



REGULAMENTO DO PLANO

PLANO DE PORMENOR DA ZE 2 – BREJO DOS PINHEIROS E ZE3 – MONTE DA PEDRA

VILA NOVA DE MILFONTES

ABRIL 2012

FICHA TÉCNICA

Coordenação Geral do Plano

Atelier Teresa Correia, Arquitetura e Urbanismo, Lda.

Urbanismo e Arquitetura

Atelier Teresa Correia, Arquitetura e Urbanismo, Lda.

Espaços Exteriores e Qualidade Paisagista

Arqº Pais. José Alberto Simões de Brito

Avaliação Acústica

Engº Licínio Cantarino de Carvalho

Infraestruturas Rodoviárias

Engº. Idílio Gago de Brito Louro

Infraestruturas elétricas e de telecomunicações

Engº José Manuel do Livramento

Infraestruturas de águas e esgotos

Engº. Idílio Gago de Brito Louro

Infraestruturas de rede de gás

Engº. Técnico Electr. António José Modesto Chaves

Jurista

Drª. Ana Luísa Correia

Promotor

Câmara Municipal de Odemira

ÍNDICE DO REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DAS ZE2 E ZE3 DE VILA NOVA DE MILFONTES

CAPÍTULO I – Disposições Gerais	6
Artigo 1º - Âmbito Territorial	6
Artigo 2º - Objetivos do Plano	6
Artigo 3º - Faseamento da Execução do Plano	6
Artigo 4º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial	7
Artigo 5º - Composição do Plano	7
Artigo 6º - Definições	8
CAPÍTULO II – Servidões e Restrições de Utilidade Pública	9
Artigo 7º - Servidões e Restrições de Utilidade Pública	9
CAPÍTULO III – Usos do Solo e Conceção do Espaço	9
Secção I – Disposições Gerais	9
Artigo 8º - Identificação dos Valores Naturais	9
Artigo 9º - Proteção dos Valores Naturais	10
Artigo 10º - Classificação do Solo	10
Secção II – Qualificação do Solo	10
Artigo 11º - Categorias de Espaços	10
Secção III – Usos do Solo	11
Subsecção I – Habitação	11
Artigo 12º - Disposições Gerais	11
Artigo 13º - Moradias Unifamiliares	11
Artigo 14º - Habitação Coletiva	11
Artigo 15º - Habitação em Edifício Misto	12
Subsecção II – Empreendimentos Turísticos	12
Artigo 16º - Disposições Gerais	12
Artigo 17º - Estabelecimento Hoteleiro	12
Artigo 18º - Aldeamento Turístico	13
Artigo 19º - Apartamentos Turísticos	13
Subsecção III – Estabelecimentos de Restauração e Bebidas, Comércio, Serviços e/ou Equipamentos	13
Artigo 20º - Estabelecimentos de Restauração e Bebidas,	

Comércio, Serviços e/ou Equipamentos	13
CAPÍTULO IV – Operações de Transformação Fundiária	14
Artigo 21º - Reparcelamento	14
Artigo 22º - Disposições referentes a futuros processos de loteamento ou de edificação	14
CAPÍTULO V – Equipamentos de Utilização Coletiva	15
Artigo 23º - Caracterização	15
CAPÍTULO VI – Rede Viária e Estacionamento	15
Artigo 24º - Rede Viária e estacionamento público	15
Artigo 25º - Estacionamento Privado	16
Artigo 26º - Rede de Esgotos Pluviais	17
CAPÍTULO VII – Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	17
Artigo 27º - Zona Verde de Enquadramento	17
Artigo 28º - Zona Verde Equipada	17
Artigo 29º - Zona Verde Privada	18
Artigo 30º - Espaços Exteriores de Estadia – Praça	18
Artigo 31º - Alinhamentos arbóreos	19
Artigo 32º - Rotundas Verdes	19
CAPÍTULO VIII – Edificação e Demolição	19
Secção I – Edifícios Existentes	19
Artigo 33º - Edifícios Existentes	19
Artigo 34º - Edifícios Existentes a Demolir	20
Secção II – Novas Edificações	20
Artigo 35º - Parâmetros Urbanísticos	20
Artigo 36º - Implantação das Novas Edificações	20
Artigo 37º - Logradouros	21
Artigo 38º - Divisão de Lotes	21
Artigo 39º - Anexos	21
Artigo 40º - Caves	22
Secção III – Elementos Construtivos	22
Artigo 41º - Estética das Novas Edificações	22
Artigo 42º - Medidas de Proteção Contra Incêndios Florestais	23
Artigo 43º - Risco Hidrológico	23
Artigo 44º - Erosão e Estabilidade de Vertentes	23
Artigo 45º - Segurança contra incêndios	23

Secção IV – Disposições Especiais	24
Artigo 46º - Eliminação de Barreiras Urbanísticas e Arquitetónicas	24
CAPÍTULO IX – Utilização das Edificações	24
Artigo 47º - Usos Permitidos	24
CAPÍTULO X – Execução do Plano	25
Secção I – Disposições Gerais	25
Artigo 48º - Princípio Geral	25
Secção II – Perequação Compensatória	25
Artigo 49º - Unidades de Execução	25
Artigo 50º - Sistema de Execução	25
Artigo 51º - Mecanismos de Perequação Compensatória	26
Artigo 52º - Índice Médio de Utilização Ponderado	26
Artigo 53º - Área de Cedência Média	27
Artigo 54º - Custos de Urbanização	28
Artigo 55º - Conjugação dos Mecanismos de Perek. Compensatória	28
Artigo 56º - A compensação no sist. de compensação e cooperação	29
CAPÍTULO XI – Cálculo de Taxas	30
Artigo 57º - Cálculo de Taxas Municipais	30
CAPÍTULO XII – Disposições Relativas ao Regulamento Geral do Ruído	30
Artigo 58º - Disposições gerais relativas ao Regulam. Geral do Ruído	30
Artigo 59º - Disposições específicas relativas aos lotes 71 e 73	31
Artigo 60º - Disposições específicas relativas aos lotes 75 a 79	31
Artigo 61º - Disposições específicas relativas ao lote 141	31
Artigo 62º - Disposições específicas relativas ao lote 143	31
CAPÍTULO XIII – Disposições Finais	32
Artigo 63º - Sanções	32
Artigo 64º - Entrada em Vigor	32
Anexo I – Quadro – Síntese dos Lotes Propostos	33

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DAS ZE 2 E ZE 3 DE VILA NOVA DE MILFONTES

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º.

Âmbito territorial

- 1 - As disposições do Plano de Pormenor das ZE2 e ZE3 de Vila Nova de Milfontes são aplicáveis à área correspondente a 20,67 ha, e delimitada na planta de implantação e em todas as outras peças desenhadas anexas ao presente regulamento.
- 2 - A área de intervenção do presente Plano corresponde à junção de duas zonas de expansão definidas pelo Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes como ZE 2 – Brejo dos Pinheiros e ZE 3 – Monte da Pedra.

Artigo 2º

Objetivos do Plano

O Plano de Pormenor das ZE2 e ZE3 de Vila Nova de Milfontes visa o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a) Potenciar o desenvolvimento turístico de qualidade, aproveitando a proximidade do rio;
- b) Promover o desenvolvimento local através da criação de postos de trabalho;
- c) Respeito pela sensibilidade ecológica do território;
- d) Compatibilização com as estruturas viárias existentes e criação de soluções viárias que permitam criar alternativas à E.N. 393;
- e) Reforçar a integração urbana da área em causa com Vila Nova de Milfontes, promovendo a estruturação das áreas de expansão urbana e a sua articulação com o tecido urbano;
- f) Prever percursos pedonais que funcionam paralelamente aos viários e permitam a fruição do espaços naturais.

Artigo 3º

Faseamento da Execução do Plano

1 - O faseamento da execução do Plano de Pormenor das ZE2 e ZE3 de Vila Nova de Milfontes é composto por duas fases, de acordo com a seguinte descrição:

- a) **1ª Fase:** Zona Norte, correspondendo à U.E. 1 e U.E. 2;
- b) **2ª Fase:** Zona Sul, correspondendo à U.E. 3 e U.E. 4.

2 - É permitida a execução integral do plano, juntando as duas fases atrás descritas num único período de tempo.

Artigo 4º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

1 – A área de intervenção do Plano está sujeita aos seguintes instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior:

- a) Plano Diretor Municipal de Odemira – Resolução de Conselho de Ministros, n.º114/2000;
- b) Plano de Urbanização – Resolução de Conselho de Ministros n.º 179/2005.

2 - O presente plano visa definir a organização espacial da sua área de intervenção, com base nas regras urbanísticas definidas pelo Plano de Urbanização, numa perspetiva global das duas áreas de expansão, ZE 2 e ZE 3 .

Artigo 5º

Composição do Plano

1 - O Plano é constituído pelo Regulamento, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes.

2 - O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- c) Relatório do estudo da componente Ruído;
- d) Pelas seguintes Peças Desenhadas: planta de localização, planta de ordenamento do PDM, planta de ordenamento do P.U., a planta da situação existente, planta cadastral existente, planta de compromissos, planta da numeração das Fichas de Levantamento Funcional, planta de volumetria-existente, planta de usos - existente, planta do estado de conservação-existente, planta de caracterização biofísica – carta de perceção do relevo, planta de caracterização biofísica – hipsométrica, planta de caracterização – declives, planta de caracterização biofísica – síntese fisiográfica, planta de caracterização biofísica – carta de vegetação, planta de caracterização biofísica – carta de aproximação (meso e microclimática), planta de caracterização biofísica – carta de perceção da paisagem, planta de caracterização biofísica – organização funcional, planta da estrutura viária de base à criação do acesso viário alternativo, planta de caracterização e diagnóstico das infraestruturas de abastecimento de água de suporte à proposta do plano, planta de caracterização e diagnóstico das infraestruturas de esgotos domésticos de suporte à proposta do plano, planta de caracterização e diagnóstico das infraestruturas de esgotos pluviais de suporte à proposta do plano,

planta de diagnóstico da estrutura viária de suporte à proposta do plano, planta de usos proposta, planta de volumetria proposta, planta cadastral proposta, planta de definição dos sentidos de tráfego, planta de localização dos espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos – proposta, traçado da rede de esgotos domésticos, traçado da rede de esgotos pluviais, traçado da rede de águas, zonas de influência do PTD's, planta da rede de gás, planta da rede viária, perfis longitudinais viários – ruas 1 a 6, perfis longitudinais viários – ruas 7 a 12/Custódio B. Pacheco, planta de identificação da unidade de execução, planta de cedências, planta de reparcelamento dos lotes.

Artigo 6º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento adotam-se os conceitos técnicos fixados no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e ainda as seguintes definições:

- a) Área de Implantação – área medida em projeção zenital das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;
- b) Unidade de Alojamento – é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico. As unidades de alojamento podem ser quartos, suites, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico.
- c) Unidade Comercial – espaço comercial ou de serviço que funciona de forma autónoma em edifício isolado ou coletivo;
- d) Cama Turística - número e tipo de camas (individual ou duplo) fixas instaladas nas unidades de alojamento. O número e tipo de camas definem a capacidade do empreendimento.
- e) Densidade Populacional Bruta – quociente entre uma população e a área de intervenção, sendo expressa em habitantes/hectare e tomando-se como referência os seguintes valores:
- f) T0 e T1 = dois habitantes;
- g) T2 ou superior = três habitantes;
- h) Cércea – é a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
- i) Edifícios Mistos – Edifícios cujo uso será afeto simultaneamente a habitação ou comércio/serviços ou estabelecimentos de restauração e bebidas ou equipamentos.

CAPÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 7º.

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

1 - Na área de intervenção abrangida pelo Plano, serão observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação, designadamente as relativas a:

- a) Servidão do Domínio Público Hídrico, numa faixa de terreno contígua à linha que delimita o leito de água não navegável nem fluviável, com a largura de 10 metros para cada lado, nos termos da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro;
- b) Servidão dos Sistemas de Distribuição de Águas, não sendo permitido efetuar quaisquer obras nas faixas de terreno, denominadas “faixas de respeito”, que se estendem até à distância de 10 metros dos limites das parcelas de terreno, destinadas à implantação de aquedutos, condutas, reservatórios ou estações de captação, tratamento ou elevatórias;
- c) Servidão do Sistema de Saneamento Básico, sendo interdita a construção de edifícios ao longo de uma faixa de 5m medida para cada um dos lados dos emissários, de acordo com a legislação em vigor;
- d) Servidão da Rede Elétrica, com a presença das linhas de média tensão de 15kV, é interdita a construção ao longo de uma faixa de 15m para cada lado, de acordo com a legislação em vigor.

2 - Com a implementação do plano, as linhas de média tensão são sujeitas a alteração de rede aérea para rede subterrânea e consequente cessação da servidão descrita na alínea d) do número 1 do artigo anterior do presente regulamento.

3 - Com a implementação do plano, o emissário pode ser sujeito a alteração de traçado e consequente cessação da servidão descrita na alínea b) do número 1 do artigo anterior do presente regulamento.

CAPÍTULO III

Usos do Solo e Conção do Espaço

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 8º.

Identificação dos Valores Naturais

Os valores naturais identificados neste plano são constituídos essencialmente pelas perspetivas visuais e aproximação do rio/margens e algumas manchas de arbóreas de interesse paisagístico.

Artigo 9º.

Proteção dos Valores Naturais

As manchas de vegetação existentes que possam estar localizadas nos espaços verdes do plano e nos logradouros dos lotes devem ser mantidas e valorizadas, evitando elementos perturbadores da sua homogeneidade (introdução de espécies exóticas, abates, depósitos de lixo, riscos de incêndio, entre outras).

Artigo 10º.

Classificação do Solo

A área de intervenção do Plano possui a categoria de espaço urbanizável no PU de Vila Nova de Milfontes, correspondendo à classificação de solo urbano conforme a definição do artigo 72º do Decreto-Lei n.º 380/1999, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro e 316/2007, de 19 de setembro.

Secção II

Qualificação do Solo

Artigo 11º.

Categorias de Espaços

1 - A área de intervenção do Plano é estruturada nas seguintes categorias de espaço, conforme definido na planta de implantação:

- a) Habitação;
- b) Empreendimentos Turísticos;
- c) Comércio, Serviços, Estabelecimentos de Restauração e Bebidas e Equipamento;
- d) Equipamentos;
- e) Edifícios Existentes;
- f) Espaços Verdes e de Estadia;
- g) Rede viária e estacionamento público;

2 - Nos edifícios mistos assinalados na planta de implantação, é permitida a junção no mesmo lote de diferentes usos: habitação e comércio, serviços, estabelecimentos de restauração e bebidas e/ou equipamentos.

3 – No edifício exclusivamente comercial ou de serviços assinalado na planta de implantação, é apenas permitida a instalação de um único estabelecimento com os usos comercial ou de serviços.

Secção III

Usos do Solo

Subsecção I

Habitação

Artigo 12º

Disposições Gerais

- 1 - As edificações destinadas a habitação correspondem aos seguintes tipos: moradia unifamiliar, edifício de habitação coletiva e edifício misto, conforme assinalado na planta de implantação.
- 2 - Para cada parcela nova, assinalada na planta de implantação com o número dois, três e quatro, são destinados espaços comuns de natureza privada para infraestruturas viárias e/ou equipamento lúdico, nomeadamente piscina, campo de ténis ou jardim infantil, bem como zonas verdes envolventes, as quais devem ser regidas pelo disposto nos artigos 142º a 1438º-A do Código Civil.
- 3 - É permitida a alteração de uso de habitação para estabelecimento de alojamento local, desde que devidamente licenciado pelas entidades competentes.

Artigo 13º

Moradias Unifamiliares

- 1 - Os lotes 4 a 17, 30 a 43, 44 a 50, 51 e 52, 53 e 54, 55, 82 a 99, 100 a 103, 134 a 138 e 139 a 141 são destinados a moradias unifamiliares, constituindo edificações isoladas e em banda.
- 2 - É permitida a construção de piscina dentro do lote.

Artigo 14º

Habitação Coletiva

- 1 - Os lotes 1 a 3, 18 a 20, 56 a 65, 79 a 81 são destinados exclusivamente a habitação coletiva, constituindo bandas de edifícios.
- 2 - A tipologia de fogos resulta da relação entre o máximo permitido de área bruta de construção permitida e o máximo de habitantes destinados a cada lote.

Artigo 15º

Habitação em Edifício Misto

1 - Os lotes n.º 21 e 22, 66 e 67, 71 a 73, 74 a 78 são destinados a edifícios mistos, cujo piso térreo é projetado para espaços destinados a comércio e/ou serviços e/ou estabelecimentos de restauração e bebidas e/ou equipamentos e os pisos superiores a habitação.

2 - É facultativa a construção dos pisos superiores destinados a habitação nos edifícios mistos, desde que não haja um aumento da área bruta de construção destinada aos usos não habitacionais.

Subsecção II

Empreendimentos Turísticos

Artigo 16º

Disposições Gerais

1 - Os empreendimentos turísticos são estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento mediante remuneração, dispondo para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, cujo licenciamento deverá atender ao disposto na legislação turística em vigor.

2 - Os empreendimentos turísticos assinalados na Planta de Implantação correspondem aos seguintes tipos: Estabelecimento Hoteleiro, Aldeamento Turístico e Apartamentos Turísticos.

3 - Para cada parcela nova, assinalada na planta de implantação com o número um e cinco, são destinados espaços comuns de natureza privada para infraestruturas viárias e/ou equipamento lúdico, nomeadamente piscina, campo de ténis ou jardim infantil, bem como zonas verdes envolventes, as quais devem ser regidas pelo disposto nos artigos 1420º a 1438º-A do Código Civil.

Artigo 17º

Estabelecimento Hoteleiro

1 - O lote n.º 125 é destinado a estabelecimento hoteleiro, cujo licenciamento deve respeitar a legislação turística em vigor.

2 - Para além do definido no artigo 40º do presente regulamento, em virtude do tipo de estabelecimento em causa, é admissível a utilização da cave para outros fins, designadamente instalações de apoio ao pessoal, salas de conferência, ginásios desde que se encontrem preenchidas as condições de higiene, salubridade e segurança necessárias.

3 - O logradouro pode integrar espaços de natureza privada para infraestruturas viárias, equipamento lúdico, nomeadamente piscina, campo de ténis ou jardim infantil, bem como zonas verdes envolventes.

4 - O acesso pedonal ao rio deve ser garantido pelo interior do lote, integrando-se de forma harmoniosa com o espaço envolvente.

Artigo 18º

Aldeamento Turístico

1 - Os lotes n.º 104 a 124 destinam-se à realização de um aldeamento turístico, devidamente delimitado na planta de implantação, cujo licenciamento deverá atender ao disposto na legislação turística aplicável.

2 - Os índices de edificabilidade deste empreendimento turístico encontram-se estipulados no Quadro Síntese dos lotes propostos (Anexo I) e Planta de Implantação.

Artigo 19º

Apartamentos Turísticos

1 - Os lotes n.º 23 a 29 são parte integrante de um empreendimento turístico devidamente delimitado na planta de implantação destinado a apartamentos turísticos, cujo licenciamento deverá atender ao disposto na legislação turística em vigor.

2 - Nos lotes atrás descritos, é permitida a instalação de um estabelecimento de restauração e bebidas, e equipamentos de lazer, desportivos ou culturais, que contribuam para a animação turística do empreendimento.

3 - O lote 25 é destinado a receção e instalação de apoio aos apartamentos turísticos.

4 - Para além do definido no artigo 40º do presente regulamento, em virtude do tipo de empreendimento turístico em causa, é admissível a utilização da cave para outros fins, designadamente instalações de apoio ao pessoal, salas de conferência, ginásios desde que se encontrem preenchidas as condições de higiene, salubridade e segurança necessárias.

Subsecção III

Estabelecimentos de Restauração e Bebidas, Comércio, Serviços e/ou Equipamentos

Artigo 20º

Estabelecimentos de Restauração e Bebidas, Comércio, Serviços e/ou Equipamentos

1 - Os lotes 21 e 22, 66 e 67, 71 a 73, 74 a 78 são destinados a edifícios mistos, sendo preferencialmente o piso térreo destinado a estabelecimentos de restauração e bebidas, comércio, serviços e/ou equipamentos e os pisos superiores a habitação.

2 - Nos lotes descritos no número anterior, é permitida a instalação de um número superior de estabelecimentos comerciais ao definido no quadro síntese desde que sejam respeitadas as

condições definidas pelo R.G.E.U. e no total não ultrapasse a área bruta de construção destinada para aquele fim.

3 - É permitida a alteração do uso de comércio, estabelecimentos de restauração e bebidas, serviços ou equipamentos para espaços de apoio ao condomínio, designadamente salas de condomínio ou para espaços industriais, salvo as incompatíveis com o uso residencial, designadamente por razões de insalubridade, poluição sonora ou segurança.

4 - É proibida a instalação de estabelecimentos de diversão noturna, nomeadamente destinados a bares e/ou discotecas ou quaisquer outras atividades noturnas geradoras de ruído, de forma independente ou associada a estabelecimentos de comércio, serviços ou de restauração e bebidas.

5 - O lote 70 é exclusivamente destinado a estabelecimento comercial ou de serviços, não sendo permitida a utilização habitacional neste edifício. Poderá ser permitida a alteração de utilização para estabelecimento industrial, salvo qualquer incompatibilidade com o uso residencial, designadamente por razões de insalubridade, poluição sonora ou segurança.

6 - No lote 70, todas as operações de cargas e descargas serão obrigatoriamente efetuadas em espaço coberto, por forma a reduzir o nível de ruído produzido.

CAPÍTULO IV

Operações de Transformação Fundiária

Artigo 21º

Reparcelamento

1 - As operações de loteamento poderão agregar dois ou mais lotes, definidos neste Plano desde que os seus polígonos de implantação sejam contíguos entre si, conservando o lote resultante dessa agregação todas as características dos lotes agregados, nomeadamente os usos e as áreas de implantação indicados na Planta de Implantação.

2 - É atribuído ao lote resultante do reparcelamento o somatório dos valores dos parâmetros urbanísticos de cada uma das parcelas agregadas, mantendo o novo lote o exato perímetro exterior dos perímetros dos lotes agregados.

Artigo 22º

Disposições referentes a futuros processos de loteamento ou de edificação

1 - As parcelas de terreno destinadas exclusivamente a equipamentos, zonas verdes equipadas, espaço exterior de estadia, rede viária, estacionamento, passeios e caminhos pedonais, desde que não integrados nos lotes ou nas parcelas novas, definidas na Planta de Implantação anexa ao presente regulamento, são de natureza pública.

2 - Com a realização das operações loteamento, os proprietários e os demais titulares de direitos reais cedem gratuitamente ao município, as parcelas de terreno descritos no número anterior.

3 - Com a realização das operações loteamento, os proprietários e os demais titulares de direitos reais efetuam as devidas compensações decorrentes da perequação urbanística.

CAPÍTULO V

Equipamentos de Utilização Coletiva

Artigo 23º

Caracterização

1 - Os equipamentos de utilização coletiva correspondem a edifícios e a espaços ao serviço da coletividade.

2 - O lote 69 é destinado a instalações sanitárias públicas e/ou equipamento de utilização coletiva sendo a ceder ao domínio público municipal conforme definido na planta de implantação e quadro síntese, anexo ao presente regulamento.

3 - Os lotes 142 a 145 são destinados a equipamentos de utilização coletiva, sendo a ceder ao domínio público municipal conforme definido na planta de implantação e quadro síntese, anexo ao presente regulamento.

4 - O campo de jogos polivalente público e respetiva área envolvente, assim como espaços destinados a campos desportivos/parques infantis localizados na proximidade dos depósitos apoiados correspondem a espaços destinados ao serviço da coletividade, conforme assinalados na planta de implantação.

CAPÍTULO VI

Rede viária e estacionamento

Artigo 24º

Rede viária e estacionamento público

1 - A rede viária e o estacionamento público devem obedecer ao definido no regulamento e na planta de implantação do presente plano.

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

- a) Vias Coletoras – corresponde ao arruamento existente - Rua Custódio Brás Pacheco, sendo esta constituída por um troço de dupla faixa de rodagem com a largura de 4 m cada, com separador e por outro troço com faixa de rodagem de 7,0 m, com ou sem uma faixa de estacionamento e um passeio com a largura mínima de 3 metros, conforme definido na planta de implantação.

- b) Rede viária principal – corresponde aos arruamentos assinaladas na planta de implantação como Ruas 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 e 10, sendo estas constituídas por uma faixa de rodagem com largura de 8,00 m, 7,50m ou 6,50 m, com ou sem uma faixa de estacionamento e um passeio com largura mínima de 2,25m, conforme definido na planta de implantação.
 - c) Rede viária secundária - corresponde aos arruamentos assinaladas na planta de implantação como Ruas 6, 7, 11, 12 e 13, sendo estas constituídas por uma faixa de 6,5 metros de largura que se destina à circulação de veículos e um passeio com largura variável, conforme definido na planta de implantação. O material de construção a utilizar será constituído por material não-asfáltico.
 - d) Caminhos pedonais - destinados à circulação de pessoas e compostos por uma faixa com a largura mínima de 2 metros.
- 3 - O estacionamento público encontra-se demarcado na Planta de Implantação, o qual só poderá sofrer alterações por motivo de entrada em estacionamento privado devidamente justificado e implantação de projeto de espaços exteriores a ser posteriormente avaliado pela Câmara Municipal de Odemira.

Artigo 25º.

Estacionamento privado

- 1 - É obrigatório o estacionamento privado nos lotes de construção nova que pode ser em cave ou em anexo, conforme quadro síntese.
- 2 - O número de lugares de estacionamento privados previstos para cada lote destinado a empreendimentos turísticos, habitação, comércio, serviços, estabelecimentos de restauração e bebidas e/ou equipamentos são dimensionados de acordo com os seguintes critérios:
 - a) Dois lugares por cada fogo, a construir em moradia, em anexo ou em cave;
 - b) Um lugar por cada fogo em edifício habitacional;
 - c) Um lugar por cada unidade comercial ou de serviço;
 - d) Um lugar por cada unidade de alojamento destinado a apartamentos turísticos;
 - e) Um lugar por cada unidade de alojamento a construir em Aldeamento Turístico;
 - f) Número de lugares correspondente a 20% das unidades de alojamento do Estabelecimento Hoteleiro, Lote 125;
 - g) Um lugar por cada 25 m² de área bruta de construção de edifício exclusivamente comercial ou de serviços, Lote 70.
- 3 - É facultativa a construção em cave, desde que seja garantido o número mínimo de lugares de estacionamento em anexo.
- 4 - É facultativa a construção do anexo, desde que seja garantido o número mínimo de lugares de estacionamento em cave.

5 - Os lugares de estacionamento da Rua 10 localizados após a receção são de uso comum do Aldeamento Turístico.

Artigo 26º.

Rede de Esgotos Pluviais

É obrigatória a realização de uma bacia de amortecimento e decantação das águas pluviais no âmbito das obras de urbanização.

CAPÍTULO VII

Espaços Verdes e de Utilização Coletiva

Artigo 27º

Zona verde de enquadramento

1 - As unidades destinadas a zona verde de enquadramento são aquelas em que se privilegia a proteção dos recursos naturais existentes e se pretende salvaguardar os valores paisagísticos, permitindo a fruição pública sem degradação dos recursos vivos.

2 - Nessas zonas não são permitidas as seguintes atividades:

- a) Introdução de espécies exóticas, não características da flora local;
- b) Alteração à modelação do relevo natural e grandes mobilizações do solo;
- c) Derrube de quaisquer árvores, além dos desbastes normais a programar;
- d) Descarga de entulho de qualquer tipo;
- e) Instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de material de qualquer tipo;
- f) Campismo.

3 - Devem ser implementadas ações que visem a limpeza e manutenção dessas zonas, segundo um plano de manutenção, o qual deverá incluir limpeza, podas corretivas e controlo fitossanitário das espécies, a estabelecer pela Câmara Municipal, podendo ser criadas condições para o seu uso como espaço de lazer, designadamente através da ativação de percursos pedonais e ciclovias.

Artigo 28º.

Zona verde equipada

1 - A zona verde equipada deve ser objeto de projeto cuidado de composição e manutenção.

2 - A zona verde equipada é composta pelos principais espaços verdes do plano, encontrando-se associadas a zonas habitacionais ou a equipamentos. A sua presença não deve resumir-se a simples espaços de enquadramento.

3 - O desenho destes espaços deve traduzir cumplicidade com as malhas edificadas, na sua funcionalidade e complementaridade com o espaço público da cidade.

- 4 - Os projetos de espaços exteriores para estas áreas devem ser coerentes e com metodologias de intervenção idênticas.
- 5 - Os espaços constituintes da zona verde equipada devem ser estrategicamente desenhados de forma a serem confortáveis, seguros e de fácil referência.
- 6 - A gestão dos espaços da zona verde equipada deve ser metódica entre a conceção e a manutenção.
- 7 - O coberto arbóreo existente deve ser salvaguardado, evitando-se a abertura de valas que ponham em perigo a procura das espécies arbóreas.
- 8 - O projeto de conceção destes espaços deve orientar-se tendo em conta sempre as pré-existências (relevo e vegetação).
- 9 - O material vegetal a implementar nessa zona deve ter em particular atenção as questões de posterior conservação, pelo que deverão ser, tanto quanto possível, utilizadas espécies de correta adequação edafo-climática e de baixas necessidades de regas e cortes.

Artigo 29º.

Zona verde privada

A zona verde privada possui todas as características da zona verde equipada, nomeadamente no que diz respeito à necessidade de um projeto detalhado de composição, o qual indique com clareza: cotas altimétricas, pavimentos e detalhes construtivos e explicitem as suas ideias.

Artigo 30º.

Espaços exteriores de estadia – praça

- 1 - As praças consistem em espaços destinados à estadia breve, circulação entre espaços públicos existentes e relações de vizinhança.
- 2 - A sua ocupação ao nível de equipamentos urbanos e a definição dos pavimentos deve estar articulada com as funções do edificado que as marginam.
- 3 - As praças devem ser objeto de projeto de composição cuidado, que garanta comodidade de utilização intensiva em termos de circulação pedonal e predominantemente pavimentadas com empedrado.
- 4 - O pavimento deve ser indutor de percursos pedonais.
- 5 - A arborização deve garantir a existência de eixos visuais e a preservação das árvores existentes.

Artigo 31º.

Alinhamentos arbóreos

- 1 - Os alinhamentos arbóreos devem ser implantados em espaços públicos cuja utilização habitual é a circulação pedonal e estacionamento, servindo de orientação visual e ensombramento.
- 2 - Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação de alinhamentos arbóreos definidos na planta de implantação.
- 3 - Os alinhamentos arbóreos devem obedecer a compassos entre árvores de 7,50m em 7,50m, exceto quando se localizam em estacionamento longitudinal que deverá ser de 12m em 12m.
- 4 - Os alinhamentos arbóreos são permitidos e incentivados, mesmo que não estejam definidos na planta de implantação, mas sempre objeto de parecer por parte da Câmara Municipal de Odemira.
- 5 - As caldeiras devem ter dimensões mínimas de 1,0m x 1,0m e ser devidamente protegidas.

Artigo 32º.

Rotundas Verdes

- 1 - Pela sua localização privilegiada no espaço urbano, as rotundas verdes têm estatuto de gestão de tráfego, sendo que as suas intervenções devem estar de acordo com as características do espaço urbano onde se inserem.
- 2 - Não é permitida a colocação de painéis publicitários nem painéis alusivos a campanhas eleitorais, conforme Regulamento Municipal de Publicidade da Câmara Municipal de Odemira.
- 3 - As rotundas devem ser revestidas com vegetação arbustiva ou herbácea e podem possuir elementos escultóricos desde que não perturbe a circulação visual.

CAPÍTULO VIII

Edificação e Demolição

Secção I

Edifícios Existentes

Artigo 33º

Edifícios Existentes

- 1 - Em todos os edifícios existentes assinalados na Planta de Implantação, é permitido o licenciamento ou autorização de obras de construção, alteração, ampliação, reconstrução ou alteração de utilização desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
 - a) O acréscimo da área de construção não ultrapasse 20% da área de construção existente;

- b) Não resulte aumento do número de pisos;
- c) Não resulte aumento do número de fogos;
- d) Não resulte desconformidade com o definido no R.G.E.U.

2 - É permitida a instalação de um estabelecimento de alojamento local no edifício existente assinalado na planta de implantação como lote 126, desde que sujeita a parecer das entidades competentes para o seu licenciamento.

Artigo 34º

Edifícios Existentes a Demolir

- 1 - Alguns edifícios existentes devidamente assinalados na Planta de Implantação, pelo seu mau estado de conservação, ou pelo facto de coincidir com o traçado da rede viária do Plano, são a demolir.
- 2 - Nos edifícios existentes supra indicados, deve o terreno correspondente à sua implantação ser afeto ao uso previsto em Planta de Implantação e quadro síntese, anexo ao presente regulamento.

Secção II

Novas Edificações

Artigo 35º

Parâmetros Urbanísticos

Em todos os edifícios de construção nova assinalados na Planta de Implantação, a dimensão dos lotes, áreas de implantação, áreas brutas de construção, acima e abaixo do solo, área de logradouro, número de estabelecimentos comerciais, número máximo de fogos, número máximo de camas turísticas, número máximo de habitantes, número máximo de pisos, cêrceas e usos são os definidos no quadro síntese, anexo ao presente regulamento.

Artigo 36º.

Implantação das Novas Edificações

- 1 - A implantação dos lotes destinados a habitação coletiva e a edifícios mistos deverá respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação do Plano, no qual o plano marginal da edificação coincida com o plano marginal do polígono definido.
- 2 - A implantação dos lotes destinados a moradias unifamiliares isoladas deverá respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação do Plano, no qual o plano marginal da edificação coincida em pelo menos, 50% com o plano marginal do polígono definido.

3 - A implantação dos lotes destinados a moradias unifamiliares em banda deverá respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação do Plano, no qual o plano marginal da edificação coincida em pelo menos, 70 % com o plano marginal do polígono definido.

4 - A implantação dos lotes destinados a apartamentos turísticos deverá respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação do Plano, no qual o plano marginal da edificação coincida em pelo menos, 60 % com o plano marginal do polígono definido.

5 - A implantação do lote destinado a estabelecimento hoteleiro deverá respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação do Plano e o limite máximo de área de implantação definida no quadro síntese, anexo ao presente regulamento.

6 - A implantação do lote exclusivamente destinado a comércio ou serviços deverá respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação do Plano e o limite máximo de área de implantação definida no quadro síntese, anexo ao presente regulamento.

Artigo 37º

Logradouros

1 - Os logradouros privados dos lotes destinados a moradias unifamiliares ou unidades de alojamento integradas em Aldeamento Turístico devem contemplar áreas não impermeabilizadas, com no mínimo 30% da área deste.

2 - Os logradouros privados devem obrigatoriamente ser alvo de tratamento paisagístico.

Artigo 38º

Divisão de Lotes

A divisão dos lotes deve, em princípio ser feita através de uma rede ou sebe viva até a altura máxima de 1,80m do nível natural do terreno e, quando seja necessário a construção de muros, estes não deverão possuir a altura superior a 0,80 m.

Artigo 39º

Anexos

1 - Os anexos são destinados a estacionamento automóvel, serviços técnicos, arrecadação e/ou apoios de piscina.

2 - Nos anexos, para além das disposições do R.G.E.U. relativas a ventilação, iluminação e afastamento, deverão ser observadas as áreas de implantação, de construção, número de pisos e cêrcea constante no quadro síntese, anexo ao presente regulamento.

3 - É facultativa a construção de anexo, desde que seja garantido o número mínimo de lugares de estacionamento em cave, de acordo com o estipulado pelo artigo 25.º.

Artigo 40º

Caves

- 1 - As caves são destinados a estacionamento automóvel, serviços técnicos, arrecadação e/ou apoios de piscina.
- 2 - Para além do definido no número anterior, é permitida a utilização das caves para outros fins, nos termos dos artigos 17º e 19º do presente regulamento.
- 3 - As caves nos edifícios destinados a habitação coletiva e mistos podem ocupar o lote na sua totalidade.
- 4 - As caves nos edifícios destinados a moradias unifamiliares ou unidades de alojamento inseridas em Aldeamento Turístico não devem ocupar a área exterior ao polígono de implantação.
- 5 - As caves, nos edifícios destinados a apartamentos turísticos e no edifício destinado a estabelecimento hoteleiro, poderão ocupar a totalidade do espaço afeto ao polígono de implantação desde que não ultrapasse a área bruta de construção definida no quadro síntese, anexo ao presente regulamento.
- 6 - É facultativa a construção de caves, desde que seja garantido o número mínimo de lugares de estacionamento em cave, de acordo com o estipulado pelo artigo 25.º.

Secção III

Elementos Construtivos

Artigo 41º

Estética das Novas Edificações

- 1 - Os projetos de arquitetura dos edifícios correspondentes a cada um dos seguintes conjuntos, deverão apresentar idêntica composição volumétrica e formalização rítmica das fachadas:
 - 1.1 Lotes 1 a 3;
 - 1.2 Lotes 4 a 17;
 - 1.3 Lotes 18 a 22;
 - 1.4 Lotes 23, 24 e 26 a 29;
 - 1.5 Lotes 30 a 43;
 - 1.6 Lotes 51 a 55;
 - 1.7 Lotes 56 a 67;
 - 1.8 Lotes 71 a 73;
 - 1.9 Lotes 74 a 81;
 - 1.10 Lotes 82 a 88;
 - 1.11 Lotes 89 a 99;

1.12 Lotes 106 a 124.

2 - A conceção arquitetónica dos conjuntos deve cumprir as regras expressas no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Odemira.

Artigo 42º

Medidas de Proteção Contra Incêndios Florestais

1 - Deverão ser tomadas medidas de segurança durante a fase de construção, de modo a que a manobra de viaturas e o manuseamento de determinados equipamentos não venha a dar origem a focos de incêndio.

2 - Na remoção e transporte dos resíduos decorrentes de operações de desmatagem deverão ser cumpridas as disposições legais vigentes, nomeadamente as de prevenção de incêndios florestais.

Artigo 43º

Risco Hidrológico

Deve ser dada especial atenção à construção de caves e estacionamento subterrâneos nas imediações das linhas de água, assegurando que estas não possam ser inundadas.

Artigo 44º

Erosão e Estabilidade de Vertentes

Deve ser garantida a estabilidade dos taludes e da segurança das possíveis estruturas a serem implementadas.

Artigo 45º

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 dos regulamentos de segurança contra risco de incêndio atualmente em vigor.

2 - As infraestruturas gerais de Rede de Incêndio com a colocação de marcos de água deverão ser dotados de uniões tipo "Storz" para aperto rápido. As saídas dos marcos de água deverão ser em número de três, com os diâmetros nominais das junções de DN52, DN75, DN100 e a conduta de alimentação dos marcos de água implantados para abastecimento dos veículos de socorro deverá ter diâmetro nominal DN 100, bem como deve ser garantida a pressão e o abastecimento de água na referida rede, em conformidade com os regulamentos em vigor.

Secção IV

Disposições Especiais

Artigo 46º

Eliminação de Barreiras Urbanísticas e Arquitetónicas

Deve ser dado cumprimento às Normas Técnicas para melhoria da acessibilidade dos cidadãos com mobilidade condicionada aos edifícios, estabelecimentos que recebem público e via pública, regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

CAPÍTULO IX

Utilização das Edificações

Artigo 47º

Usos Permitidos

1 - Na Área de Intervenção do presente plano, são permitidos os seguintes usos, desde que devidamente licenciados de acordo com a legislação em vigor:

- Turismo;
- Habitação;
- Estabelecimentos de Restauração e Bebidas;
- Comércio;
- Serviços;
- Equipamento;
- Atividades Desportivas;
- Atividades Culturais e Espetáculos;
- Espaços Públicos de Estadia e Espaços Verdes;
- Indústria, desde que compatível com os restantes usos;
- Instalações de apoio à manutenção das infraestruturas, dos espaços públicos, das zonas verdes e recolha de lixo.

2 - Os usos permitidos em cada lote de construção nova estão definidos nos artigos 12º a 20º da secção II e III do capítulo III do presente regulamento.

3 - Não são autorizados depósitos de materiais, permanentes ou temporários, salvo os que forem indispensáveis ao exercício das atividades locais.

CAPÍTULO X

Execução do Plano

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 48º

Princípio Geral

- 1 - A execução do Plano é realizada pelo licenciamento das operações urbanísticas dos proprietários ou outros titulares de direitos reais ou pela iniciativa do município da realização das obras respeitantes aos espaços destinados a infraestruturas, espaços verdes e de utilização coletiva ou equipamentos de natureza pública previstos no Plano, que devido à sua dimensão ou natureza, assim o justifique.
- 2 - A perequação compensatória é realizada exclusivamente nas unidades de execução identificadas na Planta de Implantação.

Secção II

Perequação Compensatória

Artigo 49º

Unidades de Execução

- 1 - As unidades de execução assinaladas na planta de implantação correspondem aproximadamente à área de intervenção do plano, com exclusão da Rua Custódio Brás Pacheco e dos lotes destinados às construções existentes.
- 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 199.356,59 m².

Artigo 50º

Sistema de Execução

- 1 - O sistema de execução é o de compensação, durante os cinco primeiros anos de vigência do Plano.
- 2 - No sistema de compensação, a iniciativa de execução é dos particulares, que ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas.
- 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 e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos por cada unidade de execução, no valor previamente atribuído aos seus direitos.

5 - Considerando que a valorização prévia referida no número anterior se reporta à situação anterior à data da entrada em vigor do plano, atribui-se a todas as parcelas o mesmo valor inicial.

6 - Na falta de acordo entre os intervenientes, a valorização prévia é estabelecida nos termos aplicáveis ao processo de expropriação litigiosa com as necessárias adaptações.

7 - 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 com a cooperação dos particulares interessados.

8 - No sistema de cooperação, os direitos e obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização.

Artigo 51º

Mecanismos de Perequação Compensatória

1 - Os mecanismos de perequação compensatória adotados para as unidades de execução, no sistema de compensação ou cooperação, são os seguintes:

- a) Índice Médio de Utilização Ponderado;
- b) Área de Cedência Média;
- c) Repartição dos Custos de Urbanização.

2 - Os mecanismos de perequação compensatória referidos no número anterior devem ser conjugados conforme o modelo e a metodologia descrita no artigo 52º do presente regulamento.

Artigo 52º

Índice Médio de Utilização Ponderado

1 - O índice médio de utilização ponderado tem por objetivo fixar um direito abstrato de construção correspondente a uma edificabilidade média ponderada por usos que é determinada em função da área de terreno de cada parcela.

2 - O índice médio de utilização ponderado é determinado pela seguinte fórmula:

$$I_{mu} = \frac{ABC_{Emp.Turístico} \times 0,93 + ABC_{Comércio} \times 0,81 + ABC_{Habitação} \times 1}{AI_{UE}}$$

em que:

- I_{mu} – Índice Médio de Utilização Ponderado;
- $ABC_{Emp.Turístico}$ – Total da área bruta de construção destinada a empreendimentos turísticos na área definida pelas unidades de execução;
- $ABC_{Comércio}$ – Total da área bruta de construção destinada a comércio/serviços/estabelecimentos de restauração e bebidas/equipamentos na área definida pelas unidades de execução;
- $ABC_{Habitação}$ – Total da área bruta de construção destinada a habitação na área definida pelas unidades de execução;
- AI_{UE} – Área total do somatório das unidades de execução definidas.

3 - No sistema de compensação e de cooperação, o índice médio de utilização é o resultado da fórmula referida no número anterior, sendo aproximadamente de 0,33.

4 - Para efeitos de determinação das áreas brutas de construção previstas no número anterior, incluem-se na soma das superfícies brutas dos pisos, as escadas, caixas de elevadores e alpendres e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

5 - O direito concreto de construir resultará da edificabilidade definida pelo plano na área da parcela.

6 - Caso haja concertação entre os proprietários, o reparcelamento definido na peça desenhada n.º 42 determina o direito concreto de construir por cada parcela.

7 - A diferença entre o direito abstrato e o direito concreto determina o desvio de benefício do plano a compensar.

Artigo 53º

Área de Cedência Média

1 - A área de cedência média é o quociente das áreas de terreno a ceder para o município e a área total do somatório das unidades de execução.

2 - Para efeitos de determinação do valor da cedência média são consideradas as seguintes parcelas:

- a) Parcelas de terreno destinadas a infraestruturas e pequenos espaços públicos que irão servir diretamente o conjunto a edificar;
- b) Parcelas de terrenos destinadas a zonas verdes urbanas, equipamentos e vias sem construção adjacente, conforme previsto no Plano.

3 - A área de cedência média neste plano é o resultado do descrito no número 1, sendo aproximadamente de 0,46.

4 - A cedência concreta corresponde às áreas de cedência previstas no plano dentro da área da parcela.

Artigo 54º

Custos de Urbanização

1 - Os custos de urbanização correspondem ao somatório dos custos das obras de urbanização sem incluir o terreno, dos valores das demolições, dos custos inerentes aos projetos e do pagamento de taxas.

2 — Os custos de urbanização são distribuídos em função da área bruta de construção ponderada por usos de acordo com o critério definido no artigo 49º, atribuída a cada parcela, na planta de reparcelamento, após concertação entre os proprietários.

Artigo 55º

Conjugação dos mecanismos de perequação compensatória

1 - A conjugação do índice médio de utilização ponderado, da área de cedência média e dos custos de urbanização é realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = V_{mt} \times ((A_{bc} - A_t \times I_{mu}) / I_{mu}) + (A_t \times A_{cm} - A_c) + C_{mu} \times A_{bc}$$

Em que:

- C – Compensação a pagar (se positivo) ou a receber (se negativo) por um proprietário;
- V_{mt} = taxa de compensação a qual corresponderá a um valor médio do terreno não infraestruturado (por metro quadrado) a acordar entre os proprietários ou definido pela Câmara Municipal em regulamento municipal;
- A_{bc} = área bruta de construção ponderada por usos que o plano atribui a uma parcela cadastral – equivalente ao direito concreto;
- A_t = Área do terreno da parcela cadastral;
- I_{mu} = Índice médio de utilização ponderado;
- A_{cm} = Índice de cedência média;
- A_c = Área de cedência concreta;
- C_{mu} = Custo médio de urbanização por m² de área bruta de construção ponderada.

2 - A fórmula descrita no número anterior deve ser aplicada de acordo com a seguinte metodologia:

- a) Calcular a diferença entre as áreas brutas de construção ponderadas atribuídas pelo plano e a área bruta de construção média ponderada.
- b) Estabelecer um acordo entre os proprietários na distribuição dos lotes, tendo por base a planta de reparcelamento.

- c) Recalcular a diferença entre as áreas brutas de construção ponderadas resultantes da planta de reparcelamento e a área bruta de construção média ponderada.
- d) Calcular a diferença entre as áreas de cedência concretas exigidas pela implementação do plano e as áreas de cedência médias atribuídas a cada unidade cadastral.
- e) Converter as diferenças das áreas brutas de construção ponderadas calculadas na alínea c), dividindo pelo índice médio de utilização ponderado.
- f) Adicionar os resultados obtidos em e) com os que se obtêm em d), com vista a conjugar os dois mecanismos: índice médio de utilização ponderado e área de cedência média.
- g) Calcular o produto do valor da taxa de compensação pelo resultado obtido em f);
- h) Calcular o produto das áreas brutas de construção ponderadas por usos de cada parcela pelo custo de urbanização.
- i) Adicionar o resultado obtido em h) com o obtido em g) e obtém-se o valor da compensação a receber ou a pagar.

Artigo 56º

A compensação no sistema de compensação e cooperação

- 1 - No sistema de compensação, após a realização dos cálculos referidos no artigo anterior, os proprietários devem realizar a compensação através do pagamento entre os mesmos, em numerário, nas condições definidas no contrato de urbanização.
- 2 - No sistema de cooperação, se não houver acordo entre todos os proprietários, a compensação dos proprietários que possuem áreas brutas de construção inferiores à média, pode ser efetuada por:
 - a) Desconto nas taxas que tenha de suportar;
 - b) Aquisição por parte município por compra da parte do terreno menos edificável.
- 3 - No sistema de cooperação, se não houver acordo entre todos os proprietários, pode ser criado um fundo de compensação, gerido pela Câmara Municipal de Odemira, com a possibilidade de liquidar e pagar as compensações devidas pelos particulares de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO XI

Cálculo de Taxas

Artigo 57º.

Cálculo de Taxas Municipais

- 1 - O cálculo de taxas pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas e compensações (TMIUC), obedece ao estipulado no capítulo IV do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Odemira, sem prejuízo do número 3 e seguintes deste artigo.
- 2 - O valor das taxas é fixado no capítulo II do Anexo I ao Regulamento de Taxas, Preços e outras Receitas do Município de Odemira.
- 3 - No sistema de compensação, considerando que a responsabilidade da execução da totalidade das infraestruturas urbanísticas é dos proprietários, estes são isentos do pagamento da parcela TMIU - Taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas.
- 4 - No sistema de cooperação, se a responsabilidade da execução de parte ou da totalidade das infraestruturas urbanísticas for do município, os proprietários estão sujeitos ao pagamento da TMIU - Taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas.
- 5 - O plano prevê infraestruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos que no seu cômputo geral, dão cumprimento à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, ficando os proprietários libertos do pagamento da compensação ao município (parcela C da TMIUC).

CAPÍTULO XII

Disposições Relativas ao Regulamento Geral do Ruído

Artigo 58º

Disposições gerais relativas ao Regulamento Geral do Ruído

- 1 - Para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, os lotes destinados a uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares classificam-se como zona de ruído mista, em toda a zona de intervenção do Plano.
- 2 - Nos lotes indicados no ponto 1, o indicador de ruído diurno-entardecer-noturno, L_{den} , não deverá ultrapassar os 65 dB (A) e o indicador de ruído noturno L_n não deverá ultrapassar 55 dB (A), salvo nos casos referidos no artigo seguinte.
- 3 - A instalação e o funcionamento de discotecas, bares ou estabelecimentos similares, geradores de ruído noturno, são interditas em toda a área de intervenção do Plano de Pormenor.

4 - A realização esporádica de eventos ou atividades geradoras de ruído, especificamente o produzido no período noturno poderá ser permitido nos lotes destinados a empreendimentos turísticos, desde que devidamente autorizados pela Câmara Municipal de Odemira.

5 - A instalação e o exercício de outras atividades ruidosas permanentes, em toda a área de intervenção do Plano estão sujeitas ao cumprimento dos limites estabelecidos no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 59º

Disposições específicas relativas aos lotes 71 e 73

As fachadas das habitações dos edifícios a implantar nos lotes 71 e 73 mais expostas ao ruído assegurarão índices de isolamento a sons aéreos em relação ao exterior não inferiores ao limite regulamentar aplicável acrescido de 6 dB no caso das fachadas orientadas, aproximadamente, a Sudeste e Este e a 3 dB no caso das fachadas orientadas, aproximadamente, a Sul.

Artigo 60º

Disposições específicas relativas aos lotes 75 a 79

As fachadas das habitações dos edifícios a implantar nos lotes 75 a 79 mais expostas ao ruído, com orientações, aproximadamente, Norte e Noroeste, assegurarão índices de isolamento a sons aéreos em relação ao exterior não inferiores ao limite regulamentar aplicável acrescido de 4 dB.

Artigo 61º

Disposições específicas relativas ao lote 141

A fachada da habitação do edifício a implantar no lote 141 mais exposta ao ruído, com orientação, aproximadamente, Noroeste, assegurará índices de isolamento a sons aéreos em relação ao exterior não inferiores ao limite regulamentar aplicável acrescido de 2 dB.

Artigo 62º

Disposições específicas relativas ao lote 143

O equipamento coletivo a edificar no lote 143 será destinado apenas a utilização diurna.

CAPÍTULO XIII

Disposições Finais

Artigo 63º

Sanções

- 1 - As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável à situação.
- 2 - Para além das penalidades previstas por lei, a Câmara Municipal poderá determinar que seja reposta a situação anterior à prática da infração, nos termos da lei.

Artigo 64º

Entrada em vigor

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

QUADRO SÍNTESE DOS LOTES PROPOSTOS																																	
Número da Parcela Nova	Área da Parcela Nova	Número do Lote	Área do Lote	Área de Implantação Máxima			Total Área de Impl.	Área Bruta de Construção Máx.- Edifício (Acima do Solo)					Total ABC	A.B.C. Máx. (Ab. Solo) Estac./ Áreas de Apoio	Área Máx. do Lograd.	Número Estabelec. Comerciais	Número Máx. de Fogos	Número Máx. de Unid. Alojaj.	Número Máx. de Camas Turísticas	Número Máx. de Habitantes	Número Máximo de Pisos			Cércea Máx. (m)	Anexos		Tipologia	Categoria Mínima	Usos	Espaços Comuns da Parcela			
				Edifícios	Anexos	Piscinas		Emp. Turist.	Com./Serv. Est. R. Beb./Equip.	Habituação	Equipam./ Inf. Técnicas	Sub-Total									Anexos	Ac. Solo	Ab. Solo		Nº Pisos Máx. Ac. Solo	Cércea Máx. (m)				InfraEstrut. Viárias (m2)	Equipamentos Desportivos/ Lazer	Esp. Verd. Util. Colect. (m2)	
1	9.761,87	1	625,00	375,00			375,00			750,00		750,00		750,00	625,00	250,00		6			16	2	1	7,0									
		2	625,00	375,00			375,00			750,00		750,00		750,00	625,00	250,00		6			16	2	1	7,0									
		3	625,00	375,00			375,00			750,00		750,00		750,00	625,00	250,00		6			16	2	1	7,0									
		4	420,19	225,00	30,00	35,00	290,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	195,19		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		5	463,23	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	238,23		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		6	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		7	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		8	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		9	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		10	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		11	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		12	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		13	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		14	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		15	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		16	465,00	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	240,00		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		17	458,13	225,00	30,00	45,00	300,00			320,00	30,00	350,00	30,00	350,00	225,00	233,13		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
		18	624,00	360,00			360,00			720,00		720,00		720,00	624,00	264,00		6			17	2	1	7,7									
		19	624,00	360,00			360,00			720,00		720,00		720,00	624,00	264,00		6			17	2	1	7,7									
		20	624,00	360,00			360,00			720,00		720,00		720,00	624,00	264,00		6			17	2	1	7,7									
		21	513,50	420,00			420,00		420,00	420,00		840,00		840,00	513,50	93,50		2	3		9	2	1	7,7									
		22	526,50	360,00			360,00		360,00	360,00		720,00		720,00	526,50	166,50		2	3		9	2	1	7,7									
		2	9.509,50	23	670,47	389,44			389,44	1.168,32				1.168,32	1.168,32	670,47	281,03			13	40		3	1	12,7								
				24	699,81	428,78			428,78	1.286,34				1.286,34	1.286,34	699,81	271,03			15	48		3	1	12,7								
				25	36,00	36,00			36,00				36,00		36,00																		
				26	477,00	405,00			405,00	1.215,00				1.215,00	1.215,00	477,00	72,00			13	46		3	1	12,7								
				27	546,75	303,75			303,75	911,25				911,25	911,25	546,75	243,00			10	34		3	1	12,7								
				28	1.125,00	382,50			382,50	1.147,50				1.147,50	1.147,50	1.125,00	742,50			13	40		3	1	12,7								
				29	765,00	382,50			382,50	1.147,50				1.147,50	1.147,50	765,00	382,50			13	40		3	1	12,7								
30	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
31	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
32	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
33	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
34	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
35	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
36	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
37	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
38	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
39	500,50			195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	305,50		1			3	2	1	7,0	1	2,3							
40	500,50	195,00	30,00	45,00	270,00			310,00	30,00	340,00	30,00	340,00	195,00	30																			