

# **PLANO de PORMENOR do ESPARTAL**

---

*Outubro 2009*

**VERSÃO FINAL**

## **REGULAMENTO**

---

*alínea a), do nº1, do artigo 92º do D.L.nº380/99 de 22 de Setembro (na sua actual redacção)*

## PREÂMBULO

Os loteamentos do Espartal, que integram um dos perímetros urbanos do concelho de Aljezur, carecem de um novo enquadramento urbanístico, mais consentâneo com a actual estratégia de ordenamento do território do Município de Aljezur para este sector territorial.

As linhas de actuação da estratégia prosseguida pelo Município foram estabelecidas no Memorando de Entendimento celebrado entre o Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e o Município de Aljezur, em 28 de Março de 2008, que prevê a elaboração de um Plano de Pormenor para a zona do Espartal, com vista à reformulação do enquadramento urbanístico dos loteamentos do Espartal e a sua melhor articulação com a zona envolvente à Ribeira de Aljezur.

O Plano de Pormenor do Espartal pretende promover a reestruturação dos loteamentos do Espartal, titulados pelos alvarás da Câmara Municipal de Aljezur n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 8 de Junho, e salvaguardar as características naturais da zona envolvente à sua área de intervenção, em especial da área adjacente à Ribeira de Aljezur. Com vista a salvaguardar o enquadramento paisagístico da Ribeira de Aljezur e, simultaneamente, garantir o desenvolvimento económico sustentável do concelho de Aljezur, a localização da unidade hoteleira originariamente prevista para o Espartal é alterada e a sua área redimensionada. Pretende-se ainda enquadrar a ligação futura das infra-estruturas de saneamento básico do Espartal à Estação de Tratamento de Águas Residuais de Aljezur e prevê-se uma área destinada ao novo depósito de abastecimento de água que, no futuro, servirá a área de intervenção do plano.

O presente Plano de Pormenor visa também garantir, nos termos do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual, e do Memorando de Entendimento acima referido, a articulação entre as medidas nele preconizadas e o procedimento de revisão do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina.

Com a elaboração do Plano de Pormenor do Espartal, o Município de Aljezur e o Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e o Desenvolvimento Regional, dão cumprimento ao compromisso por ambos assumido de reequacionar as regras aplicáveis ao uso, ocupação e transformação do solo na zona do Espartal.

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1.º**

##### **Âmbito Territorial**

O Plano de Pormenor do Espartal, doravante PPE, estabelece, com detalhe, as regras de ocupação, uso e transformação dos solos no território cujo limite se encontra definido na respectiva Planta de Implantação, que integra um dos perímetros urbanos do concelho de Aljezur.

#### **Artigo 2.º**

##### **Objectivos**

Constituem objectivos específicos do PPE:

- a) A caracterização da sua área de intervenção, identificando os valores naturais, paisagísticos e culturais da zona contígua à Ribeira de Aljezur e propiciando a sua efectiva protecção e qualificação;
- b) A definição das operações de transformação fundiária necessárias à sua concretização - quer por via da incorporação parcial de operações de transformação fundiária pré-existentes, quer por via da definição de novas operações de transformação fundiária - constituindo a certidão do PPE título bastante para efeitos de registo predial;
- c) A definição das regras relativas às obras de urbanização;
- d) A definição do desenho urbano na sua área de intervenção, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações máximas, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;
- e) A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade máxima de fogos, número de pisos e cérceas;
- f) A regulação das operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- g) A implantação das novas redes de infra-estruturas de saneamento básico e abastecimento de água, com a delimitação das áreas a elas afectas;
- h) A definição dos critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos de recreio e lazer.

### **Artigo 3.º**

#### **Vinculação**

O PPE vincula directa e imediatamente as entidades públicas e os particulares.

### **Artigo 4.º**

#### **Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

- 1- O PPE foi elaborado tendo em consideração, nomeadamente, os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial:
  - a) Revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL) aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto;
  - b) Plano Director Municipal de Aljezur (PDMA), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/95, de 21 de Novembro;
  - c) Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 33/95, de 11 de Dezembro;
  - d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de Julho.
  
- 2- A revisão do POPNSACV deverá integrar o disposto no PPE, em conformidade com o n.º 2 do art. 20.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e no Memorando de Entendimento celebrado entre o Ministério do Ambiente, Ordenamento do território e Desenvolvimento Regional e o Município de Aljezur, de 28 de Março de 2008.

### **Artigo 5.º**

#### **Conteúdo Documental**

- 1- O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação, escala 1:1.000, (Planta de Apresentação, escala 1:1.000); e respectivo Quadro Síntese Anexo, que dela faz parte integrante;
  - c) Planta de Condicionantes, escala 1:2.000.

**2- O Plano é acompanhado dos seguintes elementos:**

- a) Relatório;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Relatório Sobre a Recolha de Dados Acústicos;
- d) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- e) Fichas de Identificação do Cadastro Original;
- f) Fichas de Identificação dos Novos Prédios;
- g) Quadro dos Lotes/Parcelas sujeitos a Transformação Fundiária;
- h) Relatório com a Indicação das Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas emitidos bem como das Informações Prévias favoráveis ;
- i) Quadro de Cedências ao Domínio Municipal;
- j) Quadro do Aproveitamento Urbanístico a Transferir/Reconverter;
- k) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
- l) Carta de Localização e Enquadramento, escala 1: 25.000;
- m) Carta de Enquadramento Local, escala 1: 2.000;
- n) Planta de Cadastro Original, escala 1: 2.000;;
- o) Levantamento Fotográfico, sem escala;
- p) Extracto do PSRN2000 – PTCON0012, escala 1:100.000
- q) Extracto do PSRN2000 – PTZPE0015, escala 1:100.000
- r) Extracto do PROT\_Algarve – Modelo Territorial Proposto, escala 1:200.000
- s) Extracto do PROT\_Algarve – Unidades e Sub Unidades Territoriais, escala 1:200.000
- t) Extracto do PROT\_Algarve – Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental, escala 1:200.000
- u) Extracto do PROT\_Algarve – Unidades Ecológicas, escala 1:200.000
- v) Extracto da Planta de Condicionantes do PDM\_Aljezur, escala 1:25.000;

- w) Extracto da Planta de Ordenamento do PDM\_Aljezur, escala 1:25.000;
- x) Planta de Situação Existente, escala 1:1.000;
- y) Planta de Administração Urbanística, escala 1:2.000;
- z) Planta da Operação de Transformação Fundiária, escala 1:2.000;
- aa) Planta de Modelação de Terreno Proposta (Amarelos/Encarnados) , escala 1:1.000;
- bb) Perfis Característicos da Proposta, escala 1:500;
- cc) Planta do Sistema Viário e Estacionamento, escala 1:1.000, (19.a. Perfis Longitudinais das Vias Propostas, escala 1:1.000);
- dd) Planta de Classificação do Uso do Solo (actualizada), que explicita o zonamento do PPE escala 1:2.000;
- ee) Planta de Cedências ao Domínio Municipal, escala 1:1.000;
- ff) Planta de Infra-estruturas - Rede de águas Pluviais e Águas Residuais Domésticas, escala 1:1.000;
- gg) Planta de Infra-estruturas - Rede de Abastecimento de Águas, escala 1:1.000;
- hh) Planta de Infra-estruturas - Rede de Iluminação Pública, escala 1:1.000;
- ii) Planta de Infra-estruturas - Rede de Abastecimento de Energia Eléctrica, escala 1:1.000;
- jj) Planta de Unidades de Execução, escala 1:2.000;
- kk) Carta das Zonas Mistas e Sensíveis, escala 1:5.000;

## Artigo 6.º

### Definições

Para efeitos do PPE são adoptadas as seguintes definições:

- a) **Aproveitamento urbanístico** — aproveitamento abstracto (em m<sup>2</sup> de construção) estabelecido para a *zona non aedificandi* e para as parcelas (lotes) números 59 e 128, resultante da aplicação directa das determinações anteriormente previstas nos alvarás da Câmara Municipal de Aljezur números 1/84, de 22 de Março, e 1/88, de 8 de Junho. O aproveitamento urbanístico apenas é concretizável nas parcelas (lotes) sujeitas a reparcelamento, mediante a respectiva transferência. O aproveitamento urbanístico consta do Quadro de Aproveitamento Urbanístico a Transferir/Reconverter do PPE.

- b) **Área bruta de construção** - o valor numérico, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas, e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- c) **Área máxima de implantação** - o valor máximo, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos mas excluindo varandas e platibandas;
- d) **Cércea** - a 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, ascensores, depósitos de água, etc.;
- e) **Cota de soleira** – demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. A cota de soleira poderá variar ao longo de um intervalo de 50 cm, medidos para cima da cota de soleira estabelecida na Planta de Implantação.
- f) **Índice de construção** - o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m<sup>2</sup>) e a área ou superfície de referência (em m<sup>2</sup>) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- g) **Número máximo de fogos** – número máximo de fogos permitido numa determinada parcela (ou lote);
- h) **Polígono máximo de implantação** – Linha poligonal que demarca a área máxima na qual pode ser implantado o edifício.

## CAPÍTULO II

### SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 7.º

##### Identificação e Regime

- 1- Na área de intervenção do PPE vigoram as seguintes servidões e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de Condicionantes:

Domínio Público Hídrico;  
Reserva Ecológica Nacional;  
Rede Geodésica Nacional;  
Redes de Abastecimento de Água;  
Redes de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais.

- 2- As Servidões e Restrições de Utilidade Pública referidas no número anterior regem-se pela legislação aplicável.

### **CAPÍTULO III**

## **USO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO**

### **Artigo 8.º**

#### **Implantação, edificação e usos e espaço público**

- 1- O polígono máximo de implantação dos edifícios na área de intervenção do PPE deve observar o estabelecido na Planta de Implantação do PPE e respectivo Quadro Síntese Anexo.
- 2- No edificado proposto nas parcelas localizadas na área de intervenção do PPE, o número de pisos, a cêrcea e os demais parâmetros urbanísticos são os fixados nas respectivas Fichas de Identificação dos Novos Prédios e na Planta de Implantação do PPE e respectivo Quadro Síntese Anexo.
- 3- Em todos os edifícios propostos na área de intervenção do PPE são permitidos os usos estabelecidos na Planta de Implantação do PPE e respectivo Quadro Síntese Anexo.
- 4- O dimensionamento do espaço público (passeios, parqueamentos, vias de qualquer natureza) deve observar o disposto na Planta de Implantação do PPE e respectivo Quadro Síntese Anexo, sem prejuízo dos ajustamentos decorrentes da subsequente elaboração dos projectos gerais de execução das operações urbanísticas.
- 5- As obras de infra-estruturas, incluindo demolições ou reestruturações, e as obras de enquadramento paisagístico seguem a disciplina prevista na Planta de Infra-estruturas, na Planta do Sistema Viário e Estacionamento e na Planta de Implantação e o respectivo Quadro Síntese Anexo.

- 6- No que se refere especificamente às parcelas (lotes) que não são objecto de reconfiguração no âmbito do PPE, identificadas na Planta de Implantação, integradas na Unidade de Execução 1 (UE1), sem prejuízo da aplicação das normas gerais constantes do presente regulamento são também aplicáveis as normas constantes do artigo 19.º.
- 7- Em toda a área de intervenção do PPE, a aprovação de obras de edificação de edifícios em banda deverá ser precedida da aprovação pela Câmara Municipal de um estudo de conjunto integrando a totalidade dos edifícios em banda limítrofes ou localizados na mesma zona homogênea.
- 8- Em toda a área de intervenção do PPE, deverão ser respeitadas as disposições impostas por lei, relativamente à eliminação de barreiras urbanísticas e arquitectónicas.

### **Artigo 9.º**

#### **Demolição, conservação e reabilitação**

- 1- As obras de demolição previstas encontram-se assinaladas na Planta de Modelação de Terreno Proposta do PPE.
- 2- Sempre que se revele necessário, as construções existentes deverão ser objecto de operações de conservação e reabilitação, em conformidade com o estabelecido no PPE e na lei aplicável.

### **Artigo 10.º**

#### **Equipamentos de utilização colectiva**

- 1- A inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva deverá ser efectuada de forma a garantir o seu enquadramento paisagístico com a envolvente.
- 2- O dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva é o constante da Planta de Implantação do PPE, respectivo Quadro Síntese Anexo e do Quadro de Cedências.

### **Artigo 11.º**

#### **Obras de urbanização**

As obras de urbanização previstas encontram-se assinaladas na Planta de Implantação do PPE, respectivo Quadro Síntese Anexo, na Planta de Infra-Estruturas e na Planta do Sistema Viário e Estacionamento, e são as seguintes:

- a) Ligação das infra-estruturas de saneamento básico à ETAR de Vale da Telha;
- b) Criação de um novo arruamento no âmbito do reparcelamento previsto no PPE;

- c) Execução do novo depósito de abastecimento de água; e
- d) Execução/alteração das redes de infra-estruturas.

### **Artigo 12.º**

#### **Vias existentes**

Enquanto não forem construídas as novas vias propostas, mantém-se as existentes, assegurando o acesso tanto aos usos instalados como às edificações que venham a construir-se.

### **Artigo 13.º**

#### **Poluição sonora**

A área de Intervenção do PPE é classificada como Zona Mista, para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído.

## **CAPÍTULO IV**

### **OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA**

#### **Artigo 14.º**

##### **Operações de transformação fundiária**

- 1- O PPE prevê a transformação fundiária de parte da respectiva área de intervenção (correspondente à UE2), por via de reparcelamento, nos termos estabelecidos na Planta da Operação de Transformação Fundiária e no Quadro dos Lotes/Parcelas sujeitos a Transformação Fundiária.
- 2- Sem prejuízo do disposto no artigo 19.º, a estrutura fundiária das parcelas (lotes) não abrangidas por reparcelamento nos termos do PPE (correspondentes à UE1) mantém-se tal como existia à data de entrada em vigor do PPE, sendo nele incorporadas as operações de transformação fundiária originariamente tituladas pelos alvarás de loteamento da Câmara Municipal de Aljezur n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 8 de Junho, no que se refere a esta área.

- 3- Admite-se a introdução de pequenos acertos à delimitação das parcelas (lotes) em função da correcção dos respectivos limites, mediante levantamentos cadastrais rigorosos a efectuar para os projectos a elas destinados.
- 4- A disciplina urbanística constante dos alvarás de loteamento da Câmara Municipal de Aljezur n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 8 de Junho, deixa de vigorar na área de intervenção do PPE, que passa a constituir o estatuto urbanístico aplicável a todas as operações urbanísticas a realizar nessa mesma área de intervenção.

### **Artigo 15.º**

#### **Áreas de cedência para o domínio municipal**

As áreas de cedência para o domínio municipal são as indicadas na Planta de Cedências e no Quadro de Cedências ao Domínio Municipal.

### **Artigo 16.º**

#### **Efeitos registrais**

- 1- A certidão do PPE, acompanhada das peças escritas e desenhadas enunciadas no n.º 3 do art. 92.º do RJIGT, constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes da incorporação parcial no PPE das operações de transformação fundiária originariamente tituladas pelos alvarás de loteamento da Câmara Municipal de Aljezur n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 8 de Junho, cuja estrutura fundiária é mantida, e dos prédios resultantes de reparcelamento previsto pelo PPE.
- 2- 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 officiosamente junto da Câmara Municipal de Aljezur a certidão do PPE.
- 3- Caso se verifique que, no registo predial, algumas parcelas (lotes) integradas na UE1 não se encontram ainda individualizadas (no âmbito do alvará de loteamento da Câmara Municipal de Aljezur n.º 1/84, de 22 de Março), nem registadas em nome dos respectivos proprietários, a Câmara Municipal de Aljezur, o promotor dos loteamentos originários do Espartal e os demais interessados, poderão promover os actos que se mostrem necessários, nomeadamente, se for o caso, a concretização de operações de reparcelamento sobre a área correspondente às parcelas (lotes) em causa, com vista a que as mesmas possam ser individualizados e registadas a favor dos seus legítimos proprietários no âmbito do PPE.
- 4- As eventuais operações de reparcelamento referidas no número anterior deverão manter integralmente a estrutura fundiária e os parâmetros urbanísticos previstos no PPE.

- 5- A emissão da certidão do PPE não depende do prévio pagamento de qualquer taxa ou compensação.

## **CAPÍTULO V**

### **EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **Artigo 17.º**

##### **Unidades de execução**

1. São delimitadas duas unidades de execução (“UE”) para efeitos de programação e execução do PPE, correspondentes, respectivamente, à área cuja estrutura fundiária se mantém tal como existia à data de entrada em vigor do PPE (UE1), sem prejuízo do disposto nos números 3 e 4 do artigo 16.º, e à área abrangida por reparcelamento (UE2).
2. A UE1 e a UE2 estão identificadas na Planta de Unidades de Execução.
3. Admite-se, na fase de execução do PPE, a realização de pequenos acertos à delimitação das UEs, em função da correcção dos limites das parcelas cadastrais que as configuram mediante levantamentos cadastrais rigorosos a efectuar para os projectos a elas destinados.

#### **Artigo 18.º**

##### **Execução isolada (UE1)**

Para além das restantes normas gerais, na realização de operações urbanísticas pontuais localizadas na UE1, aplicam-se as seguintes regras de gestão urbanística:

- a) As parcelas (lotes) da UE1 destinam-se à construção de moradias e apartamentos em banda, conforme especificado na Planta de Implantação e respectivo Quadro Síntese.
- b) Sempre que o projecto preveja alpendre, terraços, galerias, corpos salientes, garagens, arrecadações ou outras quaisquer dependências que o proprietário julgue indispensável à organização do seu fogo, estas nunca poderão ultrapassar os polígonos de implantação previstos para a sua parcela (lote).
- c) As edificações a construir desenvolver-se-ão num ou dois pisos, não excedendo em caso algum o piso superior 50% da área do piso térreo.

- d) Exceptuam-se do disposto na alínea anterior, as parcelas (lotes) destinadas a edifícios colectivos de dois ou três pisos, em que a área dos andares pode ser igual à do r/c.
- e) Quando as condições topográficas do terreno o permitirem, poderá proceder-se ao aproveitamento das caves com vista à criação de garagens ou arrumos integrados nas construções, sem ultrapassar os polígonos de implantação previstos para a parcela (lote).
- f) É livre a composição volumétrica e de alçados dos edifícios, assim como a divisão interior e de todos os elementos que os integrem.
- g) As paredes exteriores serão pintadas a branco, não sendo permitida a utilização de outros elementos dissonantes da envolvente.
- h) Admite-se o uso da cor mediante estudo aprovado previamente pela Câmara Municipal.
- i) As coberturas não excederão uma inclinação máxima de 35%, utilizando para o efeito telha cerâmica ou de barro vermelho. Não serão permitidas telhas de cor preta, verde, listadas, ou de quaisquer outros elementos dissonantes da envolvente.
- j) Com o fim de salvaguardar o bom aspecto geral da urbanização, todo o proprietário de qualquer construção ou parcela (lote) fica obrigado a cuidar do seu bom aspecto exterior bem como do tratamento do terreno que faz parte da mesma, quer esta tenha ou não construção. Não é permitida a construção de vedações provisórias, nomeadamente muro e redes.
- k) Não são permitidos depósitos de detritos resultantes da construção na área do lote, devendo os mesmos ser removidos para fora da urbanização, até 30 dias após a conclusão das obras.
- l) Na delimitação e vedação dos lotes utilizar-se-ão, sempre que possível, sebes vivas.
- m) Não se permite a acácia como planta de sebe. Poderá no entanto admitir-se a instalação simultânea de vedações transparentes desde que não ultrapassem 0,80 m de altura.
- n) Os muros de sustentação de terras serão em alvenaria de pedra da região, muros secos, com terra à vista nas juntas de forma a permitir o estabelecimento de raízes de plantas próprias para viverem nestas condições (quando não ultrapassem 1,20 de altura).
- o) Para muros de altura superior aceitam-se outras soluções desde que a face exterior se apresente com o mesmo tipo de pedra local.
- p) O encargo com a execução de lancis, calçada e a plantação de duas árvores no passeio confinante com cada um dos lotes será suportado pelos proprietários das parcelas (lotes).
- q) Deverá ser mantida uma distância mínima de 2 metros do lancil ao muro de vedação da parcela (lote), nos arruamentos cuja faixa de rodagem é de 7,00 m e de 1,5 m nos restantes.

- r) Na implantação dos edifícios em parcelas (lotes) que possuam pinheiros não será permitido o derrube dos mesmos.
- s) Caso exista impossibilidade física de observância do disposto na alínea anterior, o processo de construção será acompanhado de uma planta com a implantação dos pinheiros existentes, indicando-se os que irão ser derrubados.
- t) Por cada corte, serão obrigatoriamente plantados pinheiros com base no arranjo dos espaços exteriores, de acordo com o projecto a apresentar, sendo da responsabilidade do proprietário da parcela (lote) plantar por cada árvore abatida 2 exemplares jovens da mesma espécie na respectiva parcela (lote).
- u) Nas parcelas (lotes) destinadas a apartamentos existirão estacionamentos públicos em número pelo menos igual ao número de apartamentos, os quais serão dotados de árvores de ensombramento no número de uma para cada dois aparcamentos.
- v) Nas parcelas (lotes) destinadas a moradias geminadas, ou agrupadas em banda e a edifícios de apartamentos, bem como nas parcelas (lotes) para moradias isoladas com menos de 15 m de frente, a garagem ou abrigo coberto pode encostar a um dos limites laterais.
- w) As parcelas (lotes) da UE1 são indivisíveis.
- x) É admitido o agrupamento de duas ou mais parcelas (lotes) para a construção de uma única moradia, desde que a área desta não ultrapasse 60% da área de implantação e construção permitida para o conjunto das parcelas (lotes) agrupadas.

## **Artigo 19.º**

### **Sistemas de execução (UE2)**

1. O sistema a adoptar na execução da UE2 será o sistema de cooperação.
2. Caso, no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor do PPE, se verifique não ser possível executar o PPE através do sistema de cooperação, poderá ser adoptado o sistema de imposição administrativa, na totalidade ou em parte da respectiva área de intervenção.
3. O disposto nos números antecedentes não prejudica a realização imediata de operações urbanísticas pontuais, nas parcelas (lotes) não abrangidas por reparcelamento (UE1), que observarão as regras de gestão urbanística aplicáveis à UE1.

## **Artigo 20.º**

### **Instrumentos de execução (UE2)**

1. No âmbito do sistema de cooperação, o instrumento de execução adoptado para as parcelas integradas na UE2 e delimitadas na Planta da Operação de Transformação Fundiária consiste na realização de um ou mais reparcelamentos, com transferência do aproveitamento urbanístico, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. No âmbito do sistema de cooperação, e no que se refere especificamente à parcela (lote) inicialmente destinada pelo alvará de loteamento n.º 1/88, de 8 de Junho, a uma unidade hoteleira, o instrumento de execução adoptado consiste na realização de um loteamento.
3. No âmbito do sistema de imposição administrativa, o instrumento de execução adoptado para as parcelas integradas na UE2 e delimitadas na Planta da Operação de Transformação Fundiária consiste na realização de um ou mais reparcelamentos, com transferência do aproveitamento urbanístico, ou na concretização de operações de expropriação, se for caso disso.

## **Artigo 21.º**

### **Perequação Compensatória (UE2)**

1. A perequação compensatória é realizada entre os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos na unidade de execução objecto de reparcelamento (UE2).
2. Os proprietários cujas parcelas (lotes) beneficiaram do aproveitamento urbanístico transferido deverão compensar os proprietários cujas parcelas (lotes) perderam o correspondente aproveitamento urbanístico.
3. A compensação prevista no número anterior poderá ser concretizada, através de um ou mais reparcelamentos, mediante a transferência para os proprietários cujas parcelas (lotes) perderam o correspondente aproveitamento urbanístico do direito de propriedade sobre lotes de terreno com aproveitamento urbanístico equivalente ou de fracções autónomas construídas.
4. Os proprietários cujas parcelas (lotes) perderam o correspondente aproveitamento urbanístico poderão, no âmbito dos reparcelamentos previstos no número anterior, acordar a transferência entre si da totalidade ou de parte do aproveitamento urbanístico das respectivas parcela (lotes).
5. Em alternativa, ao disposto nos números 3 e 4 anteriores, a compensação prevista no número 2 anterior poderá ser concretizada mediante o pagamento aos proprietários cujas parcelas (lotes) perderam o correspondente aproveitamento urbanístico do justo valor do aproveitamento urbanístico correspondente às respectivas parcelas (lotes).
6. Na determinação do justo valor do aproveitamento urbanístico perdido, deverão ser atendidos os seguintes critérios objectivos:

- a) Área bruta de construção permitida na respectiva parcela (lote);
  - b) Localização e configuração da parcela (ou lote) e
  - c) Tipologia de uso.
7. Na falta de acordo entre a Câmara Municipal de Aljezur e os restantes interessados sobre o justo valor do aproveitamento urbanístico perdido, será o mesmo determinado nos termos aplicáveis ao processo de expropriação por utilidade pública.
8. Na falta de acordo entre proprietários quanto à compensação prevista nos números antecedentes, e mostrando-se necessário o recurso à expropriação, os proprietários cujas parcelas (lotes) beneficiaram do aproveitamento urbanístico transferido deverão entregar à Câmara Municipal de Aljezur, o justo valor do aproveitamento urbanístico perdido, por forma a que esta possa, no âmbito do procedimento de expropriação, indemnizar os titulares do aproveitamento urbanístico perdido.
9. A entrega do justo valor do aproveitamento urbanístico perdido estabelecida no número antecedente poderá ser efectuada em numerário ou em espécie, nomeadamente através da entrega de lotes de terreno com aproveitamento urbanístico equivalente ao dos lotes a expropriar ou da entrega de fracções autónomas construídas.
10. Em qualquer caso, o promotor dos loteamentos originários do Espartal assume os encargos de execução das infra-estruturas gerais previstas no PPE.

## Artigo 22.º

### Projectos de integração paisagística

1. No âmbito da execução de projectos com uma área bruta de construção superior a 550 m<sup>2</sup>, serão elaborados Projectos de Integração Paisagística, que deverão prever a integração da operação urbanística preconizada na envolvente natural respectiva.
2. Caso se trate de projectos com uma área bruta de construção inferior a 550 m<sup>2</sup>, admite-se que os Projectos de Integração Paisagística mencionados no número antecedente assumam uma modalidade simplificada, nos termos a definir pela Câmara Municipal de Aljezur, atendendo às características do caso concreto.
3. Em qualquer modalidade, os Projectos de Integração Paisagística deverão preferencialmente optar por espécies autóctones prevendo, nomeadamente, a integração das seguintes:
  - *Avenula hackelii*;
  - *Biscutella vicentina*;

- *Chaenorrhinum serpyllifolium*;
- *Diplotaxis vicentina*;
- *Juniperus oxycedrus*;
- *Linaria ficalhoana*;
- *Myrica faya*;
- *Olea europaea var. sylvestris*;
- *Pinus pinaster*;
- *Pinus pinea*.

### **Artigo 23.º**

#### **Acções de prevenção paisagística**

1. Os estaleiros e parques de materiais ocuparão sempre que possível, áreas degradadas, com declive reduzido e acesso próximo.
2. As acções pontuais de desmatção, destruição do coberto vegetal, limpeza e decapagem dos solos devem ser limitadas às zonas indispensáveis para a execução da obra.
3. O movimento de máquinas e do pessoal afecto à obra deve circunscrever-se ao espaço necessário à obra que abrangerá a área de intervenção do PPE.
4. Após a conclusão dos trabalhos deverá proceder-se à recuperação da área afectada à obra com remoção de instalações, equipamentos e maquinaria.
5. É proibido o lançamento dos efluentes provenientes das lavagens dos filtros das piscinas nas redes de águas pluviais ou nas linhas de água.

### **Artigo 24.º**

#### **Monitorização**

No decorrer da implementação do PPE, a Câmara Municipal de Aljezur promoverá a elaboração dos planos de monitorização que considere necessários para a avaliação das medidas de minimização a implementar na respectiva área de intervenção.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 25.º**

##### **Revogação**

O PPE revoga o n.º 5 do artigo 34.º do Regulamento do PDMA e o disposto nas cartas de ordenamento e de condicionantes constantes do PDMA, no que se refere ao respectivo âmbito territorial

#### **Artigo 26.º**

##### **Sanções**

As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor.

#### **Artigo 27.º**

##### **Dinâmica**

O PPE pode ser alterado, revisto ou suspenso, nos termos da legislação aplicável sempre que a Câmara Municipal considere que se tornaram inadequadas as disposições nele consagradas.

#### **Artigo 28.º**

##### **Entrada em vigor e vigência**

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