a um índice bruto de construção máximo de 0,20, a uma densidade populacional máxima de 40 habitantes/ha e à cêrcea máxima de 6,5 metros correspondente ao máximo de 2 pisos (artigo 40.º do Regulamento do PUMP).

Nestas zonas é ainda admitida subsidiariamente, a instalação de empreendimentos turísticos aplicando-se os parâmetros definidos pelo PUMP para as zonas turísticas propostas (artigos 38.º e 47.º do Regulamento do PUMP).

2.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA (Cap. III do Regulamento do PUMP)

A estrutura ecológica compreende o conjunto das áreas de solo, de natureza pública ou privada, que em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, tem por função principal contribuir para

o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços urbanos.

a) ÁREAS VERDES PÚBLICAS (Secção II do Regulamento do PUMP)

As áreas verdes públicas são constituídas por um corredor verde e por outras áreas a ajardinar ou arborizar integrando pontualmente equipamentos lúdicos ou desportivos ao ar livre para o recreio e lazer da população.

O corredor verde desenvolve-se ao longo da via principal e vias secundárias, assegurando as ligações entre a frente marítima e as duas zonas de vivência urbana onde serão implantadas as principais unidades comerciais, serviços e equipamentos coletivos, sendo constituído por uma faixa arborizada e ajardinada, integrando um caminho pedonal e ciclável.

b) ÁREAS VERDES PRIVADAS DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO (Secção III do Regulamento do PUMP)

As áreas verdes privadas de proteção e enquadramento ocupam as principais linhas de fecho e as zonas de declive acentuado, nomeadamente os vales encaixados de drenagem costeira. Nestas áreas aplicam-se os seguintes condicionamentos:

- Arborização densa das linhas de fecho, com uma percentagem mínima arborizada de 80%;
- Interdição da impermeabilização do solo, exceto para a implantação de vias de ligação às zonas adjacentes de urbanizadas ou cuja urbanização seja possível programar, caminhos pedonais ou cicláveis e criação de planos de água enquadrados em arranjo paisagístico, com o índice de impermeabilização do solo máximo de 0,05.

Nas edificações preexistentes admite-se a realização de obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação com um aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10 % da área construída ou licenciada e um aumento de cerca até ao máximo de 6,5 m e dois pisos.

Nas áreas verdes privadas de proteção e enquadramento, deve, em regra, ser adotado como valor de referência, a densidade de arborização mínima de 100 árvores/ha, para árvores de médio e grande porte.

c) ÁREAS VERDES PRIVADAS DE RECREIO E DE LAZER (Secção IV do Regulamento do PUMP)

As áreas verdes privadas de recreio e lazer destinam-se preferencialmente à instalação de jardins ou relvados podendo ser pontualmente ocupadas por equipamentos de carácter lúdico, desportivo ou de apoio à atividade hoteleira, nomeadamente piscinas e campos de jogos e respetivas instalações de apoio. Podem também ser ocupadas por ginásios, centros de saúde, equipamentos de animação turística e de diversão noturna.

Sem prejuízo da transferência do aproveitamento urbanístico, nas áreas verdes privadas de recreio e lazer aplicam-se os seguintes parâmetros gerais:

- O índice de impermeabilização do solo máximo permitido é de 0,20;
- O índice bruto de construção máximo admitido é de 0,05.

O aproveitamento urbanístico resultante da aplicação do índice bruto de construção máximo acima referido pode ser transferido para as zonas urbanizadas ou zonas cuja urbanização é possível programar, adjacentes, desde que:

- Dentro do mesmo empreendimento;
- Se mantenham os usos estabelecidos no regime aplicável às áreas verdes privadas de recreio e lazer.

Admite-se a afetação de 25 % do citado aproveitamento urbanístico ao uso de hotelaria, quando dentro de um empreendimento ou conjunto turístico a área bruta de construção resultante da aplicação do índice bruto de construção máximo acima referido for superior a 3000 m².

2.3. MEDIDAS DE ORDENAMENTO (Cap. I do Regulamento do PUMP)

a) PROTEÇÃO DE VISTAS (Artigo 14.º do Regulamento do PUMP)

Com o objetivo de preservar as vistas panorâmicas em direção ao mar e a Lagos, aplica-se a seguinte regra, prevalecendo sobre o disposto para cada uma das categorias ou subcategorias de solos à exceção das Zonas Mistas e de Vivência Urbana:

- Acima da cota 40 do terreno, a cércea máxima é de 6,5 metros correspondente a um número máximo de 2 pisos;
- Acima da cota 20 do terreno, a cércea máxima é de 11,5 metros correspondente a um número máximo de 3 pisos.

b) ZONA AMEAÇADA PELAS CHEIAS (Artigo 20.º do Regulamento do PUMP)

A delimitação da zona ameaçada pelas cheias constante da Planta de Zonamento pode ser ajustada em sede de estudo específico de maior rigor. A realização de operações urbanísticas que abranjam a zona ameaçada pelas cheias deverá garantir em condições adequadas,

- A permeabilidade dos logradouros;
- A circulação natural ou drenagem das águas pluviais.

As cotas dos pisos inferiores, destinados a habitação, comércio ou serviços, das edificações a licenciar ou autorizar em zona ameaçada pelas cheias devem ser superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

c) ARQUEOLOGIA (Artigo 19.º do Regulamento do PUMP)

O planeamento urbano de esta unidade operativa implicará a conciliação da execução de novas construções com a salvaguarda do património arqueológico inventariado no âmbito do Plano de Urbanização da Meia Praia, respeitando as recomendações de salvaguarda/valorização nele contidas e aprovadas pela Entidade de Tutela de Património.

Todos os movimentos de terras e escavações coincidentes com o sítio arqueológico de Albardeira deverão ser efetuados com acompanhamento arqueológico. Na restante área desta UOPG, e em conformidade com o n.º 3, do art.º 19.º do Regulamento do PUMP, o aparecimento de vestígios arqueológicos [...] obriga à paragem imediata dos trabalhos no local e à comunicação da ocorrência à autarquia e à entidade de tutela. Ficando a retoma dos trabalhos dependente da emissão de parecer relativo à

componente arqueológica subscrito por arqueólogo do município ou na sua ausência, da entidade de tutela, conforme o n.º 4, do art.º 19º do referido Regulamento.

2.4. INFRAESTRUTURAS (Cap. VI do Regulamento do PUMP)

As infraestruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto.

2.4.1. INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

A rede rodoviária estruturante da Meia Praia é constituída por uma via principal, vias secundárias e vias de acesso local. As vias e respetiva classificação hierárquica e perfil transversal – tipo estão representados, nos elementos desenhados que acompanham o PUMP.

Na elaboração de planos ou projetos de maior detalhe admite-se a realização de ajustamentos à implantação das vias definidas na Planta de Zonamento, desde que justificados pela necessidade de assegurar uma melhor adaptação física e funcional ao terreno ou facilitar a passagem das infraestruturas.

a) Via Principal Proposta (Artigo 54.º do Regulamento do PUMP)

A via principal, identificada na Planta de Zonamento como via 1, corresponde à principal ligação rodoviária para o exterior da área de intervenção.

Na via principal não é permitida a criação de estacionamento e não são permitidos acessos diretos a novos lotes ou parcelas habitacionais, admitindo-se apenas acessos a empreendimentos turísticos e ligações à rede viária de hierarquia inferior e desde que as entradas e saídas sejam feitas em mão.

b) Vias Secundárias (Artigo 55.º do Regulamento do PUMP)

As vias secundárias, identificadas na Planta de Zonamento como via 2, via 3 e via 4, têm como função assegurar a distribuição e coleta de tráfego da rede local para a rede primária ou principal.

As entradas e saídas de lotes diretamente para estas vias devem ser evitadas, sendo interdita a criação de estacionamento perpendicular à via.

c) Vias de acesso local (Artigo 56.º do Regulamento do PUMP)

As vias de acesso local estruturantes, identificadas na Planta de Zonamento como via 11 e via 12, garantem o acesso direto aos empreendimentos, lotes, parcelas, equipamentos, áreas de estacionamento, entre outros.

2.4.2. Abastecimento de água (Artigo 63.º do Regulamento do PUMP)

O abastecimento de água potável é efetuado a partir do Sistema de Abastecimento de Águas do Algarve e armazenado em três reservatórios localizados na área de intervenção do PUMP. O Plano integra parte da área ocupada ou de reserva para instalação de depósitos de água que encontram-se identificadas na Planta de Zonamento.

3. INVENTARIAÇÃO DAS CONDICIONANTES LEGAIS QUE IMPENDEM SOBRE A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

Na Área de Intervenção do PUMP vigoram as servidões e restrições de utilidade pública, representadas na Planta de Condicionantes e identificadas no artigo 7.º Regulamento do PUMP, sujeitas aos termos das respeitantes legislações vigentes aplicáveis, incidindo no Plano, nomeadamente:

a) Domínio Hídrico, leitos e margens dos cursos de água

Nos termos do artigo 21.º do Regulamento do PUMP, na realização de operações urbanísticas que abranjam a rede hidrográfica local é obrigatória a reabilitação das linhas de água no que se refere às condições de funcionamento das correntes, do escoamento e espraçamento das cheias.

b) Infraestruturas

Condicionantes relativas à proteção de caminhos municipais, dos depósitos de armazenagem de água e respetivas condutas adutoras, às linhas elétricas de média tensão e de telecomunicações.

4. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

A oportunidade de elaboração do Plano enquadra-se no contexto das alterações de estratégia e conjunturais verificadas na economia nacional e internacional, mormente no que toca ao impacto das mesmas no turismo em Portugal.

O período de instabilidade nos mercados financeiros e crescimento económico bastante moderado da economia europeia, principal emissora de turistas para Portugal, aliado à evolução dos canais de informação e distribuição, a proliferação de novos destinos ou a alteração do paradigma de operação das companhias aéreas, vieram contribuir para a evolução de produtos turísticos inovadores, tais como o turismo residencial ou o turismo de saúde (vd. linhas gerais do Plano Estratégico Nacional do Turismo - Revisão do plano de desenvolvimento do turismo no horizonte de 2015, aprovadas em Conselho de Ministros no dia 10 de janeiro de 2013 – “revisão do PENT”).

Assim, importa alinhar o concelho de Lagos desde o primeiro momento com as últimas evoluções verificadas no contexto do turismo português, com vista a propiciar o desenvolvimento económico do mesmo, no quadro da globalização e do processo de inovação e diferenciação de produtos e serviços turísticos.

Pretende-se deste modo e sem prejuízo do desenvolvimento do uso habitacional na sua forma mais convencional, garantir elevados padrões de qualidade em novos projetos de turismo residencial, produto de relevância estratégica acrescida. Assim, será possível contribuir para a concretização de estadias de longa ou média duração, combatendo os efeitos negativos da sazonalidade associada ao produto sol e mar, o que terá efeitos muito positivos no desenvolvimento sustentável do concelho.

Por outro lado, assume-se o propósito de qualificar e classificar a oferta de turismo de saúde, com vista ao desenvolvimento e crescimento deste produto de relevância estratégica para Lagos, nas componentes de turismo médico, turismo de bem-estar ou até turismo termal (em SPA ou outra tipologia).

Neste quadro, pretende-se estimular a estruturação e a promoção conjunta das valências turística e prestação de serviços médicos e ou de saúde, em articulação com

os artigos 10.º e 15.º do regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março e alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro ("RJET").

Neste contexto, a New Paradigm – Investimentos Imobiliários, Lda., proprietária de várias parcelas de terreno que perfazem uma área de cerca de 13 ha, correspondentes a 65% da área urbanizável prevista para a UOPG 3, apresentou uma proposta de contrato para planeamento, consubstanciado por um estudo de ocupação urbana para as referidas parcelas, para a elaboração do Plano de Pormenor para essa unidade, nos termos e ao abrigo do artigo 6.º-A do RJGT e da alínea h) do artigo 5.º e n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 48/98, de 11 de agosto.

O Estudo de ocupação urbana sustenta como conceito e objetivos preconizados, uma ocupação urbana integrada, que articula o uso residencial, através de moradias unifamiliares isoladas e em banda, e o uso turístico, através de empreendimentos turísticos (hotel e aparthotel de 4 ou 5 estrelas), a integrar num conjunto turístico (resort), complementados por uma diversificada oferta de serviços de bem estar e saúde, essencialmente destinados ao turismo sénior.

Existe o interesse em permitir, e acompanhar, a iniciativa privada na implementação do PUMP, que se fundamenta nas necessidades reais do Município em ajustar os seus instrumentos de gestão territorial às dinâmicas e oportunidades dos particulares, na salvaguarda do interesse público relativo ao correto ordenamento do território que defina, com clareza e transparência, os princípios e normas que devem orientar a ocupação, o uso e a transformação dos solos para efeitos urbanísticos.

Trata-se assim de uma situação em que os interesses público e privado coincidem no prévio enquadramento planificatório que concretize a política de ordenamento do território e de urbanismo do Município, mormente, no que toca ao turismo residencial e de saúde, sem prejuízo do desenvolvimento de outros usos compatíveis e ou complementares.

Em suma, o Plano afigura-se uma oportunidade muito relevante para o desenvolvimento de um produto inovador no concelho de Lagos, devidamente integrado na estratégia do Município, e a respetiva execução permitirá estabelecer sinergias assaz importantes com

o mercado internacional, contribuindo para o desenvolvimento de emprego e da economia de Lagos, em tempo de crise.

O contrato de planeamento acima referido não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução do Plano, bem como à observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais instrumentos de gestão territorial, com os quais o mesmo deva ser compatível ou conforme. De igual modo o contrato não substitui o Plano na definição do regime do uso do solo, apenas adquirindo eficácia para tal efeito na medida em que nele vier a ser incorporado e prevalecendo em qualquer caso o disposto neste último.

5. DEFINIÇÃO DA BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

O Plano visa a implementação do estabelecido no PUMP, definindo o desenvolvimento e a concretização das propostas de ocupação, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, tendo em conta os objetivos gerais previstos no mesmo.

O Plano deve ainda satisfazer os objetivos sectoriais e o regime previsto para a estrutura ecológica (conforme Cap. III do Regulamento do PUMP) e para as zonas urbanizadas (conforme Cap. IV do Regulamento do PUMP).

No cumprimento do determinado no PUMP, dentro dos princípios gerais estabelecidos nas disposições legais em vigor aplicáveis, em matéria de planeamento e ordenamento do uso do solo, e tendo como objetivo último a conceção de um modelo a que o crescimento urbano se deverá sujeitar com a elaboração do Plano, pretende-se dotar a gestão urbanística municipal de um instrumento que, com a natureza de regulamento administrativo, permita assegurar os seguintes propósitos:

- Desenvolver e pormenorizar, dentro da área de intervenção do Plano, as regras e princípios estabelecidos genericamente no PUMP;

- Compatibilizar todas as intervenções sectoriais preconizadas pelos diversos agentes que nesta área venham a operar na ocupação do solo, com salvaguarda dos direitos e interesses particulares legalmente protegidos;
- Criar condições de incentivo ao investimento privado, enquanto fator de desenvolvimento económico e social;
- Valorização e qualificação integral do território, apontando para a elevada qualidade do ambiente, da paisagem, da arquitetura e dos serviços em conformidade com os objetivos estratégicos definidos pelo PUMP;
- Desenvolver o território tendo por base conceitos e objetivos que preconizam uma ocupação urbana integrada, que articule o uso residencial, através de moradias unifamiliares isoladas e em banda, e o uso turístico, através de empreendimentos turísticos (hotel e aparthotel de 4 ou 5 estrelas), que poderão ser integrados num conjunto turístico (resort), complementados por uma diversificada oferta de serviços de bem estar e saúde – com efeito positivo ao nível da sazonalidade, diferenciação e qualificação do destino;
- Assegurar o crescimento ordenado da área de intervenção, estabelecendo adequada articulação com o tecido urbano adjacente e assimilando as edificações existentes, ponderando o grau de permanência em função do uso;
- Acentuar a intervenção municipal na definição da forma e da imagem do ambiente urbano, no que respeita à localização, e ao mais adequado dimensionamento de espaços públicos e de áreas para equipamentos de interesse coletivo;
- Melhorar a mobilidade rodoviária, admitindo-se a realização de ajustamentos à implantação das vias definidas no PUMP, justificados pela necessidade de assegurar uma melhor adaptação física e funcional;
- Concretização dos mecanismos de perequação compensatória previstos no PUMP, tanto ao nível do conjunto das UOPG como ao nível da UOPG3, com vista a garantir um tratamento equitativo de todos os interessados na execução dos instrumentos de gestão territorial e, em especial, do Plano.

- Definição dos sistemas de execução a desenvolver, bem como das operações urbanísticas ou mecanismos a adotar para a rápida implementação do Plano, nomeadamente a previsão de operações de loteamento ou de reparcelamento.
- Reabilitar as infraestruturas existentes, assim como promover a infraestruturação adequada das ocupações propostas, designadamente, através de arruamentos, passeios, das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, rega, recolha de resíduos sólidos urbanos e seu armazenamento, distribuição de energia e de telecomunicações.

6. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do Plano é o decorrente do disposto no artigo 91.º e 92.º do RJIGT, bem como da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 278/2007 de 1 de agosto).

6.1. Conteúdo material

O Plano de Pormenor deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objetivos previstos nos presentes Termos de Referência, estabelecendo nomeadamente:

- Definição e caracterização da área de intervenção e delimitação da estrutura ecológica e dos valores culturais e naturais a proteger;
- Identificação das operações de transformação fundiária a realizar e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- Definição do desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respetivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;

- Distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas;
- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- Formulação das regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;
- Implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas a elas afetas;
- Definição dos critérios de inserção urbanística e dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- Identificação dos sistemas de execução do Plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- Estruturação das ações de perequação compensatória ou dos instrumentos de contratualização, caso se venham a revelar necessários.

6.2. Conteúdo documental

a) O Plano será constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação;
- Planta de condicionantes.

b) O Plano será acompanhado por:

- Relatório;
- Programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento;
- Ata da deliberação referida no n.º 4 do artigo 6.º-A do RJIGT;
- Contrato de planeamento;

c) Demais elementos que acompanham o Plano:

- Planta de enquadramento;
- Planta da situação existente;

- Relatório e ou planta com a indicação das licenças, autorizações ou admissões de comunicações prévias de operações urbanísticas emitidas;
 - Extratos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do Plano;
 - Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas e equipamentos urbanos;
 - Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - Relatório sobre recolha de dados acústicos, ou mapa de ruído, nos termos do Regulamento Geral do Ruído. Deve ser acompanhado de Estudo Acústico, do qual deverão constar os Mapas de Ruído da área de intervenção relativos à situação atual, situação futura com a implementação da proposta do presente Plano de Pormenor e Mapa de Ruído com integração das Medidas de Redução de Ruído de primeira linha. Caso estas medidas não assegurem a conformidade legal deverão ser indicadas as medidas de redução de ruído;
 - Em função das características específicas da área de intervenção, é conveniente realizar um Estudo hidrográfico e hidrológico que avalie o impacto de eventuais intervenções na bacia hidrográfica.
- d)** A elaboração da cartografia de suporte ao Plano deverá dar cumprimento às disposições do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterados pelos Decretos-Lei n.º 52/96, de 18 de maio, 59/2002, de 15 de março, 202/2007, de 25 de maio, 180/2009, de 7 de agosto e 84/2011, de 20 de junho, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção de cartografia e o Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, que fixa a cartografia a utilizar nos Planos, incluindo a respetiva homologação pela entidade competente.
- e)** Ainda deverá ser dado cumprimento ao Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo.

7. DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA, FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo para a execução dos trabalhos de 120 dias, cuja contagem se inicia a partir da celebração do contrato com a equipa que ficará encarregue de elaborar o Plano, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.ª Fase: Caracterização/diagnóstico 30 dias
- 2.ª Fase: Proposta Base 30 dias
- 3.ª Fase: Proposta do Plano30 dias
- 4.ª Fase: Elaboração da versão final do Plano30 dias

Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no RJIT.

Ainda os prazos acima referidos suspendem-se nos períodos em que se aguarde o envio de pareceres por parte de entidades exteriores ao Município ou em que estejam em tramitação comunicações escritas oficiais entre a Administração e a equipa do Plano.

A equipa fica obrigada a introduzir todas as retificações/alterações decorrentes da tramitação legal, em qualquer das fases, até à sua publicação em Diário da República.

8. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

O Plano será elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar a seleccionar, coordenada por arquiteto, e integrará outros técnicos com competência nas diversas áreas, designadamente, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em direito, qualquer deles com experiência profissional efetiva de, pelo menos, três anos, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro e diplomas complementares.

9. ANEXOS

Anexo 1 – Planta da área de intervenção

Anexo 2 – Plantas de zonamento e condicionantes do PUMP



DULF - UTOP

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA MEIA PRAIA

UOPG 3

ESCALA 1:5.000





- Ap** APOIOS DE PRAIA (prezados no POCO)
- AC** ACESSO DE VEÍCULO

- PASSO 10: MANTENIMENTO

- ENSAIO
- | | |
|-----|-----------------------------|
| (A) | PROVA MISTA - 1º GRUPO |
| (B) | PROVA MISTA - 2º E 3º GRUPO |

- 166** FRODA A BASTICA = F'GROLO
167 FRODA BASTICA = F' E F' GROLO

- 20 PAPER OF J. A. JONES
PAPER OF W. W. J. JONES

- ☐ ÁREA CONDICIONADA

- VIA PRINCIPAL PROPOSTA
- VIAS SECUNDARIAS EXISTENTES A REALIZAR OU PROPOSTAS

- VIA-ESPRESSO**
ATRAVERSAMENTOS PROPOSTOS

File	Size
File 1	100 MB
File 2	200 MB
File 3	300 MB
File 4	400 MB
File 5	500 MB
File 6	600 MB
File 7	700 MB
File 8	800 MB
File 9	900 MB
File 10	1000 MB