

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/2003

A Assembleia Municipal de Portimão aprovou, em 12 de Novembro de 2001, o Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo, no município de Portimão.

A elaboração do presente Plano decorreu sob a vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, nomeadamente quanto à discussão pública, nos termos do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que revogou aquele primeiro.

O município de Portimão dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/95, de 7 de Junho.

O Plano de Urbanização altera o Plano Director Municipal nos valores máximos dos coeficientes de impermeabilização (CIS) e de afectação do solo (CAS) nas zonas NH e H e a altura máxima das construções permitidas na zona NH, bem como a dimensão das zonas de protecção das vias municipais previstas no artigo 28.º do Regulamento, assim como os conceitos de altura das construções (AC) e de área total de construção (ATC) definidos no artigo 11.º do respectivo Regulamento.

Foi emitido parecer favorável pela Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Algarve.

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Dos dois últimos períodos da definição de cêrcea constante do artigo 7.º do respectivo Regulamento, por violarem o disposto no artigo 63.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951;

Do artigo 34.º do Regulamento, que, ao prever acertos nos traçados de vias secundárias, através dos projectos específicos de cada área, configura uma violação do previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro;

Do artigo 37.º do Regulamento, que, ao prever a possibilidade de reajustamentos de pormenor nos perímetros urbanos das áreas urbanas e urbanizáveis e nas delimitações dos espaços, viola o regime jurídico de alterações dos planos municipais de ordenamento do território, previsto no n.º 1 do artigo 94.º e no artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Importa referir que nas áreas de alojamento turístico mencionadas na alínea a) do n.º 2 do artigo 13.º do Regulamento também se deverá aplicar o disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, nos termos do previsto no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 55/2002, de 11 de Março.

É ainda de salientar que o projecto de inserção do caminho municipal n.º 1149 na estrada nacional n.º 124 deve ser sujeito a licenciamento da Direcção de Estradas do Distrito de Faro.

Além disso, é de mencionar a necessidade de salvaguardar os eixos visuais a partir da Estação Arqueológica de Alcalar (monumento nacional), nomeadamente em relação às áreas urbanizáveis UH1 e MCAT3.

Saliente-se também que devido à existência de um sítio arqueológico em Almadenim que coincide com um campo de golfe os trabalhos de estabelecimento deste devem ser acompanhados por um arqueólogo.

Considerando o disposto na alínea d) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo, publicando-se em anexo à presente resolução os respectivos Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes, que dela fazem parte integrante.

2 — Excluir da ratificação os dois últimos períodos da definição de cêrcea constante do artigo 7.º, bem como os artigos 34.º e 37.º, todos do referido Regulamento.

3 — Alterar parcialmente as alíneas e) e g) do n.º 5 do artigo 28.º e as alíneas j) e q) do artigo 11.º do Regulamento e revogar a planta de ordenamento, ambos do Plano Director Municipal de Portimão, na área de intervenção do Plano de Urbanização.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Dezembro de 2002. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO MORGADO DO REGUENGO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivos e estrutura

O Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo, adiante designado por PUMR, tem por objectivo definir a organização para o meio urbano do território do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo incluído na Área de Aptidão Turística (AAT) prevista no Plano Director Municipal de Portimão (PDMP), estabelecendo, designadamente, os perímetros urbanos, a concepção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados às instalações de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infra-estruturas principais.

Artigo 2.º

Área de intervenção

O PUMR aplica-se a toda a área incluída no Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo, adiante designado por NDTR, com os limites expressos na planta de zonamento à escala 1:5000 e com uma área de 366,80 ha.

Artigo 3.º

Prazo de vigência e alteração do PUMR

1 — O PUMR deverá ser revisto no prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor ou da sua última revisão.

2 — As disposições do PUMR podem ser objecto de alteração, no enquadramento definido nos artigos 96.º e 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Artigo 4.º

Norma habilitante e natureza jurídica

O presente Regulamento visa os objectivos definidos no artigo 70.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, para o território aqui definido no artigo 2.º e tem a natureza de regulamento administrativo.

Artigo 5.º

Composição do PUMR

1 — O PUMR é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento, traduzido graficamente nas plantas referidas nas alíneas b) e c) deste número;
- b) Planta de zonamento, que delimita as categorias de espaço, em função do uso dominante, e indica os respectivos parâmetros urbanísticos;
- c) Planta de condicionantes, assinalando as servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2 — Constituem elementos complementares do PUMR:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução/plano de financiamento;
- c) Planta de enquadramento.

3 — Constituem anexos ao PUMR os seguintes elementos:

- a) Extractos do PROT Algarve;
- b) Extractos do PDMP;
- c) Disposições do PDMP alteradas pelo PUMR;
- d) Planta da situação existente;
- e) Caracterização física;
- f) Caracterização social e económica;
- g) Caracterização urbanística;
- h) Infra-estruturas.

4 — Faz parte integrante deste Regulamento o anexo n.º 1.

Artigo 6.º

Obrigatoriedade da prescrição

As prescrições do presente Regulamento serão obrigatoriamente observadas em todas as intervenções a promover na área de intervenção do PUMR.

CAPÍTULO II**Definições e conceitos**

Artigo 7.º

Definições e conceitos

Área de intervenção — área objecto do PUMR com limites coincidentes com os limites do NDTR.

Área urbana existente (NH) — constituída pelo núcleo existente do Palácio delimitado em planta.

Área urbanizável — constituída pelas áreas a transformar através de infra-estruturação urbana com vista à edificação turística e não turística, na observância das regras estipuladas pelo presente Regulamento e demais legislação aplicável.

Perímetro urbano — solo urbano para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada.

Área total de implantação (ATI) — somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais) delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas.

Área de impermeabilização (AI) — área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.

Área total de construção (ATC) — somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo garagens quando abaixo do solo, superfícies de serviços técnicos (postos de transformação, central térmica, central de bombagem, etc.) e galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação.

Coefficiente de afectação do solo (CAS) — quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável (ATI/AU).

Coefficiente de impermeabilização do solo (CIS) — quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável (AI/AU).

Coefficiente de ocupação do solo (COS) — quociente entre a área total de construção e a área urbanizável (ATC/AU).

Densidade populacional — quociente entre a população prevista, expressa em número de camas (contabilizadas de acordo com o artigo 41.º do presente regulamento), e a área urbanizável (número de camas/AU).

Índice de implantação (IIMP) (referido ao lote) — quociente entre a área de implantação e a área do lote.

Índice de construção (IC) (referido ao lote) — quociente entre a área de construção e a área do lote.

Índice de impermeabilização (IIMPER) (referido ao lote) — quociente entre a área impermeabilizada e a área do lote.

Cércea — bitola volumétrica onde deverão caber os edifícios a construir e será concretizada pelos parâmetros «número de pisos (*np*)» e «altura da construção (*hc*)», sendo esta a dimensão vertical em qualquer ponto dos planos faciais do seu perímetro, medida desde o terreno natural até ao beirado, platibanda ou murete da guarda de coberturas em terraço, admitindo-se uma tolerância até 1,5 m para adaptação aos declives. Em soluções de adaptação aos declives é admissível o escalonamento da construção através da sobreposição de *n*+1 pisos em zonas que não excederão 1,5 m de largura. Deverá verificar-se nestes casos que o quociente entre a área de construção e a área de implantação não exceda o valor (*np*) ($Ac/Aimpl \leq np$) e que a altura da construção seja menor ou igual ao valor (*hc*) estipulado em pelo menos 40 % do perímetro da construção, conforme metodologia explicitada no ponto 2 («Cércea») das disposições do PDM alteradas pelo PUMR constantes dos elementos anexos.

CAPÍTULO III**Servidões administrativas e restrições por utilidade pública**

Artigo 8.º

Protecção dos solos da Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional

A utilização dos solos incluídos na Reserva Ecológica Nacional (REN) e na Reserva Agrícola Nacional (RAN) está definida na planta de zonamento, sem prejuízo da legislação específica aplicável.

Artigo 9.º

Protecção às redes de esgotos, de distribuição de águas, de electricidade e de telecomunicações

Aplicar-se-á o disposto no Regulamento do PDM, nomeadamente o n.º 3 do artigo 17.º e os artigos 18.º, 19.º, 20.º, 21.º e 22.º

Artigo 10.º

Protecção às linhas eléctricas

As distâncias dos condutores ao solo, às árvores, aos edifícios, a obstáculos diversos e a outros condutores são as fixadas nos artigos 27.º, 28.º, 29.º, 30.º e 31.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

Artigo 11.º

Protecção às redes viárias primária e secundária

1 — Ao longo do CM 1149 e via VD são reservadas faixas de protecção onde é interdita a edificação. As suas larguras são, respectivamente:

CM 1149 — 40 m para cada lado do seu eixo;
Via VD — 20 m para cada lado do seu eixo.

2 — Ao longo das vias VL 1 a VL 6 são reservadas faixas de 10 m, para cada um dos lados dos seus eixos, onde é interdita a edificação, independentemente da natureza pública ou privada da propriedade do solo.

Artigo 12.º

Protecção aos cursos de água

As ribeiras da Torre e dos Álamos, para além da sua sujeição do regime da REN, estão sujeitas ao regime do domínio hídrico. A todas as acções carentes de licenciamento aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro.

CAPÍTULO IV

Zonamento/regras de utilização, ocupação e edificabilidade

Artigo 13.º

Categorias de espaço

Em função do uso dominante do solo, estabelecem-se as seguintes categorias de espaço:

1 — Núcleo histórico (NH), área urbana existente, constituído pelas seguintes subcategorias:

- a) NH (H), com dimensão de 2 ha e incluindo o Palácio a salvar e reconverter em unidade hoteleira. Sujeita ao regime fixado no Decreto Regulamentar n.º 36/97, de 25 de Setembro;
- b) NH (MCAT), com dimensão de 5 ha e incluindo — como valores patrimoniais a salvar e revitalizar — o edifício Eira e os Silos. Destina-se predominantemente a meios complementares de alojamento turístico, podendo a Eira e os Silos afectar-se a comércio e serviços. Sujeita ao regime fixado no Decreto Regulamentar n.º 34/97, de 17 de Setembro.

1.1 — A individualização das edificações far-se-á por operação de loteamento (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro).

2 — Área urbanizável destinada predominantemente a alojamento turístico e não turístico, na proporção definida no artigo 38.º, que se subdivide em:

- a) Áreas de alojamento turístico, designadamente MCAT1, MCAT2, MCAT3 e MCAT4, destinadas a meios complementares de alojamento turístico, conforme Decreto Regulamentar n.º 34/97, de 17 de Setembro, sendo que 50% das camas atribuídas ao conjunto destas áreas serão obrigatoriamente incluídas em aldeamentos turísticos;
- b) Áreas de alojamento não turístico, designadamente UH1, UH2, UH3 e UH4, destinadas a unidades de habitação a desenvolver por operações de loteamento (Decreto-Lei n.º 555/99);
- c) Área mista, de alojamento não turístico e de equipamentos, comércio e serviços, designada por UH5, a desenvolver por operação de loteamento (Decreto-Lei n.º 555/99);
- d) Área de estabelecimento hoteleiro, destinada a alojamento hoteleiro, conforme o Decreto Regulamentar n.º 36/97, de 25 de Setembro, designada por H.

3 — Áreas de golfe, designadamente G1 e G2, destinadas à prática do golfe, incluindo campos, clubes de golfe e edificação destinada à sua manutenção.

4 — Lago do Morgado, destinado à reserva de água para rega e com funções de amenizador ambiental, de enquadramento paisagístico e de lazer.

5 — Área de protecção e de enquadramento (PE1 a PE5), predominantemente a renaturalizar, com um nível reduzido de transformação e podendo acolher instalações técnicas e instalações de recreio/lazer/desporto/restauração e bebidas.

6 — Áreas agro-florestais, designadamente AF1 e AF2, que incluem áreas de actividades preexistentes a manter e ou a incrementar.

7 — Espaços-canais, constituídos pelos corredores destinados às principais infra-estruturas e incluindo as áreas *non aedificandi* para a sua protecção.

SECÇÃO I

Área urbana

Artigo 14.º

Tendo em conta as preexistências a salvar e a revitalizar, a ocupação e a edificabilidade regem-se pelos seguintes parâmetros e índices:

1 — NH (H):

Área — 2 ha;
Utilização — H (*);
Número de camas — 200;
CAS — 0,348;
COS — 0,50;
CIS — 0,50;
Densidade máxima — 100 camas/ha;
Cércea:

$np=2$;
 $hc \leq 10,5$ m.

Valores patrimoniais a manter e revitalizar — Palácio e Silos (anexo n.º 1).

2 — Em NH (MCAT):

Área afecta — 5 ha;
Utilização — MCAT, C, S, R/B (**);
Número de camas — 229;
Número de fogos — 75;
CAS — 0,10;
COS — 0,20;
CIS — 0,25;
Densidade máxima — 46 camas/ha;
Cércea:

$np=3$;
 $hc \leq 9,5$ m.

Valores patrimoniais a manter e revitalizar — Eira (anexo n.º 1).

(*) H — Estabelecimento hoteleiro.

(**) MCAT — meios complementares de alojamento turístico:

C — comércio;
S — Serviços;
R/B — restauração e bebidas.

3 — Nas áreas referidas nos n.ºs 1 e 2 é permitida a construção de caves abaixo do solo, desde que destinadas a garagem ou arrecadações. Estas áreas complementares excluem-se do cálculo do COS.

4 — Os empreendimentos a realizar ou realizados nas áreas NH (H) e NH (MCAT) poderão integrar conjuntos turísticos, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 167/97, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 305/99, de 6 de Agosto, e ainda do artigo 42.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 305/99.

Artigo 15.º

A individualização das parcelas referentes ao Palácio, Silos e Eira far-se-á por operação de loteamento (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro).

SECÇÃO II

Áreas urbanizáveis

Artigo 16.º

Áreas MCAT, destinadas a meios complementares de alojamento turístico com um mínimo de 50% das camas atribuídas ao seu conjunto, incluídas em aldeamentos turísticos:

1 — Em MCAT1:

Área afecta — 10,2 ha;
Utilização — MCAT;
Número de camas — 450;
Número de fogos — 147;
CAS — 0,15;
COS — 0,20;
CIS — 0,25;
Densidade máxima — 44 camas/ha;
Cércea:

$np=2$;
 $hc \leq 6,5$ m.

Valores patrimoniais a manter e revitalizar — nora/poço e tanque (anexo n.º 1).

Esta área incluirá instalações de recreio/desporto e restauração e bebidas que servirão todo o empreendimento.

2 — Área MCAT2:

Área afecta — 10,4 ha;
Utilização MCAT — (aldeamento turístico);
Número de camas — 500;
Número de fogos — 164;
CAS — 0,15;
COS — 0,20;
CIS — 0,25;
Densidade máxima — 48 camas/ha;
Cércea:

$np=2$;
 $hc \leq 6,5$ m.

3 — Em MCAT3:

Área afecta — 3,9 ha;
Utilização — MCAT;

Número de camas — 148;
 Número de fogos — 32;
 CAS — 0,15;
 COS — 0,20;
 CIS — 0,25;
 Densidade máxima — 38 camas/ha;
 Cércua:

$$np=2;$$

$$hc \leq 6,5 \text{ m.}$$

4 — Em MCAT4:

Área — 5,4 ha;
 Utilização — MCAT (aldeamento turístico);
 Número de camas — 257;
 Número de fogos — 84;
 CAS — 0,15;
 COS — 0,20;
 CIS — 0,25;
 Densidade máxima — 48 camas/ha;
 Cércua:

$$np=2;$$

$$hc \leq 6,5 \text{ m.}$$

5 — Nas áreas referidas nos n.ºs 1 a 4 é permitida a construção de caves abaixo do solo, desde que destinadas a garagem ou áreas técnicas. Estas áreas complementares excluem-se do cálculo do COS.

6 — Os empreendimentos realizados ou a realizar nas áreas MCAT1 a MCAT4 poderão integrar conjuntos turísticos, nos termos atrás referidos (n.º 4 do artigo 14.º).

Artigo 17.º

Áreas UH

A desenvolver por operação de loteamento e destinadas a unidades de habitação não turística:

1 — Em UH1:

Área — 11,30 ha;
 Utilização — habitação unifamiliar;
 Número de camas — 172;
 Número de fogos — 30;
 CAS — 0,07;
 COS — 0,09;
 CIS — 0,12;
 Densidade máxima — 15 camas/ha;
 Cércua:

$$np=2;$$

$$hc \leq 6,5 \text{ m;}$$

Área mínima do lote — 1200 m².

Sem prejuízo do acima estipulado, nos lotes com áreas compreendidas entre 1200 m² e 2000 m² deverão respeitar-se os seguintes parâmetros referidos ao lote:

Índice de implantação — 0,15;
 Índice de construção — 0,20;
 Índice de impermeabilização — 0,18;
 Área do último piso — $\leq 50\%$ do piso abaixo;
 Afastamento aos limites do lote.:

Frente — 6,5 m;
 Laterais — 5;
 Tardoz — 10.

2 — Em UH2:

Área afectada — 14,40 ha;
 Utilização — habitação unifamiliar;
 Número de camas — 142;
 Número de fogos — 21;
 CAS — 0,05;
 COS — 0,065;
 CIS — 0,09;
 Densidade máxima — 10 camas/ha;
 Cércua:

$$np=2;$$

$$hc \leq 6,5 \text{ m;}$$

Área mínima do lote — 1200 m².

Sem prejuízo do acima estipulado, nos lotes com áreas compreendidas entre 1200 m² e 2000 m² deverão respeitar-se os seguintes parâmetros referidos ao lote:

Índice de implantação — 0,15;
 Índice de construção — 0,20;
 Índice de impermeabilização — 0,18;
 Área do último piso — $\leq 50\%$ do piso abaixo;
 Afastamento aos limites do lote:

Frente — 6,5 m;
 Laterais — 5;
 Tardoz — 10.

3 — Em UH3:

Área afectada — 20,70 ha;
 Utilização — habitação unifamiliar;
 Número de camas — 100;
 Número de fogos — 11;
 CAS — 0,035;
 COS — 0,045;
 CIS — 0,07;
 Densidade máxima — 5 camas/ha;
 Cércua:

$$np=2;$$

$$hc \leq 6,5 \text{ m.}$$

4 — Em UH4:

Área afectada — 6,80 ha;
 Utilização — habitação unifamiliar;
 Número de camas — 57;
 Número de fogos — 6;
 CAS — 0,05;
 COS — 0,07;
 CIS — 0,11;
 Densidade máxima — 8,4 camas/ha;
 Cércua:

$$np=2;$$

$$hc \leq 6,5 \text{ m.}$$

5 — Em UH5:

Área afectada — 6 ha;
 Utilização — habitação unifamiliar;
 Número de camas — 22;
 Número de fogos — 3;
 CAS — 0,06;
 COS — 0,08;
 CIS — 0,10;
 Densidade máxima — 4 camas/ha;
 Cércua:

$$np=2;$$

$$hc \leq 6,5 \text{ m.}$$

Poderá edificar-se nesta área:

Complexo com estabelecimentos de restauração e bebidas com espaço destinado à dança (Decreto Regulamentar n.º 38/97), comércio e serviços;
 Edifícios necessários aos serviços de apoio a todo o empreendimento.

Artigo 18.º

Área H, destinada a estabelecimento hoteleiro:

Área afectada — 4,5 ha;
 Utilização — alojamento hoteleiro;
 Número de camas — 360;
 CAS — 0,30;
 COS — 0,50;
 CIS — 0,50;
 Densidade máxima — 80 camas/ha;
 Cércua:

$$np=3$$

$$hc \leq 10,5 \text{ m.}$$

Artigo 19.º

Nas áreas referidas nos artigos 16.º, 17.º e 18.º é permitida a construção de caves abaixo do solo, desde que destinadas a garagem ou áreas técnicas. Estas áreas complementares excluem-se do cálculo do COS.

SECÇÃO III

Área de golfe

Artigo 20.º

A área de golfe é constituída pelas subáreas «Golf 1» e «Golf 2».

1 — Cada subárea poderá dispor de um clube de golfe, que não deverá exceder 1200 m² de ATC.

2 — A área disporá de instalações de manutenção (incluída habitação do guarda) comuns aos dois campos de golfe, não devendo o edifício exceder 1300 m² de ATC.

3 — Os edifícios referidos nos n.ºs 1 e 2 deverão implantar-se em áreas não incluídas na REN ou na RAN.

SECÇÃO IV

Lago do Morgado

Artigo 21.º

Área destinada ao armazenamento de água em que se funda o sistema de rega dos campos de golfe e outras áreas exteriores, podendo acolher funções de recreio e de desporto:

1 — É interdita a utilização de lanchas a motor, motas de água ou qualquer outro tipo de veículo motorizado.

2 — São permitidos barcos a remos bem como veículos do tipo «gaivota» a pedal.

3 — Exceptuam-se do referido no n.º 1 as embarcações necessárias à segurança dos utentes, limpeza e manutenção da toalha de água.

4 — É interdita a prática da caça no plano de água, bem como em toda a área do PUMR.

SECÇÃO V

Área de protecção e enquadramento

Artigo 22.º

Constituída pelas subáreas PE1 a PE5.

Em PE1 poderá implantar-se um complexo de campos de ténis, que poderá constituir parcela autónoma com as seguintes regras:

- 1) Os campos de ténis serão sempre construídos no máximo em grupos de dois, visando diminuir o impacte negativo da sua implantação;
- 2) Na implantação dos campos de ténis deverão minimizar-se os movimentos de terra e os taludes a adoptar;
- 3) Os pavimentos dos campos de ténis serão, em pelo menos 50 % da totalidade, permeáveis;
- 4) A integração dos campos de ténis deve compreender uma faixa mínima de 15 m de largura com arranjo paisagístico envolvente;
- 5) Poderá construir-se edifício sobrelevado no terreno, de construção aligeirada, e apoios pontuais, destinados a balneários e bar/esplanada. A sua área não deverá ultrapassar 150 m² de ATC.

Em PE2 poderá construir-se edifício de apoio a recreio de ar livre — até 100 m² de ATC —, com vista a potenciar utilizações não motorizadas (velocípedes, passeios a pé, etc.) do caminho rural que liga MCAT1 a MCAT2.

Em PE3 incluir-se-ão as instalações técnicas de apoio ao lago do Morgado.

Em PE4 poderá edificar-se um clube/restaurante até 1000 m² de ATC, nas condições fixadas no artigo 27.º

SECÇÃO VI

Área agro-florestal

Artigo 23.º

Constituída pelas subáreas AF1 e AF2.

Em AF1 é admissível a construção de pequenas construções de apoio à exploração para recolha de alfaías agrícolas, adubos e sementes. A sua área de construção não deve, globalmente, ultrapassar os 50 m².

SECÇÃO VII

Espaços-canais

Artigo 24.º

Constituídos pelos espaços direccionais para a implantação das infra-estruturas e incluindo, quando for o caso, as áreas marginais para sua protecção e manutenção.

Os condicionamentos a observar são referidos neste Regulamento, capítulo III, «Servidões administrativas e restrições por utilidade pública».

Artigo 25.º

Servidões de passagem e manutenção

1 — Sobre as áreas atravessadas pelas instalações de transvase de águas da barragem dos Álamos para o lago do Morgado recaem servidões de passagem e manutenção; deverá ser assegurada uma faixa de 5 m destinada ao canal e à sua manutenção.

2 — Na área do golfe, com vista a assegurar o escoamento e descarga da barragem dos Álamos, bem como os trabalhos de manutenção, deverão assegurar-se faixas de servidão com as seguintes dimensões:

Para escoamento e descarga — 9 m;

Para circulação de veículos e manutenção — 6 m.

CAPÍTULO V

Margens dos lagos e linhas de água

Artigo 26.º

As áreas envolventes aos lagos serão *non aedificandi* numa largura de 100 m, exceptuando-se a implantação de apoios a desportos náuticos, nomeadamente:

Clube/restaurante;

Cais em madeira e rampa de varar, com acesso aos hangares de recolha e reparação.

Artigo 27.º

Regras para fixação do clube/restaurante

1 — No caso do lago do Morgado prevê-se a construção de um clube/restaurante na sua margem, que poderá ter parte da sua estrutura apoiada em pilares na água, formando uma construção palafítica.

2 — No clube/restaurante deve obrigatoriamente assegurar-se que não haverá nenhuma espécie de escorrência ou poluição para a água.

3 — Junto ao clube/restaurante poderá existir uma escada de acesso à água, com postes de amarração que possibilitem aos utentes parar as embarcações e acederem ao clube.

Artigo 28.º

Regras para utilização das margens e localização dos locais de pesca

1 — De acordo com o projecto, as margens dos lagos serão naturalizadas, podendo em alguns trechos ter o carácter de relvado de fraco pendor, para recreio livre.

2 — Nestas instalações de recreio livre não é permitida a entrada de qualquer veículo nem a instalação de equipamentos.

3 — A pesca desportiva só pode ser praticada a partir dos locais para o efeito definidos em projecto.

4 — É absolutamente interdito o uso da toalha de água para banhos e natação.

Artigo 29.º

Regras para fixação do apoio a desportos náuticos

Em cada um dos lagos haverá unicamente um local de acesso das embarcações à toalha de água, constituído por um cais em madeira e uma rampa de varar, com acesso aos hangares de recolha e reparação.

Artigo 30.º

As linhas de água que sejam abrangidas pelos espaços urbanos ou urbanizáveis deverão ser mantidas nas suas condições naturais ou sujeitas a adequado tratamento paisagístico a definir no âmbito do projecto de arranjos exteriores, de acordo com o artigo 9.º do Decreto Regulamentar n.º 63/91, de 29 de Novembro.

CAPÍTULO VI

Estacionamento automóvel

Artigo 31.º

O dimensionamento do estacionamento automóvel deverá observar as seguintes regras:

1 — Nas áreas tipo MCAT e na área H o estacionamento automóvel deve respeitar os seguintes parâmetros mínimos:

- Um lugar por cada três camas em estabelecimentos hoteleiros;
- Um lugar por apartamento;
- Um lugar por cada 50 m² de área total de construção de comércio ou serviços;
- Dois lugares por fogo em moradias unifamiliares.

2 — Nas áreas sujeitas a operações de loteamento aplicar-se-á o disposto na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

No caso de moradias com área inferior a 300 m² deverá incluir-se, no mínimo, dois lugares no interior do lote; em moradias com áreas compreendidas entre 300 m² e 450 m² esse número será de três e em moradias de área superior a 450 m² esse número será de quatro.

3 — Na área NH (H) aplicar-se-á a regra de um lugar por cada três camas, e para a área NH MCAT a estipulada no n.º 1.

4 — Deverão ser observadas as prescrições do Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio.

5 — No dimensionamento das áreas de estacionamento automóvel deverão considerar-se os seguintes valores:

- 20 m² por lugar à superfície, em áreas de estacionamento não laterais às vias;
- 30 m² por lugar em estrutura edificada.

6 — Quando necessário, serão asseguradas bolsas de estacionamento laterais às vias por forma a evitar o estacionamento sobre as faixas de rodagem.

CAPÍTULO VII

Estruturação do NDTR

Artigo 32.º

Estruturação geral

1 — As áreas estabelecidas pelo zonamento articulam-se, a nível do PUMR, através da rede viária fundamental constituída pelas redes viárias primária e secundária e demais infra-estruturas gerais.

2 — A rede viária primária é constituída pelo caminho municipal n.º 1149 e pela via distribuidora (VD).

3 — A rede viária secundária é constituída pelas vias de acesso local (VL1 a VL6) e não conta para o cálculo do CIS em qualquer circunstância.

4 — Na rede viária deverá evitar-se grandes aterros e escavações, não se permitindo taludes de inclinação superior a 33 %. Se necessário, poderá desdobrar-se em duas faixas, cada uma de sentido único.

Artigo 33.º

Estruturação local

O PUMR remete para os projectos específicos de cada área as suas estruturações internas. Aí serão traçadas e caracterizadas as suas redes viárias terciárias constituídas pelas vias internas (VI) e demais infra-estruturas e espaços verdes locais.

No limite dos lotes face às vias internas serão autorizadas pequenas construções de apoio à edificação — «armários» integrados em muros ou sebes para recepção de infra-estruturas, abrigos de contadores e receptáculos de correio.

Artigo 34.º

Acertos na rede viária secundária

Quando for o caso, os projectos específicos de cada área podem — em função da optimização e compatibilização do conjunto dos traçados das infra-estruturas — propor justificadamente acertos nos traçados viários secundários.

Artigo 35.º

Perfis transversais

1 — Rede viária primária — faixa de rodagem com 7,5 m, sem passeios.

2 — Rede viária secundária — faixa de rodagem com 6,5 m e passeios ≥ 2 m ($\times 2$).

3 — Rede viária terciária — faixa de rodagem com 6,5 m e passeios conforme estipulado no Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio, anexo I, n.º 1.

4 — No caso de conjuntos turísticos, as vias de circulação interna deverão ter perfis transversais que permitam o trânsito de automóveis, com uma largura mínima de 3 m ou 5 m, conforme sejam de sentido único ou duplo.

Artigo 36.º

Conexão com a rede de caminhos

Quando for o caso, os projectos específicos de cada área deverão assegurar a conexão com a rede de caminhos da Herdade do Reguengo exteriores ao NDT.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 37.º

Delimitações dos espaços

Exceptuando-se os perímetros urbanos das áreas urbanas e urbanizáveis cujas fronteiras poderão ser objecto de reajustamentos de pormenor na implementação do PUMR, através dos projectos concretos para as suas áreas poderão fazer-se reajustamentos às suas fronteiras que não ponham em causa os objectivos do PUMR e a sua coerência.

Artigo 38.º

Camas não turísticas

O número de camas não turísticas, correspondentes às áreas de tipo UH, não poderá ultrapassar 20 % da dotação global atribuída ao NDT do Reguengo.

Artigo 39.º

Número de camas por tipologia de alojamento

Nos projectos de desenvolvimento das áreas NH, H, de tipo MCAT e UH o número de camas será contabilizado da seguinte forma:

a) Camas turísticas:

- Estabelecimentos hoteleiros — 2 camas/quarto;
- Meios complementares de alojamento turístico — $n+1,5$ camas, em que n é o valor da tipologia da unidade de alojamento;
- Para o caso particular do T1; contar-se-á 2 camas;

b) Camas não turísticas — unidades de habitação — $n+1,5$ camas, em que n é o valor da tipologia do fogo.

Artigo 40.º

Edificado e exteriores

As operações de loteamento ou planos de pormenor deverão incluir normativa que, entre outras, contenha as seguintes especificações:

- Paredes e muros dos edifícios e muros de vedação — pedra da região ou reboco;
- Coberturas dos edifícios (planos inclinados ou terraços) — tijoleira da região;
- Coberturas dos alpendres — telha regional ou pérgolas em madeira ou metal;
- Caixilharias em madeira, metal ou PVC (em casos devidamente justificados), excluindo-se o alumínio na cor natural;
- Rebocos à base de cal de cor branca ou ocre, excluindo-se rebocos de massa grossa;
- Arranjos exteriores — deverão utilizar-se espécies vegetais autóctones.

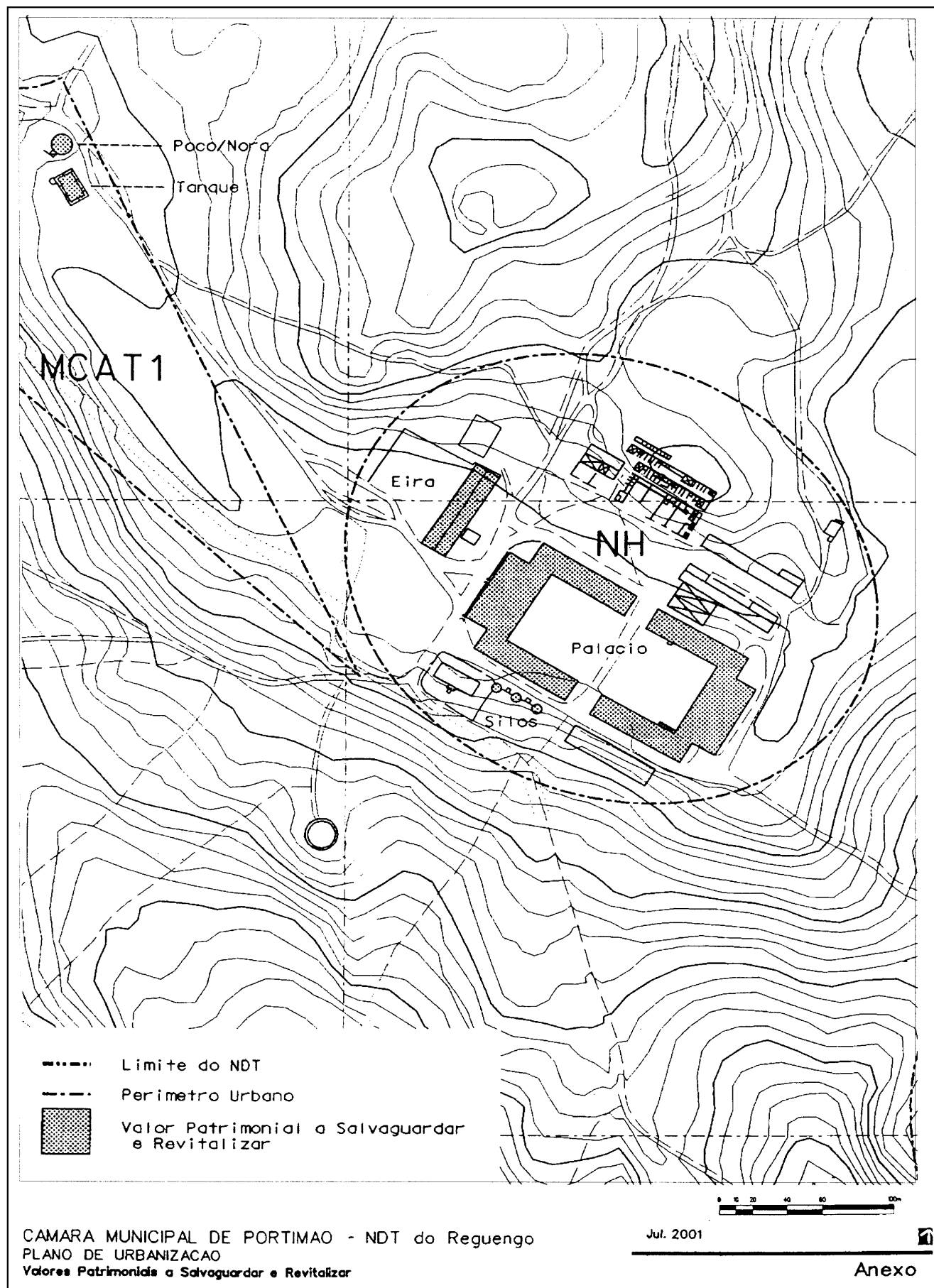
Artigo 41.º

Alteração à legislação

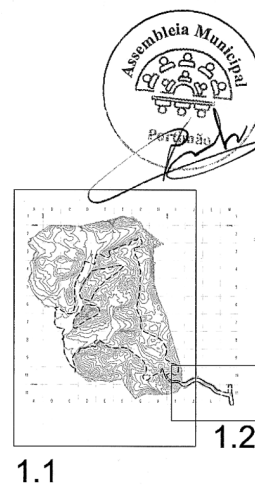
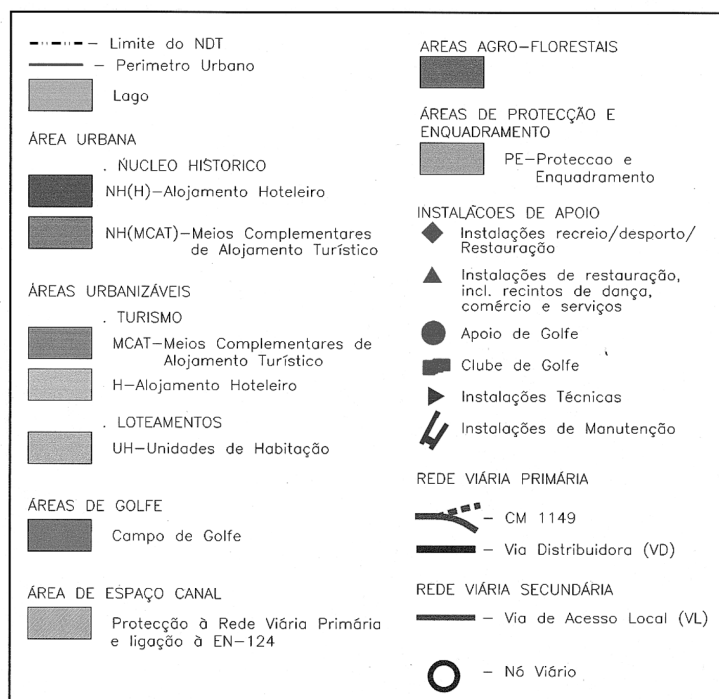
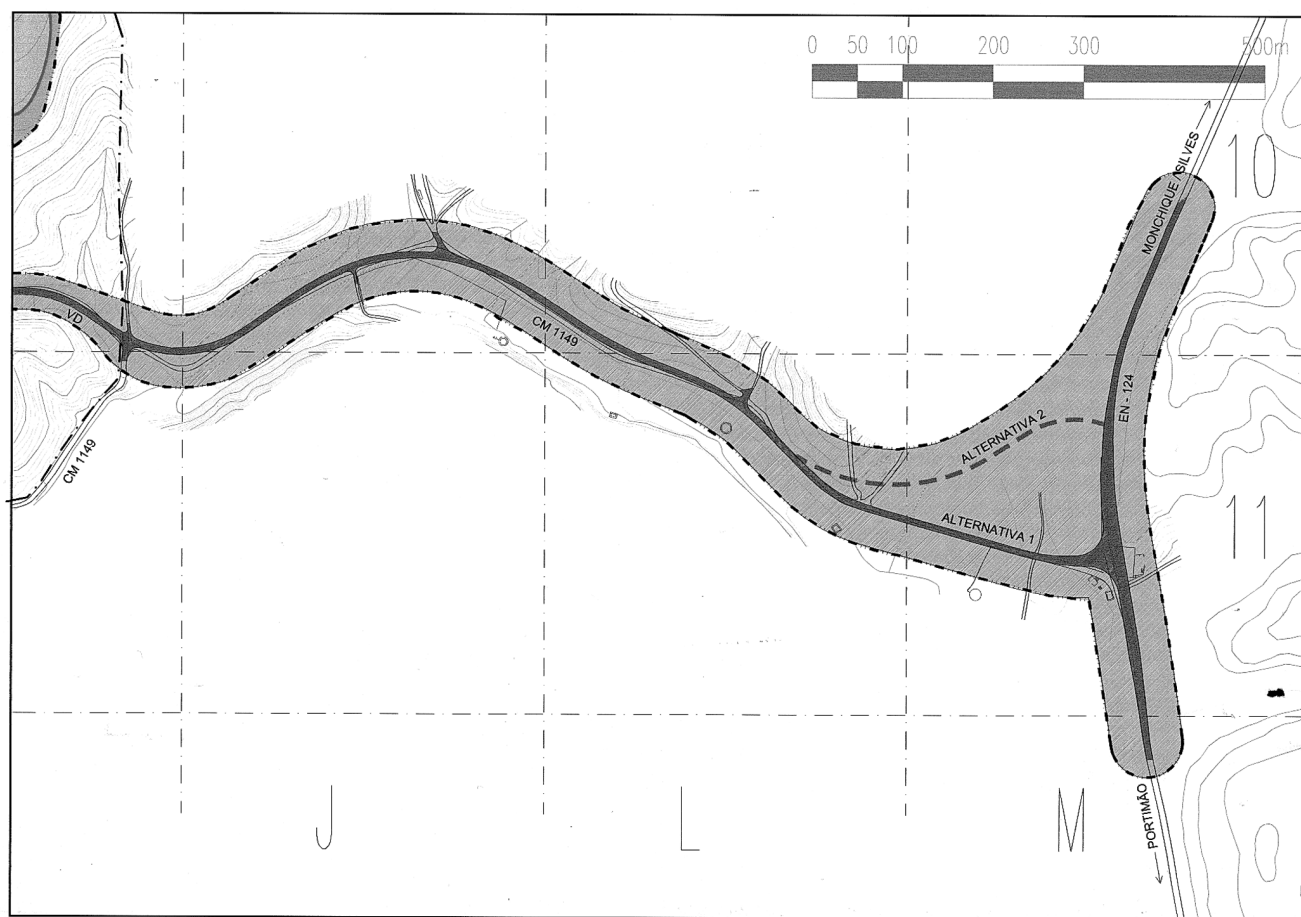
Quando se verificarem alterações à legislação em vigor neste Regulamento, as remissões a esses diplomas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, a menos que aquela tenha sido revogada, e, nesse caso, deixará de ter efeito.

ANEXO N.º 1

Valores patrimoniais a salvaguardar e revitalizar



[illegible]



CAMARA MUNICIPAL DE PORTIMÃO — NDT do Reguengo
 PLANO DE URBANIZAÇÃO
 Elementos Fundamentais — Planta de Zonamento

Jul. 2001

Escala 1: 5000



Sistema de Coordenadas : Datum Lisboa

01.2

