

Resolução do Conselho de Ministros n.º 126/99

A Assembleia Municipal de Lagoa aprovou, em 1 de Fevereiro de 1999, o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento e Gestão 1 - UP 1 de Ferragudo ao Calvário, no município de Lagoa.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O município de Lagoa dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 29/94, de 7 de Abril, publicada no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 108, de 10 de Maio de 1994.

Implicando o Plano de Urbanização uma alteração ao Plano Director Municipal de Lagoa relativamente à delimitação do perímetro urbano e, consequentemente, ao uso do solo, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

Foi realizado o inquérito público nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição da República Portuguesa, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento e Gestão 1 - UP 1 de Ferragudo ao Calvário, no município de Lagoa, cujo Regulamento e planta de zonamento-síntese se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 1 de Outubro de 1999. - O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UNIDADE DE PLANEAMENTO E GESTÃO 1 - UP 1 (FERRAGUDO, CORGOS, BELA VISTA, PARCHAL, MEXILHOEIRA DA CARREGAÇÃO, PATEIRO E CALVÁRIO).

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito, hierarquia e revisão

1 - Âmbito territorial - a área objecto do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UP 1) estabelecida pelo Plano Director do concelho de Lagoa é a constante da planta de zonamento (síntese) anexa a este Regulamento e corresponde à área integrada no perímetro urbano assinalado que engloba os seguintes lugares: Ferragudo, Corgos, Bela Vista, Parchal, Mexilhoeira da Carregação, Pateiro e Calvário.

2 - Legislação aplicável - o Plano de Urbanização da UP 1 foi elaborado em conformidade com o Plano Director Municipal de Lagoa e com o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

3 - Hierarquia - todas as acções de intervenção pública ou privada que impliquem alterações do uso do solo a realizar na área de intervenção do Plano de Urbanização da UP 1 respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento, da planta de zonamento e da planta

actualizada de condicionantes, sem prejuízo do que se encontra definido noutras normas de hierarquia superior.

4 - Revisão - a revisão do Plano de Urbanização faz-se em conformidade com o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, pelo que deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

5 - Objectivos - o Plano de Urbanização da UP 1 tem como objectivos:

- a) Dar continuidade ao Plano Director Municipal de Lagoa;
- b) Avaliar o peso dos dois níveis populacionais utilizadores do espaço, dos equipamentos e das habitações (residência permanente e sazonal);
- c) Determinar as carências estruturais:
Rede viária de articulação interna e de acessibilidade ao exterior;
Redes de saneamento;
Drenagem natural;
Espaços públicos;
- d) Integrar os compromissos urbanísticos decorrentes de alvarás emitidos. Procurar quantificar as ocupações previsíveis com população residente e sazonal;
- e) Equacionar as formas de transformação previsível destas áreas, resultantes da contínua pressão da cidade de Portimão e do desenvolvimento do novo porto;
- f) Caracterizar os espaços disponíveis públicos e privados passíveis de colmatar eventuais deficiências estruturais da zona;
- g) Propor a organização do espaço segundo um modelo que perspetive uma imagem actualizada, consubstanciada nos conjuntos urbanos tradicionais existentes de modo a evitar a asfixia destes conjuntos e quando possível valorizados. Atender à estrutura cadastral, procurando equilibrar os benefícios e os custos nas áreas urbanizáveis;
- h) Estabelecer a articulação funcional dos pequenos núcleos industriais com o tecido urbano adjacente e propor formas de renovação de áreas degradadas;
- i) Integrar novos núcleos industriais compatíveis com a função urbana e equacionar as formas de desenvolvimento e de infra-estruturação da área industrial de Ponte Charuto.

6 - Composição - o Plano é composto pelos seguintes elementos:

- a) Elementos fundamentais:
Regulamento;
Plantas de zonamento à escala de 1:5000 e à escala de 1:2000;
Planta de condicionantes;
- b) Elementos complementares:
Relatório;
Planta de enquadramento à escala de 1:25000 e planta da situação existente à escala de 1:5000;
Programa de execução e plano de financiamento;
- c) Elementos anexos de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos de regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

- 1) SP - abreviatura de subunidade operativa de planeamento e gestão;
- 2) Perímetro urbano - o perímetro urbano é determinado pelo conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável, dos espaços industriais e dos espaços verdes que lhe são contíguos;
- 3) Fogo - habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, tendo como referência para as áreas urbanizáveis e a completar um número médio de 3,2 habitantes por fogo;
- 4) Construção nova - execução de projecto de obra de raiz incluindo pré-fabricados;

- 5) Recuperação de construção existente - obra de renovação, que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente;
- 6) Ampliação de construção existente - obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente com ou sem recuperação de parte existente;
- 7) Alteração da construção existente - obra que por qualquer forma modifica a compartimentação, a forma ou o uso da construção existente;
- 8) Área total do terreno (AT) - área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre a qual incide a operação urbanística;
- 9) Área urbanizável (AU) - área de parte ou da totalidade de um ou mais prédios que inclui as áreas de implantação das construções, dos logradouros, das infra-estruturas e respectivas faixas de protecção, das áreas verdes equipadas e de remate dos espaços edificados e edificáveis.

Esta área exclui os espaços verdes que decorrem das áreas de Reserva Agrícola (RAN) e Ecológica (REN), da protecção às linhas de água e de outros importantes espaços de valorização ambiental;

10) Área total de implantação (ATI) - é o somatório das áreas resultantes da projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

11) Área total de construção (ATC) - o somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios acima e abaixo do solo, excluindo as garagens, quando situadas em cave, superfície de serviços técnicos (posto de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação;

12) Coeficiente de afectação do solo (CAS) - é o quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável:

$$ATI/AU$$

13) Coeficiente de ocupação do solo (COS) - é o quociente entre a área total de construção e a área urbanizável:

$$ATC/AU$$

14) Densidade populacional (D) - é o quociente entre a população prevista (Pp) e a área urbanizável:

$$Pp/AU$$

15) Altura das construções/número de pisos (AC):

Altura das construções - distância vertical máxima da construção medida a partir do ponto de cota média no terreno no alinhamento da fachada até ao ponto mais alto da construção ou parte da construção referida, incluindo a cobertura, mas excluindo acessórios e elementos decorativos;

Número de pisos - quando se recorrer à definição do número de pisos, deve-se calcular os mesmos a partir da cota natural do terreno, considerando-se que o pé-direito máximo admissível por piso é de 3 m para habitação. Nos edifícios destinados a comércio e serviços o pé-direito deverá cumprir com o definido na legislação em vigor.

Nas construções que ocupem o intervalo entre duas plataformas com níveis diferentes resultado da inclinação do terreno não se considera, para efeitos de definição de altura das mesmas, o aproveitamento de um piso em cave quando destinado exclusivamente a estacionamento;

16) Índice de implantação no lote - refere-se a áreas industriais, comerciais e de serviços e é o quociente entre a área total de implantação das edificações e a área do lote onde se inserem;

17) Volume da construção no lote (metro cúbico/metro quadrado) - refere-se a áreas industriais, comerciais e de serviços e é o volume de construção em metros cúbicos a construir por cada metro quadrado do lote onde se insere, não incluindo as construções abaixo

da cota de soleira quando destinadas a estacionamento automóvel ou equipamento técnico de apoio.

CAPÍTULO II

Zonamento

Artigo 3.º

Uso dos solos

O zonamento define as seguintes categorias de espaços que correspondem aos usos dominantes do solo:

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços urbanizáveis;
- c) Espaços industriais;
- d) Estrutura verde.

Artigo 4.º

Espaços urbanos - âmbito e classificação

1 - Os espaços urbanos delimitados na planta de zonamento são constituídos pelas malhas urbanas do aglomerado em que a totalidade ou a maioria dos lotes se encontram edificados e pelas áreas adjacentes.

2 - Os espaços urbanos classificam-se, quanto ao tipo de intervenção, nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços urbanos de interesse cultural;
- b) Espaços urbanos consolidados;
- c) Espaços urbanos a completar;
- d) Espaços urbanos a renovar.

Artigo 5.º

Espaços urbanos de interesse cultural

1 - Os espaços urbanos de interesse cultural decorrem das áreas urbanas com a mesma designação previstas no PDM na UP 1 e estão definidas como espaços urbanos de interesse cultural duas áreas na planta de zonamento, que correspondem aos núcleos genéticos de Ferragudo e Mexilhoeira da Carregação.

2 - Devem ser mantidas as características gerais da malha urbana e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.

3 - Sem prejuízo da sua eventual regulamentação por PP, a construção, reconstrução, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios dos espaços urbanos de interesse cultural deverão obedecer às seguintes disposições:

- a) Nos edifícios de maior interesse referidos no n.º 2, só serão permitidas em princípio intervenções destinadas a manter o seu bom estado. São consideradas no âmbito destas intervenções as obras de restauro, recuperação e as reestruturações no interior dos edifícios que visem melhorar as condições habitacionais ou a alteração da função para que estavam inicialmente destinados se tal de justificar;
- b) A alteração e ou ampliação das edificações não serão autorizadas se forem susceptíveis de provocar a desarmonia das fachadas e o desrespeito pela morfologia e volumetria da envolvente;
- c) Nos casos em que seja permitida a demolição e a consequente reconstrução ou substituição do edifício existente e no caso de construção em espaços preenchíveis deverá atender-se à integração na malha envolvente sob o ponto de vista cromático, altimétrico e volumétrico.

Artigo 6.º

Espaços urbanos consolidados

1 - Os espaços urbanos consolidados da UP 1 decorrem de parte das áreas urbanas sujeitas a renovação previstas no PDM e correspondem a áreas totalmente ou quase preenchidas,

estáveis, onde a renovação ou a construção de raiz é pontual e se faz na maior parte dos casos lote a lote.

Decorrem também de áreas urbanizáveis e áreas naturais de nível 3 previstas no PDM, actualmente infra-estruturadas, cujos lotes se encontram já ocupados na totalidade, ou a construção se encontra numa fase adiantada de implementação.

2 - A construção, recuperação, alteração e ampliação de edifícios nos espaços urbanos consolidados deverá obedecer às seguintes disposições, sem prejuízo da sua eventual regulamentação por PP:

- a) Cumprir o RGEU e o regulamento do projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal;
- b) A altimetria e volumetria das edificações deverão integrar-se na altimetria e volumetria dominantes da malha onde se inserem;
- c) O tipo de cor e o tipo de acabamentos exteriores das edificações deverão integrar-se no tipo de cor e no tipo de acabamentos dominantes da malha onde se inserem;
- d) Serão mantidos os alinhamentos das construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal.

Artigo 7.º

Espços urbanos a completar

1 - Os espaços urbanos a completar na UP 1 decorrem das áreas urbanas sujeitas a renovação previstas no PDM e correspondem a importantes espaços por preencher com dimensão suficiente para operações de loteamento.

Decorrem ainda de algumas bolsas de áreas naturais de nível 3 previstas no PDM em que o loteamento se justifica como remate das malhas urbanas consolidadas.

2 - A construção, exceptuando-se a edificação em parcelas destacadas nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/91, deverá ser precedida por plano de pormenor ou projecto de loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e as redes de infra-estruturas existentes.

Quer a construção a erigir em parcela destacada, quer a construção prevista em áreas abrangidas por plano de pormenor ou projecto de loteamento, respeitará os parâmetros urbanísticos definidos no presente Regulamento para as subunidades operativas de planeamento e gestão onde aqueles espaços se inserem.

Artigo 8.º

Espços urbanos a renovar

1 - Os espaços urbanos a renovar decorrem de parte das áreas urbanas sujeitas a renovação previstas no PDM e correspondem no caso da UP 1 a duas áreas degradadas.

2 - A renovação poderá contemplar o mesmo uso ou um uso diferente, devendo a construção cumprir com o definido no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 9.º

Espços urbanizáveis

1 - Os espaços urbanizáveis da UP 1 decorrem das áreas com a mesma designação previstas no PDM. Decorrem também de áreas classificadas naquele Plano como áreas naturais de nível 3 e que o presente PU define como urbanizáveis, por contribuírem para o remate equilibrado da malha urbana actual e para a sua requalificação, e para a rentabilização das infra-estruturas.

2 - A construção, exceptuando-se a edificação em parcelas destacadas nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/91, deverá ser precedida por plano de pormenor ou projecto de loteamento.

Quer a construção a erigir em parcela destacada, quer a construção prevista em áreas abrangidas por plano de pormenor ou projecto de loteamento, respeitará os parâmetros urbanísticos definidos no presente Regulamento para as subunidades operativas de planeamento e gestão onde aqueles espaços se inserem.

Artigo 10.º

Espaços industriais

1 - Na planta de zonamento estão delimitados os espaços industriais e de serviços que decorrem das áreas industriais e de serviços previstas no PDM.

São três os espaços industriais e de serviços delimitados na planta de zonamento:

- a) Espaço situado no Parchal subdividido em duas áreas - área a nascente da EM 530, constituída por loteamentos industriais recentes e antigos edifícios industriais, e área a norte da EN 125 no limite da UP 1;
- b) Espaço situado entre a Quinta de São Pedro e o Parchal, a nascente da área urbana a renovar;
- c) Espaço industrial de Ponte Charuto, a sul da EN 125 e do caminho de ferro. Abrange uma área industrial em implementação e uma área de expansão e constitui a zona industrial do concelho.

2 - Os espaços industriais referidos nas alíneas a) e b) do número anterior constituem espaços consolidados.

A construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deverá obedecer ao disposto no artigo 6.º do presente Regulamento para os espaços urbanos consolidados. Prevê-se a recuperação de antigas unidades industriais em conformidade com o definido no artigo 14.º do presente Regulamento - património edificado.

3 - O espaço industrial referido na alínea c) será obrigatoriamente objecto de plano de pormenor ou de projectos de loteamento, em conformidade com o disposto no n.º 5 do artigo 24.º do PDM, e deverá cumprir com o disposto no presente Regulamento, no artigo relativo à subunidade operativa de planeamento e gestão onde se insere.

Artigo 11.º

Estrutura verde

1 - A estrutura verde delimitada na planta de ordenamento é composta por áreas verdes de uso público predominante, com funções de estar e recreio e de enquadramento dos espaços edificados e edificáveis.

2 - A estrutura verde classifica-se quanto ao tipo de intervenção nas seguintes subcategorias:

- a) Estrutura verde principal;
- b) Zonas verdes complementares dos espaços urbanos e urbanizáveis e de protecção.

Artigo 12.º

Estrutura verde principal

1 - A estrutura verde principal decorre das áreas naturais de nível 3 previstas no PDM.

2 - A estrutura verde principal está delimitado na planta de zonamento e corresponde às áreas de protecção das linhas de água, às áreas da RAN e da REN a manter dentro do perímetro urbano e a outros importantes espaços verdes de valorização ambiental e de enquadramento cénico do espaço construído.

3 - Os espaços verdes da estrutura verde principal deverão ser objecto de estudos paisagísticos específicos, integrados ou não em eventuais planos de pormenor das subunidades operativas de planeamento e gestão.

4 - É interdita a construção com as seguintes excepções:

- a) Equipamentos de apoio ao usufruto dos espaços verdes pela população justificados no âmbito dos estudos referidos no n.º 3;
- b) Construções que integrem o processo de recuperação, ampliação e alterações de construções existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento com os seguintes condicionamentos:

Todas as obras estão obrigatoriamente sujeitas a licenciamento e os projectos terão de ser subscritos por técnicos qualificados;

Deverá ser garantida uma correcta integração paisagística, pelo que não é permitida a utilização de materiais reflectores em fachadas e coberturas (aço, zinco, azulejo, telha vidrada, etc.).

No caso de ampliação, o respectivo projecto deverá justificar devidamente a dimensão da mesma tendo em conta a área já construída.

Artigo 13.º

Zonas verdes complementares dos espaços urbanos e urbanizáveis e de protecção

1 - As zonas verdes complementares dos espaços urbanos e urbanizáveis e de protecção correspondem a áreas verdes equipadas, áreas de remate dos espaços edificáveis e faixa de protecção às infra-estruturas, equipamentos e zonas industriais.

2 - Estas zonas deverão ser regulamentadas no âmbito de plano de pormenor ou projecto de loteamento das áreas urbanas ou urbanizáveis em que se integram.

CAPÍTULO III

Disposições complementares

Artigo 14.º

Serviços e indústrias inseridas nos espaços urbanos e urbanizáveis

Nas áreas urbanas e urbanizáveis é permitida a instalação de indústrias das classes C e D desde que devidamente licenciadas junto da entidade coordenadora respectiva, nos termos do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto.

Artigo 15.º

Património edificado e arqueológico

1 - Constitui património edificado na UP 1:

a) Os espaços urbanos de interesse cultural conforme referidos no artigo 5.º;

b) A Ermida de Santo António, identificada na planta de zonamento e classificada no âmbito do presente PU como «outros valores edificados»;

c) Imóveis identificados na planta de zonamento como «imóveis a recuperar». São imóveis que deverão ser preservados, em termos de fachada e organização interna ou só ao nível de elementos construtivos pontuais, por constituírem testemunho do passado industrial do sítio. A preservação não é impeditiva da eventual alteração do uso.

2 - Constituem património arqueológico da UP 1 os sítios arqueológicos - romano e medieval - identificados na planta de zonamento.

3 - Sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes do regime de protecção ao património edificado e arqueológico, constante da legislação em vigor, e do definido no artigo 5.º do presente Regulamento para os espaços urbanos de interesse cultural, estabelece-se o seguinte:

3.1 - Salvaguarda do património edificado:

a) São proibidas acções de demolição, alteração e descaracterização dos imóveis definidos como «outros valores edificados» na alínea b) do n.º 1 sem prévia autorização da Câmara Municipal;

b) Tendo em vista a eventual proposta de classificação para os «outros valores edificados» já referidos, poderá o município aplicar como medida cautelar zonas de protecção idênticas às previstas na legislação em vigor para os edifícios classificados ou em vias de classificação.

3.2 - Salvaguarda do património arqueológico - sem prejuízo de zonas especiais de protecção aos sítios arqueológicos que serão objecto de classificação de acordo com a lei de bases do património, deverá ser observado o seguinte:

a) A alteração do uso do solo num raio inferior a 50 m traçados a partir do sítio arqueológico definido na planta de zonamento está obrigatoriamente sujeito a parecer da Câmara Municipal;

b) Poderá ser definido um raio idêntico de protecção provisório nos locais em que incide a presença de vestígios arqueológicos - sítios arqueológicos potenciais - até à sua definição final e caracterização;

c) Tendo por objectivo a salvaguarda de testemunhos arqueológicos de acordo com o estabelecido no artigo 39.º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, poderá a Câmara Municipal suspender as obras concedidas sempre que os estudos e identificação dos achados arqueológicos descobertos durante a respectiva execução o justifique.

Artigo 16.º

Equipamentos

1 - Os equipamento existentes, programados e propostos no âmbito do PU estão assinalados na planta de zonamento e são caracterizados nos artigos do presente Regulamento relativos às subunidades operativas de planeamento e gestão (SP).

2 - A localização dos equipamentos propostos pode ser alterada dentro do limite da SP onde se inserem se tal se revelar conveniente em função da evolução do processo de implementação do PU.

3 - Podem ser previstos outros equipamentos durante a implementação do PU nos espaços designados por «reserva para equipamentos», na planta de zonamento ou em espaços de cedência decorrentes de operações de loteamento.

4 - Os equipamentos e serviços que possam resultar da renovação dos espaços ou da recuperação dos edifícios existentes assinalados na planta de zonamento serão definidos durante a implementação do PU. Poderão constituir alojamentos e ou outros equipamentos turísticos, cuja instalação deverá respeitar o disposto no presente Regulamento e na legislação turística em vigor.

Artigo 17.º

Unidades hoteleiras inseridas nos espaços urbanos e urbanizáveis

1 - As unidades hoteleiras, tais como hotéis, apart-hotéis, pensões e afins, restaurantes, cafés, clubes nocturnos e afins, deverão respeitar os parâmetros urbanísticos definidos para o tipo de espaço onde se inserem e para a subunidade de planeamento e gestão onde se localizam.

2 - É vedada a instalação de unidades que provoquem incómodo ou poluição aferidos nos termos da legislação em vigor aplicável.

Artigo 18.º

Circulação e estacionamento automóvel

1 - Para os espaços urbanos a completar, urbanos a renovar, urbanizáveis e industriais, objecto de plano de pormenor ou projecto de loteamento, deverá afectar-se uma área que satisfaça os parâmetros que se seguem.

1.1 - Cálculo das áreas por lugar de estacionamento:

a) Veículos ligeiros - deverá afectar-se uma área bruta de 20 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 25 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não);

b) Veículos pesados - deverá afectar-se uma área de 75 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não).

1.2 - Edifícios para habitação - estacionamento automóvel: 1,5 lugares por cada 120 m² de área bruta de construção.

1.3 - Edifícios destinados a serviços:

a) Três lugares de estacionamento por cada 100 m² de área bruta de construção para estabelecimentos de área menor ou igual a 500 m²;

b) Cinco lugares de estacionamento por cada 100 m² de área bruta de construção para estabelecimento de área superior a 500 m².

1.4 - Indústrias e armazéns:

a) Nos edifícios destinados à indústria e armazéns deverá ser obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes, dentro do lote, equivalente a um lugar por cada 150 m² de área bruta de construção;

b) Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar caso a caso em função do tipo de indústria a instalar.

1.5 - Estabelecimentos hoteleiros:

a) Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote deverão corresponder a um lugar de estacionamento por cada três camas;

b) Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados e passageiros, a determinar caso a caso em função da dimensão e localização da unidade hoteleira;

c) Nos espaços urbanizáveis, deverá prever-se uma área mínima de estacionamento de um lugar para o parqueamento de veículo pesado por cada 70 quartos;

d) Nos espaços urbanos a Câmara Municipal de Lagoa poderá estabelecer condições de excepção no que respeita ao estacionamento automóvel, a definir caso a caso.

1.6 - Edifícios e áreas destinados a comércio retalhista - nos edifícios ou áreas destinados a comércio retalhista, concentrado ou não, deverão ser obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

a) Um lugar por cada 50 m² de área bruta de construção para estabelecimentos de área superior a 200 m² e menor ou igual a 1000 m²;

b) Um lugar por cada 25 m² de área bruta de construção para estabelecimentos de área superior a 1000 m² e menor ou igual a 2500 m²;

c) Um lugar por cada 15 m² de área bruta de construção para estabelecimentos de área superior a 2500 m².

1.7 - Salas de espectáculo - para salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias serão equivalentes a 2 lugares de estacionamento por cada 10 lugares sentados.

1.8 - Equipamentos colectivos - para as instalações de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundários e universitária), desportiva e hospitalar, deverá proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

2 - Para os espaços urbanos de interesse cultural e para os espaços urbanos consolidados, quando houver lugar a construção, reconstrução ou alteração de edifícios que pressuponha ampliação significativa, excepcionalmente não é exigido estacionamento para edifícios que não ultrapassem três fracções autónomas, desde que tecnicamente se verifique a inviabilidade da sua concretização.

3 - Os estacionamentos privados que sejam estabelecidos através dos índices definidos no n.º 1 do presente artigo ficam directamente adstritos às correspondentes fracções autónomas.

4 - Os parâmetros de dimensionamento dos arruamentos são os que constam da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, conjugados com as disposições constantes do Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio.

Artigo 19.º

Áreas a ceder ao município

1 - Nas operações de loteamento a realizar nos espaços definidos como urbanos a completar, urbanos a renovar e urbanizáveis no âmbito do presente PU serão aplicados para efeitos de concretização de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos os seguintes critérios de cedência:

a) São cedidos os espaços verdes e de utilização colectiva e os espaços destinados a equipamentos públicos com a aplicação dos critérios e parâmetros de dimensionamento que

constam dos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterados pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro;

b) Nos prédios ou conjunto de prédios nos quais a planta de zonamento explicita a demarcação de espaços destinados a zonas verdes e equipamentos programados ou propostos, a aplicação daquelas regras terá em conta e prioritariamente as áreas já assinaladas como tal na planta de zonamento e dimensionadas no presente Regulamento.

2 - As parcelas de terreno destinadas às infra-estruturas são cedidas de acordo com a legislação em vigor.

Os parâmetros de dimensionamento das infra-estruturas são os que constam no artigo 18.º do presente Regulamento.

Artigo 20.º

Subunidades operativas de planeamento e gestão

1 - As subunidades operativas de planeamento e gestão (SP) estão delimitadas na planta de zonamento e correspondem a zonas no interior do perímetro urbano com características que lhe permitem uma lógica de desenvolvimento com uma certa autonomia.

2 - Às subunidades de planeamento e gestão correspondem uma ou mais categorias de espaços.

3 - Em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, as subunidades operativas de planeamento e gestão poderão servir de base ao desenvolvimento de planos de pormenor. No caso do presente PU e tendo em vista a flexibilização do seu processo de implementação, o plano de pormenor de iniciativa municipal, quando considerado necessário, pode abranger parte ou a totalidade de uma ou várias SP.

4 - São oito as subunidades operativas de planeamento e gestão estabelecidas pelo presente PU para a UP 1:

SP 1;

SP 2;

SP 3;

SP 4;

SP 5;

SP 6;

SP 7;

SP 8.

5 - Nas subunidades operativas de planeamento e gestão as áreas objecto de plano de pormenor ou projecto de loteamento - espaços urbanos a completar e a renovar e espaços urbanizáveis - classificam-se quando destinadas predominantemente à habitação em quatro níveis em função da sua densidade populacional:

Nível A - 60 hab./ha;

Nível B - 80 hab./ha;

Nível C - 100 hab./ha;

Nível D - 120 hab./ha;

Nível E - 150 hab./ha.

Artigo 21.º

SP 1

1 - Subunidade operativa de planeamento e gestão 1 - unidade situada no extremo norte-nascente da UP 1 na freguesia de Estômbar. Identifica-se com o núcleo urbano designado por «Calvário» e inclui espaços urbanos consolidados, espaços urbanos a completar de nível D e espaços verdes que integram a estrutura verde principal. Nesta unidade localiza-se um equipamento caracterizado como sede associativa e ou sociedade recreativa.

2 - A construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deve cumprir com o definido no presente Regulamento para os vários espaços.

3 - Prevê-se a ocupação dos espaços urbanos a completar de nível D por habitação, comércio, serviços e equipamentos com os seguintes parâmetros:

D máxima - 120 hab./ha;

COS máximo - 0,52;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a três pisos;

Equipamentos propostos e áreas de terreno reservados para a sua implementação:

Escola pré-primária (área do terreno 1500 m²);

Equipamento desportivo (área do terreno 2300 m²);

Escola EB 1 (área do terreno 2400 m²).

Artigo 22.º

SP 2

1 - Subunidade operativa de planeamento e gestão 2 - unidade situada no extremo norte da UP 1 entre a linha de caminho de ferro e o rio Arade. Está incluída na freguesia de Estômbar e na recente freguesia do Parchal (Decreto-Lei n.º 31/97, de 12 de Julho). Engloba a quase totalidade do núcleo urbano da Mexilhoeira da Carregação (do qual é excluído apenas o espaço urbano de interesse cultural) e a parte norte do núcleo urbano do Parchal. Inclui espaços urbanos consolidados e a completar de nível C, espaços urbanos a renovar de nível B, espaços urbanizáveis de nível C, espaços industriais e espaços verdes da estrutura verde principal.

Nesta unidade existem os seguintes equipamentos (colectivos e serviços):

Escola pré-primária;

Escola EB 1;

Equipamento desportivo;

Jardim público;

Três sedes associativas e ou sociedades recreativas;

Centro de dia.

Estão programados os seguintes equipamentos (colectivos e serviços) e reservados os respectivos espaços de implementação:

Igreja e centro paroquial;

Escola pré-primária.

2 - A construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deve cumprir com o definido no presente Regulamento para os vários espaços.

3 - Prevê-se a ocupação dos espaços urbanos a completar de nível C por habitação, comércio, serviços e equipamentos com os seguintes parâmetros:

D máxima - 100 hab./ha;

COS máximo - 0,44;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a dois pisos;

Equipamentos propostos e áreas de terreno a reservar para a sua implementação:

Lar da terceira idade e espaço de reserva para equipamento (área do terreno 3600 m²).

4 - Prevê-se a ocupação alternativa do espaço urbano a renovar de nível B por habitação, comércio, serviços e equipamentos no caso de alteração do uso actual da área, ou para indústria, armazenagem e serviços no caso de se manter o actual uso. No primeiro caso os parâmetros de ocupação são os seguintes:

D máxima - 80 hab./ha;

COS máximo - 0,40;

CAS máximo - 0,28;

AC - um a dois pisos.

No segundo caso os parâmetros de ocupação são idênticos aos estabelecidos no presente Regulamento para a área industrial da SP 4.

5 - Prevê-se a ocupação do espaço urbanizável de nível C por habitação, comércio, serviços e equipamentos com os seguintes parâmetros:

D máxima - 100 hab./ha;

COS máximo - 0,44;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a dois pisos.

6 - Outros equipamentos propostos - em conformidade com o artigo 16.º do presente Regulamento, nesta SP poderão ser definidos durante a implementação do PU junto da zona ribeirinha nos locais assinalados na planta de zonamento, equipamento e serviços em resultado da renovação dos espaços ou da recuperação dos edifícios existentes. A altimetria, volumetria e coeficiente de construção e afectação do solo não devem ultrapassar os actuais.

Propõe-se também a localização dos seguintes equipamentos:

Varadouro na zona ribeirinha do Parchal;

ATL a integrar em fracção de edifício existente ou a construir.

Artigo 23.º

SP 3

1 - Subunidade operativa de planeamento e gestão 3 - unidade situada no extremo norte da Mexilhoeira da Carregação e fazendo parte do seu núcleo genético. Corresponde a um espaço urbano de interesse cultural.

Nesta unidade existem os seguintes equipamentos (colectivos e serviços):

Igreja;

Jardim público;

Sede associativa e ou sociedade recreativa;

Instalações de apoio aos desportos náuticos.

Está programada a instalação em edifícios existentes dos seguintes equipamentos:

Extensão do Centro de Saúde;

Centro de dia.

É proposta a localização na área adjacente à zona de intervenção do PU de um equipamento tipo ancoradouro de apoio a embarcações de recreio e de pesca artesanal.

2 - A construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deve cumprir com o definido no artigo 5.º do presente Regulamento.

Artigo 24.º

SP 4

1 - Subunidade operativa de planeamento e gestão 4 - unidade que corresponde à zona industrial de Ponte Charuto a sul da EN 5 e do caminho de ferro, na freguesia do Parchal, abrange uma área industrial em implementação, uma área de expansão e uma zona envolvente de protecção.

2 - Conforme definido no artigo 15.º, o espaço industrial será obrigatoriamente sujeito a plano de pormenor ou projecto de loteamento, em conformidade com o disposto no n.º 5 do artigo 24.º do PDM, com os seguintes parâmetros:

a) Índice de implantação máximo no lote - 0,6;

b) Volumetria máxima - 5 m³/m² (da área do lote), variando entre 3 m³/m² e 5 m³/m², consoante as características topográficas do terreno;

c) Arruamentos - faixa de rodagem maior ou igual a 7 m; bermas e passeios maiores ou iguais a 2 m;

d) Altura máxima das construções - 9,5 m, salvo situações excepcionais justificadas pela natureza da actividade.

Artigo 25.º

SP 5

1 - Subunidade operativa de planeamento e gestão 5 - unidade da freguesia do Parchal, que confina a norte com o caminho de ferro e a sul com o limite da freguesia. Engloba os núcleos urbanos do Parchal (sul do caminho de ferro), do Pateiro, da Bela Vista e dos Corgos. Inclui espaços urbanos consolidados e a completar de níveis C e D, espaços urbanos a renovar de nível D, espaços urbanizáveis de níveis A, B, D e E, espaços industriais e de serviços e espaços verdes da estrutura verde principal.

Nesta unidade existem os seguintes equipamentos (colectivos e serviços):

Igreja;

Extensão do Centro de Saúde;

Duas escolas pré-primárias;

Escola EB 1;

Sede associativa e ou sociedade recreativa;

Estação de caminho de ferro;

Complexo cultural e desportivo;

Escola EB 2, 3.

Para além dos equipamentos propostos inseridos em espaços urbanizáveis conforme definido no n.º 5 estão programados e ou propostos os seguintes equipamentos (colectivos e serviços) e reservados os respectivos espaços de implementação:

Escola pré-primária a nascente da Bela Vista junto ao nó da via V 1 proposta;

Equipamento desportivo a norte da Bela Vista, junto à EB 2, 3 existente, com cerca de 2300 m²;

Espaço para equipamento desportivo no recinto escolar junto à EB 2, 3 existente, com cerca de 5000 m²;

Equipamento desportivo a nascente da via V 1 proposto e designado por Parque Desportivo da Bela Vista;

Cemitério com cerca de 30000 m² e respectiva zona de protecção com cerca de 15000 m² entre a linha de caminho de ferro e a EN 125;

Equipamento social de iniciativa privada com cerca de 10000 m², enquadrado pela estrutura verde principal entre a Bela Vista e o Pateiro.

2 - A construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deve cumprir com o definido no presente Regulamento para os vários espaços.

3 - Prevê-se a ocupação dos espaços urbanos a completar de níveis C e D por habitação, comércio, serviços e equipamentos com os seguintes parâmetros:

a) Espaço urbano a completar de nível C:

D máxima - 100 hab./ha;

COS máximo - 0,44;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a três pisos;

b) Espaço urbano a completar de nível D:

D máxima - 120 hab./ha;

COS máximo - 0,53;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a três pisos.

4 - Prevê-se a ocupação do espaço urbano a renovar de nível D por habitação, comércio, serviços e equipamentos no caso de alteração do uso actual da área, ou para indústria, armazenagem e serviços no caso de se manter o actual uso.

No primeiro caso os parâmetros de ocupação são os seguintes:

D máxima - 120 hab./ha;

COS máximo - 0,53;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a três pisos.

No segundo caso os parâmetros de ocupação são idênticos aos estabelecidos no presente Regulamento para a área industrial da SP 4.

5 - Prevê-se a ocupação dos espaços urbanizáveis de níveis A, B, D e E por habitação, comércio, serviços e equipamentos com os seguintes parâmetros:

a) Espaços urbanizáveis de nível A:

D máxima - 60 hab./ha;

COS máximo - 0,36;

CAS máximo - 0,25;

AC - um a dois pisos;

b) Espaços urbanizáveis de nível B:

D máxima - 80 hab./ha;

COS máximo - 0,40;

CAS máximo - 0,28;

AC - um a dois pisos;

c) Espaços urbanizáveis de nível D:

D máxima - 120 hab./ha;

COS máximo - 0,53;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a três pisos;

d) Espaços urbanizáveis nível E:

D máxima - 150 hab./ha;

COS máximo - 0,66;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a quatro pisos;

e) Equipamentos propostos e áreas de terreno reservados para a sua implementação em espaços urbanizáveis:

Área de reserva para equipamentos (32800 m²), inserida no espaço urbanizável de nível E junto à zona industrial do Parchal, onde se poderão localizar - uma escola EB 1 (área de terreno 4000 m²), uma escola EB 2, 3 (área de terreno 12900 m²) e uma escola secundária (área de terreno 15900 m²);

Equipamentos inseridos no espaço urbanizável de nível D na zona da Bela Vista - escola pré-primária (área de terreno 1500 m²) e posto de vendas (área de terreno 3000 m²);

Dois centros ATL, com uma sala cada, a localizar em fracções de edificios existentes ou a construir.

Artigo 26.º

SP 6

1 - Subunidade operativa de planeamento e gestão 6 - unidade integrada na freguesia de Ferragudo que confina a norte com o limite da freguesia e a sul com o espaço urbano de interesse cultural do núcleo urbano de Ferragudo e o CM 1269. Inclui espaços urbanos consolidados e a completar de nível B, espaços urbanizáveis de nível A e espaços verdes da estrutura verde principal. Inclui ainda um pequeno espaço industrial na continuidade do espaço industrial da SP 5.

Nesta unidade existem os seguintes equipamentos (colectivos e serviços):

Extensão do Centro de Saúde;

ATL;

Equipamento desportivo;

Sede associativa e ou sociedade recreativa.

Está programada a localização em construção já existente de uma sede associativa.

2 - A construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deve cumprir com o definido no presente Regulamento para os vários espaços.

3 - Prevê-se a ocupação dos espaços urbanos a completar de nível B por habitação, comércio, serviços e equipamentos com os seguintes parâmetros:

D máxima - 80 hab./ha;

COS máximo - 0,40;

CAS máximo - 0,28;

AC - um a dois pisos.

4 - Prevê-se a ocupação de espaços urbanizáveis de nível A por habitação, comércio, serviços e equipamentos com os seguintes parâmetros:

D máxima - 60 hab./ha;

COS máximo - 0,36;

CAS máximo - 0,25;

AC - um a dois pisos;

Área a reservar para habitação social de promoção municipal no espaço urbanizável a poente da SP - 11500 m²;

São propostas áreas de reserva para equipamento a poente e a nascente da SP respectivamente com 10000 m² e 5000 m²

Artigo 27.º

SP 7

1 - Subunidade operativa de planeamento e gestão 7 - unidade que corresponde essencialmente ao núcleo genético de Ferragudo. Confinar a norte com a SP 6 e a sul com a Rua das Amendoeiras. É constituída na sua quase totalidade por um espaço urbano de interesse cultural e inclui ainda um espaço urbano consolidado recente.

Nesta unidade existem os seguintes equipamentos (colectivos e serviços):

Junta de freguesia;

Igreja;

Centro paroquial;

Centro de dia;

Mercado;

CTT;

Posto de socorros a náufragos;

Sede associativa e ou sociedade recreativa;

Hospedaria.

Está programada a localização de uma escola pré-primária e reservado o respectivo terreno.

É proposta a localização na área adjacente à zona da intervenção do PU de um equipamento tipo ancoradouro de apoio a embarcações de recreio e de pesca artesanal.

2 - A construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios devem cumprir com o definido nos artigos 5.º e 6.º do presente Regulamento.

Artigo 28.º

SP 8

1 - Subunidade operativa de planeamento e gestão 8 - unidade que corresponde à área do núcleo urbano de Ferragudo, que envolve a sul e a nascente o espaço urbano de interesse cultural. Inclui espaços urbanos consolidados, espaços urbanos a completar de nível C, espaços urbanizáveis de nível C e uma zona verde que integra a estrutura verde principal.

Nesta unidade existem os seguintes equipamentos (colectivos e serviços):

Cemitério;

Escola pré-primária;

Escola EB 1;

Equipamento de apoio a desportos náuticos.

2 - A construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deve cumprir com o definido no presente Regulamento para os vários espaços.

3 - Prevê-se a ocupação dos espaços urbanos a completar de nível C por habitação, comércio, serviços e equipamentos com os seguintes parâmetros:

D máxima - 100 hab./ha;

COS máximo - 0,44;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a três pisos;

Equipamentos propostos e área de terreno reservado para a implementação escola pré-primária (área de terreno 1100 m²) e aproveitamento das salas desocupadas da EB 1 existente.

4 - Prevê-se a ocupação de espaços urbanizáveis de nível C por habitação, comércio, serviços e equipamentos com os seguintes parâmetros:

D máxima - 100 hab./ha;

COS máximo - 0,44;

CAS máximo - 0,33;

AC - um a três pisos.

Artigo 29.º

Faseamento do PU

O faseamento de implementação do Plano de Urbanização da UP 1 será definido pela Câmara Municipal em função da dinâmica de crescimento, do programa de execução das infra-estruturas e de uma hierarquia de gestão, que poderá ter por base a delimitação das subunidades operativas de planeamento e gestão.

(ver planta no documento original)