PROPOSTA DE PLANO

ELEMENTOS DE CONSTITUIÇÃO

REGULAMENTO

PLANO DE PORMENOR DE QUERENÇA

MARÇO DE 2009

MUNICÍPIO DE LOULÉ

ÍNDICE

Capítulo I. DISPOSIÇÕES GERAIS 5

Artigo 1º. *ÂMBITO TERRITORIAL E OBJECTIVO* 5
Artigo 2º. *OBJECTIVO* 5
Artigo 3º. *RELAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL* 5
Artigo 4º. *CONTEÚDO DOCUMENTAL* 5
Artigo 5º. *DEFINIÇÕES E SIGLAS* 7
Artigo 6º. *NATUREZA VINCULATIVA DO PLANO* 11

Capítulo II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS, RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E OUTRAS CONDICIONANTES . 11

Artigo 7º. *IDENTIFICAÇÃO* 11
Artigo 8º. *REGIME* 12
Artigo 9º. *AMBIENTE ACÚSTICO* 12

Capítulo III. USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO 12

Secção I. DISPOSIÇÕES GERAIS 12

ARTIGO 10º. *CLASSIFICAÇÃO DO SOLO* 12
Artigo 11º. *LICENÇA DE UTILIZAÇÃO* 13
Artigo 12º. *PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO* 13
Secção II. ZONA CONSOLIDADA 13

Artigo 13º. *IDENTIFICAÇÃO* 13
Artigo 14º. *NÚCLEO URBANO PRIMITIVO – ZC1* 14
Artigo 15º. *ENVOLVENTE DO NÚCLEO URBANO – ZC2* 14
Artigo 16º. *NÚCLEO URBANO DO POMBAL – ZC3* 15
Artigo 17º. *PROJECTOS DE ARQUITECTURA NA ZC1, ZC2 E ZC3* 15
Artigo 18º. *ZONA PARA AMPLIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA – ZE1* 16
Artigo 19º. *ZONA PARA* TURISMO – ZT1 E ZT2 16
Artigo 20º. *EDIFICADO EXISTENTE COM ALTERAÇÃO DE USO* 17
Artigo 21º. *EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA* 17
Artigo 22º. *PROJECTOS MUNICIPAIS* 17
Artigo 23º. *EDIFÍCIOS A DEMOLIR* 18
Artigo 24º. *PATRIMÓNIO NÃO CLASSIFICADO DE INTERESSE LOCAL* 18
Artigo 25º. *IMÓVEIS OU MONUMENTOS DE INTERESSE CONCELHIO* 18
Secção III. SOLO CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR 18

Artigo 26º. *CARACTERIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO* 18
Artigo 27º. *HABITAÇÃO* 18
Artigo 28º. *COMÉRCIO/ ACTIVIDADES INDUSTRIAIS DE PEQUENA DIMENSÃO* 18
Artigo 29º. *ACTIVIDADES INDUSTRIAIS COMPATÍVEIS COM O USO PREDOMINANTE* 19
Artigo 30º. *EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA PROGRAMADOS* 19
Artigo 31º. *ZONA PARA AMPLIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA – ZE2* 19
Artigo 32º. *ESPAÇO PÚBLICO* 19
Artigo 33º. *ESPAÇO PÚBLICO EQUIPADO* 19
Secção IV. ESTRUTURA VERDE 20

Artigo 34º. *CARACTERIZAÇÃO/ IDENTIFICAÇÃO* 20
Artigo 35º. *PARQUE URBANO* 20

Artigo 36º. *ÁREA VERDE DE ENQUADRAMENTO* 20
Artigo 37º. *MACIÇOS ARBÓREOS EXISTENTES A INTEGRAR* 21
Artigo 38º. *ALINHAMENTOS ARBÓREOS PROPOSTOS* 21
Secção V. REDE VIÁRIA E PEDONAL 21

Artigo 39º. *CARACTERIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO* 21
Secção VI. ESTACIONAMENTO 21

Artigo 40º. *ESTACIONAMENTO PÚBLICO E PRIVADO* 21
Artigo 41º. *ZONA CONSOLIDADA* 21
Artigo 42º. *ZONA PARA* AMPLIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA 22
Artigo 43º. *ZONA PARA* TURISMO 22

Capítulo IV. EXECUÇÃO DO PLANO 22

Artigo 44º. *PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA* 22
Artigo 45º. *UNIDADES DE EXECUÇÃO* 22
Artigo 46º. *SISTEMA DE EXECUÇÃO* 22
Artigo 47º. *INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO* 23
Artigo 48º. *ÁREAS DE CEDÊNCIA* 23
Artigo 49º. *PEREQUAÇÃO DE ENCARGOS* 23
Artigo 50º. *REPARTIÇÃO DE CUSTOS DE URBANIZAÇÃO* 24
Artigo 51º. *PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS* 24

Capítulo V. DISPOSIÇÕES FINAIS, TRANSITÓRIAS E REVOGATÓRIAS 25

Artigo 52º. *DISPOSIÇÕES EM VIGOR* 25
Artigo 53º. *REVISÃO DO PLANO E VIGÊNCIA* 25
Artigo 54º. *OMISSÕES* 25
Artigo 55º. *ENTRADA EM VIGOR* 25
ANEXO I – QUADRO SÍNTESE 26

ANEXO II – REDE VIÁRIA E PEDONAL 28

REGULAMENTO

Capítulo I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º. *ÂMBITO TERRITORIAL E OBJECTIVO*

O Plano de Pormenor de Querença, adiante designado Plano tem uma área de 18ha, conforme delimitado na Planta de Implantação (1.0).

Artigo 2º. *OBJECTIVO*

O Plano tem como objectivos:

a) Definir a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção;

b) Melhorar as infraestruturas que condicionam o desenvolvimento;

c) Dotar a povoação de espaços para instalação de actividades Industriais de pequena dimensão e/ ou compatíveis com o uso predominante;

d) Melhorar a rede de caminhos e espaços públicos;

e) Promover a requalificação e valorização do edificado existente.

Artigo 3º. *RELAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL*

1. O Plano é enquadrado pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 102/2007 de 3 de Agosto e pelo Plano Director Municipal de Loulé, publicado sob o Aviso nº 5374/2008, no Dário da República, 2ª Série – Nº 41 – 27 de Fevereiro de 2008.
2. O Plano altera o PDM de Loulé no que diz respeito ao uso do solo e ao limite do perímetro urbano e estabelece disciplina específica para a sua área de intervenção.

Artigo 4º. *CONTEÚDO DOCUMENTAL*

1. O Plano é constituído por:
   a) Regulamento;
   b) Planta de Implantação, à escala 1:1.000, desenho nº 1.0;
   c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1.000, desenho nº 1.1.
2. O Plano é acompanhado por:
   a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
   b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
   c) Síntese dos Estudos de Caracterização;
   d) Relatório do mapa de ruído;
   e) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;

f) Planta de Enquadramento e Extractos da Carta de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, à escala 1:25.000, desenho nº 2.0;

g) Planta Topográfica e Estrutura Verde, à escala 1:2.000, desenho nº 2.1;

h) Situação Existente – Planta de Declives e Hipsometria, à escala 1:2.000, desenho nº 2.2;

i) Situação Existente – Planta de Festo, Talvegues e Orientações, à escala 1:2.000, desenho nº 2.3;

j) Situação Existente – Planta de Cérceas e Usos, à escala 1:2.000, desenho nº 2.4;

k) Situação Existente – Planta das Redes de Abastecimento de Água e Águas Residuais, à escala 1:2.000, desenho nº 2.5;

l) Situação Existente – Planta da Rede Eléctrica, Iluminação Pública e Telecomunicações, à escala 1:2.000, desenho nº 2.6;

m) Proposta de Alteração à Disciplina Jurídica, à escala 1:1.000, desenho nº 3.0;

n) Planta da Divisão Cadastral com Proposta, à escala 1:1.000, desenho nº 3.1;

o) Planta de Aplicação do IMU com a Divisão Cadastral, à escala 1:1.000, desenho nº 3.2;

p) Planta de Cedências com a Divisão Cadastral, à escala 1:1.000, desenho nº 3.3;

q) Planta de Reparcelamento, à escala 1:1.000, desenho nº 3.4;

r) Rede Viária e Pedonal – Planta de Pavimentos, à escala 1:1.000, desenho nº 4.0;

s) Perfis Transversais – Rua 1, Rua 2, Rua 2.1, Rua 3 e Rua 4 1:50, desenho nº 4.1;

t) Perfis Transversais – Rua 5, Rua 6, Rua 7, Rua da Portela1, Rua da Portela 2 e EM524, à escala 1:50, desenho nº 4.2;

u) Perfis Transversais – Rua 8, Rua 9, Rua 10, Rua 11, Caminho do Pombal e Rua da Escola, à escala 1:50, desenho nº 4.3;

v) Perfis Longitudinais – Rua 1, à escala H 1:1.000 e V 1:100, desenho nº 4.4;

w) Perfis Longitudinais – Rua 2 e Rua 2.1, à escala H 1:1.000 e V 1:100, desenho nº 4.5;

x) Perfis Longitudinais – Rua 3, Rua 4, Rua 5 e Rua 6, à escala H 1:1.000 e V 1:100, desenho nº 4.6;

y) Perfis Longitudinais – Rua 7, Rua 8, Rua 9 e Rua 10, à escala H 1:1.000 e V 1:100, desenho nº 4.7;

z) Perfis Longitudinais – Caminho do Pombal, à escala H 1:1.000 e V 1:100, desenho nº 4.8;

aa) Rede de Abastecimento de Águas Proposta, à escala 1: 1.000, desenho nº 4.9;

bb) Rede de Drenagem de Águas Residuais Proposta, à escala 1: 1.000, desenho nº 4.10;

cc) Rede de Drenagem de Águas Pluviais Proposta, à escala 1: 1.000, desenho nº 4.11;

dd) Rede de Média Tensão e Baixa Tensão Proposta, à escala 1: 1.000, desenho nº 4.12;

ee) Rede de Iluminação Pública Proposta, à escala 1: 1.000, desenho nº 4.13;

ff) Rede de Telecomunicações Proposta, à escala 1: 1.000, desenho nº 4.14;

gg) Rede de Distribuição de Gás Proposta, à escala 1: 1.000, desenho nº 4.15;

hh) Sistema de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos, à escala 1: 1.000, desenho nº 4.16;

ii) Planta de Classificação por Zonas de Uso, Ambiente Acústico e Zonas de Conflito (Situação Prevista, Indicadores Lden), à escala 1: 1.000, desenho nº 5.0;

jj) Planta de Classificação por Zonas de Uso, Ambiente Acústico e Zonas de Conflito (Situação Prevista, Indicadores Ln), à escala 1: 1.000, desenho nº 5.1;

kk) Planta de Compromissos Urbanísticos com a Proposta, à escala 1: 1.000, desenho nº 6.0.

Artigo 5º. *DEFINIÇÕES E SIGLAS*

1. Para efeitos de aplicação do regulamento são adoptadas as seguintes definições:

a) AFASTAMENTO FRONTAL: Distância entre o plano da fachada principal de um edifício e o limite do lote ou parcela confinante com a via pública, medida na perpendicular ao plano de fachada;

b) AFASTAMENTO LATERAL: Distância entre a parede lateral ou empena de uma construção e o limite lateral do lote ou parcela;

c) ALINHAMENTO: Plano vertical ou marginal dos limites da construção tomado para alinhamento na sua intercepção com o terreno. Define a implantação da edificação relativamente à envolvente construída e ou à rede viária;

d) ALTURA TOTAL DAS CONSTRUÇÕES: Dimensão vertical da construção a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento desta, até ao ponto mais alto, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura;

e) ANEXO: Construção destinada a uso complementar da construção principal mas sem uso habitacional;

f) ÁREA DE CONSTRUÇÃO (AC): Área resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo (incluindo escadas e caixas de elevadores), medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de: terraços cobertos desde que não ultrapassem 20% da área de construção proposta, terraços descobertos, sótãos não habitáveis, garagens ou serviços técnicos quando localizados em cave, com pé direito igual ou inferior a 2,3 em edifícios habitacionais, áreas para estacionamentos, áreas técnicas (como por exemplo posto de transformação e central térmica, galerias exteriores públicas ou de utilização colectiva, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

g) ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: Área resultante do somatório das áreas resultantes de projecção no plano horizontal (de todos os edifícios, incluindo anexos), delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, com exclusão de varandas (desde que não totalmente encerradas) e platibandas;

h) ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO: Área resultante do somatório da área do terreno ocupada por edifícios de qualquer uso e das áreas de solo pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

i) ÁREA TOTAL DO TERRENO: Área total da parcela conforme consta da descrição matricial;

j) ÁREA URBANIZÁVEL: Área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios incluindo as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infraestruturas;

k) ÁREAS DE CEDÊNCIA: Áreas que devem ser cedidas ao domínio público, destinadas a circulações pedonais e de veículos, à instalação de infraestruturas, espaços verdes e/ou de lazer e equipamentos de utilização colectiva e estacionamentos;

l) CAVE: Espaço enterrado ou semi-enterrado, coberto por laje, em que as diferenças entre a cota do Plano inferior da mesma e as cotas do espaço público mais próximo, sejam em média, iguais ou inferiores a 60cm e iguais ou inferiores a 1,20m em todos os pontos das fachadas confinantes com o espaço público;

m) CÉRCEA: Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa-de-máquinas de ascensores, depósitos de água, etc;

n) COEFICIENTE DE AFECTAÇÃO DO SOLO (CAS): É igual ao quociente entre a área de implantação e a área total urbanizável da parcela ou lote;

o) COEFICIENTE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO (CIS): É igual ao quociente entre a área de impermeabilização e a área total urbanizável da parcela ou lote;

p) COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (COS): É igual ao quociente entre a área total de construção e a área total urbanizável da parcela ou lote;

q) COTA DE SOLEIRA: Demarcação altimétrica do nível ponto médio do degrau/ do pavimento da entrada do edifício, referenciada em relação ao arruamento de acesso principal;

r) DENSIDADE POPULACIONAL: Corresponde ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a área total do terreno, ou, ainda, de uma sua parte homogénea destinada a fins habitacionais;

s) EDIFICAÇÃO: Actividade ou resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel;

t) FOGO: Habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, que deverá ter como referência, no que respeita a áreas urbanizáveis, ou a preencher, o valor de 3,2 habitantes por fogo;

u) FACHADA PRINCIPAL: Frente de construção confrontando com arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal;

v) ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO (IMU): Corresponde à edificabilidade média, determinada pelo quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, destinados a edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo Plano e a totalidade da área de referência;

w) LOGRADOURO: Área remanescente do prédio urbano afecta à edificação construída;

x) LOTE: Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor;

y) LUGAR DE ESTACIONAMENTO: área de domínio público ou privado afecta em exclusivo a estacionamento de veículo, salvaguardando-se para o seu dimensionamento as áreas estabelecidas pelo nº 1 do artigo 86º do Regulamento do PDM;

z) NÚMERO DE PISOS MÁXIMO: Número máximo de pavimentos sobrepostos incluindo as caves com uma frente livre e os aproveitamentos das coberturas, se consideradas no cômputo da área de construção;

aa) OBRA DE ALTERAÇÃO: Obra de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento, de implantação ou da cércea;

bb) OBRA DE AMPLIAÇÃO: Obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

cc) OBRA DE CONSERVAÇÃO: Execução de obras que não alteram a estrutura e ou a traça arquitectónica e visam manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

dd) OBRAS DE CONSTRUÇÃO: Execução de obras para criação de novas edificações, incluindo prefabricados e construções amovíveis com carácter de permanência;

ee) OBRAS DE DEMOLIÇÃO: Obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

ff) OBRAS DE RECONSTRUÇÃO: Obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;

gg) OBRAS DE URBANIZAÇÃO: Obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;

hh) OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO: As acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata e subsequentemente à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;

ii) OPERAÇÕES URBANÍSTICAS: Actos jurídicos ou operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização de edifícios ou do solo, desde que, neste ultimo caso para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

jj) PARCELA: Unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;

kk) PERÍMETRO URBANO: Delimitação da área urbana, que se constitui pelo conjunto dos solos urbanizados, solos suja urbanização seja possível de programar e solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, identificados pelas correspondentes categorias e subcategorias de espaço no presente Regulamento;

ll) POLÍGONO DE BASE: Demarcação da área máxima onde poderá ser implantada a edificação;

mm) PROFUNDIDADE MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO: Dimensão horizontal do afastamento máximo entre duas fachadas;

nn) RESTRIÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA/ SERVIDÃO ADMINISTRATIVA: limitações permanentemente impostas ao exercício do direito de propriedade, ou poderes conferidos à Administração para serem utilizados eventualmente na realização dos seus fins e visando interesses públicos abstractos;

oo) UNIDADE DE EXECUÇÃO (UE): Divide a Área de Intervenção do Plano em áreas de gestão integrada e faseada, segundo mecanismos de execução próprios;

2. Para efeitos de aplicação do regulamento são adoptadas as seguintes siglas:

a) CML: Câmara Municipal de Loulé;

b) EM: Estrada Municipal;

c) PDM: Plano Director Municipal;

d) RPDM: Regulamento do Plano Director Municipal;

e) RGEU: Regulamento Geral de Edificações Urbanas;

Artigo 6º. *NATUREZA VINCULATIVA DO PLANO*

As disposições do Plano são de cumprimento obrigatório nas acções de administração pública e nas de iniciativa privada e cooperativa.

Capítulo II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS, RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E OUTRAS CONDICIONANTES

Artigo 7º. *IDENTIFICAÇÃO*

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública encontram-se assinaladas na Planta de Condicionantes (1.1) e, são as seguintes:

a) Valores arqueológicos – são espaços culturais de interesse arqueológico onde deve ser privilegiada a protecção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos neles existentes e integram:
   - a1) Zonas com Vestígios Arqueológicos – observados no Largo da Igreja e envolvente imediata e na provável *villa* da época romana no Pombal;
   - a2) Zonas Sensíveis – inclui o caminho da Portela com calçada assinalada como Medieval, onde existe forte probabilidade de ocorrências de vestígios arqueológicos.

b) Valores culturais – Imóveis a classificar ou em vias de classificação com interesse concelhio;
   - b1) Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção;
   - b2) Cruzeiro de Querença;
   - b3) Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz;
   - b4) Casa Senhorial no largo da Igreja Matriz;

c) Infraestruturas básicas;
   - c1) Conduta da rede de distribuição de água;
   - c2) Colectores de rede de águas residuais;
   - c3) Linhas de distribuição de energia eléctrica de média tensão aérea;

d) Infraestruturas de transportes e comunicações;
   - d1) Estrada municipal 524;
   - d2) Caminho municipal 1187;

e) Equipamentos de Utilização Colectiva;
   - e1) Escola primária;
   - e2) Equipamento de saúde - posto médico.

f) Ambiente acústico;
   - f1) Zona Sensível;
   - f2) Zona Mista;
   - f3) Zona de Conflito.

Artigo 8º. *REGIME*

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões, restrições e outras condicionantes referidas no artigo anterior, obedecerá ao disposto na legislação aplicável.

Artigo 9º. *AMBIENTE ACÚSTICO*

1. Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do Plano é classificada como zona de uso misto e zona de uso sensível, identificadas conjuntamente com as zonas de conflito na Planta de Condicionantes.
2. Sempre que se verifique que os valores limites de exposição são ultrapassados, só é permitido o licenciamento ou autorização das operações urbanísticas e os usos previstos no plano, desde que se dê satisfação a uma das seguintes condições:
   a) mediante apresentação de um plano de redução ou programa de monitorização do ruído e adopção de especificas medidas de minimização de impactes acústicos negativos;
   b) mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorrecção ou alteração dos valores de referência;
   c) após execução de plano de redução de ruído da responsabilidade da câmara municipal.
3. Nas zonas de conflito e em toda a área de intervenção do plano, sempre que se verifique que os valores limites de exposição são ultrapassados, as medidas de redução da incomodidade provocada pelo tráfego a serem adoptadas são, nomeadamente:
   a) o reforço de isolamento sonoro da envolvente construída dos edifícios, de modo a compatibilizar os usos previstos no Plano com os valores limite de exposição.
   b) a acalmia de velocidade praticada em todo o sistema viário a considerar como zona de velocidade limitada.
   c) garantir que nos projectos de arranjo paisagístico das Áreas Verdes de Enquadramento, a natureza e disposição do coberto vegetal a introduzir deve contribuir para a minimização de ruído de tráfego.

Capítulo III. USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

Secção I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10º. *CLASSIFICAÇÃO DO SOLO*

O Plano define a seguinte classificação para o solo urbano, constante da Planta de Implantação (1.0):

a) Zona Consolidada;

b) Solo cuja Urbanização é possível Programar;

c) Estrutura Verde;

d) Rede Viária e Pedonal.

Artigo 11º. ***LICENÇA DE UTILIZAÇÃO***

A emissão de licença de utilização ficará condicionada à conclusão das obras de espaços exteriores.

Artigo 12º. ***PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO***

1. Sempre que durante a execução de qualquer operação urbanística forem encontrados vestígios arqueológicos ou outros, de valor patrimonial relevante, os trabalhos serão suspensos, sendo tal facto de imediato comunicado à CML e à entidade da Tutela.
2. No caso de paragem dos trabalhos, a retoma dos mesmos fica dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica subscrita por arqueólogo do Município ou, na ausência deste, da entidade da Tutela.
3. Nas zonas com Vestígios Arqueológicos e nas Sensíveis:
   a) O licenciamento de qualquer operação urbanística deve ser sujeito a parecer sobre a componente arqueológica, subscrito por um arqueólogo de preferência do Município ou, na sua ausência, da entidade da Tutela. No primeiro caso, o parecer deve ser enviado à entidade de Tutela;
   b) Qualquer operação urbanística deve ser alvo de sondagens arqueológicas e alvo de acompanhamento arqueológico.
4. Nas situações previstas no número 1 do presente artigo, todas as operações urbanísticas que impliquem revolvimento de solos, devem ser precedidas de trabalhos de caracterização arqueológica, aplicando-se o disposto na lei de bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.
5. Em resultado das intervenções arqueológicas que ocorram na área de intervenção do Plano, poderão resultar alterações às operações urbanísticas, de modo a ser possível preservar ou musealizar eventuais estruturas arqueológicas.

Secção II. ZONA CONSOLIDADA

Artigo 13º. ***IDENTIFICAÇÃO***

A zona consolidada corresponde à área onde a forma urbana se apresenta estabilizada, já dotada de infraestruturas urbanísticas, encontrando-se identificada na Planta de Implantação (1.0) e é constituída por:

a) Núcleo Urbano Primitivo – ZC1;

b) Envolvente do Núcleo Urbano – ZC2;

c) Núcleo Urbano do Pombal – ZC3;

d) Zona para ampliação dos equipamentos de utilização colectiva – ZE1;

e) Zona para turismo – ZT1 e ZT2;

f) Edificado existente;

g) Edificado existente com proposta de alteração de uso (comércio/ actividade industrial compatível com o uso predominante);

h) Equipamentos de utilização colectiva existentes;

i) Projectos municipais;

j) Edifícios a demolir;

k) Património não classificado de Interesse Local;

l) Imóveis ou Monumentos de Interesse Concelhio.

Artigo 14º. *NÚCLEO URBANO PRIMITIVO – ZC1*

1. O núcleo urbano primitivo corresponde ao edificado existente e à área envolvente e tem um valor patrimonial de conjunto de edificado a preservar.
2. As ampliações e novas edificações devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos, sem prejuízo do direito edificatório conferido por uma construção já existente:
   a) Número máximo de pisos: 2;
   b) Cércea máxima para habitação: 6,50m;
   c) Cércea máxima quando o piso térreo se destina a comércio e serviços: 7,50m;
   d) Profundidade máxima de edificação e empena: 12,00m;
   e) COS relativo à parcela: 0,50;
   f) CAS relativo à parcela: 0,28;
   g) CIS: 0,33.
3. Usos: É permitida a alteração de uso habitacional desde que compatível com a função prioritariamente residencial da zona.
4. Em todas as operações urbanísticas considera-se que o direito edificatório mínimo traduzido pela ABC é de 100m^2, sem prejuízo da aplicação dos restantes parâmetros urbanísticos.

Artigo 15º. *ENVOLVENTE DO NÚCLEO URBANO – ZC2*

1. A envolvente do núcleo urbano corresponde às edificações da encosta Poente do núcleo urbano, dotadas de infraestruturas e confinantes com a Rua Prof. Manuel Viegas.
2. Os parâmetros e índices urbanísticos máximos a observar são os seguintes:
   a) Número máximo de pisos: 2;
   b) Cércea máxima para habitação: 6,50m;
   c) Cércea máxima quando o piso térreo se destina a comércio e serviços: 7,50m;

d) Profundidade máxima de edificação e empena: 12,00m;

e) COS relativo à parcela: 0,35;

f) CAS relativo à parcela: 0,19;

g) CIS: 0,23;

h) Usos: É permitida a alteração de uso habitacional desde que compatível com a função prioritariamente residencial da zona.

Artigo 16º. *NÚCLEO URBANO DO POMBAL – ZC3*

1. O núcleo urbano do Pombal corresponde à malha urbana infraestruturada do sítio do Pombal e à ocupação linear já estabilizada ao longo da EM524 e do Caminho do Pombal.
2. As ampliações e novas edificações devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos, sem prejuízo do direito edificatório conferido por uma construção já existente:
   a) Número máximo de pisos: 2;
   b) Cércea máxima para habitação: 6,50m;
   c) Cércea máxima quando o piso térreo se destina a comércio e serviços: 7,50m;
   d) Profundidade máxima de edificação e empena: 12,00m;
   e) COS relativo à parcela: 0,20;
   f) CAS relativo à parcela: 0,11;
   g) CIS: 0,13.
3. Usos: É permitida a alteração de uso habitacional desde que compatível com a função prioritariamente residencial da zona.
4. Em todas as operações urbanísticas considera-se que o direito edificatório mínimo traduzido pela ABC é de 100m^2, sem prejuízo da aplicação dos restantes parâmetros urbanísticos.

Artigo 17º. *PROJECTOS DE ARQUITECTURA NA ZC1, ZC2 E ZC3*

1. Os projectos de arquitectura devem respeitar as seguintes regras:
   a) Integração e harmonia com a malha urbana e a volumetria dos edifícios confinantes;
   b) Deverão ser mantidos os vãos verticais e respectivo ritmo dos existentes. A tipologia das janelas será ao alto de peitoril ou em sacada. Sempre que os vãos sejam guarnecidos com moldura, deverão os mesmos apresentar uma largura exterior superior a 0,15m em pedra da região ou em massa de reboco pintado;
   c) Obscurecimento de vãos com portadas interiores;
   d) Telhados de quatro ou duas águas, recobertos com telha de canudo de barro vermelho;

e) A cor dominante a aplicar em fachadas e empenas, deve ser o branco. São admissíveis aplicações de cores recuperadas do património cromático tradicional da povoação e justificadamente utilizadas;

f) Deverá ser mantida a dimensão e forma das chaminés tradicionais da zona;

g) O acabamento de fachadas deve ser o reboco de argamassa afagado e pintado com tinta de base aquosa ou cal.

h) Afastamento mínimo ao tardoz: 3,00m;

i) Alinhamentos: É interdita a alteração dos alinhamentos do edificado existente, em obras de alteração ou ampliação de edifícios. Em obras de construção ou reconstrução prevalecem os alinhamentos dos edifícios confinantes ou próximos. São interditos os volumes balanceados ou varandas com balanço superior a 0,30m.

j) Altura de muros: Os muros do logradouro confrontando com a via pública não devem exceder 1,20m de altura.

k) Descargas pluviais: As descargas de águas pluviais da cobertura devem ser feitas de forma controlada, em sistema integrado na construção e ligadas ao sistema de drenagem pluvial.

l) Instalações técnicas: As instalações técnicas de ventilação, ar condicionado e antenas, devem estar integradas na arquitectura das edificações e não devem ser visíveis do espaço público.

Artigo 18º. *ZONA PARA AMPLIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA – ZE1*

1. A zona para ampliação de equipamentos existentes, destina-se a obras de ampliação dos seguintes equipamentos:

   a) E1 - Centro de Dia;

   b) E2 - Lar de Terceira Idade;

2. Os parâmetros e índices urbanísticos máximos a observar são os seguintes:

   a) Número máximo de pisos: 2;

   b) COS relativo parcela: 0,50;

   c) CAS relativo parcela: 0,28;

   d) CIS relativo parcela: 0,33.

Artigo 19º. *ZONA PARA* TURISMO – ZT1 E ZT2

1. A zona para turismo enquadra o aproveitamento de edifícios não classificados de interesse local para uso turístico, classificados como estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e empreendimentos de turismo no espaço rural.

2. Os parâmetros e índices urbanísticos máximos a observar, sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, são os seguintes:
   a) Número máximo de pisos: 2;
   b) COS relativo à parcela: 0,40;
   c) CAS relativo à parcela: 0,34;
   d) CIS relativo à parcela: 0,42.

Artigo 20º. *EDIFICADO EXISTENTE COM ALTERAÇÃO DE USO*

1. Os edifícios existentes com alteração de uso previsto no Plano, localizam-se no Núcleo Urbano do Pombal, e devido à localização estratégica devem alojar actividades de comércio ou indústria compatível com o uso predominante.
2. A adaptação do edifício ao uso previsto deve ser mediante reabilitação mantendo os parâmetros urbanísticos da construção existente.

Artigo 21º. *EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA*

Os Equipamentos de Utilização Colectiva na área de intervenção do Plano são os seguintes:

a) E1 – Centro de Dia;
b) E2 – Lar de Terceira Idade;
c) E3 – Casa do Povo;
d) E4 – Polidesportivo;
e) E5 – Balneários do Polidesportivo;
f) E6 – Posto Médico;
g) E7 – Junta de Freguesia/ Posto de Turismo;
h) E8 – Escola Primária;
i) E9 – Fundação Prof. Manuel Viegas Guerreiro;
j) E10 – Parque de Estacionamento.

Artigo 22º. *PROJECTOS MUNICIPAIS*

São projectos de iniciativa municipal com execução programada os assinalados na Planta de Implantação (1.0) e, são os seguintes:

a) P1 – Arranjo urbanístico do Largo da Igreja Matriz;
b) P2 – Pólo Museológico da Água;
c) P3 – Casa Paroquial, Pátio e Parque de Estacionamento;
d) P4 – Instalação de Apoio à Ermida.

Artigo 23º. *EDIFÍCIOS A DEMOLIR*

Os edifícios a demolir para efeitos de execução do Plano, encontram-se assinalados na Planta de Implantação (1.0).

Artigo 24º. *PATRIMÓNIO NÃO CLASSIFICADO DE INTERESSE LOCAL*

1. Os imóveis não classificados de interesse local, estão assinalados na Planta de Implantação (1.0).
2. Nos imóveis mencionados no número anterior podem ser autorizadas obras de conservação, restauro, reabilitação e ampliação com preservação integral da fachada e volumetria principal.

Artigo 25º. *IMÓVEIS OU MONUMENTOS DE INTERESSE CONCELHIO*

Os imóveis ou monumentos de Interesse Concelhio, estão descritos na alínea b) do artigo 7º do presente Regulamento, deverão ser sujeitos a processo de classificação de iniciativa municipal.

Secção III. SOLO CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR

Artigo 26º. *CARACTERIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO*

O Solo cuja Urbanização é possível Programar corresponde às áreas sujeitas a transformação do uso do solo encontrando-se identificadas na Planta de Implantação (1.0) e são constituídas por:

a) Habitação;

b) Comércio/ Actividades Industriais de Pequena Dimensão;

c) Actividades Industriais Compatíveis com o Uso Predominante;

d) Equipamentos de Utilização Colectiva Programados;

e) Zona para Ampliação de Equipamentos de Utilização Colectiva – ZE2;

f) Espaço Público;

g) Espaço Público Equipado.

Artigo 27º. *HABITAÇÃO*

1. Este espaço de habitação destina-se a edificações de tipologia unifamiliar com logradouro.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a esta zona encontram-se definidos no Quadro de Síntese do Plano (Anexo I), anexo ao presente regulamento.

Artigo 28º. *COMÉRCIO/ ACTIVIDADES INDUSTRIAIS DE PEQUENA DIMENSÃO*

1. Esta área destina-se à instalação de unidades de comércio e actividades industriais que tenham como objectivo a produção de artesanato e outros produtos tradicionais e respectiva comercialização.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis encontram-se definidos no Quadro de Síntese do Plano (Anexo I), anexo ao presente regulamento.

Artigo 29º. ***ACTIVIDADES INDUSTRIAIS COMPATÍVEIS COM O USO PREDOMINANTE***

1. Esta área destina-se a suprir as necessidades de espaços com dimensão adequada à reinstalação de actividades já existente ou captação de novas actividades.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis encontram-se definidos no Quadro de Síntese do Plano (Anexo I), anexo ao presente regulamento.

Artigo 30º. ***EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA PROGRAMADOS***

1. Os equipamentos de utilização colectiva programados destinam-se à instalação de equipamentos colectivos e são os seguintes:
   a) Eq1 - Ampliação do edifício da Fundação Manuel Viegas Guerreiro;
   b) Eq2 - Equipamento de utilização colectiva de uso não definido.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis encontram-se definidos no Quadro de Síntese do Plano (Anexo I), anexo ao presente regulamento.

Artigo 31º. ***ZONA PARA AMPLIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA – ZE2***

1. A zona para ampliação de equipamentos existentes, destina-se a obras de ampliação dos seguintes equipamentos de utilização colectiva:
   a) E1 - Centro de Dia;
   b) E2 - Lar de Terceira Idade.
2. Os parâmetros e índices urbanísticos máximos a observar são os seguintes:
   a) Número máximo de pisos: 2;
   b) COS relativo parcela: 0,50;
   c) CAS relativo parcela: 0,28;
   d) CIS relativo parcela: 0,33.

Artigo 32º. ***ESPAÇO PÚBLICO***

1. O espaço público, é o conjunto de áreas públicas exteriores envolventes das edificações, de carácter eminentemente pedonal.
2. Os espaços públicos, no âmbito do Plano, estão assinalados na Planta de Implantação (1.0).

Artigo 33º. ***ESPAÇO PÚBLICO EQUIPADO***

Os espaços públicos equipados, são os espaços públicos exteriores envolventes das edificações, de carácter eminentemente pedonal, com tratamento específico, que deverão ser objecto de projecto e são os seguintes:

a) EP1 - Largo do Pombal, neste espaço público é prevista uma ligação mista (acesso automóvel e pedonal) entre a Rua 7 e a Rua 5;

b) EP2 - Caminho do Pombal, frente Norte;

c) EP3 - Caminho do Pombal, frente Sul;

d) EP4 - Caminho do Pombal, frente Norte superior;

e) EP5 - Largo da Igreja do Pé da Cruz;

f) EP6 - Largo Norte;

g) EP7 - Largo do Passeio da Azinhaga;

h) EP8 - Largo Nascente;

i) EP9 - Largo Sul.

Secção IV. ESTRUTURA VERDE

Artigo 34º. *CARACTERIZAÇÃO/ IDENTIFICAÇÃO*

Corresponde à estrutura ecológica do tecido urbano, encontrando-se identificada na Planta de Implantação (1.0) e é constituída por:

a) Parque Urbano – Pu1 e Pu2;

b) Área Verde de Enquadramento – Ve1 a Ve24;

c) Maciços Arbóreos Existentes a Integrar;

d) Alinhamentos Arbóreos Propostos.

Artigo 35º. *PARQUE URBANO*

1. O parque urbano é um espaço verde recreativo e de lazer para usufruto da população.
2. A delimitação é a constante na Planta de Implantação (1.0).
3. Este espaço deverá ser objecto de projecto, não sendo admissível a construção de edificações, à excepção das que se destinam a assegurar o funcionamento das infraestruturas urbanas e de apoio à vivência urbana.
4. A área de construção admitida para o equipamento de apoio ao Parque Urbano de iniciativa pública ou privada, está inscrita no Quadro Síntese do Plano de Pormenor de Querença (Anexo I), anexo ao presente regulamento.

Artigo 36º. *ÁREA VERDE DE ENQUADRAMENTO*

1. A área verde de enquadramento, destina-se a proporcionar enquadramento estético e protecção ambiental aos solos urbanos.
2. A delimitação é a constante na Planta de Implantação (1.0).
3. Neste espaço não é permitida a construção de qualquer edificação, nem a impermeabilização do solo.

4. As espécies a utilizar deverão ser seleccionadas de entre o cotejo de espécies mediterrânicas e daquelas que fazem parte da paisagem tradicional. Deve ser observada a legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei nº 565/99 de 21 de Dezembro.

Artigo 37º. *MACIÇOS ARBÓREOS EXISTENTES A INTEGRAR*

1. Os maciços arbóreos existentes a integrar, são conjuntos de árvores de grande e médio porte, representativas do pomar de sequeiro local, cuja integração nos arranjos urbanísticos de espaços exteriores públicos e privados é desejável.
2. Os maciços arbóreos mais significativos, encontram-se assinalados na Planta de Implantação (1.0).

Artigo 38º. *ALINHAMENTOS ARBÓREOS PROPOSTOS*

1. Os alinhamentos arbóreos propostos, são conjuntos arbóreos de acompanhamento e enquadramento do espaço público a integrar nos projectos de arranjos urbanísticos.
2. Os alinhamentos arbóreos propostos, estão assinalados na Planta de Implantação (1.0).

Secção V. REDE VIÁRIA E PEDONAL

Artigo 39º. *CARACTERIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO*

1. A rede viária e pedonal integra todos os espaços de circulação viária e de estacionamento, mistos e pedonais, existentes e propostos do domínio público municipal.
2. A rede viária e pedonal, é a delimitada na Planta de Implantação (1.0), tem as características gerais descritas no Anexo II, anexo ao presente regulamento.
3. Os projectos da rede viária e pedonal deverão cumprir o Dec-Lei nº 163/2006 de 8 de Agosto, no que respeita às normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

Secção VI. ESTACIONAMENTO

Artigo 40º. *ESTACIONAMENTO PÚBLICO E PRIVADO*

1. Os lugares para estacionamento de veículos em espaço público, são os assinalados na Planta de Implantação (1.0).
2. O número de lugares mínimo para estacionamento de veículos em espaço privado é o indicado no Quadro de Síntese do Plano (Anexo I) anexo ao presente regulamento.

Artigo 41º. *ZONA CONSOLIDADA*

1. Em edifícios de habitação existentes, sempre que haja lugar ao aumento do número de fogos, deve ser previsto um lugar de estacionamento por cada fogo criado.

2. Dadas as características morfológicas da área urbana consolidada, pode ser dispensada a previsão de lugares de estacionamento em condições de impedimento justificado, quer pela configuração do espaço público, quer pela reduzida dimensão da frente da parcela.

Artigo 42º. *ZONA PARA* AMPLIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

O número de lugares de estacionamento na zona para equipamentos existentes, será em função das necessidades previstas e tipo de utilização.

Artigo 43º. *ZONA PARA* TURISMO

Os lugares para estacionamento em zona para turismo serão, no mínimo 0,5 lugares/ unidade de alojamento, sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor.

Capítulo IV. EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 44º. *PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA*

Os mecanismos de perequação compensatórios adoptados são

a) O índice médio de utilização (IMU) combinado com a área de cedência média (ACM) e a repartição de custos de urbanização, quando as operações urbanísticas incidam sobre as parcelas ou lotes identificados com os números 1 a 95 e PU1, PU2 e ZE2;

b) Nas restantes operações urbanísticas será aplicado como mecanismo de perequação compensatória a repartição dos custos de urbanização proporcionais à área de construção concedida.

Artigo 45º. *UNIDADES DE EXECUÇÃO*

1. O Plano define um conjunto de Unidades de Execução (UE) que correspondem a áreas homogéneas, ou cujos objectivos de planeamento são convergentes, de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

2. As UE encontram-se delimitadas na Planta de Implantação (1.0) e são as seguintes:

   a) UE 1 – Área Central;

   b) UE 2 – Envolvente à Área Central;

Artigo 46º. *SISTEMA DE EXECUÇÃO*

1. Nas UE são adoptados os seguintes sistemas de execução:

   a) UE 1 – sistema de cooperação;

   b) UE 2 – sistema de cooperação;

2. Pode o município recorrer a outros sistemas previstos na lei, entendidos como adequados para prosseguir os objectivos do Plano.

Artigo 47º. *INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO*

1. Na zona de solo cuja urbanização é possível programar são adoptados, preferencialmente os seguintes instrumentos de execução:
   a) UE 1 – Reparcelamento;
   b) UE 2 – Reparcelamento.
2. Pode o município recorrer a outros instrumentos de execução previstos na lei, entendidos como adequados para prosseguir os objectivos do Plano.

Artigo 48º. *ÁREAS DE CEDÊNCIA*

1. As cedências, na UE1, para domínio público municipal à CML são as seguintes:
   a) Parque Urbano: Pu1;
   b) Espaços públicos adjacentes à rede viária e rede pedonal;
   c) Espaços Públicos Equipados: Ep6, Ep7, Ep8 e Ep9;
   d) Áreas Verdes de Enquadramento: VE16, VE17, VE20, VE21, VE22 e VE23 na parcela 57;
   e) Rede Viária: Rua 1, Rua 2, Rua 2.1, Rua 8, Rua 9 e Rua 10;
   f) Zona para ampliação dos equipamentos de utilização colectiva: ZE2
   g) Zona para equipamento de utilização colectiva de uso não definido: Eq2, na parcela 57.
2. As cedências, na UE2, para domínio público municipal à CML são as seguintes:
   a) Parque Urbano: Pu2
   b) Espaço Público adjacente à rede viária e rede pedonal;
   c) Espaços Públicos Equipados: Ep1, Ep2, Ep3, Ep4 e Ep5;
   d) Áreas Verdes de Enquadramento: VE4, VE7, VE8, VE11, VE12, VE13 e VE15;
   e) Rede Viária: Rua 3, Rua 4, Rua 5, Rua 6 e Rua 7;

Artigo 49º. *PEREQUAÇÃO DE ENCARGOS*

1. Nas áreas de solo cuja urbanização é possível programar, são devidos pelos proprietários encargos proporcionais à AC licenciada ou autorizada, nomeadamente:
   a) Cedências de terreno;
   b) Realização de obras de urbanização e respectivos projectos;
   c) Pagamento de taxas.
2. Na zona consolidada o mecanismo perequitativo traduz-se na aplicação de taxas por metro quadrado de AC licenciada, ou autorizada.
3. Os proprietários cedem para o domínio público municipal as parcelas de terreno destinadas a

infraestruturas, nomeadamente viárias, espaços públicos, e equipamentos de utilização colectiva, conforme artigo 47º do presente Regulamento.

4. A cedência de terrenos para os fins previstos no número anterior, está sujeita a mecanismos perequitativos nos seguintes termos:

   a) É fixada uma área de cedência média (ACM) de 3,556m^2 por cada metro quadrado de AC para as operações urbanísticas que incidam sobre as parcelas ou lotes identificados com os números 52 a 91 e ZE2 e PU1, integradas na UE1;

   b) É fixada uma área de cedência média (ACM) de 2,501m^2 por cada metro quadrado de AC para as operações urbanísticas, que incidam sobre as parcelas ou lotes identificados com os números 1 a 51, 92 a 95 e PU2, integrados na UE2;

   c) Quando a área de cedência for superior ao valor da cedência média, o proprietário deverá ser compensado nos termos fixados em regulamento municipal, ou através das medidas seguintes:

      c.1. desconto nas taxas que terá de suportar;

      c.2. aquisição da área em excesso pelo município, por compra ou permuta;

   d) Quando a área de cedências efectuada for inferior à ACM, o proprietário terá de compensar o município em numerário ou espécie, nos termos do regulamento municipal.

Artigo 50º. *REPARTIÇÃO DE CUSTOS DE URBANIZAÇÃO*

1. A comparticipação unitária nos custos gerais de urbanização é determinada em função da aplicação de um encargo padrão à AC aprovada, tendo em conta a:

   a) Concepção e execução de infraestruturas de saneamento básico;

   b) Concepção e execução de obras de construção e beneficiação da rede viária;

   c) Concepção e execução de espaços verdes de utilização colectiva;

   d) Concepção e execução de equipamentos de utilização colectiva.

2. O valor do encargo pode ser fixado em regulamento municipal.

3. Á comparticipação unitária devida em função da AC aprovada serão subtraídos os encargos directamente assumidos pelos proprietários com as infraestruturas.

Artigo 51º. *PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS*

1. Na zona de Solo cuja Urbanização é possível Programar é reconhecido a cada proprietário o direito edificatório igual ao produto da área da respectiva propriedade pelo IMU.

2. Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação, é reconhecido um valor de edificabilidade expresso pelo Índice Médio de Utilização (IMU), aplicável a toda a zona de Solo cuja Urbanização é possível Programar, nos seguintes termos:

a) É fixado o valor de IMU de 0,174 para operações urbanísticas que incidam sobre as parcelas ou lotes identificados com os números 52 a 91 e ZE2, PU1, integrados na UE1;

b) É fixado o valor de IMU de 0,166 para operações urbanísticas que incidam sobre as parcelas ou lotes identificados com os números 1 a 51, 92 a 95 e PU2, integrados na UE2;

3. O direito edificatório médio deverá ser tendencialmente igual ao direito concedido, devendo ser integralmente realizado no prédio do titular da propriedade ou em parcela ou lote localizado o mais próximo possível.

4. Quando a edificabilidade do terreno for superior à média, o proprietário deverá, aquando da emissão do alvará, ceder para o domínio privado do município uma área com a possibilidade construtiva em excesso.

5. Quando a edificabilidade do terreno for inferior à média, o proprietário deverá quando pretende urbanizar, ser compensado nos termos do regulamento municipal, ou através das medidas seguintes:

a) desconto nas taxas de urbanização;

b) aquisição pelo município, por compra ou permuta da parte de terreno menos edificável;

Capítulo V. DISPOSIÇÕES FINAIS, TRANSITÓRIAS E REVOGATÓRIAS

Artigo 52º. *DISPOSIÇÕES EM VIGOR*

O presente Plano não derroga as licenças ou autorizações que se encontrem em vigor, à data da sua publicação.

Artigo 53º. *REVISÃO DO PLANO E VIGÊNCIA*

O Plano deverá ser revisto, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, sempre que a CML considere terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas e necessariamente findo o prazo de 10 (dez) anos a contar da data da sua entrada em vigor.

Artigo 54º. *OMISSÕES*

Em todos os casos omissos ficará a área de intervenção do Plano, sujeita ao disposto no RGEU, nos regulamentos e posturas municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

Artigo 55º. *ENTRADA EM VIGOR*

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

ANEXO I – QUADRO SÍNTESE

	Parcela		Uso	Nº Pisos	Cércea (m)	Área (m2)			CAS	COS	CIS	Nº de			% do Polígono da Área Aedificandi	Lugares de Estacionamento Privado
	Nº	Área (m2)				Implantação	AC	Imperm.				Fogos	Un. de alojamento	Camas		
UE2	1	582,0	Habitação	2	6,5	90,0	180,0	108,0	0,15	0,31	0,19	1	-	-	24,7%	1
	2	471,0		2	6,5	90,0	180,0	108,0	0,19	0,38	0,23	1	-	-	31,2%	1
	3	304,0		2	6,5	90,0	180,0	108,0	0,30	0,59	0,36	1	-	-	33,6%	1
	4	88,0	Actividades Industriais compatíveis com o uso predominante	1	4	88,0	88,0	88,0	1,00	1,00	1,00	-	-	-	100,0%	0
	5	88,0		1	4	88,0	88,0	88,0	1,00	1,00	1,00	-	-	-	100,0%	0
	6	89,0		1	4	88,0	88,0	88,0	0,99	0,99	0,99	-	-	-	100,0%	0
	7	396,0	Habitação	2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,25	0,40	0,30	1	-	-	25,3%	1
	8	359,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,28	0,45	0,33	1	-	-	27,9%	0
	9	334,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,30	0,48	0,36	1	-	-	29,9%	0
	10	264,0		2	6,5	95,0	152,0	114,0	0,36	0,58	0,43	1	-	-	36,0%	0
	11	235,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,38	0,61	0,46	1	-	-	39,1%	0
	12	204,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,44	0,71	0,53	1	-	-	46,6%	0
	13	273,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,33	0,53	0,40	1	-	-	33,0%	2
	14	297,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,30	0,48	0,36	1	-	-	30,3%	0
	15	204,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,44	0,71	0,53	1	-	-	44,1%	0
	16	315,0		2	6,5	220,0	352,0	264,0	0,70	1,12	0,84	1	-	-	71,4%	0
	17	137,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,66	1,05	0,79	1	-	-	65,7%	0
	18	126,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,71	1,14	0,86	1	-	-	71,4%	0
	19	93,0	Comércio/ Actividades Industriais de pequena dimensão	2	8	55,0	110,0	66,0	0,59	1,18	0,71	-	-	-	59,1%	0
	20	210,0	Habitação	2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,43	0,69	0,51	1	-	-	42,9%	1
	21	175,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,51	0,82	0,62	1	-	-	51,4%	0
	22	175,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,51	0,82	0,62	1	-	-	51,4%	0
	23	148,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,61	0,97	0,73	1	-	-	60,8%	0
	24	366,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,25	0,39	0,30	1	-	-	24,6%	2
	25	617,0		2	6,5	140,0	224,0	168,0	0,23	0,36	0,27	1	-	-	37,1%	2
	26	618,0		2	6,5	110,0	176,0	132,0	0,18	0,28	0,21	1	-	-	38,5%	2
	27	579,0		2	6,5	110,0	176,0	132,0	0,19	0,30	0,23	1	-	-	41,5%	2
	28	531,0		2	6,5	110,0	176,0	132,0	0,21	0,33	0,25	1	-	-	31,1%	2
	29	202,0	Comércio/ Actividades Industriais de pequena dimensão	1	4	60,0	60,0	72,0	0,30	0,30	0,36	-	-	-	100,0%	0
	30	933,0	Habitação	2	6,5	120,0	178,0	144,0	0,13	0,19	0,15	1	-	-	18,0%	1
	31	883,0		2	6,5	120,0	178,0	144,0	0,14	0,20	0,16	1	-	-	23,1%	1
	32	941,0		2	6,5	120,0	178,0	144,0	0,13	0,19	0,15	1	-	-	23,1%	1
	33	1.315,0		2	6,5	120,0	178,0	144,0	0,09	0,14	0,11	1	-	-	12,8%	1
	34	1.135,0		2	6,5	135,0	216,0	162,0	0,12	0,19	0,14	1	-	-	12,0%	2
	35	128,0	Comércio/ Actividades Industriais de pequena dimensão	1	4	60,0	60,0	72,0	0,47	0,47	0,56	-	-	-	100,0%	0
	36	650,0	Habitação	2	6,5	120,0	178,0	144,0	0,18	0,27	0,22	1	-	-	24,5%	1
	37	751,0		2	6,5	120,0	178,0	144,0	0,16	0,24	0,19	1	-	-	30,0%	1
	38	828,0		2	6,5	120,0	178,0	144,0	0,14	0,21	0,17	1	-	-	27,2%	1
	39	882,0		2	6,5	120,0	178,0	144,0	0,14	0,20	0,16	1	-	-	25,3%	1
	40	904,0		2	6,5	120,0	178,0	144,0	0,13	0,20	0,16	1	-	-	21,0%	1
	41	781,0		2	6,5	96,0	154,0	115,0	0,12	0,20	0,15	1	-	-	15,6%	1
	42	829,0		2	6,5	96,0	154,0	115,0	0,12	0,19	0,14	1	-	-	27,5%	1
	43	944,0		2	6,5	96,0	154,0	115,0	0,10	0,16	0,12	1	-	-	24,3%	1
	44	722,0		2	6,5	96,0	154,0	115,0	0,13	0,21	0,16	1	-	-	27,8%	1
	45	430,0		2	6,5	96,0	154,0	115,0	0,22	0,36	0,27	1	-	-	47,4%	1
	46	561,0		2	6,5	96,0	154,0	115,0	0,17	0,27	0,20	1	-	-	22,1%	1
	47	460,0		2	6,5	92,0	147,0	110,0	0,20	0,32	0,24	1	-	-	20,0%	2
	48	296,0		2	6,5	120,0	192,0	144,0	0,41	0,65	0,49	1	-	-	53,4%	0
	49	230,0		2	6,5	120,0	192,0	144,0	0,52	0,83	0,63	1	-	-	70,4%	0
	50	232,0		2	6,5	120,0	192,0	144,0	0,52	0,83	0,62	1	-	-	69,8%	0
	51	310,0		2	6,5	120,0	192,0	144,0	0,39	0,62	0,46	1	-	-	47,4%	0
	92	343,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,29	0,47	0,35	1	-	-	29,2%	1
	93	424,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,24	0,38	0,28	1	-	-	23,6%	1
	94	578,0		2	6,5	120,0	192,0	144,0	0,21	0,33	0,25	1	-	-	26,0%	1
	95	1.077,0		2	6,5	120,0	192,0	144,0	0,11	0,18	0,13	1	-	-	13,9%	1
	Zt1	6.895,0	Turismo	2	6,5	2.344,0	2.758,0	2.896,0	0,34	0,40	0,42	-	30	60	-	15
	Zt2	5.711,0		2	6,5	1.942,0	2.284,0	2.399,0				-	20	40	-	10
	Pu2	6.775,0	Parque Urbano	1	3	100,0	100,0	150,0	0,01	0,01	0,02	-	-	-	-	-
Sub - total 1		**45.428,0**	-	-	-	**10.063,0**	**14.001,0**	**12.203,0**	**0,22**	**0,31**	**0,27**	**49**	**50**	**100**	-	**65**

	Parcela Nº	Parcela Área (m2)	Uso	Nº Pisos	Cércea (m)	Área (m2) Implantação	Área (m2) AC	Área (m2) Imperm.	CAS	COS	CIS	Nº de Fogos	Nº de Un. de alojamento	Nº de Camas	% do Polígono da Área Aedificandi	Lugares de Estacionamento Privado
UE1	52	41,0	Comércio/ Actividades Industriais de pequena dimensão	1	4	41,0	41,0	41,0	1,00	1,00	1,00	-	-	-	100,0%	0
	53	36,0		1	4	36,0	36,0	36,0	1,00	1,00	1,00	-	-	-	100,0%	0
	54	359,0	Habitação	2	6,5	110,0	176,0	132,0	0,31	0,49	0,37	1	-	-	36,8%	0
	55	357,0		2	6,5	110,0	176,0	132,0	0,31	0,49	0,37	1	-	-	31,7%	0
	56	349,0		2	6,5	110,0	176,0	132,0	0,32	0,50	0,38	1	-	-	33,2%	0
	57	2.819,0	equipamento de utilização colectiva	2	8	790,0	1.410,0	930,0	0,28	0,50	0,33	-	-	-	30,4%	45
	58	2.520,0	Actividades Industriais compatíveis com o uso predominante	2	8	685,0	1.225,0	810,0	0,27	0,49	0,32	-	-	-	32,9%	10 ligeiros + 3 pesados
	59	167,0	Habitação	2	6,5	105,0	168,0	126,0	0,63	1,01	0,75	1	-	-	62,9%	0
	60	250,0		2	6,5	180,0	288,0	216,0	0,72	1,15	0,86	1	-	-	73,2%	0
	61	262,0		2	6,5	110,0	176,0	132,0	0,42	0,67	0,50	1	-	-	43,1%	0
	62	259,0		2	6,5	110,0	176,0	132,0	0,42	0,68	0,51	1	-	-	44,0%	0
	63	180,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,56	0,89	0,67	1	-	-	58,3%	0
	64	180,0		2	6,5	105,0	168,0	126,0	0,58	0,93	0,70	1	-	-	60,0%	0
	65	154,0		2	6,5	85,0	136,0	102,0	0,55	0,88	0,66	1	-	-	57,1%	0
	66	140,0		2	6,5	80,0	128,0	96,0	0,57	0,91	0,69	1	-	-	57,9%	0
	67	247,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,40	0,65	0,49	1	-	-	58,7%	0
	68	242,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,41	0,66	0,50	1	-	-	42,6%	0
	69	96,0	Comércio/ Actividades Industriais de pequena dimensão	1	4	44,0	44,0	53,0	0,46	0,46	0,55	-	-	-	45,8%	0
	70	345,0	Habitação	2	6,5	80,0	160,0	96,0	0,23	0,46	0,28	1	-	-	24,1%	0
	71	256,0		2	6,5	90,0	180,0	108,0	0,35	0,70	0,42	1	-	-	36,3%	0
	72	217,0		2	6,5	80,0	160,0	96,0	0,37	0,74	0,44	1	-	-	36,9%	0
	73	206,0		2	6,5	80,0	160,0	96,0	0,39	0,78	0,47	1	-	-	49,5%	0
	74	229,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,44	0,70	0,52	1	-	-	38,4%	0
	75	275,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,36	0,58	0,44	1	-	-	41,1%	0
	76	311,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,32	0,51	0,39	1	-	-	35,0%	0
	77	286,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,35	0,56	0,42	1	-	-	36,0%	0
	78	191,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,52	0,84	0,63	1	-	-	69,1%	0
	79	223,0		2	6,5	120,0	192,0	144,0	0,54	0,86	0,65	1	-	-	56,5%	0
	80	191,0		2	6,5	120,0	192,0	144,0	0,63	1,01	0,75	1	-	-	52,4%	0
	81	235,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,43	0,68	0,51	1	-	-	40,0%	0
	82	166,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,54	0,87	0,65	1	-	-	64,5%	0
	83	507,0		2	6,5	100,0	160,0	120,0	0,20	0,32	0,24	1	-	-	17,9%	0
	84	273,0		2	6,5	90,0	144,0	108,0	0,33	0,53	0,40	1	-	-	31,5%	0
	85	266,0		2	6,5	85,0	136,0	102,0	0,32	0,51	0,38	1	-	-	32,3%	0
	86	200,0		2	6,5	85,0	136,0	102,0	0,43	0,68	0,51	1	-	-	42,5%	0
	87	209,0		2	6,5	85,0	136,0	102,0	0,41	0,65	0,49	1	-	-	41,1%	0
	88	204,0		2	6,5	85,0	136,0	102,0	0,42	0,67	0,50	1	-	-	42,2%	0
	89	263,0		2	6,5	85,0	136,0	102,0	0,32	0,52	0,39	1	-	-	32,7%	0
	90	204,0		2	6,5	85,0	136,0	102,0	0,42	0,67	0,50	1	-	-	42,2%	0
	91	2.184,0	Equipamento de utilização colectiva	1	4	300,0	300,0	360,0	0,14	0,14	0,16	-	-	-	38,8%	0
	Ze1	378,0		2	6,5	106,0	189,0	125,0	0,28	0,50	0,33	-	-	-	-	-
	Ze2	437,0		2	6,5	122,0	219,0	144,0	0,28	0,50	0,33	-	-	-	-	-
	Pu1	2.535,0	Parque Urbano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub - total 2		**19.449,0**	**-**	**-**	**-**	**5.489,0**	**8.980,0**	**6.537,0**	**0,28**	**0,46**	**0,34**	**34**	**0**	**0**	**-**	**58**

	Parcela Nº	Parcela Área (m2)	Uso	Nº Pisos	Cércea (m)	Área (m2) Implantação	Área (m2) AC	Área (m2) Imperm.	CAS	COS	CIS	Nº de Fogos	Nº de Un. de alojamento	Nº de Camas	% do Polígono da Área Aedificandi	Lugares de Estacionamento Privado
Total		**64.877,0**				**15.552,0**	**22.981,0**	**18.740,0**	**0,24**	**0,35**	**0,29**	**83**	**50**	**100**		**123**

Nota:
1) cota de soleira 0,50m acima da cota do arruamento ou do espaço público adjacente
2) cada fogo admite 3,2 habitantes conforme regulamento do PDM de Loulé
3) a cércea poderá ser aumentado para 7,5m quando no piso térreo o uso for comércio/ actividades industriais de pequena dimensão

ANEXO II – REDE VIÁRIA E PEDONAL

	FAIXA DE RODAGEM						ESTACIONAMENTO				PASSEIOS	
	Perfil Transversal				Estrutura do Pavimento		Dimensão Mínima			Estrutura do Pavimento	Dimensão Mínima *	Estrutura do Pavimento
	6,5	5,0	4,0	3,5	Betão betu-minoso	Calçada	Ligeiros 5,0x2,5m	Pesados 7,4x3,0m	Autocarros 12,0x4,0m	Calçada	2,25m	Calçada
	mts											
Arruamento a Reperfilar												
Rua da Escola		x			x		x			x	x	x
EM 524		x			x		x	x		x	x	x
Caminho do Pombal		x			x		x			x	x	x
Caminho da Portela 1				x		x					x	x
Caminho da Portela 2				x		x	x			x	x	x
Rua 11		x				x	x			x		
Arruamento Principal Proposto												
Rua 1	x				x		x			x	x	x
Arruamento Misto Proposto/ Estacionamento Proposto												
Rua 2				x		x	x			x	x	x
Rua 2.1				x		x	x			x	x	x
Rua 3				x		x	x			x	x	x
Rua 4				x		x	x			x	x	x
Rua 5		x				x	x			x	x	x
Rua 6		x				x	x			x	x	x
Rua 7			x			x	x			x	x	x
Rua 8		x				x	x			x	x	x
Rua 9			x			x	x		x	x	x	x
Rua 10		x				x					x	x

Nota: ******* *a dimensão mínima livre deve ser 1,5m*