

**PLANO DE PORMENOR
ZONA DE EXPANSÃO ZE1
ALMOGRAVE**

REGULAMENTO

Janeiro de 2019

ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	5
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
Artigo 1.º	5
Objeto e âmbito	5
Artigo 2.º	5
Artigo 3.º	5
Objetivos	5
Artigo 4.º	5
Relação com outros instrumentos de gestão territorial	5
Artigo 5.º	6
Conteúdo documental	6
CAPÍTULO II.....	7
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	7
Artigo 6.º	7
Identificação	7
Artigo 7.º	8
Regime.....	8
CAPÍTULO III.....	8
Classificação, qualificação, ocupação, uso e transformação do solo	8
SECÇÃO I.....	8
Classificação e qualificação do solo	8
Artigo 8.º	8
Classificação e qualificação do solo	8
SECÇÃO II.....	8
Espaços Habitacionais	8
Artigo 9.º	8
Disposições gerais	8
Artigo 10º	9
Demolições	9
SUBSECÇÃO I.....	9
Edifícios Existentes	9
Artigo 11.º	9
Disposições gerais	9
Artigo 12.º	9
Espaço de habitação unifamiliar em banda	9

Artigo 13.º	10
Espaço de habitação coletiva	10
Artigo 14.º	10
Espaço de habitação unifamiliar geminada ou isolada	10
Artigo 15.º	11
Espaço de edifícios mistos	11
SUBSECÇÃO II.....	11
Espaços de uso especial	11
Artigo 16.º	11
Espaços de Equipamentos de Utilização Coletiva	11
SUBSECÇÃO III	11
Infraestruturas - Rede Viária	11
Artigo 17º	11
Rede viária e estacionamento público.....	11
Artigo 18º.	12
Estacionamento privado	12
SUBSECÇÃO IV.....	12
Espaço de Equipamento de UsoTurístico	12
Artigo 19.º	12
Espaço de Equipamento de Uso Turístico	12
SECÇÃO V.....	13
Espaços Verdes	13
Artigo 20.º	13
Parque Urbano.....	13
CAPÍTULO IV.....	13
OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA	13
Artigo 21º	13
Reparcelamento e emparcelamento	13
Artigo 22º	13
Cedências.....	13
CAPÍTULO V.....	14
OBRAS DE URBANIZAÇÃO	14
Artigo 23º	14
Disposições gerais	14
CAPÍTULO VI.....	14
EDIFICAÇÃO E INTEGRAÇÃO DOS EDIFÍCIOS.....	14

Artigo 24º	14
Disposições Gerais.....	14
Artigo 25º	14
Dos alinhamentos das frentes urbanas.....	14
Artigo 26º	15
Coberturas	15
Artigo 27º	15
Edifícios Contíguos	15
Artigo 28º	15
Fachadas	15
CAPÍTULO VII.....	15
EXECUÇÃO E PEREQUAÇÃO DO PLANO	15
SECÇÃO I	15
EXECUÇÃO DO PLANO	15
Artigo 29º	15
Sistema de Execução	15
Artigo 30º	16
Unidades de Execução	16
SECÇÃO II	16
PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA	16
Artigo 31º	16
Mecanismo de Perequação Compensatória.....	16
Artigo 32º	17
Índice Médio de Utilização.....	17
Artigo 33º	17
Encargos de Urbanização	17
CAPÍTULO VIII.....	17
DISPOSIÇÕES FINAIS	17
Artigo 34.º	17
Segurança contra incêndios	17
Artigo 35º	18
Ruído	18
Artigo 36º	18
Omissões ou dúvidas de interpretação.....	18
Artigo 37º	18
Entrada em vigor	18

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZE1 DE ALMOGRAVE

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

1 - O presente Regulamento estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo Plano de Plano de Pormenor da ZE1 de Almogrove, adiante designado por Plano.

2 - A área de intervenção do Plano situa-se na freguesia de Longueira-Almogrove e está devidamente delimitada na planta de implantação e demais peças desenhadas que constituem e acompanham o Plano.

Artigo 2.º

Natureza e vinculação

O Plano tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam as entidades públicas e os privados.

Artigo 3.º

Objetivos

São objetivos do Plano de Plano de Pormenor da ZE1 de Almogrove, os seguintes:

- a) Proceder à divisão de alguns prédios atualmente já ocupados por habitações, articulando os novos lotes a criar com as pré-existências conferindo-lhe uma imagem de coerência e continuidade espacial, volumétrica e viária.
- b) Definir um projeto de rede viária e infraestruturas ajustado às realidades existentes e necessidades futuras;
- c) Assegurar as áreas de cedências destinadas aos espaços verdes e aos equipamentos, nomeadamente estacionamento e equipamento desportivo exigidos pelo Plano de Urbanização;
- d) Definir as condições de ocupação dos terrenos edificáveis;
- e) Aumentar e qualificar a oferta habitacional da zona.

Artigo 4.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 - O Plano foi elaborado tendo em conta a legislação vigente e os instrumentos de gestão territorial com incidência direta sobre a área de implantação do Plano, nomeadamente o Plano de Urbanização

do Almogrove, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2005 de 3 de março, na sua atual redação.

2 - O plano de pormenor altera parcialmente o nº 4 do artigo 19.º do Plano de Urbanização (PU) de Almogrove, quanto ao número de camas turísticas igual ou superior a 20 % da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos turístico, previstos na legislação setorial aplicável, na medida em que a Pousada da Juventude, apesar de ser um equipamento turístico, não está prevista nesta legislação.

3 - Admite-se que a Pousada da Juventude seja contabilizada para efeitos de camas turísticas.

Artigo 5.º

Conteúdo documental

1 - O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes.

2 - O Plano de Pormenor é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução das ações previstas;
- c) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.
- e) Relatório de recolha de dados acústicos;
- f) Contrato para Planeamento;
- g) Fichas de compromissos urbanísticos;
- h) Ficha dos dados estatísticos;
- i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.
- j) Planta de localização;
- k) Planta de enquadramento;
- l) Extrato da Planta de ordenamento do PDM;
- m) Extrato da Planta de condicionantes do PDM;
- n) Extrato da Planta de zonamento do PU;
- o) Planta da situação existente;
- p) Planta cadastral;

- q) Planta de modelação do terreno;
- r) Planta da operação de transformação fundiária;
- s) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- t) Planta das Unidades de Execução;
- u) Planta de rede viária;
- v) Perfis;
- w) Planta de infraestruturas de abastecimento de água;
- x) Planta de infraestruturas de drenagem de águas residuais domésticas;
- y) Planta de infraestruturas de drenagem de águas residuais pluviais domésticas;
- z) Infraestruturas – Perfil transversal tipo;
- aa) Planta de infraestruturas elétricas;
- bb) Planta de infraestruturas de telecomunicações;
- cc) Planta da rede de rega.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º

Identificação

1 - As servidões e restrições administrativas existentes na área do Plano e assinaladas na planta de condicionantes, nos casos em que é possível a respetiva representação gráfica são as seguintes:

- a) Servidão domínio público hídrico – linha de água do barranco;
- b) Servidão relativa ao caminho municipal CM 1123 (Rua do Chafariz);
- c) Servidão relativa ao abastecimento de água;
- d) Servidão relativa ao sistema de drenagem de águas residuais e pluviais existentes;
- e) Servidão das linhas de média tensão existentes;
- f) Servidão da rede de rega;
- g) Servidão da Área Beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Mira.

2 - Toda a área do Plano inserida na área beneficiada do Aproveitamento Hidroagrícola do Mira terá que ser objeto de exclusão nos termos previstos no Regime Jurídico de Obras de Aproveitamento Hidroagrícola (art.º 101.º), do Decreto-Lei nº 86/2002 de 6 de abril, na sua atual redação.

Artigo 7.º

Regime

Na área de intervenção do Plano de Pormenor são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor.

CAPÍTULO III

Classificação, qualificação, ocupação, uso e transformação do solo

SECÇÃO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

A área de intervenção do Plano é estruturada nas seguintes categorias e subcategorias de espaço urbano, conforme definido na Planta de Implantação:

a) Espaços Habitacionais

- Espaço de habitação unifamiliar em banda;
- Espaço de habitação coletiva;
- Espaço de habitação unifamiliar geminada ou isolada;
- Espaço de edifícios mistos.

b) Espaços de uso especial

- Espaço de equipamentos de utilização coletiva;
- Infraestruturas – Rede Viária;
- Espaço de equipamento de uso turístico

c) Espaços Verdes.

SECÇÃO II

Espaços Habitacionais

Artigo 9.º

Disposições gerais

1 - Os Espaços Residenciais destinam-se às edificações de uso predominantemente habitacional, podendo, acolher outros usos compatíveis, nomeadamente pequenas unidades comerciais/ serviços, equipamentos e infraestruturas viárias.

2 - As edificações a implementar nesta categoria de espaços inserem-se nos tipos de habitação unifamiliar ou coletiva de baixa densidade.

Artigo 10.º

Demolições

1 - Os edifícios a demolir e necessários à execução das obras de urbanização do Plano encontram-se identificados na Planta de Transformação Fundiária.

2 - As obras de demolição marcadas na Planta de Transformação Fundiária que se localizem em lotes são da responsabilidade dos respetivos proprietários, não podendo ser admitidas comunicações prévias sobre edificações se as obras de demolição no lote não se mostrarem realizadas à data ou se a comunicação prévia não abranger aquelas modificações.

3 - Todas as construções abarracadas e precárias existentes na área do Plano, mas não assinaladas na Planta de Transformação Fundiária deverão ser igualmente demolidas há medida que o Plano seja executado.

SUBSECÇÃO I

Edifícios Existentes

Artigo 11.º

Disposições gerais

1 - As intervenções previstas no Plano para as edificações existentes estão indicadas na planta de implantação e são as seguintes:

- a) Manutenção, com eventuais obras de alteração ou de conservação, das construções que se adequam ao uso habitacional e que se integram no desenvolvimento coerente da área territorial;
- b) Demolição das construções que são claramente desadequadas ao uso habitacional ou cuja implantação se torna impeditiva para o desenvolvimento coerente da área territorial;

2 - As edificações existentes a manter correspondem às implantadas nos lotes 1, 16, 68 a 70, 76 a 77, 83 a 84.

3 - As obras de ampliação que venham a ocorrer nas edificações existentes a manter implicam o cumprimento dos parâmetros estabelecidos, para cada lote, na planta de implantação do Plano, bem como no quadro de síntese, designado por Anexo I ao presente regulamento.

Artigo 12.º

Espaço de habitação unifamiliar em banda

1 - O Espaço de habitação unifamiliar em banda é composto por moradias unifamiliares em banda, as quais constituem um condomínio fechado, conforme definido na Planta de Implantação.

2 - Devem ser respeitados os polígonos de implantação e os parâmetros de edificabilidade definidos na Planta de Implantação.

4 - O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%.

5 - É admitida a construção de piscinas de uso comum no lote desde que se cumpra o referido no número anterior.

Artigo 13.º

Espaço de habitação coletiva

1 - O Espaço de habitação coletiva é composto por:

- a) Um edifício existente com dois pisos, correspondente ao lote 1;
- b) Um edifício de dois pisos, correspondente ao lote 4.

2 - No edifício existente não é permitida a ampliação da área de construção do edifício, sendo apenas autorizadas obras de beneficiação, conservação, reconstrução e alteração.

3 - O lote 4 destinado ao edifício de habitação coletiva é composto por um edifício de dois pisos, conforme definido na Planta de Implantação.

2 - Devem ser respeitados os polígonos de implantação e os parâmetros de edificabilidade definidos na Planta de Implantação.

3 - O número máximo de pisos permitidos é de dois acima da cota de soleira e um abaixo do solo destinado exclusivamente a estacionamento e áreas técnicas.

4 - O lote 4 poderá integrar o condomínio adjacente composto pelos lotes 5 e 6, ou funcionar autonomamente.

5 - No piso 0 do edifício do lote 4 admite-se a instalação de duas pequenas unidades comerciais, as quais podem ocupar um índice máximo 10% da área bruta total de construção.

6 - No lote 4 não são permitidos edifícios anexos.

Artigo 14.º

Espaço de habitação unifamiliar geminada ou isolada

1 – O Espaço de habitação unifamiliar geminada ou isolada é composto por:

- a) Oito moradias unifamiliares isoladas existentes, correspondentes aos lotes 16, 68 a 70, 76 a 77, 83 a 84;
- b) Várias moradias unifamiliares isoladas ou geminadas, conforme definido na Planta de Implantação.

2 - Devem ser respeitados os polígonos de implantação e os parâmetros de edificabilidade definidos na Planta de Implantação.

- 3 - O número máximo de pisos permitidos é de dois acima da cota de soleira e um abaixo do solo destinado exclusivamente a estacionamento.
- 4 - São permitidos edifícios anexos com um piso.
- 5 - O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%.
- 6 - É admitida a construção de piscinas no lote desde que se cumpra o referido no número anterior.
- 7 - As edificações existentes a manter correspondem às implantadas nos lotes 1, 16, 68 a 70, 76 a 77, 83 a 84.

Artigo 15.º

Espaço de edifícios mistos

- 1 - O espaço de edifícios mistos é composto por edifícios de baixa densidade, em que o uso no piso 0 destina-se à implantação de unidades comerciais e no piso 1 destina-se a habitação.
- 2 - Devem ser respeitados os polígonos de implantação e os parâmetros de edificabilidade definidos na Planta de Implantação.
- 3 - O número máximo de pisos permitidos é de dois acima da cota de soleira e um abaixo do solo destinado exclusivamente a estacionamento.
- 4 - São permitidos edifícios anexos com um piso.

SUBSECÇÃO II

Espaços de uso especial

Artigo 16.º

Espaços de Equipamentos de Utilização Coletiva

- 1 - Os lotes destinados aos espaços de equipamentos de utilização coletiva encontram-se definidos na Planta de Implantação e correspondem aos lotes 3, 65 e 85.
- 2 - É admitida a construção de edifícios até um índice máximo de utilização do solo de 0.7 e o número máximo de pisos permitidos é de dois acima da cota de soleira e um abaixo do solo.

SUBSECÇÃO III

Infraestruturas - Rede Viária

Artigo 17º

Rede viária e estacionamento público

- 1- As infraestruturas viárias e o estacionamento público devem obedecer ao definido na planta de implantação.

2 - É interdita a abertura de novas vias de circulação automóvel para além das previstas na Planta de Implantação.

3 - São considerados quatro tipos de estrutura viária, assinalados na planta de implantação e detalhados na planta de rede viária:

- a) Via coletora – que corresponde ao arruamento existente, a rua do Chafariz (caminho municipal CM 1123), sendo constituída por duas faixas de rodagem, sem passeios e estacionamento;
- b) Via principal – que corresponde ao arruamento assinalado na planta de implantação como rua 4, sendo constituída por duas faixas de rodagem, passeios e com estacionamento;
- c) Vias de acesso local – que correspondem às ruas 2 e 3, sendo constituídas por uma faixa de rodagem; e a rua 1 em que parte do seu troço é de sentido único e no troço que entronca com a rua da Boavista tem duas faixas de rodagem;
- d) Via mista – que corresponde ao arruamento que liga a rua 1 à rua 4 e, destina-se à circulação pedonal e automóvel condicionada.

Artigo 18º.

Estacionamento privado

1 - É obrigatório o estacionamento privado nos lotes de construção nova que pode ser em cave ou à superfície, conforme o definido na planta de implantação.

2 - Admite-se que o estacionamento em cave dos lotes 4, 5 e 6 seja comum a todos os lotes.

SUBSECÇÃO IV

Espaço de Equipamento de Uso Turístico

Artigo 19.º

Espaço de Equipamento de Uso Turístico

1 - O Espaço de equipamento de uso turístico é pré-existente e corresponde à parcela onde existe atualmente a Pousada da Juventude do Almogrove.

2 - É permitida a beneficiação, conservação, reconstrução e ampliação do edifício de acordo com os parâmetros de edificabilidade definidos na planta de implantação e respetivo quadro síntese.

3 - É permitida a construção de equipamentos de apoio às atividades de recreio e lazer inerentes à utilização deste espaço entre elas, piscinas, campos de jogos e estruturas leves, entre outras, desde que não excedam o índice máximo de impermeabilização do solo é de 40% do lote.

SECÇÃO V

Espaços Verdes

Artigo 20.º

Parque Urbano

- 1 - Os limites do parque urbano são os constantes na planta de implantação e destina-se ao recreio e lazer dos seus utentes.
- 2 - Neste tipo de espaço é permitida apenas a implantação de pequenos equipamentos destinados às atividades de recreio e lazer.
- 3 - Estas áreas terão um tratamento paisagístico adequado, devidamente equipado e ambientalmente sustentável, sendo obrigatório recorrer a espécies vegetais autóctones, adequadas às condições edafo-ecológicas do local.

CAPÍTULO IV

OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 21º

Reparcelamento e emparcelamento

- 1 - São permitidas as junções de lotes contíguos desde que sejam cumpridos os índices definidos para o total dos lotes a juntar, bem como os alinhamentos estabelecidos.
- 2- O Reparcelamento é permitido para uso habitacional ou turístico, não sendo permitido para grandes empreendimentos comerciais ou terciários.
- 3 - As operações de transformação fundiária previstas no Plano, nomeadamente para efeitos de registo predial, dependem da conclusão do procedimento de exclusão das áreas beneficiadas pelo aproveitamento hidroagrícola do Mira, devendo ser apresentado documento comprovativo da exclusão no ato do registo.
- 4 - A cada unidade de execução definida pelo Plano, caberá um procedimento de exclusão das áreas beneficiadas pelo aproveitamento hidroagrícola do Mira, para que a implementação do Plano não seja inviabilizada.

Artigo 22º

Cedências

- 1 - São de natureza municipal as áreas destinadas a espaços verdes, a equipamentos de utilização coletiva e, as áreas de estacionamento, de circulação viária e pedonal, conforme definidos na planta de cedências.
- 2 - Com a realização das operações urbanísticas previstas no Plano, os proprietários cedem gratuitamente ao município as áreas descritas no número anterior.

CAPÍTULO V

OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 23º

Disposições gerais

1 - As obras de urbanização incluem todos os elementos necessários para o conveniente funcionamento do núcleo urbano projetado, nomeadamente a execução dos seguintes trabalhos:

- a) Espaços Verdes;
- b) Infraestruturas de circulação e estacionamento público;
- c) Infraestruturas de abastecimento de água, serviço de incêndio e rega;
- d) Infraestruturas de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
- e) Infraestruturas elétricas;
- f) Infraestruturas de telecomunicações;
- g) Demolições em espaço público;
- h) Desativação da regadeira R9-1 do distribuidor de Portos Ruivos e das tomadas de rega 10,11 e 12 e, troço daquela regadeira entre a T10 e a T1 da regadeira R-9-1-7.

2 - As características e detalhes construtivos são desenvolvidos ao nível de projeto de execução.

3 - As opções gerais a que estão sujeitos esses projetos são o resultado da aplicação de critérios técnicos ao respeito pelas condições naturais e opções tradicionais da zona onde se insere a operação.

CAPÍTULO VI

EDIFICAÇÃO E INTEGRAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Artigo 24º

Disposições Gerais

Para além dos princípios e regras gerais aplicáveis à edificação definidas no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Odemira, e na demais legislação aplicável, são também permitidas as soluções arquitetónicas previstas no presente capítulo, desde que tecnicamente justificadas.

Artigo 25º

Dos alinhamentos das frentes urbanas

Sempre que estejam definidos alinhamentos com os arruamentos nas peças desenhadas do Plano, as construções a implantar nos lotes deverão apresentar pelo menos dois terços da sua frente urbana alinhados por este Plano.

Artigo 26º

Coberturas

Para além do tipo de coberturas previsto no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Odemira, são também permitidas platibandas e coberturas em terraço.

Artigo 27º

Edifícios Contíguos

1 - Em edifícios contíguos (tipologias em banda e geminadas) as linhas definidoras das platibandas, dos beirados e de cumeeira deverão ser comuns.

Artigo 28º

Fachadas

1 - Na instalação de elementos não decorativos, tais como aparelhos de ar condicionado, antenas parabólicas ou outras, geradores de energia eólicos, painéis de aquecimento solar, entre outros, devem ser integrados na arquitetura, de forma a evitar a sua visualização do exterior do lote.

CAPÍTULO VII

EXECUÇÃO E PEREQUAÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 29º

Sistema de Execução

- 1 - O sistema de execução é o sistema de iniciativa dos interessados.
- 2 - No sistema de iniciativa dos interessados, a iniciativa de execução é promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a prédios abrangidos no plano, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas no presente Planos.
- 3 - Os direitos e as obrigações dos participantes em cada unidade de execução são definidos por contrato de urbanização.
- 4 - Cabe aos particulares de acordo com os critérios estabelecidos no presente plano, proceder à perequação dos benefícios e encargos resultantes da execução do instrumento de planeamento entre todos os proprietários abrangidos por cada unidade de execução.
- 5 - Após os cinco primeiros anos da vigência do plano, a Câmara Municipal de Odemira pode optar pelo sistema de cooperação, tomando a iniciativa da execução do Plano com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal.

6 - No sistema de cooperação, os direitos e obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, que pode assumir as seguintes modalidades:

- a) Contrato de urbanização, entre os proprietários e ou os promotores da intervenção urbanística, na sequência da iniciativa municipal;
- b) Contrato de urbanização entre o município, os proprietários e ou os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano.

Artigo 30º

Unidades de Execução

1 - Para efeitos da implementação do Plano e aplicação dos mecanismos de perequação compensatória, no que se refere à distribuição dos benefícios e encargos decorrentes das operações urbanísticas consignadas no mesmo, consideram-se três unidades de execução, conforme delimitação constante na Planta das Unidades de Execução.

2 - As unidades de execução pretendem assegurar a justa distribuição dos benefícios e encargos dos proprietários abrangidos, correspondendo a uma das partes do Plano.

3 - As unidades de execução delimitadas na Planta de Implantação possuem, em conjunto, a área total de 63632,00m².

4 - No âmbito das unidades de execução, devem os interessados, entre si, promover os acordos necessários, de modo a proporcionar a constituição dos lotes definidos na Planta de Implantação e a distribuição de benefícios e encargos de acordo com os mecanismos de perequação compensatória previstos neste capítulo.

5 - As Unidades de Execução II e III apresentam uma área comum (a Rua 1) essencial a ambas a unidades de execução. Como tal, a Unidade de Execução que inicie a obra primeiro, terá que executar todas as infraestruturas aqui definidas para que a unidade de execução possa desenvolver-se, entrando os custos na justa distribuição dos benefícios e encargos dos proprietários abrangidos.

SECÇÃO II

PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Artigo 31º

Mecanismo de Perequação Compensatória

1 - Para a concretização das operações urbanísticas, devem ser aplicados de modo combinado, os mecanismos de perequação compensatória relativos à perequação dos benefícios, decorrente da adoção do Índice Médio de Utilização (IMU), e à perequação de encargos de corrente da adoção da Área de Cedência Média ou do Índice de Cedência Médio (ICM) e da repartição dos encargos de urbanização.

2 - A perequação compensatória é realizada exclusivamente nas unidades de execução identificadas na planta das unidades de execução.

Artigo 32º

Índice Médio de Utilização

- 1 - O índice médio de utilização ponderado tem por objetivo fixar um direito abstrato de construção correspondente a uma edificabilidade média que é determinada em função da área de terreno de cada parcela.
- 2 - No sistema de iniciativa dos interessados o índice médio de utilização, é determinado através do quociente entre a totalidade da área bruta de construção admitida pelo Plano de Pormenor e a totalidade da área abrangida pelo Plano potencialmente *aedificandi* (terreno com inclinação inferior a 30% e sem condicionantes ou outras restrições construtivas), sendo aproximadamente de 0,55.
- 3 - O direito concreto de construir resultará da edificabilidade definida pelo plano na área da parcela.
- 4 - A diferença entre o direito abstrato e o direito concreto determina o desvio de benefício do plano a compensar.

Artigo 33º

Encargos de Urbanização

- 1 - Os custos de urbanização correspondem ao somatório de todas as despesas inerentes ao processo nomeadamente, o custo da exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola do Mira (AHM) respeitante ao pagamento do montante compensatório fixado no despacho de exclusão, honorários de planos e projetos, incluindo o projeto de desativação das infraestruturas de rega do AHM (regadeira, tomadas de rega e demais elementos e equipamentos associados) taxas e outros encargos inerentes ao processo administrativo, custas das diversas obras de infraestruturas, custos de administração e gestão e custos das demolições necessárias à execução das obras de urbanização, e excluindo os valores dos terrenos.
- 2 - Os custos de urbanização serão suportados pelos proprietários dos terrenos, na proporção da edificabilidade dos lotes que lhe são atribuídos relativamente à área total de construção do Plano, nos termos definidos no contrato de urbanização e nos regulamentos municipais vigentes, sem prejuízo da possibilidade de participação de outras entidades, públicas ou privadas, incluindo financiamentos nacionais ou comunitários.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34.º

Segurança contra incêndios

- 1 - Deverão ser garantidas as vias de acesso a viaturas de socorro aos diversos edifícios e a acessibilidade às fachadas dos mesmos nos termos da legislação em vigor.
- 2 - A instalação de mobiliário urbano, equipamento urbano e estacionamento automóvel não pode por em causa a circulação de veículos de emergência e de socorro.

3 - O fornecimento de água para abastecimento dos veículos dos bombeiros deve ser assegurado por hidrantes exteriores, marcos de incêndio, alimentados pela rede de distribuição pública, respeitando todas as normas técnicas e legislação aplicável.

4 - Os edifícios a construir e os sujeitos a obras alteração e reconstrução deverão respeitar as condições de segurança contra incêndio, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 35º

Ruído

1 - Para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído classifica-se toda a zona de intervenção do Plano como zona mista.

2 - Foi elaborado o relatório sobre a recolha de dados acústicos referente à proposta de intervenção do Plano e perante os resultados obtidos, o referido relatório conclui está em conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, assim, não são de prever ao nível do ruído, impactes negativos significativos, após a implementação do plano.

Artigo 36º

Omissões ou dúvidas de interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento devem ser resolvidos de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 37º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ANEXO I - Quadro de Ocupação por Lote

Nº de Lote	Área Lote (m2)	Área de implantação existente (m2)	Área de implantação máx. (m2)	Área de construção existente (m2)	Área de construção máx. (m2)	Nº Fogos	nº máx. pisos	Unidades Comerciais	Uso	Índice de ocupação do solo	Índice de utilização do solo	Nº lugares estac. Privado	Logradouro (m2)	Área mín. permeável
1	769,00	375,00	375,00	619,00	619,00	8	2	-	Habitação coletiva	0,49	0,80	-	394,00	-
2	291,00	-	119,00	-	238,00	1	2	2	Habitação + comércio	0,41	0,82	-	172,00	-
3	1500,00	-	-	-	-	0	-	-	Equipamento Coletivo	-	-	-	-	-
4	1175,00	-	714,00	-	1428,00	18	2	2	Habitação + comércio	0,61	1,22	20	461,00	-
5	3915,00	-	1316,00	-	2632,00	14	2	-	Habitação em banda	0,34	0,67	14	2599,00	1174,50
6	3587,00	-	1656,00	-	3312,00	11	2	-	Habitação em banda	0,46	0,92	11	1931,00	1076,10
7	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
8	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
9	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
10	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
11	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
12	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
13	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
14	284,00	-	120,00	-	240,00	1	2	-	Habitação	0,42	0,85	2	164,00	85,20
15	242,00	-	120,00	-	240,00	1	2	-	Habitação	0,50	0,99	2	122,00	72,60
16	553,00	103,00	166,00	103,00	331,80	1	2	-	Habitação	0,30	0,60	2	387,00	165,90
17	313,00	-	115,00	-	230,00	1	2	-	Habitação	0,37	0,73	2	198,00	93,90
18	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
19	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
20	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
21	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
22	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
23	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
24	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
25	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
26	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
27	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
28	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
29	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
30	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
31	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
32	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
33	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
34	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
35	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
36	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
37	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
38	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
39	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
40	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
41	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
42	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
43	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
44	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
45	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
46	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
47	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
48	229,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,49	0,98	2	117,00	68,70
49	201,00	-	85,00	-	170,00	1	2	-	Habitação	0,42	0,85	2	116,00	60,30
50	200,00	-	101,00	-	202,00	1	2	-	Habitação	0,51	1,01	2	99,00	60,00
51	222,00	-	101,00	-	202,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,91	2	121,00	66,60
52	276,00	-	120,00	-	240,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	156,00	82,80
53	301,00	-	120,00	-	240,00	1	2	-	Habitação	0,40	0,80	2	181,00	90,30
54	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
55	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
56	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
57	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
58	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
59	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
60	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
61	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
62	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
63	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
64	596,00	-	272,00	-	544,00	2	2	4	Habitação + comércio	0,46	0,91	2	324,00	-
65	1242,00	-	-	-	-	-	-	-	Equipamento Coletivo	-	-	-	-	-
66	569,00	-	210,00	-	420,00	1	2	-	Habitação	0,37	0,74	2	359,00	170,70
67	528,00	-	210,00	-	420,00	1	2	-	Habitação	0,40	0,80	2	318,00	158,40
68	825,00	181,00	248,00	181,00	495,00	1	2	-	Habitação	0,30	0,60	2	578,00	247,50
69	671,00	81,00	201,00	81,00	403,00	1	2	-	Habitação	0,30	0,60	2	470,00	201,30
70	390,00	110,00	110,00	110,00	234,00	1	2	-	Habitação	0,28	0,60	2	280,00	117,00
71	201,00	-	82,00	-	164,00	1	2	-	Habitação	0,41	0,82	2	119,00	60,30
72	196,00	-	82,00	-	164,00	1	2	-	Habitação	0,42	0,84	2	114,00	58,80
73	227,00	-	82,00	-	164,00	1	2	-	Habitação	0,36	0,72	2	145,00	68,10
74	375,00	-	160,00	-	320,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,85	2	215,00	112,50
75	454,00	-	160,00	-	320,00	1	2	-	Habitação	0,35	0,70	2	294,00	136,20
76	809,00	103,00	243,00	206,00	485,00	1	2	-	Habitação	0,30	0,60	2	566,00	242,70
77	711,00	150,00	150,00	150,00	427,00	1	2	-	Habitação	0,21	0,60	2	561,00	213,30
78	433,00	-	137,00	-	274,00	1	2	-	Habitação	0,32	0,63	2	296,00	129,90
79	165,00	-	64,00	-	128,00	1	2	-	Habitação	0,39	0,78	2	101,00	49,50
80	257,00	-	96,00	-	192,00	1	2	-	Habitação	0,37	0,75	2	161,00	77,10
81	270,00	-	111,00	-	222,00	1	2	-	Habitação	0,41	0,82	2	159,00	81,00
82	285,00	-	121,00	-	242,00	1	2	-	Habitação	0,42	0,85	2	164,00	85,50
83	709,00	182,00	182,00	182,00	425,00	1	2	-	Habitação	0,26	0,60	2	527,00	212,70
84	998,00	213,00	213,00	406,00	599,00	1	2	-	Habitação	0,21	0,60	2	785,00	299,40
85	1868,00	-	-	-	-	-	-	-	Equipamento Coletivo	-	-	-	-	-
	3924,00	-	-	-	-	-	-	-	Parque Urbano	-	-	-	-	-
	12812,00	1548,00	1907,00	3014,00	3814,00	-	2	-	Equipamento Turístico	0,15	0,30	16	8998,00	7687,20
total	55778,00	3046,00	16013,00	5052,00	32268,80	130	-	8	-	-	-	215	29325	17168