**PLANO DE PORMENOR DE VALE DE ENGENHO – ATE B – R02**

**PROPOSTA DE REGULAMENTO**

26 de fevereiro de 2024

**TÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo º**

**Objeto, âmbito e vinculação**

1. O Plano de Pormenor da Área Turística Edificável (ATE) B do Vale de Engenho e área envolvente, adiante designado Plano de Pormenor, estabelece o regime de uso do solo para a respetiva área de intervenção, designadamente o modelo de ocupação territorial, sistemas urbanos e regras de ocupação, transformação e utilização do solo.

2. O Plano de Pormenor abrange uma área de intervenção de 8,81 hectares, assinalada na planta de implantação, correspondente à totalidade da zona delimitada pelo Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística UP 12 de Lagoa (Plano de Urbanização) como ATE B e área envolvente de enquadramento.

**Artigo º**

**Objetivos**

1. O Plano de Pormenor visa promover um modelo de desenvolvimento turístico inovador centrado na valorização da paisagem local e na produção agrícola.

2. O Plano de Pormenor apresenta os seguintes objetivos:

a) Concretizar na ATE B a estratégia de desenvolvimento local prevista para o Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) B da Área de Aptidão Turística UP 12, consagrada no Plano de Urbanização, respeitando na íntegra as disposições deste instrumento.

b) Promover a qualidade e contemporaneidade do modelo turístico previsto para a ATE B.

c) Adequar o modelo de desenvolvimento turístico aos tempos de hoje e responder aos padrões contemporâneos de elevada qualidade, passando a centrar o seu conceito na valorização da paisagem local e na identidade que essa paisagem confere no mercado internacional do turismo, constituindo um fator diferenciador.

c) Promover o desenvolvimento turístico na ATE B como motor socioeconómico para a gestão integrada da paisagem local e a exploração do solo rústico de parte dos 220 hectares de espaços naturais cujos terrenos são propriedade privada:

c1) Incentivando a valorização da identidade da paisagem local como fator diferenciador da valorização económica do território, travando o abandono do solo rústico envolvente.

c2) Valorizando a paisagem local através da constituição de uma rede sustentável de caminhos de natureza e de explorações agrícolas localizadas de produtos regionais, associados ao negócio turístico.

c3) Combatendo o risco de incêndios florestais, através da inversão da situação de abandono do solo rústico e da utilização de um modelo de gestão integrada apoiado no projeto turístico.

c4) Preservando os valores naturais, com destaque para os recursos hídricos como fator diferenciador do território.

d) Promover a utilização de veículos elétricos de baixo impacto ambiental e de modos suaves de mobilidade em toda a zona, restringindo mesmo o uso do automóvel no interior dos empreendimentos.

e) Promover um novo paradigma da mobilidade para a ATE B, investindo nas opções do andar a pé e de bicicleta (modos suaves) bem como na adoção de viaturas elétricas, reduzindo os impactes ambientais das ocupações, nomeadamente o ruído e emissões de gases com efeito de estufa.

e) Fomentar a economia local e a coesão social da região durante todo o ano, designadamente através da oferta de novos postos de trabalho associados ao turismo e serviços complementares e da promoção de um modelo turístico não sazonal e não dependente do produto praia.

**Artigo 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 pelos seguintes elementos:

a) Relatório.

b) Relatório ambiental.

c) Programa de execução das ações previstas.

d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos constante do Regulamento do Município de Lagoa n.º 260/2009, publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 121 — 25 de junho de 2009.

3. O Plano de Pormenor é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a) Planta de localização.

b) Planta da situação existente.

c) Planta com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, das informações prévias favoráveis em vigor na área do plano, bem como dos demais compromissos urbanísticos assumidos pelo Município.

d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas.

e) Relatório sobre recolha de dados acústicos/ Mapa de ruído.

f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo disponibilizado pela Direção-Geral do Território.

4. Para efeitos de registo predial, o Plano de Pormenor é ainda acompanhado pelas seguintes peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária nele previstas:

a) Planta cadastral original;

b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;

c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;

d) Quadro com a identificação dos novos prédios / fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;

e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;

f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;

g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

**Artigo º**

**Conceitos**

Para efeitos do presente Regulamento, são adotados os critérios definidos no Plano de Urbanização, e ainda os conceitos constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

**Artigo º**

**Instrumentos de gestão territorial**

O Plano de Pormenor articula-se com os instrumentos de gestão territorial em vigor na sua área de intervenção, designadamente:

1. Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística da UP 12 de Lagoa, aprovado em 27 de dezembro de 2007 pela Assembleia Municipal de Lagoa e publicitado pela Declaração n.º 56/2008, de 8 de fevereiro, também designado Plano de Urbanização, parcialmente suspenso por via da Declaração da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve n.º 102/2021, de 4 de agosto.
2. Plano Diretor Municipal (PDM) de Lagoa, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Lagoa na sua sessão de 30 de junho de 2021 e publicitado através do Aviso n.º 16179/2021, de 26 de agosto.
3. Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve, originariamente aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março, e posteriormente revisto pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto.

**TÍTULO II**

**SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

**Artigo º**

**Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

1. Na área de intervenção do Plano de Pormenor vigoram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na planta de condicionantes, nos casos em que a respetiva escala o permite:

a) Reserva Ecológica Nacional.

b) Reserva Agrícola Nacional.

c) Domínio hídrico.

2. As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública estão sujeitas aos respetivos regimes jurídicos.

**TÍTULO III**

**USO DO SOLO**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo º**

**Articulação de regimes**

Para cada categoria de solo é estabelecido um conjunto de normas que regem as operações urbanísticas admitidas, cuja aplicação deve ser articulada com os diferentes regimes que lhe são aplicáveis, nomeadamente com as normas de proteção de valores e recursos ambientais e culturais, prevalecendo o regime mais restritivo para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade e à urbanização.

**Artigo º**

**Classificação e qualificação do solo**

1. A área de intervenção do Plano de Pormenor é classificada como:

a) Solo urbano, correspondente à ATE B delimitada no Plano de Urbanização.

b) Solo rústico, correspondente à faixa de enquadramento da ATE B integrada no Plano de Pormenor.

2. O solo urbano encontra-se qualificado da seguinte forma:

a) Espaços de uso especial / espaços turísticos.

b) Espaços verdes / proteção, conservação e recreio.

c) Espaços verdes / verde urbano principal.

3. O solo rústico encontra-se qualificado da seguinte forma:

a) Espaços de ocupação turística / áreas complementares.

b) Espaços naturais paisagísticos.

c) Espaços agrícolas.

d) Áreas de edificação dispersa.

**CAPÍTULO II**

**ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

**Artigo º**

**Estrutura ecológica municipal**

1. A estrutura ecológica municipal da área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se delimitada na planta de implantação e é composta pelos seguintes espaços:

a) Espaços verdes / proteção, conservação e recreio.

b) Espaços verdes / verde urbano principal.

c) Espaços naturais e paisagísticos.

2. Na estrutura ecológica municipal observam-se as regras relativas às categorias de espaço em que se insere.

**CAPÍTULO III**

**DO SOLO URBANO**

**SEÇÃO I**

**CATEGORIAS DE SOLO URBANO**

**Artigo º**

**Espaços de uso especial / espaços turísticos**

Os espaços de uso especial / espaços turísticos correspondem às áreas destinadas à instalação de empreendimentos turísticos.

**Artigo º**

**Espaços verdes / proteção, conservação e recreio**

1. Os espaços verdes / proteção, conservação e recreio correspondem às áreas abrangidas pela zona terrestre de proteção do PROT do Algarve, correspondente à faixa do território entre a Margem e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa.

2. Os espaços verdes / proteção, conservação e recreio visam a proteção e conservação da paisagem local, sem prejuízo da instalação de áreas de recreio compatíveis com os valores ambientais e naturais em presença, com vista ao seu tratamento para uma melhor fruição pública, em observância dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

3. É interdita a urbanização e a edificação e a abertura ou consolidação de infraestruturas viárias e estacionamento.

**Artigo º**

**Espaços verdes / verde urbano principal**

1. Os espaços verdes / verde urbano principal visam prosseguir o equilíbrio do sistema urbano, bem como a preservação, recuperação ou valorização das componentes naturais do mesmo.

2. Admite-se a criação de parques, jardins, equipamentos de ar livre e alamedas, bem como de outros espaços abertos contidos ou com continuidade nos empreendimentos turísticos.

3. O troço existente da Rua do Vale de Engenho que interseta os espaços verdes / verde urbano principal é mantido em conformidade com o Plano de Urbanização.

**SEÇÃO II**

**TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA E PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Artigo º**

**Efeitos registais**

1. A certidão do Plano de Pormenor constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária nele previstas, designadamente, a(s) operação(ões) de reparcelamento da área de intervenção.
2. Os prédios abrangidos por reparcelamento parcial operado pelo Plano de Pormenor encontram-se descritos na planta / quadro de cadastro original e na planta / quadro de transformação fundiária.
3. O registo previsto no número anterior incide apenas sobre as inscrições prediais de que o requerente seja titular inscrito, salvaguardados eventuais direitos de terceiros registados sobre o prédio, podendo o titular inscrito solicitar para esse efeito que os serviços do registo obtenham oficiosamente junto da Câmara Municipal de Lagoa a certidão do Plano de Pormenor.
4. Sem prejuízo do disposto no número 5 subsequente, as parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal no ato de individualização no registo predial dos lotes respetivos.
5. Nos casos em que, de uma ponderação, a realizar pela Câmara Municipal, entre a salvaguarda de valores ambientais e a dotação de novas infraestruturas resulte a desnecessidade de executar parcialmente estas últimas, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.
6. O resultado da ponderação referida no número 5 anterior é mencionada em contrato de urbanização.
7. As operações de transformação fundiária previstas no Plano de Pormenor criam lotes destinados à urbanização e edificação e parcelas destinadas a espaços verdes privados correspondentes a áreas comuns dos lotes nos termos do disposto no artigo 43.º, n.º4, do regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro.
8. Admite-se a afetação das parcelas correspondentes a áreas comuns dos lotes ao uso exclusivo de lote(s).
9. O disposto nos números 5 e 6 anteriores não prejudica o disposto no artigo 35.º, n.º3, do presente regulamento, quando aplicável.

**Artigo º**

**Arrendamento rural**

1. A eficácia registal do Plano de Pormenor não obsta à celebração de contratos de arrendamento rural de parcelas que sejam parte de prédios destinados a reparcelamento pelo Plano de Pormenor e que abranjam, designadamente:

a) As construções e infraestruturas destinadas, habitualmente, aos fins próprios da exploração normal e regular dos prédios locados;

b) A habitação do arrendatário e o desenvolvimento de outras atividades económicas associadas à agricultura e à floresta, incluindo as atividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem.

1. Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por atividades associadas à agricultura e à floresta:

a) Os serviços prestados por empreendimentos de turismo no espaço rural e as atividades de animação turística desenvolvidas nos prédios objeto do arrendamento;

b) As atividades de transformação e ou comercialização de produtos de produção própria obtidos exclusivamente a partir das atividades agrícolas ou florestais desenvolvidas nos prédios objeto do arrendamento;

c) As atividades apícola e cinegética, quando desenvolvidas nos prédios objeto de arrendamento;

d) As atividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem, não orientadas dominantemente para a produção de bens mercantis.

**Artigo º**

**Polígonos de implantação**

* + - 1. A área edificada referente aos lotes 1, 2 e 3 deve localizar-se no interior das áreas definidas na planta de implantação como polígono de implantação.
      2. Sem prejuízo do disposto no número 1 anterior, a implantação dos edifícios propostos constantes da planta de implantação pode ser ajustada em fase de execução do Plano de Pormenor, de acordo com o projeto de arquitetura desde que em observância dos parâmetros urbanísticos máximos aplicáveis.
      3. O ajustamento referido no número anterior observa também o disposto no artigo 16.º seguinte no que toca à integração do edificado no perfil natural do terreno e número de pisos e de caves.

**Artigo º**

**Número de pisos em estabelecimentos hoteleiros**

* + - 1. O número máximo de pisos acima da cota de soleira admitido em cada lote destinado à instalação de estabelecimentos hoteleiros, equivale a uma moda de dois pisos com um pé direito máximo medido de piso a piso, de 3 metros para zonas de alojamento e de 3,5 m para zonas públicas, admitindo-se pontualmente três pisos desde que limitados a uma superfície máxima total equivalente a uma projeção no plano horizontal que seja inferior a um terço da área de implantação do edifício, em conformidade com a figura n.º1 abaixo.



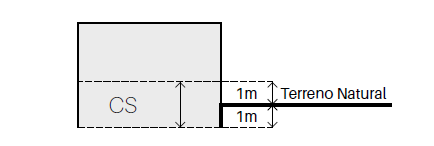
**Figura n.º1 – número de pisos por área de implantação.**

* + - 1. Para efeitos da aferição da moda de dois pisos referida no número anterior, não são contabilizados os pisos semi-enterrados com uma fachada visível aparente, desde que localizados abaixo da cota de soleira.
      2. Sem prejuízo do disposto no número 4 seguinte, os pisos semi-enterrados com uma fachada visível aparente são limitados a um único em cada bloco edificado com fachada vertical contínua.
      3. É interdita a instalação de pisos semi-enterrados com uma fachada visível aparente, localizados abaixo da cota de soleira, nos troços de edificado em que sejam admitidos três pisos.

**Artigo º**

**Perfil natural do terreno**

* + - 1. O perfil natural do terreno é respeitado na implantação das edificações, sem prejuízo da movimentação de terras devidamente justificada, sendo reduzida ao mínimo indispensável à integração do edificado no local.
      2. Admitem-se cotas de soleira diversas dos valores indicados na planta de implantação nos projetos de edificação desde que, cumulativamente:
         1. sejam justificadas tendo em consideração as cotas do perfil natural do terreno;
         2. se situem dentro do limite máximo de 1 m permitido nos termos da figura n.º2.



**Figura n.º2 – Limites ao ajustamento das cotas de soleira.**

**Artigo º**

**Espaços exteriores cobertos**

A área total edificada dos espaços exteriores cobertos não encerrados, incluindo, designadamente, átrios, galerias, corredores ou outros espaços de circulação, alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos, encontra-se limitada a 40% da área total de construção dos espaços cobertos encerrados do edificado, a que acresce.

**Artigo º**

**Caves encerradas**

* + - 1. As caves encerradas das edificações destinam-se exclusivamente a parqueamento automóvel, a instalações técnicas e a arrumos, bem como à instalação de equipamentos e serviços de empreendimentos turísticos que, pelas suas características, são suscetíveis de ser instalados em cave encerrada.
      2. Admite-se a instalação de galerias técnicas horizontais no extradorso inferior da laje das caves encerradas, contando-se o pé-direito destes pisos entre a face inferior do plano horizontal que contém a galeria técnica e a cota do pavimento do respetivo piso.

**Artigo º**

**Parâmetros urbanísticos**

1. O Lote 1 destina-se à instalação de um hotel-apartamento (aparthotel) de quatro ou cinco estrelas, em observância dos parâmetros urbanísticos especificados no quadro síntese da planta de implantação.
2. O Lote 2 destina-se à instalação de um hotel-apartamento (aparthotel) de quatro ou cinco estrelas, em observância dos parâmetros urbanísticos especificados no quadro síntese da planta de implantação.
3. O Lote 3 destina-se à instalação de um aldeamento turístico de quatro ou cinco estrelas, em observância dos parâmetros urbanísticos especificados no quadro síntese da planta de implantação

**Artigo º**

**Características das edificações**

1. As edificações dos lotes 1, 2 e 3 devem, na medida do possível e sempre que técnica e economicamente viável, adaptar-se ao espaço envolvente, designadamente, através do recurso a galerias exteriores de uso comum, varandas, terraços e pérgulas, como forma de potenciar a integração na paisagem.
2. Nos lotes 1 e 2 admite-se a integração de piscinas de uso coletivo ou individual.
3. As edificações do lote 3 podem incluir piscinas de uso individual, em respeito pelo regime de uso do solo da categoria de espaço onde se inserem.
4. A representação gráfica na planta de implantação de edifícios propostos destinados a aldeamento turístico, é meramente indicativa e não prejudica a livre conceção dos edifícios em fase de projeto, desde que cumpridos os parâmetros urbanísticos aplicáveis.
5. Admite-se a introdução de ajustes à implantação dos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros representada na planta de implantação, desde que demonstrada a observância dos demais parâmetros e regras aplicáveis nos termos do presente regulamento.

**Artigo º**

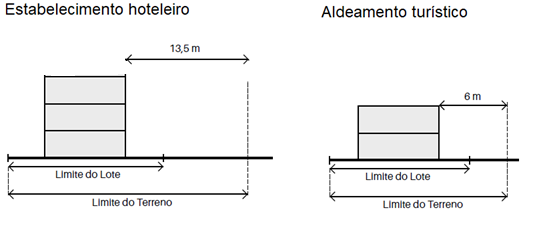
**Logradouros**

1. Os logradouros destinam-se ao enquadramento natural das zonas edificadas e constituem maioritariamente espaços verdes permeáveis que desempenham funções de produção, proteção, recreio e lazer ou acessos.

2. Sem prejuízo do disposto no artigo 20.º, as larguras mínimas das superfícies dos logradouros livres de qualquer edifício são as seguintes, em conformidade com a figura n.º3:

a) Lotes 1 e 2 - 13,5 m, medidos a partir dos limites do terreno que integra a área de intervenção do Plano de Pormenor.

b) Lote 3 - 6,5 m, medidos a partir dos limites do terreno que integra a área de intervenção do Plano de Pormenor.



**Figura n.º3 – Afastamentos ao logradouro.**

**Artigo º**

**Cavidades cársicas**

Sempre que esteja prevista a construção de caves, as mesmas devem ter em consideração as cavidades cársicas que venham a ser identificadas e o respetivo preenchimento existente ou planeado.

**CAPÍTULO IV**

**SOLO RÚSTICO**

**SEÇÃO I**

**CATEGORIAS DE SOLO RÚSTICO**

**Artigo º**

**Espaços de ocupação turística / áreas complementares**

1. Os espaços de ocupação turística / áreas complementares correspondem às faixas dos terrenos de enquadramento ao edificado proposto que integram os logradouros do edificado a norte e a noroeste da área de intervenção do Plano de Pormenor.

2. Nos espaços de ocupação turística / áreas complementares são designadamente permitidas áreas de enquadramento paisagístico e de desporto ao ar livre sem impermeabilização do solo.

**Artigo 21.º**

**Espaços naturais e paisagísticos**

1. Os espaços naturais e paisagísticos correspondem às áreas que são parte das encostas e vales abrangidos pelo Plano de Pormenor que integram os logradouros do edificado a sudoeste e a sul da área de intervenção do Plano de Pormenor.

2. Nos espaços naturais e paisagísticos são mantidos o relevo e o coberto arbóreo existentes.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos espaços naturais e paisagísticos apenas são permitidas as intervenções e as atividades que não ponham em causa o respetivo valor paisagístico, ecológico e ambiental.

**Artigo 22.º**

**Espaços agrícolas**

1. Os espaços agrícolas correspondem às áreas com vocação agrícola.

2. Nos espaços agrícolas é permitida a implantação de equipamentos destinados a atividades de desporto e lazer ao ar livre, designadamente, circuitos pedonais ou ciclovias.

3. Nos espaços agrícolas não são permitidas novas construções, com exceção das que integrem as redes de infraestruturas ou as que se destinem a apoio aos equipamentos afetos a atividades de desporto e lazer ao ar livre.

**Artigo 23.º**

**Áreas de edificação dispersa**

1. As áreas de edificação dispersa correspondem aos espaços de transição abrangidos pelo Plano de Pormenor, acrescidos de zonas de acessos / logradouros.

2. Sem prejuízo da proteção do existente e da execução das obras de urbanização em zona de acessos, nas áreas de edificação dispersa não são permitidas novas construções, nem a ampliação de edificações:

a) Que excedam a altura de 2 pisos e a cércea de 6,50 m.

b) Cuja área de construção seja superior àquela que resulta da aplicação do índice de utilização do solo líquido de 0,25, excluindo da área total de construção para efeito desse cálculo as áreas de estacionamento, as varandas e terraços, os espaços exteriores de circulação cobertos e as áreas técnicas.

3. Nas ampliações que não se encontrem na situação da alínea anterior, as edificações não podem ultrapassar os 250 m2 de área total de construção, incluindo a área das construções preexistentes e excluindo os tipos de áreas excecionados na alínea anterior.

4. Nas áreas de edificação dispersa é permitida a implantação de equipamentos destinados a atividades de desporto e lazer ao ar livre, bem como de vias de acesso local representadas na planta de implantação.

**TÍTULO IV**

**PATRIMÓNIO CULTURAL ARQUEOLÓGICO**

**Artigo 24.º**

**Zonas de proteção a áreas de interesse arqueológico**

1. A área do Plano de Pormenor é abrangida pelas zonas de proteção aos seguintes vestígios arqueológicos identificados, assinalados na planta de condicionantes:

a) Castros (CNS 10.884);

b) Alporchinhos (CNS 10.844).

2. São sujeitas a acompanhamento arqueológico todas as ações a desenvolver nas zonas de proteção aos vestígios arqueológicos que impliquem afetação do subsolo, tais como desmatações, escavações, perfurações geotécnicas, terraplanagens e demolição de estruturas pré-existentes.

**Artigo 25.º**

**Ocorrências patrimoniais**

As operações urbanísticas integram as ocorrências patrimoniais compostas por elementos etnográficos existentes.

**Artigo26º**

**Vestígios arqueológicos fortuitos**

O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer obra na área abrangida pelo Plano de Pormenor obriga à paragem imediata dos trabalhos e à comunicação da ocorrência à Câmara Municipal de Lagoa e à entidade pública responsável pela proteção do património arqueológico.

**TÍTULO V**

**SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E VALORIZAÇÃO DA PAISAGEM**

**Artigo 27.º**

**Medidas de sustentabilidade ambiental**

1. Os projetos relativos aos lotes 1, 2 e 3, ou aos logradouros, incluem as seguintes medidas de sustentabilidade ambiental:

a) Utilização de espécies autóctones ou naturais com baixas necessidades de rega, tais como aroeira (*Pistacia lentiscus*), carrasco (*Quercus coccifera*), pinheiro manso (*Pinus pinea*) ou alfarrobeira (*Ceratonia síliqua*).

b) Aproveitamento de águas pluviais e reutilização de águas residuais tratadas.

c) Recolha separativa e compactação dos resíduos sólidos urbanos.

d) Reutilização de materiais existentes no local, designadamente os resultantes das movimentações de terras e do eventual desmonte de muros.

e) Utilização de materiais permeáveis no sistema viário local.

f) Recurso a veículos elétricos e a modos suaves para a circulação interna ou de proximidade na zona.

g) Promoção da eficiência energética e integração de energias renováveis no funcionamento dos edifícios turísticos e no carregamento dos veículos elétricos.

h) Redução do consumo de água potável da rede pública de abastecimento, através da otimização de consumos nos edifícios turísticos e da redução da necessidade do recurso a sistemas de rega nos espaços verdes.

i) Área destinada à interpretação da paisagem local e divulgação técnicas agrícolas tradicionais.

2. O funcionamento dos empreendimentos turísticos promove a sensibilização para a sustentabilidade ambiental e para as boas práticas agrícolas.

3. Na área do Plano de Pormenor, bem como no solo rústico exterior que fique na dependência da exploração dos empreendimentos turísticos, deve ser assegurada a gestão do material combustível, como forma de prevenção de incêndios florestais.

**Artigo 28.º**

**Medidas de valorização da paisagem**

1. Os projetos relativos aos lotes 1, 2 e 3, ou aos logradouros, incluem as seguintes medidas de valorização da paisagem:

a) Criação de uma rede de caminhos de natureza.

b) Preservação da rede de caminhos rústicos existentes.

c) Manutenção ou substituição com as mesmas características do sistema de muros existente.

d) Preservação dos recursos hídricos.

e) Áreas de conexão com as áreas envolventes destinadas à atividade agrícola regional, nos termos do número seguinte.

2. A atividade agrícola regional é preferencialmente realizada com recurso às seguintes culturas:

a) Videira (vinho de Lagoa).

b) Pomares de sequeiro.

c) Alfarrobeira.

d) Amendoeira.

e) Regadio.

**Artigo 29.º**

**Medidas de minimização do ruído**

1. A área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se classificada como zona mista, nos termos e para os efeitos do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro.

2. Nas vias rodoviárias locais, interiores aos lotes, apenas é permitida a circulação de veículos elétricos e de formas de mobilidade suave, com exceção do disposto no número 3 do artigo 34.º.

3. Devem ser adotadas medidas de redução do ruído nas áreas edificadas do programa turístico onde venham a ter lugar atividades, ainda que pontuais, que possam vir a verificar níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores aos legalmente fixados ou aos adequados para empreendimentos turísticos de natureza.

**TÍTULO VI**

**SISTEMA DE ACESSIBILIDADES**

**CAPÍTULO I**

**OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

**Artigo 30.º**

**Obras de urbanização do Plano de Urbanização**

O(s) instrumento(s) contratual(ais) a celebrar entre o Município e os proprietários no âmbito da execução da área do Plano de Urbanização não abrangida pelo Plano de Pormenor, que regula a conceção e execução das infraestruturas que servem a área de intervenção do Plano de Pormenor, inclui(em) obrigatoriamente a regulação das ligações de tais vias ou das infraestruturas viárias existentes às infraestruturas viárias previstas no Plano de Pormenor.

**Artigo 31.º**

**Infraestruturas viárias**

1. As infraestruturas viárias que servem diretamente os lotes 1, 2 e 3 encontram-se identificadas na planta de implantação

2. As infraestruturas viárias são executadas, preferencialmente, de acordo com as seguintes diretrizes:

a) Utilização de materiais tradicionais tais como saibros, calçadas de calcário, materiais cerâmicos, entre outros, devendo-se, na medida do possível, privilegiar o uso de materiais permeáveis, por forma a promover uma adequada gestão da água, nomeadamente ao nível do escoamento superficial e da sua qualidade;

b) Recomenda-se a implantação de dissipadores de energia inertes e vegetais que reduzam a velocidade de circulação da água à superfície e promovam a infiltração em profundidade, minimizando a poluição da água e os efeitos negativos ao nível da conservação do solo, vegetação e recursos hídricos;

c) As infraestruturas viárias devem ser arborizadas com espécies adaptadas às condições edafoclimáticas locais, tais como, a alfarrobeira (“*Ceratonia síliqua*”) e o zambujeiro (“*Olea euopea var. Sylvestris*”);

d) Podem ser implantados caminhos pedonais em ambientes naturais.

e) Nas situações em que se torna necessário conjugar as vias de acesso local com os acessos viários de manutenção ou emergência, devem ser utilizadas grelhas de enrelvamento para atingir as larguras totais necessárias e os raios de curvatura exigíveis.

3. Os taludes devem ser revestidos, por uma combinação de vegetação herbácea-arbustiva de espécies autóctones ou de outras espécies adaptadas às condições locais.

4. Aos acessos das vias aos lotes ou parcelas, aplica-se o disposto na licença ou comunicação prévia de edificação.

5. As infraestruturas viárias devem permitir a circulação ininterrupta de cidadãos de mobilidade condicionada, nos termos da Lei.

**Artigo 32.º**

**Infraestruturas técnicas**

1. As infraestruturas técnicas programadas são as seguintes:

a) Abastecimento de Água;

b) Drenagem de Águas Residuais Domésticas;

c) Drenagem de Águas Residuais Pluviais;

d) Abastecimento de Energia Elétrica;

e) Iluminação Pública;

f) Abastecimento de Gás;

g) Telecomunicações;

h) Recolha e Transporte de Resíduos Sólidos.

2. Os projetos das obras de urbanização e das edificações respeitam, sempre que técnica e economicamente viável, o princípio do uso eficiente da água, designadamente, através do aproveitamento das águas pluviais das coberturas.

3. As infraestruturas de distribuição de água a instalar são constituídas por redes separativas de distribuição de água, para consumo humano e para rega.

**Artigo 33.º**

**Escoamento pluvial**

1. Os percursos de escoamento pluvial coincidem com os traçados dos arruamentos representados de forma indicativa na planta de implantação.

2. O escoamento pluvial é realizado, preferencialmente, por via superficial.

3. Cada lote incorpora, sempre que técnica e economicamente viável, um ou vários sistemas de retenção ou reservatórios para recolha de águas superficiais, a dimensionar no âmbito dos projetos de edificação e arranjos exteriores em função do escoamento máximo previsto.

**Artigo 34.º**

**Rede pedonal**

1. A rede pedonal consiste no sistema de caminhos permeáveis destinados ao passeio pedonal, acompanhados por muros de pedra, resultantes da despedrega dos terrenos, com continuidade para o exterior do limite do Plano de Pormenor.

2. A rede pedonal visa servir o desenvolvimento da atividade agrícola e a valorização da paisagem.

3. Admitem-se modos de mobilidade suave sem motor e veículos de serviço agrícola, de manutenção ou de emergência.

**Artigo 35.º**

**Estacionamento**

1. O número de lugares de estacionamento dos veículos automóveis encontra-se especificado na planta de implantação.

2. Os lotes 1, 2 e 3 providenciam estacionamento de proximidade para os veículos elétricos de serviço local, associado a estações de carregamento, bem como para os modos de mobilidade suave, com vista a assegurar a redução do seu impacto na paisagem.

3. A oferta de estacionamento obrigatória estabelecida na planta de implantação pode ser complementada com lugares de estacionamento público identificadas nos subsequentes estudos à escala do desenho urbano destinados à área do NDT B não abrangida pelo Plano de Pormenor.

4. No caso de os empreendimentos serem explorados pela mesma entidade exploradora ou, em alternativa, no caso da integração dos empreendimentos turísticos num conjunto turístico, admite-se a concentração dos lugares de estacionamento definidos na planta de implantação em um ou, em alternativa, dois lotes, mediante aprovação pela entidade que tutela a atividade turística.

**Artigo 36.º**

**Espaço canal**

1. É reservado um espaço canal para um eventual alargamento da Rua do Vale de Engenho, assinalado na planta de implantação.

2. O espaço canal referido no número 1 encontra-se abrangido por uma servidão de infraestruturas que servem o Lote 1, sendo objeto de uma solução de desenho que promova a sua integração na paisagem.

**TÍTULO VII**

**EXECUÇÃO DO PLANO**

**Artigo 37.º**

**Sistema de execução**

O Plano de Pormenor é executado através do sistema de cooperação, de acordo com a programação estabelecida no programa de execução ou através do sistema de iniciativa dos interessados.

**Artigo 38.º**

**Redistribuição dos benefícios e encargos**

A redistribuição dos benefícios e encargos é realizada nos termos do Regulamento do Município de Lagoa n.º 260/2009, publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 121 — 25 de junho de 2009, que corresponde ao modelo de redistribuição de benefícios e encargos aplicável.

**Artigo 39.º**

**Prazo de execução**

O prazo máximo para a conclusão das obras de urbanização e das operações de edificação previstas no Plano de Pormenor é de 10 anos.

**TÍTULO VIII**

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 40.º**

**Regime supletivo**

Aos casos omissos no presente Regulamento aplica-se o disposto no Plano de Urbanização e, subsidiariamente, o disposto no PDM ou na legislação em vigor.

**Artigo 41.º**

**Vigência**

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