

# PLANO DE URBANIZAÇÃO DA LAGOA DE ALBUFEIRA

## II - REGULAMENTO

### TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1º Âmbito

O Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira, designado abreviadamente por PULA, estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na área definida pelo Plano Director Municipal de Sesimbra como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Número Oito (UNOP 8).

#### Artigo 2º Objectivos

O objectivo do PULA é a recuperação e reconversão urbanística da UNOP 8.

#### Artigo 3º Composição do Plano

1. O PULA., é constituído pelos seguintes Elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Zonamento, à escala 1:5000;
  - c) Planta de Condicionantes à escala 1:5000;
2. O PULA, é acompanhado pelos seguintes Elementos:
  - a) Relatório fundamentado com as soluções adoptadas;
  - b) Planta de Enquadramento à Esc. 1/25.000;
  - c) Estudo Económica/ Programa/ Plano de Financiamento – Faseamento;
  - d) Planta da Situação Existente;
  - e) Estrutura Ecológica;
  - f) Plantas com traçados das Infra-estruturas;
  - g) Extractos do regulamento, da Planta Síntese e das Plantas de Condicionantes do Plano Director Municipal;
  - h) Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas.

#### Artigo 4º Instrumentos de Planeamento a Observar

Na área abrangida pelo PULA vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano Director Municipal de Sesimbra;
- b) Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Sintra - Sado;
- c) PROTAML.

**Artigo 5º**  
**Prazo de vigência do PULA**

O prazo de vigência do PULA é de 10 anos.

**Artigo 6º**  
**Definições**

1. Área de implantação - área bruta do piso, ao nível da cota de soleira excluindo os espaços exteriores, mesmo que cobertos (ai).
2. Superfície total de pavimento ou área total de construção - soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, excluindo espaços de uso público cobertos pela edificação, terraços, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar e caves destinadas a serviços técnicos, a arrecadações ou a estacionamento, desde que não constituam fracções autónomas (stp).
3. Índice de Ocupação do Solo - quociente entre a área de implantação da construção e a área total do lote (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo) (io).
4. Índice de Construção ao lote – quociente entre a área total de construção e a área total do lote (icl), (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo).
5. Índice de Construção bruto – quociente entre a área total de construção e a área total da propriedade, incluindo a rede viária e a área afecta a espaço público, a equipamentos e zonas verdes (icb).
6. Índice de impermeabilização (ici) – quociente entre a área pavimentada / impermeável e a área total do lote (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo).
7. Densidade habitacional - quociente entre o número de fogos previstos e a área total do terreno /propriedade onde estes se localizam, incluindo a rede viária e as áreas de equipamentos e zonas verdes.
8. Densidade líquida - quociente entre o número de fogos previstos e a área total do terreno/propriedade onde estes se localizam, excluindo a rede viária e as áreas de equipamentos e zonas verdes.
9. Edifício – construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meias, que vão das fundações à cobertura, destinada a servir de habitação (com um ou mais alojamento/fogos) ou outros fins (comércios e serviços).

## **TÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **Artigo 7º Identificação**

As Servidões Administrativas e as Restrições de Utilidade Pública ao uso do solo são as constantes da lei, encontrando-se delimitadas e identificadas, na Planta Actualizada de Condicionantes, as seguintes:

- Margens das águas da Lagoa - Domínio Hídrico;
- Linhas de Água e respectivas margens;
- Reserva Ecológica Nacional;
- Reserva Agrícola Nacional;
- Rede Natura 2000: sítio Fernão Ferro/ Lagoa de Albufeira – sítio Arrábida/ Espichel;
- Servidão non aedificandi à estrada da rede nacional EN 377;
- Áreas de protecção ao Sobreiro e à Azinheira;
- Perímetro de protecção a marcos geodésicos;
- Área de Protecção da ETAR;
- Área sujeita a regime florestal;
- Emissário submarino POOC.
- Corredor Verde do PROTAML;
- Áreas inundáveis das Ribeiras: Sachola – Aiana;

### **Artigo 8º Áreas Inundáveis**

1. As áreas inundáveis correspondentes à cheia com probabilidade de ocorrência no período de um século (cheia de 100 anos), referem-se às duas Linhas de Água integradas na Reserva Agrícola Nacional - RAN e Reserva Ecológica Nacional - REN, do Concelho de Sesimbra:
  - Ribeira da Aiana
  - Ribeira do Sachola.
2. As áreas inundáveis, dentro do limite da REN, encontram-se demarcadas na planta actualizada de Condicionantes (escala 1:5000).
3. Os terrenos particulares que se situam nas margens do domínio hídrico e nas zonas adjacentes estão sujeitos a servidões e restrições de utilidade pública.
4. As zonas adjacentes às margens ameaçadas pelas cheias, já demarcadas e classificadas, obedecem a dois tipos de zonas:
  - zonas “non eadificandi”
  - zonas de ocupação condicionada

5. A aprovação ou utilização dos terrenos constantes nas áreas inundáveis fica condicionada à aprovação do Instituto de Água (INAG).
6. O Licenciamento de quaisquer construções nestas áreas depende sempre do parecer vinculativo das diversas entidades envolvidas: INAG – ICN e JAP (Instituto da Água – Instituto da Conservação da Natureza e Junta Autónoma de Portos).

### **Artigo 9º Regime**

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedecerá ao disposto na legislação aplicável e às disposições do PULA que com ela sejam compatíveis.

## **TÍTULO III USO DO SOLO**

### **Artigo 10º Qualificação do Solo e Respectivas Categorias**

1. Solo Rural
  - 1.1. Estrutura Ecológica Fundamental
    - a) Espaço natural de protecção e enquadramento à Lagoa;
    - b) Espaços florestais;
    - c) Espaços agrícolas.
  - 1.2. Espaço Turístico
2. Solo Urbano
  - 2.1. Solo Urbanizado
    - a) Solo urbanizado de média densidade – D1
    - b) Solo urbanizado de baixa densidade – D2
  - 2.2. Solo de Urbanização Programada
    - a) Solo urbano programado de baixa densidade – D2A
    - b) Solo urbano programado de baixa densidade – D3
    - c) Solo urbano programado de baixa densidade – D4
  - 2.3. Estrutura Ecológica Urbana
    - a) Área verde de apoio residencial e de equipamento
    - b) Área verde central de recreio e lazer

- c) Corredores Verdes
3. Infra-estruturas
- a) Rede viária
  - b) Regime de Estacionamento
  - c) Redes de Drenagem e de Abastecimento de Água

**Artigo 11º**  
**Localização e Delimitação**

As categorias dos solos e respectivos usos, encontram-se delimitadas e identificadas na Planta de Zonamento.

## **CAPÍTULO I – SOLO RURAL**

### **SECÇÃO I ESTRUTURA ECOLÓGICA FUNDAMENTAL**

#### **SUBSECÇÃO I Espaço Natural de Protecção e Enquadramento à Lagoa**

##### **Artigo 12º Caracterização e Localização**

1. A Área Verde de Protecção e Enquadramento à Lagoa engloba zonas sensíveis, do ponto de vista biofísico e de enquadramento paisagístico e ambiental, adjacentes à margem da Lagoa, consideradas parcialmente como Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN). Integra também áreas da Rede Natura 2000, Áreas Inundáveis da Ribeira de Sachola, o Domínio Público Hídrico (DPH) e Domínio Privado do Estado (DPE).
2. Parte desta área integra a UOPG-18 definida pelo POOC Sintra - Sado e é parcialmente sujeita a planos de pormenor de reconversão (PP1, PP2 e PP3), conforme delimitação constante na Planta de Zonamento.

##### **Artigo 13º Medidas de Salvaguarda e Protecção**

1. As medidas de salvaguarda e protecção a aplicar às áreas descritas nos pontos 1 e 2 do Artº 12º, são as definidas nos artigos 20º e 22º do POOC Sintra - Sado, nomeadamente os objectivos prioritários de ordenamento e as restrições gerais, com a definição das de actividades interditas e as excepções devidamente fundamentadas.
2. Devem ser salvaguardadas as árvores existentes, sendo consideradas as seguintes distâncias mínimas das escavações para fundações e canalizações em relação às árvores existentes:
  - a) Para árvores de diâmetro de tronco superior a 1 m: 10 m.
  - b) Para árvores de diâmetro de tronco entre 0,50 m e 1 m: 8m;
  - c) Para árvores de diâmetro de tronco entre 0,20 m e 0,50 m: 5m.

##### **Artigo 14º Programa**

1. Nas áreas integradas na U.O.P.G. 18 do P.O.O.C. de Sintra - Sado será elaborado um plano de intervenções pelo Ministério responsável pela área do ambiente, em articulação com a Câmara Municipal de Sesimbra.

2. O plano e os projectos a prever devem obedecer aos pontos seguintes:
- a) Demolição progressiva das construções ilegais implantadas na REN e posterior recuperação da área afectada;
  - b) Remoção progressiva das vias de acesso existentes em área de REN, à excepção das estritamente necessárias para assegurar a ligação à rede viária da malha urbana;
  - c) Recuperação da Casa do Infantado para fins de sensibilização ambiental;
  - d) Ordenamento da frente de praia e áreas envolventes de acordo com o previsto no plano de praia;
  - e) Para o núcleo de recreio náutico prevêm-se os seguintes indicadores:
    - I.1) Cércea: 4m (admite-se duplo pé-direito no caso do paiol);
    - I.2) Área máxima de construção: 700 m<sup>2</sup>, a distribuir por diversas edificações;
    - I.3) Tipologia construtiva: estrutura mista;
    - I.4) Número máximo de pisos: um.
  - f) Beneficiação/ recuperação das instalações dos parques de campismo das “Hortenses” e “A Lagoa”, apenas se permitindo novas instalações que assumam a função de apoio aos parques e cujas áreas devem obedecer ao disposto na legislação aplicável;

## **SUBSECÇÃO II Espaços Florestais**

### **Artigo 15º Caracterização e Localização**

Os espaços florestais são constituídos predominantemente por áreas florestais, parcialmente incluídas na Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional, adjacentes à EN 377e a Sul da área de intervenção.

Integram também áreas de Rede Natura 2000, áreas de Montado de Sobro, servidão non aedificanti à EN 377.

### **Artigo 16º Medidas de Salvaguarda e Protecção**

1. Nas áreas florestais, são interditos os seguintes actos:
  - a) Operações de loteamento urbano;
  - b) A construção, reconstrução e ampliação de quaisquer edificações com excepção das permitidas no art. 17, art. 18 e art. 21;
  - c) A exploração de inertes;
  - d) Depósitos de detritos ou materiais;
  - e) A prática de campismo;
  - f) Atear fogueiras.

- g) A construção de muros ou vedações em arame farpado;
  - h) A destruição de vegetação e alteração do relevo natural;
  - i) A alteração dos sistemas agrícolas e florestais existentes;
  - j) A execução de terraplanagens;
2. Nestas áreas é obrigatória a limpeza dos terrenos, de forma a defender a floresta contra incêndios Florestais.

### **Artigo 17º Programa**

1. Admite-se a constituição de um Parque Ambiental, que considere as características ecológicas da zona, no Cabeço da Flauta.
2. A implementação do Parque depende da elaboração de um estudo que especifique a forma de ocupação do solo, salvaguardando o coberto arbóreo existente, os regimes de RAN e REN, devendo prever:
  - a) Parque de Estacionamento;
  - b) Parque de Merendas;
  - c) Acessos rodoviários, pedestres e para cavaleiros;
  - d) Centro de interpretação;
  - e) Circuito de manutenção;
  - f) Centro de acolhimento;
  - g) Parque Infantil.
3. Inclui um Lar de 3ª Idade ou uma clínica / centro privado de saúde e um Equipamento Desportivo, a Sul da EN 377.

### **Artigo 18º Regime**

1. Admite-se a construção de uma clínica / centro de saúde privado e / ou um lar de 3ª idade de 220 camas com as seguintes características de ocupação:
  - a) A área da propriedade seja superior a 10 ha.
  - b) O índice de construção máximo seja de 0,15.
  - c) Número máximo de pisos: 2
2. Admite-se a construção de um Equipamento / Complexo desportivo privado, num terreno com área superior a 5 ha.



**SUBSECÇÃO III**  
**Espaços Agrícolas**

**Artigo 19º**  
**Caracterização e Localização**

Os espaços agrícolas são constituídos predominantemente por áreas agrícolas complementares e pelas incluídas na Reserva Agrícola Nacional adjacentes à EN.

Integram também áreas de Rede Natura 2000, áreas de Montado de Sobro, servidão non aedificanti à EN 377.

**Artigo 20º**  
**Medidas de Salvaguarda e Protecção**

Nos espaços agrícolas, aplicam-se as medidas previstas no Artº 16º.

**Artigo 21º**  
**Programa**

São permitidas construções com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas e utilizadas em explorações que se justifiquem de acordo com o regime da RAN.

**Artigo 22º**  
**Regime**

1. São permitidas construções com finalidade exclusivamente agrícola com as seguintes características de ocupação:
  - a) A altura máxima da edificação permitida será de 3m, e o índice de ocupação não deverá exceder 0,005 por parcela;
  - b) A obtenção da licença dessas construções está dependente da apresentação de um plano de exploração agrícola.

**SECÇÃO III**  
**ESPAÇO TURÍSTICO**

**Artigo 23º**  
**Caracterização e Localização**

1. Engloba uma área significativa de cerca de 72 ha a Sul/Poente da área de intervenção, localizada junto à EN 377, na zona dos Murtinhais.  
É uma área rural de características florestais e agrícolas que não foi sujeita à pressão construtiva ilegal.
2. Parque de Campismo Repouso, adjacente à Rua do Alcaide e que se estende até à Ribeira de Sachola com áreas de RAN e REN.
3. Parque de Campismo a Lagoa e as Hortenses, inseridas na UOPG-18 e localizadas no Núcleo Náutico junto à margem da Lagoa.

**Artigo 24º**  
**Medidas de Salvaguarda e Protecção**

1. Espaço Turístico junto à zona dos Murтинhais
  - 1.1. Esta área será objecto de um Estudo Integração Paisagista, considerando as suas características e condicionantes legais, designadamente a RAN.
  - 1.2. Nesta área deve-se salvaguardar o coberto arbóreo existente, mas admite-se a introdução de espécies folhosas a resinosas ornamentais de enquadramento.
  - 1.3. Para além da unidade hoteleira e das instalações anexas, são interditas quaisquer outras construções e actividades.
  - 1.4. Deverá ser salvaguardado o corredor verde, previsto no PROTAML.
2. Parques de Campismo
  - 2.1. Devem ser reabilitados de forma a cumprir a legislação em vigor, nomeadamente os regimes de RAN e REN.

**Artigo 25º**  
**Programa**

1. Espaço Turístico junto à zona dos Murтинhais
  - 1.1. Esta área estruturar-se-á com base numa unidade hoteleira, dotada de campos de ténis e piscinas.
  - 1.2. Incluirá zonas de estacionamento, para apoio de acesso às praias, contemplando numa dessas zonas, um equipamento de apoio balnear.
  - 1.3. Admite-se a constituição de um campo de golfe sem prejuízo da REN.
2. Parques de campismo - três;

**Artigo 26º**  
**Regime**

1. Para o Espaço Turístico enquadrado pela EN 377 e estrada dos Murтинhais, permite-se a construção de um Hotel de pelo menos 4 estrelas, com as seguintes características:
  - a) Número máximo de pisos: 2
  - b) Capacidade máxima: 200 quartos.
  - c) Índice de Construção: <0,015
2. Os três parques de campismo devem ser redimensionados e estruturados de acordo com a área e categoria e a legislação em vigor.

## **CAPÍTULO II – SOLO URBANO**

### **SECÇÃO I SOLO URBANIZADO**

#### **Artigo 27º Caracterização**

1. Os solos urbanizados de média densidade – D1, correspondem a áreas predominantemente residenciais que se encontram ocupadas por moradias (zona das Quintinhas) em diversas zonas do Plano, maioritariamente a nascente da Ribeira de Sachola.  
Parte destes solos, integram áreas sujeitas a Planos de Pormenor (PP1 e PP4), conforme delimitação constante na Planta de Zonamento.
2. Os solos urbanizados de baixa densidade – D2, ocupam a maior parte do solo urbano do PULA e correspondem a áreas residenciais que foram objecto de maior pressão urbanística e se encontram ocupadas por moradias e onde se constituíram a maioria das áreas urbanas de génese ilegal da Lagoa de Albufeira.  
Parte destes solos integram áreas sujeitas a Planos de Pormenor (PP2, PP3 e PP4), conforme delimitação constante na Planta de Zonamento.

#### **Artigo 28º Medidas de Enquadramento e Protecção**

1. Estas áreas são estruturadas tendo como base núcleos residenciais enquadrados por zonas verdes e de equipamento, de forma a assegurar um equilíbrio ecológico e paisagístico complementar das áreas envolventes.
2. Nos terrenos já ocupados por construção é interdito o corte de árvores sem autorização prévia da Câmara Municipal e da Direcção Geral de Recursos Florestais.  
Admite-se o corte extraordinário de árvores por razões fitossanitárias que devem ser sujeitos a autorização da DGRF.
3. No mínimo 30% da área dos lotes deverá estar arborizada, tendo por base o pinheiro-manso, ou outras espécies da família dos Quercus.
4. Nos lotes de moradias em banda contínua é obrigatória uma área arborizada, com 15 m<sup>2</sup> na zona frontal do lote.
5. A utilização do terreno para hortas e árvores frutícolas só é admitida nas zonas posteriores do terreno, a uma distância do limite frontal do lote não inferior a 15 m.
6. Nestas áreas residenciais não são permitidas:
  - a) Estações de serviço e de abastecimento de carburantes de qualquer tipo;

- b) Actividades industriais ou outras incompatíveis com a habitação por terem efeitos perigosos para a saúde pública, originarem poluição ambiental, sonora, e excessiva intensidade de tráfego;
- c) Depósitos de detritos e materiais;

### **Artigo 29º Programa**

Para os solos urbanizados de média e baixa densidade D1 e D2, ocupados com habitações, enquadradas por espaços verdes de apoio, prevê-se a instalação de comércio local e alguns equipamentos.

Estão identificados e localizados na Planta de Zonamento.

### **SUBSECÇÃO I Solo Urbanizado de Média Densidade – D1**

#### **Artigo 30º Regime**

1. Indicadores Urbanísticos do solo urbanizado de média densidade – D1
  - 1.1. Densidade habitacional < 20 fogos/ha
  - 1.2. Índice de construção bruto – icb < 0,35
  - 1.3. Índice de ocupação – io < 0,4
  - 1.4. Índice de construção ao lote – icl < 0,72
  - 1.5. Índice de impermeabilização - ici < 0,7 para lotes entre 300 m<sup>2</sup> – 400 m<sup>2</sup>  
- ici < 0,6 para lotes maiores que 400 m<sup>2</sup>
  - 1.6. Área mínima de lote: 200 m<sup>2</sup>
  - 1.7. Frente mínima de lote: 7 m
  - 1.8. Área máxima de implantação por lote (ai) : 300 m<sup>2</sup>
  - 1.9. Área máxima de construção por lote (STP): 500 m<sup>2</sup>
  - 1.10. Número máximo de pisos: 2
  - 1.11. Afastamentos:
    - a) Os afastamentos das edificações ao limite frontal, lateral e tardoz do lote, são, no mínimo, de 5 m, para lotes com frentes iguais ou superiores a 20 m, e profundidade igual ou superior a 25 m.
      - Para os restantes lotes, são de 3 m à frente e lateral, e 5 m a tardoz.
      - Para lotes irregulares ou de gaveto, permite-se que os afastamentos sejam de 3 m.
    - b) Exceptuam-se da alínea anterior as construções existentes implantadas nas extremas dos lotes, desde que possuam as condições mínimas de segurança e habitabilidade.

- c) É permitida a implantação de moradias encostadas às construções existentes, referidas na alínea anterior, desde que daí resulte um conjunto harmonioso.
- d) Nos lotes de gaveto consideram-se extremas frontais as confinantes com a via pública; sendo as restantes consideradas laterais.

## 2. Características de ocupação:

- 2.1. Com moradias isoladas, geminadas e em banda contínua.
- 2.2. Em cada lote para a construção é permitida a construção de uma moradia, ou duma unidade comercial, ou duma unidade de serviços que não interfira com o uso residencial da zona em que se insere, sem prejuízo do disposto na alínea a) do ponto 2.3.
- 2.3. Moradias bifamiliares ou mistas de habitação e comércio:
  - a) As moradias bifamiliares, ou moradias que tenham um fogo habitacional e loja comercial, só podem ser constituídas em lotes com áreas iguais ou superiores a 600 m<sup>2</sup>.
  - b) Os lotes com estabelecimento comercial têm de ceder a área frontal dos lotes para o domínio público municipal destinado a estacionamento.
- 2.4. Admite-se a junção de dois lotes, desde que para uma única construção, cuja área poderá ser igual à soma das áreas de construção dos dois lotes.
- 2.5. Moradias em banda:
  - a) Admite-se a construção de moradias em banda em situações que o justifiquem nomeadamente, face ao número elevado de proprietários e/ou ao número de construções existentes;
  - b) Para a construção de moradias em banda contínua, exige-se a prévia execução de um estudo de conjunto, ao nível da implantação, volumetria e características arquitectónicas dessas moradias.
  - c) As moradias de topo não podem ter uma empena “cega”, de forma a garantir-se uma correcta relação com as moradias envolventes.
- 2.6. Condomínios fechados:
  - a) Admitem-se condomínios fechados ou conjuntos urbanos - núcleos com habitação, comércio ou pequenos equipamentos de apoio residencial - mediante elaboração de estudo prévio de conjunto que respeite o índice de construção bruto < 0,30 , a densidade habitacional máxima de 15 fogos / ha, dois pisos, índice de impermeabilização – ici < 0,7 e os pontos 1.9 e 1.11 do presente Artigo.
  - b) Em soluções que o justifiquem, nomeadamente quando sejam criados pequenos equipamentos de apoio, admite-se que o índice de construção bruto < 0,35, sendo a diferença de 0,05 aplicada nesses equipamentos de apoio.

- c) Os condomínios têm de ceder para o domínio público municipal toda a área necessária à rede rodoviária projectada.

#### 2.7. Caves:

- a) Caso o desnível natural do terreno o justifique - declive superior a 12% - são admitidas caves não habitacionais, desde que esteja garantida a sua iluminação e arejamento em, pelo menos, uma fachada e não ultrapassem o pé direito máximo de 2.3 m.
- b) As áreas das caves não se incluem na área máxima de construção possível, e a área de implantação não pode ultrapassar o perímetro do piso superior.

#### 2.8. Garagens e Anexos:

- a) Nas moradias isoladas ou geminadas, desde que não tenham cave, a área máxima de implantação pode ser acrescida até ao máximo de 0,10 do total da área do lote para anexos e garagens, num máximo de 50 m<sup>2</sup>, não podendo estes ter mais de um piso e pé direito máximo de 2.50 m.

### 3. Elementos Construtivos.

#### 3.1. Vedações:

- a) Sempre que possível, a delimitação da frente dos lotes é efectuada em sebes vivas ou vedações, com altura máxima de 1,20 m, de materiais lenhosos.
- b) Os muros de vedação da frente dos lotes podem ter 0,40 m de altura máxima, em alvenaria, acrescida de 0,80 m em rede ou gradeamento, não encimado por “setas” ou elementos perfurantes.
- c) Os restantes muros podem ter 0,60 m de altura máxima em alvenaria e 0,80 m em rede ou gradeamento, não encimado por “setas” ou elementos perfurantes.

#### 3.2. Coberturas

- a) Não são permitidas:
  - 1- Moradias com telhado de uma só água.
  - 2- Coberturas revestidas a chapa metálica ou fibrocimento.
- b) As construções de gaveto devem ter no mínimo, um telhado de três águas, para evitar a existência de empenas muito elevadas, viradas para a via pública.
- c) Os telhados são em telha cerâmica na cor natural.
- d) A distância do beirado à laje da esteira, não pode ser superior a 0,30 m.
- e) O sótão, quando habitacional, conta para o STP em toda a área com pé direito igual ou superior a 2,40 m.
- f) A inclinação das coberturas não poderá exceder os 26,5 graus.
- g) Admite-se a solução de coberturas em terraço, em projectos que o justifiquem.

### 3.3. Cores

- a) A cor dominante das construções é o branco.
- b) Admite-se a aplicação de outras cores claras, desde que se integrem no conjunto envolvente.

## **SUBSECÇÃO II** **Solo Urbanizado de Baixa Densidade – D2**

### **Artigo 31º** **Regime**

1. Indicadores Urbanísticos do solo urbanizado de baixa densidade – D2
  - 1.1 Densidade habitacional < 15 fogos/ha
  - 1.2 Índice de construção bruto - icb < 0,30
  - 1.3. Aplica-se a estes solos o disposto no Artº 30, nº 1.3,1.4,1.5,1.6,1.7,1.8,1.9,1.10 e 1.11 deste regulamento.
2. Características de Ocupação:
  - 2.1. Aplica-se o disposto no Artº 30º, nº 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 deste Regulamento.
3. Elementos construtivos:
  - 3.1. Aplica-se o disposto no Artº 30º nº 3.1, 3.2 e 3.3, deste Regulamento.

## **SECÇÃO II** **SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA**

### **Artigo 32º** **Caracterização**

1. Os solos urbanos programados de baixa densidade - D2-A., correspondem a propriedades não construídas, que se localizam na área do PULA.  
A maioria destes solos, encontram-se enquadrados pela via principal V1aa que delimita o Centro Cívico, pela estrada do Casalão (Via V1aa) e a Estrada dos Murtiniais.  
Confrontam a Noroeste com áreas urbanas de génese ilegal.
  - a ) Parte destes solos integram a Unidade de Execução 1, conforme delimitação constante na Planta de Zonamento.
2. Os solos urbanos programados de baixa densidade – D3, correspondem a áreas que integram a Unidade de Execução 2 e a Unidade de Execução 3 – Centro Cívico, conforme delimitação constante na Planta de Zonamento.

- a) Na Unidade de execução 2, correspondem a áreas que não se encontram ocupadas com construções adjacentes às vias estruturantes principais, a meio da rua do Alcaide (V1aa) na parte a Nascente da Ribeira de Sachola e a meio da estrada do Casalão (V1aa) na parte a Poente da Ribeira de Sachola.
- b) Na Unidade de Execução 3 – Centro Cívico, correspondem a áreas que não se encontram ocupadas com construções, com excepção de um equipamento de restauração e de algumas unidades de apoio à agricultura, que se pretende venha a constituir o centro/ charneira de toda a Área de Intervenção.

**Artigo 33º**  
**Medidas de Enquadramento e Protecção**

1. Nestes solos, deverão ser privilegiadas soluções de desenho urbano que qualifiquem urbanística e arquitectonicamente as áreas de intervenção, com preocupações de integração paisagística e ambiental.
2. Aplica-se a estas áreas as medidas previstas nos nºs 1,2, 3,4,5 e 6 do artigo 28º deste Regulamento.

**SUBSECÇÃO I**  
**Solo Urbano Programado de Baixa Densidade – D2-A**

**Artigo 34º**  
**Programa**

Para os solos de urbanização programada – D2-A, prevê-se a instalação de habitação e comércio local, enquadrados por espaços verdes de apoio.

Estão identificados e localizados na Planta de Zonamento

**Artigo 35**  
**Regime**

1. Indicadores Urbanísticos do solo urbano programado de baixa densidade – D2-A
  - 1.1 Densidade habitacional < 15 fogos/ha
  - 1.2 Índice de construção bruto – icb < 0,30
  - 1.3 Índice de ocupação io < 0,35
  - 1.4 Índice de construção ao lote- icl < 0,6
  - 1.5 Índice de impermeabilização - ici < 0,65 para lotes entre 300 m<sup>2</sup> – 400 m<sup>2</sup>  
- ici < 0,55 para lotes maiores que 400 m<sup>2</sup>
  - 1.6 Área máxima de implantação por lote (ai): 285 m<sup>2</sup>
  - 1.7 Área máxima de construção por lote (STP): 475 m<sup>2</sup>
  - 1.8 Nº máximo de pisos: 2



- 1.9. Afastamentos:
- a) Os afastamentos das edificações ao limite frontal, lateral e tardoz dos lotes para moradias isoladas, são, no mínimo, de 5 m.
  - b) Os afastamentos das edificações ao limite frontal e tardoz dos lotes para moradias geminadas ou em banda, são, no mínimo, de 5 m.
- 1.10. Parte dos fogos constituídos na Unidade de Execução 1 através da aplicação dos índices, serão cedidos à Câmara Municipal de Sesimbra e irão constituir uma bolsa de lotes para realojamento das parcelas que foram eliminadas na margem Sul da Lagoa ou em áreas classificadas.
2. Características de Ocupação:
- 2.1. Aplica-se o disposto no artº 30º, nº 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 deste Regulamento.
3. Elementos construtivos:
- 3.1. Aplica-se o disposto no artº 30º nº 3.1, 3.2 e 3.3, deste Regulamento.

**SUBSECÇÃO II**  
**Solo Urbano Programado de baixa densidade – D3**

**Artigo 36º**  
**Programa**

1. A estruturação, organização e qualificação destes espaços, integrados nas Unidades de Execução 2 e 3 devem ser objecto de estudos urbanísticos adequados e com um grau de pormenorização superior ao de um Plano de Urbanização.
2. Para os solos urbanos programados de baixa densidade – D3 que correspondem à Unidade de Execução 2, está prevista uma área mista habitacional e comercial e de equipamentos de apoio às áreas residenciais.
3. Para os solos urbanos programados de baixa densidade – D3 que correspondem à Unidade de Execução 3, estão previstas as seguintes áreas/equipamentos:
  - a) Áreas habitacionais e ou comerciais
  - b) Extensão de Saúde e Farmácia;
  - c) Pequenos campos de jogos;
  - d) Posto de Correios;
  - e) Mercado.
  - f) Uma Escola Básica 1,2,3 com ATL;
  - g) Igreja
  - h) Residência de idosos

### **Artigo 37º Regime**

1. O número de fogos definido para a Unidade de Execução 2, a implantar na área delimitada na planta de zonamento, como solo urbano programado de baixa densidade D3, é de 70 unidades, mais as 3 construções existentes.
2. O número de fogos definido para a Unidade de Execução 3, a implantar na área delimitada na planta de zonamento, como solo urbano programado de baixa densidade D3 é de 80 unidades, mais as 8 construções existentes.
3. Densidade líquida < 2 fogos/ha.
4. A STP máxima para habitação para comércio e serviços – 225 m<sup>2</sup>
  - a) A área a ocupar com comércio e serviços tem de ser no piso térreo e não deve ultrapassar os 25 % da área total.
5. Número máximo de pisos para moradias em banda e edifícios de dois pisos habitacionais ou um piso de comércio e um piso habitacional.
6. Características de ocupação:
  - 6.1 Aplica-se o disposto no Art. 30 nos nº 2.6,2.7 e 2.8 deste Regulamento
  - 6.2. Com moradias em banda para habitação e comércio e serviços ou edifícios singulares para comércio e/ou serviços.
  - 6.3. Para a construção de moradias em banda ou conjunto de edifícios exige-se a execução de um estudo prévio a nível da implantação, volumetria e características arquitectónicas.
  - 6.4. As moradias em banda podem ser constituídas por uma unidade comercial no piso térreo e uma unidade habitacional no outro piso ou duas unidades habitacionais.
  - 6.5. O comércio, serviços e garagens só podem ser implementados no piso térreo.
7. Elementos construtivos

Aplica-se o disposto no Artº 30º no nº 3 deste Regulamento.
8. A extensão de Saúde - Área de terreno de 2 000 m<sup>2</sup> .
9. Os pequenos campos de Jogos devem ocupar, por cada unidade, o máximo de 1 200 m<sup>2</sup> de área de terreno.
10. O Posto de Correios - Área de terreno de 800 m<sup>2</sup> .
11. O Mercado Municipal - Área máxima de 6 000 m<sup>2</sup> de terreno.

- 12 Equipamentos de Apoio à Criança - Área de terreno de 1.800 m<sup>2</sup>
13. Uma Escola Básica 1,2,3 com ATL- Área de terreno de 15.000 m<sup>2</sup>
14. Igreja - Área de terreno de 1.000 m<sup>2</sup>
15. Residência de idosos - Área de terreno de 5.000 m<sup>2</sup>

**SECÇÃO III  
ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA**

**SUBSECÇÃO I  
Áreas Verdes de Apoio Residencial e de Equipamentos**

**Artigo 38º  
Caracterização**

1. As Áreas Verdes de Apoio Residencial e de Equipamentos, constituem os espaços verdes estruturantes das zonas residenciais, contribuindo para a maior amenidade paisagista, servindo de suporte às actividades e aos equipamentos, previstos em toda a área do PULA.
2. Inclui a zona da entrada na Lagoa inserida na Unidade de Execução 3, onde irão ser implantados alguns dos principais equipamentos.
3. Parte destes solos integram áreas sujeitas a Planos de Pormenor e às Unidades de Execução, conforme delimitação constante na Planta de Zonamento.

**Artigo 39º  
Medidas de Salvaguarda e Protecção**

1. Nas áreas verdes de Apoio residencial é interdito o abate de árvores no solo não abrangido pela implantação de equipamentos, salvo se forem objecto de um projecto de espaços exteriores que defina e justifique quais as árvores a abaterem.
2. Os projectos de espaços exteriores devem contemplar os seguintes aspectos, para além dos exigidos legalmente:
  - a) Levantamento de espécies existentes e identificação das árvores que eventualmente devam ser abatidas;
  - b) Definição de espécies a manter e plantar com indicação de dimensões;
  - c) Materiais a utilizarem em pavimentos;
  - d) Definição de mobiliário fixo de exterior;
  - e) Tratamento de espaços verdes, com indicação do sistema de rega e respectivos consumos.

3. É proibida a construção de equipamentos de apoio em zonas com árvores de porte elevado ou pinheiros-mansos.

#### **Artigo 40º Programa**

Para as áreas verdes de apoio residencial e de equipamentos estão previstos os seguintes equipamentos:

- a) Equipamentos de Apoio à Criança;
- b) Pequenos campos de jogos;
- c) Equipamentos Desportivos (Pavilhão desportivo, Piscina Coberta, Grande Campo de Jogos);
- d) Igreja;
- e) Terminal de Transportes;
- f) Instalações de Protecção Civil: Bombeiros;
- g) Pousada da Juventude;
- h) Centros de Apoio à 3ª Idade - Centro de Dia e Apoio Domiciliário.
- i) Área mista: administrativa, e comercial que funcione como pólo de características centrais;

#### **Artigo 41º Regime**

1. Equipamentos de Apoio à criança – Área máxima de terreno de 1 800 m<sup>2</sup>
2. Os pequenos Campos de Jogos devem ocupar, por cada unidade, o máximo de 1 200 m<sup>2</sup> de área de terreno.
3. Os Equipamentos desportivos devem ocupar a área máxima de terreno de:
  - Pavilhão Desportivo e Piscina Coberta – 2 500 m<sup>2</sup>;
  - Grande Campo de Jogos – 40 000 m<sup>2</sup>.
4. Terminal de Transportes - Área máxima de terreno de 20 000 m<sup>2</sup> .
5. Instalações de Protecção Civil: Bombeiros - Área máxima de terreno de 2 500 m<sup>2</sup> .
6. A Pousada da Juventude - Área máxima de terreno de 5 000 m<sup>2</sup> .
7. O Centro de Apoio à 3ª Idade - Área máxima de terreno de 3 500 m<sup>2</sup> .
- 8 A área mista administrativa e comercial, deve ser estruturada como um núcleo /pólo de características centrais e não deve ultrapassar os 2.500 m<sup>2</sup> de área de construção e uma área de terreno de 1 ha.

**SUBSECÇÃO II**  
**Área Verde Central de Recreio e Lazer**

**Artigo 42º**  
**Caracterização**

1. A Área Verde Central de Recreio e Lazer destina-se predominantemente a uma utilização de recreio e lazer da população em geral.
2. A área Verde Central de Recreio e Lazer engloba áreas da RAN e da REN e áreas inundáveis da Ribeira da Sachola, com cujos regimes o uso como espaço lúdico deve ser compatível.
3. Parte destes solos integram áreas sujeitas a Planos de Pormenor e à Unidade de Execução 2, conforme delimitação constante na Planta de Zonamento.

**Artigo 43º**  
**Medidas de Salvaguarda e Protecção**

1. A área Verde Central de Recreio e Lazer que faz parte da Unidade de Execução 2, deverá ser objecto de um Estudo de Integração Paisagista, no prazo de 2 anos, considerando as suas características e salvaguardando os regimes de RAN e REN.
2. Nesta área é interdito:
  - a) Qualquer operação de Loteamento;
  - b) A execução de quaisquer obras novas ou de ampliação, com exclusão das indicadas no ponto 3 deste artigo e das previstas no Artº 46º;
  - c) Alteração à configuração geral do terreno, nomeadamente por meio de aterros, escavações ou terraplanagens;
  - d) O abate de árvores, isoladas ou em maciço;
  - e) O depósito de detritos materiais;
  - f) A prática de campismo, fora dos parques de campismo;
  - g) Atear fogueiras.
3. O disposto no número anterior não se aplica às três construções existentes e que deverão ser objecto de manutenção e reabilitação.

**Artigo 44º**  
**Programa**

1. Na Área Verde Central de Recreio e Lazer só é permitida a construção de equipamentos e infra-estruturas de apoio ao Recreio e Lazer passivo e a legalização de 3 construções existentes conforme constam na Planta de Zonamento.

2. Para Área Verde Central de Recreio e Lazer estão previstos os seguintes equipamentos:
- a) Equipamento de apoio à criança;
  - b) Pequenos campos de jogos;
  - c) Piscina colectiva descoberta associada a um campo de ténis e equipamentos de apoio;
  - d) Centro de Apoio à 3ª Idade - Centro de Dia e Apoio Domiciliário.
  - e) Lar de 3ª idade
  - f) Auditório e cinema ao ar livre;
  - g) Campo de Férias.
  - h) Poderá vir a ser constituído um Parque Urbano/Ambiental que contemple:
    - Mini golfe;
    - Parque de Merendas;
    - Quinta Pedagógica.

#### **Artigo 45º Regime**

- 1. O Equipamento de Apoio à criança - Área máxima de terreno de 1 800 m<sup>2</sup> .
- 2. Os pequenos Campos de Jogos devem ocupar, por cada unidade, o máximo de 1 200 m<sup>2</sup> de área de terreno.
- 3. Piscina Descoberta associada a campo de ténis e equipamento de apoio - Área máxima de terreno de 10 000 m<sup>2</sup>.
- 4. O Centro de Apoio à 3ª Idade - Área máxima de terreno de 3 500 m<sup>2</sup> .
- 5. O Lar de 3ª idade - Área mínima de terreno de 5 000 m<sup>2</sup> .
- 6. Auditório e cinema ao ar livre - Área mínima de terreno de 5 000 m<sup>2</sup> .
- 7. Campo de Férias - Área mínima de terreno de 10 000 m<sup>2</sup> .

#### **SUBSECÇÃO III Corredores Verdes**

##### **Artigo 46º Caracterização**

São Estruturas lineares/espacos canais que permitem efectuar a ligação entre os vários espacos e que se constituem como alamedas ou vias arborizadas.

Os corredores verdes integram, quer as vias principais de acesso (vias de 1º nível) ao longo das quais serão criados passeios arborizados de ambos os lados da via, quer as vias de distribuição de 2º nível A e B onde será arborizado apenas um dos passeios contíguos à faixa de rodagem.

#### **Artigo 47º** **Regime**

Serão construídas caldeiras para plantação de árvores nos passeios com largura superior a 2,40 m, de modo a que seja garantido um corredor mínimo livre de 1,20m.

As caldeiras deverão ter como dimensões mínimas 1,20x1,20m, não se admitindo dimensões inferiores a 1,0x1,0m.

Deverão ser plantadas espécies adequadas a este tipo de situação, genericamente designadas como árvores de arruamento.

A irrigação das caldeiras deve privilegiar os sistemas de rega gota-a-gota.

### **CAPÍTULO III INFRA-ESTRUTURAS**

#### **Artigo 48º Rede Viária**

1. A estrutura viária principal do PULA é constituída por vias de acesso, de distribuição e locais principais, de três níveis, resultando da abertura de novos arruamentos, ou da consolidação de arruamentos existentes, de acordo com este PULA e com Planos de Pormenor a elaborar.
2. Prevêem-se passeios arborizados nas vias principais que em conjunto com algumas áreas verdes de apoio residencial, constituem uma estrutura verde, adjacente às áreas públicas, cuja implementação é necessária para assegurar a correcta interligação entre os diversos espaços verdes de toda a área de intervenção.
3. As áreas previstas para o traçado dos arruamentos não devem ser ocupadas para outra finalidade.
4. As larguras das vias previstas são as seguintes:
  - a) Vias principais de acesso (1º nível – V1aa) 17,00 m;
  - b) Vias de distribuição (1º nível– V2Aa )12,00 m;
  - c) Vias de distribuição (2º nível– V2Ba )11,00 m;
  - d) Vias de distribuição (2º nível – V2C) 11,00 m;
  - e) Vias locais principais (3º nível) 9,70 m;
5. As vias terão passeios arborizados ao longo dos arruamentos com as seguintes dimensões:
  - a) Vias principais de acesso (1º nível - V1aa): dois passeios arborizados de 2,75 m enquadrando a faixa de rodagem e a via de bicicletas;
  - b) Vias de distribuição (1º nível – V2Aa) – as árvores deverão ser implantadas entre o passeio de 1,75 m e o estacionamento longitudinal, de 2 m.
  - c) Vias de distribuição (2º nível – V2Ba): um passeio de 2,75 m, arborizado, ao longo de um dos lados da faixa de rodagem.
6. As restantes vias serão definidas com a elaboração de Loteamentos ou Planos de Pormenor, admitindo-se a existência de vias locais secundárias, de um sentido, com um perfil total transversal de 7 m, em áreas urbanas consolidadas.
7. De acordo com o número anterior, nas vias com um perfil total transversal de 7 m, admite-se a não existência de passeios, constituindo-se uma faixa mista de circulação de peões e automóveis, devendo ser pavimentada em calçada grossa ou blocos de betão.



8. Os perfis transversais tipo terão as seguintes dimensões:

VIAS	FAIXA RODAGEM	ESTAC.	PASSEIO	BICICLETAS	SEPARADOR
1º Nível – 17 m (V1 – aa)	8,0 m	—	2 x 2,75 m aa	2,50 m	1,00 m
1º Nível A – 12 Mar. 07(V2A-a)	6,5 m	2,00 m (so um lado)	2 x 1,75 m a	—	—
2º Nível B – 11 m (V2B-a)	6,5 m	—	1,75/ 2,75 m a	—	—
2º Nível C – 11 m (V2C)	6,5 m	—	2 x 2,25 m	—	—
3º Nível – 9,70 m	6,5 m	—	2 x 1,60 m	—	—

Nota: a – Passeios arborizados

#### **Artigo 49º** **Regime de Estacionamentos**

1. O dimensionamento do número de lugares de estacionamentos necessários na área do PULA, deverá respeitar a legislação aplicável em vigor.
2. Para além do definido, as áreas de estacionamentos públicos previstas, estão delimitadas e identificadas na Planta de Zonamento e deverão ser objecto de estudos de integração na envolvente.
3. Os pavimentos dos estacionamentos deverão ser constituídos por materiais que permitam a permeabilização dos solos.

#### **Artigo 50º** **Rede de Drenagem e de Abastecimento de Água**

As redes de drenagem e de abastecimento de água, as especificações, da ETAR, da Estação Elevatória e do Emissário, estão definidas no Relatório e nas Plantas de Trabalho.

**TÍTULO IV  
EXECUÇÃO DO PLANO**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 51º  
Princípios**

1. Na execução do Plano, deverão ser asseguradas as áreas necessárias para as Zonas Verdes, Equipamentos e Infra-estruturas, através de regime de cedências ou através da negociação/aquisição de terrenos pelo município, de forma a se preservarem e defenderem os valores ecológicos e paisagísticos indispensáveis para uma boa qualidade do ambiente.
2. Os responsáveis pela realização das infra-estruturas e pelas cedências das áreas necessárias para Espaços Verdes e Equipamento são os proprietários e co-proprietários da Lagoa. As infra-estruturas gerais serão parcialmente asseguradas pela Câmara Municipal de Sesimbra.
3. As três unidades de execução propostas pelo PULA, resultam da alteração ao uso do solo que permite, não só conseguir as cedências dos espaços necessários para implantação dos equipamentos e zonas verdes, mas também, a possibilidade dos privados virem a construir em propriedades que até à data, não tinham essa capacidade. São fundamentais para que seja possível resolver as expectativas públicas e privadas, de forma justa e equilibrada, repartindo os benefícios criados e os encargos decorrentes desse benefício pelo conjunto de proprietários envolvidos.

**Artigo 52º  
Implementação do Plano**

1. A coordenação e execução programada do PULA será da responsabilidade da C.M.S. e dos proprietários e co-proprietários que deverão colaborar entre si, através de, Projectos de Loteamento, Projectos de Reversão Urbanística, de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução.
2. No PULA há quatro áreas sujeitas a Plano de Pormenor e três áreas sujeitas a Unidades de Execução. Os seus limites estão assinalados na Planta de Zonamento.
  - a) PP1, PP2, PP3 e PP4

Estes Planos de Pormenor correspondem às AUGI 1, 2, 3 e 9

Os Planos de Pormenor das AUGI 1, 2 e 3 localizam-se na margem da Lagoa, integram áreas de REN e RAN e têm uma percentagem de ocupação de construções elevada. A forma mais eficaz de se conseguir a Reversão urbanística foi a constituição de Planos de Pormenor de Reversão. Estes Planos de Pormenor estão em áreas sujeitas, ao POOC.

O Plano de Pormenor de Reversão que corresponde à AUGI 9, não integra áreas de REN e RAN mas tem a maior área de cedência para espaços verdes e equipamentos, na Lagoa.

b) U.E. 1

A Unidade de Execução 1 corresponde a solos de urbanização programada D2-A em áreas pouco ocupadas por construções. Vai dar origem a uma bolsa de permuta de lotes para proprietários de outros locais.

A razão principal da constituição da Unidade de Execução é permitir a viabilização e a compensação dos proprietários que perdem direito às parcelas/lotês que se encontram no Espaço Natural de Protecção e Enquadramento à Lagoa na força do previsto na UOPG-18 do POOC Sintra - Sado.

O realojamento dos proprietários será efectuado em lotes urbanos cedidos nestas áreas pelos proprietários dos mesmos.

c) U.E. 2

A Unidade de Execução 2 corresponde à área verde central de recreio e lazer e inclui algumas zonas habitacionais, em solo urbano de baixa densidade D3

Foi criada para possibilitar a integração em domínio público de parte da “Área Verde Central de Recreio e Lazer”. Os proprietários terão direito à construção, mediante cedência obrigatória de 50 % da área que detêm nesta classe de espaço. Os fogos constituídos serão distribuídos pelo conjunto de proprietários abrangidos, estabelecendo-se critérios de proporcionalidade entre aquilo que detêm e aquilo a que terão direito.

As construções existentes serão objecto de uma avaliação rigorosa com vista à sua integração, ou não, na solução urbanística final.

d) U.E. 3 - Centro Cívico

A Unidade de Execução 3 – Centro Cívico engloba uma área habitacional e uma área verde de apoio residencial e equipamentos que a enquadram.

Foi criada para possibilitar a integração em domínio público de parte das Áreas Verdes de Apoio Residencial e de equipamentos. Os proprietários terão direito à construção, mediante a cedência obrigatória de 50 % da área que detêm nesta classe de espaço e terão direito aos benefícios (lotes e terreno) em partes proporcionais.

As construções existentes serão objecto de uma avaliação rigorosa com vista à sua integração, ou não, na solução urbanística final.

3. A implementação do Plano no que se refere aos Projectos de Loteamento, Projectos de Reconversão Urbanística, Planos de Pormenor e Unidades de Execução, deverão cumprir a legislação em vigor, o Regulamento Municipal de Taxas e cedências (RMTC) e o presente regulamento.

Na unidade de execução 1, será utilizado o sistema de compensação definido no Artº 122º do Dec. Lei nº 380/99 de 22/09 e na sua actual redacção.

Nas unidades de execução 2 e 3, será utilizado o sistema de cooperação definido no Artº 123º do Dec. Lei nº 380/99 de 22/09, ou o sistema de imposição administrativa definido no Artº 124 do referido Dec. Lei. e a Lei 91/95 de 02/09 e na sua actual redacção.

## **CAPÍTULO II PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS**

### **Artigo 53º Princípios**

1. A execução do PULA deverá assegurar a todos os particulares, na maior extensão possível, a “imparcialidade”, o “equilíbrio” e a “proporcionalidade” na distribuição de encargos e benefícios.
2. A área de intervenção do PULA é muito extensa e abrange situações muito diferenciadas no que se refere à realidade existente, por esse motivo, os mecanismos de perequação compensatória podem ser adaptadas a cada um dos processos que se encontram em curso, tendo em conta a sua realidade e características próprias.
3. O índice médio de utilização é igual ao índice de construção bruto, a que corresponde o valor máximo de STP possível para cada propriedade em solo urbano.
4. A área de cedência média corresponde a 60% da área máxima de STP possível. Quem cede área a mais, é compensado. Quando cede área a menos, compensa a área em falta. Nos dois casos, é aplicado o previsto no regulamento municipal de taxas e cedências.

### **Artigo 54º Benefícios**

1. Os proprietários / promotores das operações de Loteamento e os co-proprietários terão direito a uma área bruta de construção / edificabilidade de acordo com os indicadores urbanísticos definidos no PULA., para a área em que se localize a sua propriedade.
2. Cada proprietário ou possuidor de parcelas, terá direito pelo menos a um lote para construção.
3. Todos os possuidores de parcelas, onde não seja permitida a construção, serão realojados em áreas dentro do solo urbano ou de urbanização programada.
4. Os proprietários e os co-proprietários inseridos na UE2 e UE3 – Centro Cívico, terão direito a uma área bruta de construção/ edificabilidade que resulta da aplicação dos índices urbanísticos definidos para as classes de espaços que neles estão incluídos e a uma área verde ou de equipamentos privada, correspondente no máximo a 50% da área das sua parcela/propriedade, dentro da mesma Unidade de Execução, ou a uma compensação pela mesma.

## **Artigo 55º**

### **Encargos**

Os proprietários/ promotores e co-proprietários da operação de loteamento, são responsáveis pela realização das infra-estruturas e pelas cedências das áreas necessárias para espaços verdes e de equipamento.

A Câmara Municipal de Sesimbra será responsável por parte da execução das infra-estruturas gerais.

#### 1. Infra-estruturas exteriores à Lagoa de Albufeira

Algumas das infra-estruturas gerais que são necessárias para a Lagoa de Albufeira (ETAR, Rede de Águas, Equipamento Central – Apostiça), irão servir habitantes fora da área abrangida pelo PULA., pelo que se imputou como custo a suportar pela população / proprietários da Lagoa apenas 40% do investimento em causa.

Os 60% restantes são considerados investimento a suportar pela Câmara Municipal de Sesimbra.

#### 2. Infra-estruturas Internas

As “Infra-estruturas Específicas” de cada, Projecto de Loteamento, Projecto de Reversão Urbanística ou Plano de Pormenor ou Unidades de Execução, serão directamente suportadas e executadas pelos proprietários e ou co-proprietários.

#### 3. Equipamentos

Foram considerados como “encargos gerais de urbanização” do presente Plano os correspondentes aos equipamentos de iniciativa pública (Administração Central e / ou Câmara Municipal de Sesimbra) – rede escolar básica e apoio à infância, alguns equipamentos desportivos e mercado.

Os espaços para equipamentos incluídos no Centro Cívico na área verde de apoio residencial e equipamentos e na área verde central entram na posse da C.M.S. no âmbito da implementação da Unidade de Execução 2 e 3.

#### 4. Espaços Verdes

Os espaços de protecção, os espaços verdes e os espaços para a implantação de equipamentos são cedidos à Câmara Municipal de Sesimbra de acordo com o Regulamento de Taxas e Cedências (R.T.C.) aprovado.

Os espaços verdes incluídos na área verde de apoio residencial e de equipamentos no Centro Cívico e a Área Verde Central de Recreio e Lazer, entrarão na posse da Câmara Municipal de Sesimbra no âmbito da implementação das Unidades de Execução 2 e 3.

**Artigo 56º**  
**Regime de Cedências**

1. As áreas de cedência para propriedade da Câmara Municipal de Sesimbra, destinadas a vias principais, a equipamentos e zonas verdes, correspondem a 60% da Superfície Total de Pavimento (stp), máxima autorizada.
2. Havendo acordo da Câmara Municipal, a cedência poderá incidir sobre outras parcelas do solo na área do PULA, ou noutras parcelas urbanas ou de urbanização programada de outros locais do Concelho.
3. Nos solos urbanos programados de baixa densidade - D3 - Unidades de Execução 2 e 3, as cedências para equipamentos e zonas verdes e lotes urbanos, será de 50 % da área da propriedade, com excepção das áreas/parcelas que incluam as habitações/comércios existentes no terreno ,dos próprios, cuja situação será analisada em pormenor, na solução urbanística a encontrar, tendo em vista a sua eventual manutenção/reabilitação.
4. Nos solos de urbanização programada baixa densidade - D2-A não inseridos na Unidade de Execução 1, a cedência a efectuar para zonas verdes e equipamentos, será de 20% da área da propriedade.
5. Nos solos de urbanização programada da baixa densidade D2-A, inseridos na Unidade de Execução 1, a cedência para zonas verdes e equipamentos será de 60% da superfície total de pavimento dos lotes que fiquem na posse dos proprietários.  
Nesta Unidade de Execução 40% da área de pavimento que resulte da aplicação dos índices será cedida de forma a criar uma bolsa de lotes para compensar os co-proprietários que se encontram em áreas protegidas e sem capacidade construtiva.
6. Na zona a Nascente da Ribeira da Sachola, na área das Quintinhas, a cedência a considerar, no caso de se permitir só uma moradia será, no mínimo, de 20% da área total da propriedade, e terá de viabilizar as infra-estruturas envolventes.
7. Todos os possuidores de parcelas, onde não seja permitida a construção, cedem para domínio público municipal, as áreas/parcelas de que eram proprietários

**TÍTULO V**  
**DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

**Artº 57º**  
**Acessibilidades**

A acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada deve ser permitida em toda a área do PULA, nomeadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas nos edifícios públicos, equipamentos colectivos e via pública e aos projectos de novas construções privadas, de acordo com a legislação em vigor.

**Artigo 58º**  
**Ruído**

1. No PULA existem áreas classificadas como Zonas Mistas e áreas classificadas como Zonas Sensíveis para efeitos do disposto no Decreto-Lei nº 292/2000 de 14 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 259/2002 de 23 de Novembro.
2. As Zonas Mistas e as Zonas Sensíveis, encontram-se delimitadas e identificadas na Planta de Zonamento.

**Artigo 59º**  
**Projectos**

1. Os projectos de novas construções, reconstruções e ampliações de edificações deverão ser da responsabilidade de arquitectos.

**Artigo 60º**  
**Reabilitação e Demolição de Construções**

1. As construções existentes podem ser reabilitadas, desde que se adaptem aos condicionalismos legais existentes, nomeadamente ao Regulamento e Planta de Zonamento do PULA e à Portaria 243/84 de 17 de Abril.
2. Serão demolidos os muros de vedação que impeçam a implementação da rede viária definida no artigo 48º do presente Regulamento.
3. Serão demolidas todas as construções existentes não legalizáveis, no prazo máximo de 10 anos, e removidos os lixos e outros materiais poluentes.
4. Também serão demolidas no prazo máximo de 10 anos todas as construções que se encontrem em situação de risco, nomeadamente: em leitos de curso de água, zonas ameaçadas pelas cheias, dunas litorais e áreas com risco de erosão.

5. A identificação das construções a demolir é objecto de uma análise cuidada.
6. Os custos das demolições são suportados pelos respectivos proprietários, sem direito a indemnização.

**Artigo 61º**  
**Revogação**

É revogada a Portaria 661/95 de 26 de Junho – Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira.