

CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PROJETO DE PLANO DE PORMENOR PARA A  
UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO NÚMERO DEZ, DORAVANTE DESIGNADA UOPG 10 DO PLANO  
DE URBANIZAÇÃO DA MEIA PRAIA (PUMP)

Entre:

**PRIMEIRO OUTORGANTE:** Hugo Miguel Marreiros Henrique Pereira, [REDACTED],  
natural da freguesia de Nossa Senhora de Fátima, concelho de Lisboa, titular do cartão de  
cidadão número [REDACTED], válido até [REDACTED], contribuinte fiscal número  
[REDACTED], com domicílio necessário no Edifício dos Paços do Concelho Séc. XXI, em  
Lagos, que outorga na qualidade de **Presidente da Câmara Municipal de Lagos** e em  
representação do **Município de Lagos**, pessoa coletiva de direito público número  
505.170.876; \_\_\_\_\_

**SEGUNDO OUTORGANTE:** José Carlos Ferreira Pinto Coelho, [REDACTED],  
[REDACTED], titular do cartão de cidadão número [REDACTED], válido até [REDACTED], com  
domicílio [REDACTED],  
contribuinte fiscal número [REDACTED], que outorga na qualidade de Presidente do  
Conselho de Administração da sociedade denominada **Guia – Sociedade de Construções  
e Turismo, S.A.**, com o número de identificação fiscal de pessoa coletiva e de matrícula  
500.646.210 da Conservatória do Registo Comercial de Cascais, com sede na Rua das  
Palmeiras, número 247, 2750-005 Cascais, Quinta da Marinha, com o capital social de três  
milhões, duzentos e cinquenta mil euros, conforme certidão permanente com o número  
6041-1026-5575, doravante designada por "Guia"; \_\_\_\_\_

**TERCEIRO OUTORGANTE:** Américo Vermelho Rodrigues, [REDACTED]

  
  
[redacted], titular do cartão de cidadão número [redacted]  
válido até [redacted], com residência [redacted]  
[redacted] contribuinte fiscal número [redacted], que outorga na qualidade de Presidente do  
Conselho de Administração da sociedade denominada **Miralagos - Sociedade de  
Construções, S.A.**, com o número de identificação fiscal de pessoa coletiva e de matrícula  
501.891.684 da Conservatória do Registo Comercial de Lagos, com sede na Rua Dr.  
Francisco Sá Carneiro, lote 22, Loja C, 8600-581 Lagos, com o capital social de cinco  
milhões de euros, conforme certidão permanente com o número 3772-7543-6253,  
doravante designada por "**Miralagos**"; \_\_\_\_\_

**QUARTO OUTORGANTE:** \_\_\_\_\_

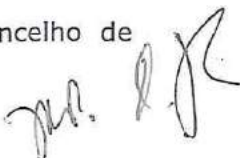
**a) José Manuel de Matos Penaforte,** [redacted],  
[redacted], titular do cartão de cidadão número [redacted], válido até  
[redacted], residente na [redacted]  
[redacted], contribuinte fiscal número [redacted]; \_\_\_\_\_

**b) António José de Matos Penaforte,** [redacted],  
[redacted], titular do cartão de cidadão número [redacted], válido até  
[redacted], residente na [redacted]  
[redacted], contribuinte fiscal número [redacted]; \_\_\_\_\_

**c) Francisco José de Matos Penaforte,** [redacted]  
[redacted], titular do cartão de cidadão número [redacted] válido  
até [redacted], residente na [redacted]  
[redacted], contribuinte fiscal número [redacted], que outorgam na qualidade de  
**Herdeiros e em representação das Heranças indivisas de Raimundo Martins  
Penaforte e de Maria Rita Gamboa de Matos Penaforte**, com o número de identificação  
fiscal [redacted], respetivamente e domiciliada na [redacted]  
[redacted] \_\_\_\_\_

CONSIDERANDO QUE, \_\_\_\_\_

**1 - O Plano de Urbanização da Meia Praia, ratificado pela Resolução do Concelho de**



stros n.º 125/2007, de 28 de agosto ("PUMP"), delimita, para efeitos da respetiva programação e execução, várias unidades operativas de planeamento e gestão, entre as quais se encontra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 10 ("UOPG10").

2 – O PUMP estabelece que a UOPG10 será executada através da elaboração de um Plano Pormenor ou, em alternativa, através de operação de loteamento, na modalidade de reparcelamento, no âmbito do sistema de cooperação, nos termos dos artigos 71.º e seguintes e 85.º do Regulamento do PUMP.

3 – Nos termos do artigo 150.º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), na sua versão atual, no sistema de cooperação, a iniciativa de execução do plano pertence ao Município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

4 – A programação estabelecida pela Câmara Municipal de Lagos ("Câmara Municipal") integra a UOPG10 na primeira fase de execução do PUMP, sendo a respetiva concretização prioritária e conducente a uma maior flexibilidade do processo de execução do PUMP.

5 – A Câmara Municipal é a entidade competente para a elaboração do Plano de Pormenor com Efeitos Registais da UOPG10 ("PPUOPG10").

6 – O território abrangido pelo projeto de Plano de Pormenor da UOPG10, tem cerca de 24,58ha.

7 – A área de intervenção do PPUOPG10 abrange as seguintes parcelas, com uma área total de 149.362 m<sup>2</sup>, correspondente a sessenta vírgula setenta e sete por cento da área total da UOPG10, de que os Proprietários Outorgantes deste Contrato de Planeamento são legítimos proprietários e possuidores:

a) A **Guia** é proprietária da parcela 10.17, com área de 36.970 m<sup>2</sup>, que é parte integrante do prédio rústico sito em Abertas ou Noras, da freguesia de Odiáxere, concelho de Lagos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos, sob o número 1538, com área total de 37.200 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 7 da secção AA da referida freguesia, conforme certidão permanente com o código de acesso PP-1961-52976-080706-

pm. l.

001538; \_\_\_\_\_

**b) A Miralagos** é proprietária da parcela 10.04, com área de 16.286 m<sup>2</sup>, que é parte integrante do prédio rústico sito em Maranhão, da freguesia de Odiáxere, concelho de Lagos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos, sob o número 2005, com área total de 96.680 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 42 da secção AA da referida freguesia, conforme certidão permanente com o código de acesso PP-2011-19234-080704-002005; \_\_\_\_\_

**c) As Heranças de Raimundo Martins Penaforte e de Maria Rita Gamboa de Matos Penaforte** são proprietárias da parcela 10.01, com área de 94.773 m<sup>2</sup>, que é parte integrante do prédio rústico sito em Moirato, da freguesia de Odiáxere, concelho de Lagos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos, sob o número 2685, com área total de 113.589 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 44 da secção AA da referida freguesia, conforme certidão permanente com o código de acesso PP-2010-05000-080704-002685; \_\_\_\_\_

**d) As Heranças de Raimundo Martins Penaforte e de Maria Rita Gamboa de Matos Penaforte** são proprietárias da parcela 10.07, com área de 1.332 m<sup>2</sup>, que é parte integrante do prédio rústico sito em Noras, da freguesia de Odiáxere, concelho de Lagos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos, sob o número 235, com área total de 4.080 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 12 da secção AA da referida freguesia, conforme certidão permanente com o código de acesso PP-2010-04992-080704-000235. \_\_\_\_\_

**8** – O estatuto urbanístico das Parcelas é o resultante do PUMP, que as integra no âmbito da UOPG10, para efeitos da respetiva programação e execução. \_\_\_\_\_

**9** – Segundo o PUMP, as parcelas encontram-se localizadas essencialmente em solo urbano, mais concretamente em "zonas cuja urbanização é possível programar/zonas habitacionais propostas", onde se prevê a implantação de moradias isoladas em lotes de grande dimensão. \_\_\_\_\_

**10** – O PUMP determina que nas zonas habitacionais propostas aplicam-se os seguintes \_\_\_\_\_

metros e condições  
Índice bruto de construção  
Densidade habitacional  
Cércea

\_\_\_\_\_

16.286 m<sup>2</sup>, que é p  
vere, concelho d  
- com área  
da

metros e condicionamentos: \_\_\_\_\_

- a) Índice bruto de construção máximo - 0,11; \_\_\_\_\_
- b) Densidade habitacional máxima - Três fogos/ha; \_\_\_\_\_
- c) Cércea máxima - 4 m; \_\_\_\_\_
- d) Número máximo de pisos - Um; \_\_\_\_\_
- e) Índice de impermeabilização do solo máximo - 0,2; \_\_\_\_\_
- f) Afastamento mínimo das construções aos limites do lote - 10 m; \_\_\_\_\_
- g) Dimensão mínima de lote - 3.000 m<sup>2</sup>; \_\_\_\_\_
- h) Área mínima arborizada - 50% da área do lote; \_\_\_\_\_
- i) As vedações que delimitam os lotes deverão ser realizadas em rede dissimulada por espécies vegetais; \_\_\_\_\_
- j) Os muros construídos na proximidade da edificação terão altura igual ou inferior a um metro. \_\_\_\_\_

**11** - A área de intervenção do PPUOPG10 inclui ainda uma zona integrada em "áreas verdes privadas de proteção e enquadramento", sendo tais áreas parte integrante dos lotes ou parcelas destinados à construção, devendo as mesmas ser objeto de projeto de paisagismo. \_\_\_\_\_

**12** - Nas "áreas verdes privadas de proteção e enquadramento" aplicam-se os condicionamentos estabelecidos no PUMP, nomeadamente nos artigos 29.º e 30.º do respetivo Regulamento. \_\_\_\_\_

**13** - Para o cálculo dos mecanismos de perequação/compensação será considerado na UOPG10 o uso relativo às zonas cuja urbanização é possível programar/zonas habitacionais propostas, previsto na Planta de Zoneamento do PUMP (ou seja, o uso habitacional). \_\_\_\_\_

**14** - Os Proprietários Outorgantes têm interesse em desenvolver nas respetivas parcelas projetos urbanísticos para uso habitacional, de elevada qualidade arquitetónica e ambiental, com correspondência com as preocupações urbanísticas e ambientais do Município, que pretendem promover no mercado imobiliário internacional, com o objetivo de captar investimento estrangeiro. \_\_\_\_\_

Jul. 1.

**15** - O Município envidará os seus melhores esforços no sentido de concretizar os conceitos/definições e os parâmetros urbanísticos previstos no PUMP nos projetos a implementar na Meia Praia. \_\_\_\_\_

**16** - Tal como expressamente consagrado no PUMP, é entendimento da Câmara Municipal que o interesse público impõe que as operações urbanísticas nas Parcelas devem ser precedidas da elaboração e aprovação de instrumento à escala de desenho urbano que designadamente promova a articulação com a envolvente e uma mais rigorosa inserção urbanística e ambiental das futuras ocupações. \_\_\_\_\_

**17** - O interesse público das intervenções que se pretendem levar a efeito tem como objetivo fundamental um prévio enquadramento planificatório que concretize a política de ordenamento do território e de urbanismo do Município, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território, bem como a correta infraestruturação do território. \_\_\_\_\_

**18** - Os Proprietários Outorgantes deste Contrato de Planeamento apresentam legitimidade para tomar a iniciativa de execução da UOPG10, que se configura de execução prioritária. \_\_\_\_\_

**19** - A todos os Proprietários de terrenos integrados na UOPG10, incluindo aqueles que não outorgam o presente Contrato, são reconhecidos os direitos de informação e participação e, ainda, a faculdade que lhes é conferida pela lei de, a qualquer momento, formularem sugestões e pedidos de esclarecimento ao longo do procedimento de elaboração dos instrumentos de gestão territorial, nos termos do disposto nos artigos 5.º, 6.º, 88.º e 89.º do RJIGT. \_\_\_\_\_

**20** - A Câmara Municipal pretende assim elaborar para a zona delimitada no Anexo I ao presente Contrato, e que dele faz parte integrante, um Plano Pormenor com Efeitos Registais que desenvolva e concretize os objetivos do PUMP e da respetiva UOPG10. \_\_\_\_\_

**21** - Os objetivos supra referenciados e opções estratégicas integram os termos de referência que figuram no Anexo II ao presente Contrato, e que dele fazem parte integrante. \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

Artigo de concretização do PUMP nos projetos Municipais  
A Câmara Municipal, na sua reunião de 7 de outubro de 2020, deliberou aprovar a proposta de contrato para planeamento para a elaboração do projeto de Plano Pormenor para a UOPG10 do PUMP.

**23** – As Partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente contrato, ao abrigo do disposto no artigo 278.º do Código dos Contratos Públicos e nos artigos 79.º e 80.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo a deliberação de início de procedimento de contratação e correspondente publicação sido efetuadas, em conformidade com o disposto no artigo 81.º do mesmo diploma.

É mutuamente aceite e reciprocamente acordado, ao abrigo do artigo 278.º do Código dos Contratos Públicos e do artigo 81.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, o presente contrato de planeamento que se fica a reger pelo clausulado seguinte:

#### **CLÁUSULA 1.ª - OBJETO DO CONTRATO**

**1** – O presente contrato tem por objeto a definição dos direitos e das obrigações recíprocas que os Outorgantes assumem, tendo em vista a elaboração do projeto de Plano de Pormenor com Efeitos Registais para a UOPG 10 do Plano de Urbanização da Meia Praia (UOPG10 – PUMP), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, de 28 de agosto.

**2** – O âmbito territorial do projeto de Plano de Pormenor encontra-se devidamente identificado na área assinalada em planta anexa a este contrato que dele faz parte integrante (Anexo I), sendo a área total de intervenção do plano de 245.782 m².

#### **CLÁUSULA 2.ª - OBRIGAÇÕES DA PRIMEIRA OUTORGANTE**

**1** – O projeto de Plano de Pormenor, a elaborar nos termos do presente contrato, é propriedade do Município, sendo de sua responsabilidade a elaboração do mesmo de acordo com os termos de referência por si definidos e aprovados, que constam do Anexo II ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.

**2** – O Município compromete-se a levar a cabo, de forma célere e nos prazos legalmente previstos, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade na elaboração do Plano de Pormenor.

   
3 - A parceria que o presente contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Município, entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas dos Proprietários Outorgantes e da Proposta de Plano de Pormenor. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA 3.ª - OBRIGAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS OUTORGANTES**

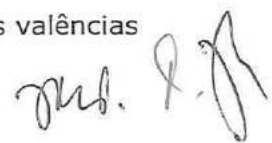
1 - Sem prejuízo da condução pelo Município de Lagos do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, os Proprietários Outorgantes do presente contrato assumem a responsabilidade da elaboração e apresentação junto do Município de um projeto de Plano de Pormenor com Efeitos Registais para a UOPG 10, em observância dos termos de referência aprovados para o efeito pelo Município que constam do Anexo II, suportando todos os custos necessários para esse efeito. \_\_\_\_\_

2 - O financiamento do Plano de Pormenor supramencionado inclui as despesas inerentes à respetiva publicitação nos termos dos artigos 81º, 89º e 92º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, bem como os custos com a contratação da equipa técnica multidisciplinar que vier a ser selecionada para a elaboração do projeto de Plano Pormenor e os encargos com a realização de estudos e projetos e com a contratação de serviços jurídicos neste âmbito. \_\_\_\_\_

3 - A assunção de responsabilidades pela elaboração, pelos Proprietários Outorgantes, do projeto de Plano de Pormenor não lhes confere o direito a qualquer remuneração. \_\_\_\_\_

4 - Os montantes despendidos pelos Proprietários Outorgantes devem ser tratados como uma antecipação das comparticipações de que os Proprietários Outorgantes venham a ser devedores em sede de perequação compensatória do Plano de Pormenor da UOPG 10, sendo descontados ou pagos na liquidação de tais comparticipações. \_\_\_\_\_

5 - Os montantes despendidos pelos Proprietários Outorgantes com a elaboração do projeto de Plano de Pormenor deverão ser justificados e previamente aceites pelo Município, através da Câmara Municipal, e deverão ser razoáveis e corresponder a valores de mercado dos honorários de uma equipa técnica multidisciplinar qualificada para a execução de um trabalho de complexidade e duração semelhantes ao da Proposta, com todas as valências



ficadas legalmente necessárias para o efeito. \_\_\_\_\_

Se assim o entenderem, as Partes poderão, previamente à entrada em vigor do Plano de Pormenor, através de documento simples assinado por todas, fixar por comum acordo o montante máximo a considerar para efeitos dos números 4 e 5 antecedentes, caso em que os Proprietários Outorgantes poderão contratar os encargos que entenderem, por sua conta, sem necessidade de justificação nem de prévia aceitação dos mesmos pelo Município. \_\_\_\_\_

**7** – Os Proprietários Outorgantes comprometem-se a assegurar que a composição da equipa técnica multidisciplinar seleccionada para a elaboração do projeto de Plano Pormenor observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como a submeter previamente a composição da mesma equipa (ou eventuais alterações à mesma) à aprovação do Município, comprometendo-se, por seu turno, o Município a emitir tal aprovação, por escrito, dentro de um prazo razoável. \_\_\_\_\_

**8** – No âmbito da elaboração do Plano Pormenor e nos termos do disposto do artigo 1.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, cabe aos Proprietários Outorgantes, promover e custear a realização da Avaliação de Impacte Ambiental. \_\_\_\_\_

#### **CLÁUSULA 4.ª - EQUIPA TÉCNICA E EQUIPA DE TRABALHO**

**1** – A equipa técnica a seleccionar para a elaboração do projeto de Plano de Pormenor responderá exclusivamente perante o Município. \_\_\_\_\_

**2** – A equipa técnica multidisciplinar que vier a desenvolver o projeto de plano de pormenor cederá à Câmara Municipal de Lagos todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes ao trabalho realizado no âmbito da sua elaboração, devendo entregar toda a informação que serviu de base à Proposta, bem como todos os documentos originais e ficheiros informáticos em formato editável com eles relacionados. \_\_\_\_\_

**3** – A equipa técnica fica autorizada a prestar todas as informações relevantes e necessárias para que os Proprietários Outorgantes fiquem ao corrente da evolução dos trabalhos da proposta do Plano de Pormenor. \_\_\_\_\_

#### **CLÁUSULA 5.ª - PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

As Partes acordam que o projeto do Plano de Pormenor estabelecerá os mecanismos de

perequação compensatória adequados a assegurar a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias no âmbito da UOPG10, observando o disposto na lei e nos regulamentos aplicáveis.

#### **CLÁUSULA 6.ª – RESERVA DE EXERCÍCIO DE PODERES PÚBLICOS**

**1** – A parceria que o presente Contrato para Planeamento estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento territorial é pública e compete, nos termos da Lei, à Câmara Municipal de Lagos, única entidade competente para a concreta determinação do PPUOPG10, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas dos Proprietários Outorgantes.

**2** – A Câmara Municipal de Lagos reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do PPUOPG10, nomeadamente na determinação das opções e de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.

**3** – Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da Lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do PPUOPG10, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

#### **CLÁUSULA 7.ª – CONDIÇÃO**

O disposto no presente contrato não constitui nem substitui o PPUOPG10, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser neste incorporado e que este, por sua vez, seja definitivamente aprovado pela Assembleia Municipal de Lagos e publicado nos termos da Lei.

#### **CLÁUSULA 8.ª - INÍCIO E TERMO DE VIGÊNCIA**

**1** – O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até ao momento da entrada em vigor do Plano de Pormenor, após a respetiva aprovação pela Assembleia Municipal de Lagos e subsequente publicação no Diário da República.

**2** – O contrato cessará caso, por razões de força maior ou alheias à vontade dos representados dos Outorgantes, se torne impossível ou, por mora excessiva não imputável às Partes, se torne objetivamente desinteressante para qualquer uma delas o cumprimento

obrigações recíprocas nele estipuladas ou se torne impossível a conclusão e aprovação PPUOPG10 dentro do prazo limite estabelecido no artigo 199.º, n.º 2 do RJIGT (ou noutra disposição que venha a regular esta matéria) para a inclusão em plano municipal de ordenamento do território das novas regras de classificação e qualificação do uso do solo previstas naquele diploma.

3 - Em caso de cessação nos termos do número anterior, não haverá lugar ao pagamento de qualquer indemnização entre as Partes, o mesmo se verificando quando o incumprimento seja fundado em razões objetivas de interesse público não ponderadas antecipadamente.

#### **CLÁUSULA 9.ª - ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS**

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato serão concretizados por escrito, só sendo válidos se aprovados pela Câmara Municipal de Lagos e assinados por todas as Partes, com expressa indicação das cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

#### **CLÁUSULA 10.ª - NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES**

Todas as notificações ou outras comunicações no âmbito do presente contrato, bem como outros assuntos entre as partes, deverão ser efetuadas por escrito, a enviar para os seguintes endereços postal ou eletrónico:

Município de Lagos: A/C: Presidente da Câmara Municipal de Lagos - Paços do Concelho Séc. XXI - Praça do Município - 8600-293 Lagos - Fax: 282 771 775 - Email: [expediente.geral@cm-lagos.pt](mailto:expediente.geral@cm-lagos.pt).

Representada pelo Segundo Outorgante: Guia - Sociedade de Construções e Turismo, S.A. - A/C: Presidente do Conselho de Administração - Rua das Palmeiras n.º 247, Quinta da Marinha - 2750-005 Cascais - Email: [hmontelobo@onyriaresorts.com](mailto:hmontelobo@onyriaresorts.com).

Representada pelo Terceiro Outorgante: Miralagos - Sociedade de Construções, S.A. - A/C: Presidente do Conselho de Administração - Rua Dr. Francisco Sá carneiro, lote 22, Loja C - 8600-581 Lagos - Email: [info@miralagos.pt](mailto:info@miralagos.pt).

Quarto Outorgante: Cabeça de Casal das Heranças indivisas de Raimundo Martins Penaforte e de Maria Rita Gamboa de Matos Penaforte - A/C Dr. João Pedro Matos - Rua José Afonso, Lote 7-A, Edifício Muralha, Loja 1, 8600-717 Lagos - Email: [joaopedromatos-198731@adv.oa.pt](mailto:joaopedromatos-198731@adv.oa.pt).

Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, aceitam o presente contrato nos  
precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a coop  
entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas,  
nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua. \_\_\_\_\_

**Anexos:**

- Anexo I - Planta com a área de intervenção do projeto de Plano de Pormenor. \_\_\_\_\_
- Anexo II - Termos de referência para a elaboração do projeto de Plano de Pormenor. \_\_\_\_\_

Lagos, 1 de março de 2021. \_\_\_\_\_

- Pelo Primeiro Outorgante: \_\_\_\_\_

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E TURISMO

"GUIA," S. A.

- Pelo Segundo Outorgante: \_\_\_\_\_

A ADMINISTRAÇÃO

MIRALAGOS

Sociedade de Construções, S.A.

- Pelo Terceiro Outorgante: \_\_\_\_\_

*Américo Almeida Rodrigues*

- Pelo Quarto Outorgante: \_\_\_\_\_

*a) b) c)*

a)

*António José de Deus*

b)

*António José de Deus*

c)

*António José de Deus*



7  
#  
APJ  
R  
R

Reconheço a assinatura anexa de José Carlos Ferreira Pinto Coelho, titular do cartão de cidadão [REDACTED] válido até [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, cuja identidade verifiquei pela exibição do referido documento, qua intervém na qualidade de Presidente do Conselho de Administração em representação da sociedade anónima com a firma Guia - Sociedade de Construções e Turismo S.A., qualidade e poderes invocados por certidão permanente com o código 6041-1026-5575.

Cascais, dois de março de dois mil e vinte e um

A colaboradora Sandra Courela, inscrita na ON sob o n°.

[REDACTED] no uso da autorização do notário publicitada em [REDACTED] no sítio da Ordem dos Notários.

Acto notarial registado - Mil cento e trinta e cinco

Foi emitido recibo. 98x

(O presente reconhecimento de assinatura não ressalva qualquer deficiência ou inexactidão do documento apresentado)

*Luís Abvim Pinheiro Belchior*

Alameda dos Combatentes da Grande Guerra Edifício S. José - 4.º, Sala 402 2750-326 Cascais  
Tlf: 214 849 610 Fax: 214 849 619 e-mail: notariobelchior@mail.telepac.pt www.notarioluisbelchior.com  
<http://pt-br.facebook.com/cartorionotarialdecascaisluisbelchior>

W  
Ary  
m  
K  
B

## ANEXO II

(Contrato para Planeamento)

Proposta de Termos de Referência

*Handwritten signature in blue ink at the top left.*

**CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS**

## **PLANO DE PORMENOR PARA A UOPG 10**

**(DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA MEIA PRAIA)**



**TERMOS DE REFERÊNCIA**

**SETEMBRO 2020**

*Handwritten signature in blue ink at the bottom right.*

# CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

## Índice

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ENQUADRAMENTO LEGAL.....                                         | 3  |
| 2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....        | 3  |
| 2.1. ZONAS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR.....               | 4  |
| 2.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA .....                                      | 5  |
| 2.3. MEDIDAS DE ORDENAMENTO.....                                    | 7  |
| 2.4. INFRAESTRUTURAS .....                                          | 8  |
| 3. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA..... | 9  |
| 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....                                   | 10 |
| 5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO.....                         | 10 |
| 6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO.....           | 11 |
| 7. OUTRAS DISPOSIÇÕES.....                                          | 13 |
| 8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO .....                    | 15 |
| 9. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO.....                            | 16 |
| 10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO .....                   | 16 |
| 11. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....                                   | 17 |
| 12. ANEXOS .....                                                    | 17 |

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

#### 1. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento enquadra e define a oportunidade e os respetivos termos de referência que consubstanciam a intenção da Câmara Municipal de Lagos de elaborar um plano de pormenor ("Plano") para a área delimitada pelo Plano de Urbanização da Meia Praia ("PU da Meia Praia"), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, publicada no Diário da República, 1.ª Série, n.º 165, de 28 de agosto, sob a designação de Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 10 ("UOPG10").

A elaboração deste Plano enquadra-se nos termos, e para os efeitos, previstos nos n.º 1 e n.º 2 do artigo 6.º, e nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) desenvolvendo as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial, mas sobretudo na alínea h) do artigo 3.º e nos n.º 3, n.º 4 e n.º 5 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017 de 16 de agosto, que estabeleceu as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os Termos de Referência deverão acompanhar e fundamentar a deliberação que determina a elaboração do plano de pormenor.

O Plano de pormenor a elaborar terá efeitos registais, nos termos do artigo 108.º do RJIGT.

#### 2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Plano de Urbanização da Meia Praia (PU da Meia Praia) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Lagos a 11 de junho de 2007 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, de 28 de agosto.

Posteriormente, a 23 de junho de 2015, foi aprovado pela Assembleia Municipal o Plano Diretor Municipal de Lagos (PDML), publicado na 2.ª Série do Diário da República, n.º 169,

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

de 31 de agosto, pelo Aviso n.º 9904/2015, referindo, contudo, quanto aos planos de urbanização e aos planos de pormenor eficazes à data de entrada em vigor deste plano, entre os quais se encontra o Plano de Urbanização da Meia Praia, que se mantém em vigor e prevalecem sobre as disposições do PDML, enquanto não forem objeto de alteração, revisão ou suspensão. Deste modo o enquadramento feito nos presentes termos de referência versa em especial sobre o PU da Meia Praia.

O Plano de Pormenor para a UOPG10 do PU da Meia Praia consiste num instrumento de execução sistemática do Plano de Urbanização da Meia Praia, adiante também designado abreviadamente por PU da Meia Praia, concretizando a uma escala de maior detalhe o modelo de ordenamento consagrado, os conceitos/definições e os parâmetros urbanísticos constantes no mesmo.

A qualificação do solo no Plano rege-se pelos princípios da compatibilidade de usos, da graduação, da preferência de usos e da estabilidade, não impedindo a definição da utilização dominante de uma categoria de solo, a instalação de usos compatíveis com a mesma, desde que adequados à concretização da estratégia de desenvolvimento local e do correspondente modelo de organização espacial do território municipal.

O PU da Meia Praia programa a execução do respetivo modelo de ordenamento por via da delimitação de várias unidades operativas de planeamento e gestão, entre as quais se conta a UOPG10, a qual abrange um território com cerca de 24,58 ha, e cujos limites encontram-se demarcados na respetiva Planta de Zonamento, para a qual se prevê a realização de um plano de pormenor, como forma de execução sistemática daquele plano de urbanização.

A área de intervenção é enquadrada pelo PU da Meia Praia, ratificado pela citada Resolução do Conselho de Ministros, delimitando na respetiva Planta de Zonamento, em função do uso dominante, as seguintes classes de espaço:

#### 2.1. ZONAS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR

(Cap. V do Regulamento do PU da Meia Praia)

As zonas cuja urbanização é possível programar/zonas habitacionais propostas são áreas com ocupação residencial incipiente, localizadas predominantemente na faixa Norte da Área de Intervenção, no seguimento das Zonas Habitacionais Existentes e destinam-

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

Plano de Pormenor  
plantação ou ser  
ordenamen

se à implantação de moradias isoladas em lotes de grande dimensão, onde será reforçado o coberto arbóreo (artigos 45.º e 46.º do Regulamento do PU da Meia Praia).

A dimensão mínima de lote admitida é de 3000 m<sup>2</sup>, com um índice bruto de construção máximo de 0,11 e a densidade habitacional máxima é de 3 fogos/ ha. A cércea máxima admitida é de 4m correspondente ao máximo de 1 piso e o índice de impermeabilização do solo máximo é de 0,2. O afastamento mínimo das construções aos limites do lote é de 10 metros, a área mínima arborizada é de 50% da área do lote. As vedações que delimitam os lotes deverão ser realizadas em rede dissimulada por espécies vegetais e os muros construídos na proximidade da edificação terão altura igual ou inferior a 1m (artigo 48.º do Regulamento do PU da Meia Praia).

Estes parâmetros pretendem assegurar a criação de uma área residencial de baixa densidade onde as construções são envolvidas por um contínuo de espaços verdes arborizados.

Admitem-se obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação de edificações pré-existentes tendo como parâmetros, um aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10% da área construída ou licenciada, aumento de cércea até ao máximo de 6,5 metros e o número máximo de 2 pisos (artigo 49.º do Regulamento do PU da Meia Praia).

## 2.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA

(Cap. III do Regulamento do PU DA MEIA PRAIA)

A estrutura ecológica compreende o conjunto das áreas de solo, de natureza pública ou privada, que em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, tem por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços urbanos.

As intervenções nas áreas verdes privadas dependem da apreciação favorável da Câmara Municipal dos respetivos projetos específicos.

A Câmara Municipal poderá dar indicações quanto às espécies arbóreas, arbustivas e herbáceas a utilizar nas áreas verdes privadas assim como quanto às densidades de

*[Handwritten signature]*

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

plantação ou sementeira, nomeadamente através da realização de um estudo de ordenamento paisagístico para todo o território da Meia Praia.

A arborização das várias subcategorias de espaço da estrutura ecológica deve ser realizada através do recurso preferencial a povoamentos mistos de espécies espontâneas e ou tradicionais, designadamente: Alfarrobeira, Amendoeira, Azinheira, Medronheiro, Oliveira, Palmeira das vassouras, Pinheiro-manso, Zambujeiro.

A vegetação exótica apenas poderá ser utilizada em situações de ajardinamento de áreas com elevada intensidade de utilização, em espaços públicos ou privados, devendo constituir áreas residuais no interior de uma estrutura ecológica constituída maioritariamente por espécies autóctones.

Deverá promover-se a valorização das linhas de água e zonas húmidas, com recurso a vegetação ripícola.

#### a) ÁREAS VERDES PRIVADAS DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO

(Secção III do Regulamento do PU da Meia Praia)

As áreas verdes privadas de proteção e enquadramento ocupam as principais linhas de fecho e as zonas de declive acentuado, nomeadamente os vales encaixados de drenagem costeira. Nestas áreas aplicam-se os seguintes condicionamentos:

- Arborização densa das linhas de fecho, com uma percentagem mínima arborizada de 80%;
- Interdição da impermeabilização do solo, exceto para a implantação de vias de ligação às zonas adjacentes de urbanizadas ou cuja urbanização seja possível programar, caminhos pedonais ou cicláveis e criação de planos de água enquadrados em arranjo paisagístico, com o índice de impermeabilização do solo máximo de 0,05.

Nas edificações preexistentes admite-se a realização de obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação com um aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10 % da área construída ou licenciada e um aumento de cércea até ao máximo de 6,5 m e dois pisos.

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

Plano de Pormenor  
Fora da área com s.  
78.º e do n.º 2  
de ven.

Nas áreas verdes privadas de proteção e enquadramento, deve ser adotado como valor de referência a densidade de arborização mínima de 100 árvores/ha, para árvores de médio e grande porte.

#### 2.3. MEDIDAS DE ORDENAMENTO

(Cap. I do Regulamento do PU da Meia Praia)

##### a) PROTEÇÃO DE VISTAS

(Artigo 14.º do Regulamento do PU da Meia Praia)

Com o objetivo de preservar as vistas panorâmicas em direção ao mar e a Lagos, aplica-se a seguinte regra, prevalecendo sobre o disposto para cada uma das categorias ou subcategorias de solos à exceção das Zonas Mistas e de Vivência Urbana:

- Acima da cota 40 do terreno, a cércea máxima é de 6,5 metros correspondente a um número máximo de 2 pisos;
- Acima da cota 20 do terreno, a cércea máxima é de 11,5 metros correspondente a um número máximo de 3 pisos.

##### b) ARQUEOLOGIA

(Artigo 19.º do Regulamento do PU da Meia Praia)

O planeamento urbano de esta unidade operativa implicará a conciliação da execução de novas construções com a salvaguarda do património arqueológico inventariado no âmbito do Plano de Urbanização da Meia Praia e do Plano Diretor Municipal de Lagos respeitando as recomendações de salvaguarda/valorização neles contidas e aprovadas pela Entidade de Tutela de Património.

O PU da Meia Praia refere que o processo de aprovação de operações urbanísticas, com exceção de obras de alteração, conservação e demolição, que abranjam sítios arqueológicos e zonas de sensibilidade arqueológica devem ser instruídos com parecer relativo à componente arqueológica. De salientar, no âmbito da UOPG10, a zona de sensibilidade arqueológica de «Palmares» que abrange parcialmente esta unidade, que deverá ser objeto de prospeção pedestre no âmbito dos estudos de caracterização e avaliação de impacte ambiental do Plano de Pormenor.

*[Handwritten signature]*

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

Fora da área com sensibilidade arqueológica e em conformidade com o n.º 1 do artigo 78.º e do n.º 2 do artigo 79.º da Lei 107/2001, de 8 de setembro, a eventual descoberta de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer operação urbanística dará lugar à imediata suspensão das escavações e movimentos de terras e à imediata comunicação da ocorrência à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, e ainda à Câmara Municipal de Lagos nos termos do n.º 3 do artigo 10.º do Regulamento do PDM de Lagos e do n.º 3 do artigo 19.º do Regulamento do PU da Meia Praia, ficando a retoma dos trabalhos dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica subscrito por arqueólogo do município ou, na sua ausência, da entidade de tutela, conforme o n.º 4 do artigo 10.º do Regulamento do PDM de Lagos e do n.º 4, do artigo 19.º do Regulamento do PU da Meia Praia.

#### 2.4. INFRAESTRUTURAS

[Cap. VI do Regulamento do PU DA MEIA PRAIA]

As infraestruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto.

##### a) Rede Rodoviária

A rede rodoviária estruturante da Meia Praia é constituída por uma via principal, vias secundárias e vias de acesso local. As vias e respetiva classificação hierárquica e perfil transversal – tipo estão representados, nos elementos desenhados que acompanham o PU da Meia Praia.

Na elaboração de planos ou projetos de maior detalhe admite-se a realização de ajustamentos à implantação das vias definidas na Planta de Zonamento, desde que justificados pela necessidade de assegurar uma melhor adaptação física e funcional ao terreno ou facilitar a passagem das infraestruturas.

As vias secundárias (Artigo 55.º do Regulamento do PU da Meia Praia), identificadas na Planta de Zonamento como a via 9, a qual delimita a sul e nascente a UOPG10, têm como função assegurar a distribuição e coleta de tráfego da rede local para a rede primária ou principal.

As entradas e saídas de lotes diretamente para estas vias devem ser evitadas, sendo interdita a criação de estacionamento perpendicular à via.

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

Plano de Pormenor

4. ENQUADRAM.

A área

As vias de acesso local garantem o acesso direto aos empreendimentos, lotes, parcelas, equipamentos, áreas de estacionamento, entre outros, estando na planta de zonamento apenas definidas as vias de acesso local estruturantes.

#### b) Saneamento básico – depósitos de água

O abastecimento de água potável é efetuado a partir do sistema de abastecimento de Águas do Algarve e armazenado em três reservatórios localizados na área do PU da Meia Praia, localizando-se um dos quais, o reservatório RVIII, na UOPG 10 conforme delimitação constante da planta de zonamento.

### 3. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Na UOPG 10 do PU da Meia Praia encontram-se identificadas, no referido plano, as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Adutora;
- Linha elétrica – média tensão enterrada.

O PDM de Lagos identifica as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Domínio hídrico – leito e margem dos cursos de água;
- Abastecimento de água – reservatório.

O PDM de Lagos define que a representação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública na Planta de Condicionantes pode ser objeto de aferição detalhada a escalas maiores de planeamento ou projeto através de levantamento topográfico, validado pela Câmara Municipal, que venha a demonstrar dados que alterem a situação de referência da cartografia do PDM nomeadamente no que respeita ao domínio hídrico.

Admite-se que na elaboração do Plano de maior detalhe possam vir a ser identificadas outras condicionantes, as quais devem ser coligidas na respetiva planta de condicionantes e no regulamento sendo sujeitas ao cumprimento do disposto nas respeitantes legislações vigentes aplicáveis.

Ass. 17

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

#### 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção localiza-se na freguesia de Odiáxere e abrange a totalidade da UOPG 10 definida no PU da Meia Praia, abrangendo um território com cerca de 24,58 ha.

Este território encontra-se praticamente livre, tendo portanto uma ocupação sem expressão a qual apresenta características "urbano-rurais" cuja tipologia é de moradia isolada.

A infraestruturação concretizada corresponde à de suporte geral, contemplando, nomeadamente, as redes viária, de abastecimento de água, de esgotos domésticos e pluviais, de rega, elétricas e de telecomunicações, não existindo quaisquer infraestruturas construídas no interior da área de intervenção.

Neste sentido, a rede viária estabelecida, permite o acesso à cidade de Lagos, assim como à Vila de Odiáxere, sendo curta a distância a percorrer até à Estrada Nacional 125 e daí à Via Longitudinal do Algarve/A22.

#### 5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

A oportunidade de elaboração do PP enquadra-se na programação estabelecida pela Câmara Municipal de Lagos ("CML") para a área de intervenção do PU da Meia Praia, que integra a UOPG10 na primeira fase de execução deste plano de urbanização.

Com efeito, a concretização da UOPG10 afigura-se como prioritária no quadro do PU da Meia Praia sendo conducente a uma maior flexibilidade do processo de execução do plano de urbanização.

Em síntese, o PP afigura-se uma oportunidade de executar uma área considerada como prioritária pela Câmara Municipal, colmatando as necessidades de oferta na Meia Praia de uma zona habitacional de elevada qualidade, com vista também à captação de investimento para o concelho.

Neste contexto, os proprietários de várias parcelas de terreno, que perfazem uma área de cerca de 14,9 ha, correspondentes a cerca de 61% da área da UOPG 10, apresentaram uma proposta de contrato para planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor para essa unidade, nos termos e ao abrigo dos n.º 1 e n.º 2 do artigo 6.º, e nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e na alínea

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

Plano de Pormenor  
ordenamento do uso do solo  
a que o crescimento  
se dotar a gestão  
regulamen

h) do artigo 3.º e nos n.º 3 e n.º 4 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017 de 16 de agosto.

Existe o interesse em permitir, e acompanhar, a iniciativa privada na implementação do PU da Meia Praia, que se fundamenta nas necessidades reais do Município em ajustar os seus instrumentos de gestão territorial às dinâmicas e oportunidades dos particulares, na salvaguarda do interesse público relativo ao correto ordenamento do território que defina, com clareza e transparência, os princípios e normas que devem orientar a ocupação, o uso e a transformação dos solos para efeitos urbanísticos.

Trata-se assim de uma situação em que os interesses públicos e privado coincidem no prévio enquadramento planificatório que concretize a política de ordenamento do território e de urbanismo do Município.

O contrato de planeamento acima referido não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução do Plano, bem como à observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais instrumentos de gestão territorial, com os quais o Plano deva ser compatível ou conforme. O mesmo contrato não substitui o Plano na definição do regime do uso do solo, apenas adquirindo eficácia para tal efeito na medida em que nele vier a ser incorporado e prevalecendo em qualquer caso o disposto neste último.

#### 6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO

O Plano a promover, com efeitos registais, visa a implementação do modelo territorial estabelecido no PU da Meia Praia, definindo o desenvolvimento e a concretização das propostas de ocupação, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas, e o desenho dos espaços de utilização coletiva, as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística, tendo em conta os objetivos gerais previstos no mesmo.

O Plano deve satisfazer os objetivos sectoriais e o regime previsto, nomeadamente para a estrutura ecológica (conforme Cap. III do Regulamento do PU da Meia Praia), e Zonas Cujas Urbanização é Possível Programar (Cap. V do Regulamento do PU da Meia Praia).

No cumprimento do disposto no PU da Meia Praia, dentro dos princípios gerais estabelecidos nas disposições legais em vigor aplicáveis, em matéria de planeamento e

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

ordenamento do uso do solo, e tendo como objetivo último a conceção de um modelo a que o crescimento urbano se deverá sujeitar com a elaboração do Plano, pretende-se dotar a gestão urbanística municipal de um instrumento que, com a natureza de regulamento administrativo, permita assegurar os seguintes propósitos:

- Desenvolver e concretizar as propostas de ocupação, incluindo as orientações para a inserção urbanística, implantação e volumetria das edificações, dentro da área de intervenção do Plano, tendo por base as regras e princípios estabelecidos genericamente no PU da Meia Praia;
- Valorização e qualificação integral do território, apontando para a elevada qualidade do ambiente, da paisagem, da arquitetura e dos serviços em conformidade com os objetivos estratégicos definidos pelo PU da Meia Praia;
- Desenvolver o território tendo por base conceitos e objetivos que preconizam uma ocupação urbana integrada, que preencha as necessidades de oferta na Meia Praia de uma zona habitacional de elevada qualidade;
- Assegurar o crescimento ordenado da área de intervenção, estabelecendo adequada articulação com o tecido urbano adjacente e assimilando as edificações existentes, ponderando o grau de permanência em função do uso;
- Acentuar a intervenção municipal na definição da forma e da imagem do ambiente urbano, no que respeita à localização, e ao mais adequado dimensionamento de espaços públicos;
- Compatibilizar todas as intervenções sectoriais preconizadas pelos diversos agentes que nesta área venham a operar na ocupação do solo, com salvaguarda dos direitos e interesses particulares legalmente protegidos;
- Criar condições de incentivo ao investimento privado, enquanto fator de desenvolvimento económico e social;
- Concretização dos mecanismos de perequação compensatória previstos no PU da Meia Praia, tanto ao nível do conjunto das UOPG como ao nível da UOPG10, com vista a garantir um tratamento equitativo de todos os interessados na execução dos instrumentos de gestão territorial e, em especial, do Plano.
- Definição dos sistemas de execução a implementar, bem como das operações urbanísticas ou mecanismos a adotar para a rápida implementação do Plano, atendendo aos efeitos registais que o Plano irá desencadear.
- Promover a infraestruturação adequada das ocupações propostas, designadamente, através de arruamentos, passeios, das redes de abastecimento

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

de água, drenagem de águas residuais e pluviais, rega, recolha de resíduos sólidos urbanos e seu armazenamento, distribuição de energia e de telecomunicações, tendo por base as orientações do PU da Meia Praia.

#### 7. OUTRAS DISPOSIÇÕES

O Plano de Pormenor a desenvolver para a UOPG 10 do PU da Meia Praia terá efeitos registais, a constituir com o conteúdo legalmente estabelecido para esse efeito, implicando que a avaliação de impacte ambiental (AIA) a realizar em virtude da transformação fundiária inerente ao PP terá de se realizar em simultâneo com a elaboração do próprio plano, havendo, portanto, a DIA de ser prévia à aprovação do mesmo pela Assembleia Municipal.

É por causa do seu exaustivo, concreto e definitivo conteúdo, portanto, do seu vincado conteúdo projetual, consubstanciando uma operação urbanística tipificada no anexo II do RJIA (operação de loteamento urbano), que este plano/projeto é obrigatoriamente sujeito a AIA.

No caso específico de PP com efeitos registais, instrumento de cariz simultaneamente planificatório e projetual, de natureza predominantemente executória, dúvidas não subsistem que os mesmos encontram-se, como no caso presente, obrigatoriamente sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) quando consubstanciem operações de loteamento urbano com área igual ou superior a 10 ha ou superior a 500 fogos.

E isso, por si só, constitui garantia bastante de que os efeitos significativos no ambiente provocados pelo PP da UOPG 10 do PU da Meia Praia serão exaustivamente avaliados previamente à sua aprovação pela Assembleia Municipal.

Quanto à eventual sujeição deste tipo de planos a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), é forçoso reiterar que nos encontramos perante instrumentos formalmente planificatórios quanto à nomenclatura e enquadramento procedimental e instrutório (RJIGT) porém, dominante e substantivamente projetuais e executórios, porquanto é por seu intermédio e no âmbito da sua própria elaboração que necessariamente se esgotará o controlo prévio da transformação fundiária preconizada.

Porém, no caso em apreço — PP da UOPG 10 do PU da Meia Praia —, não obstante as infraestruturas merecerem tratamento no plano ao nível de estudo prévio, percecionamos

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

se a sua vertente enquadradora da futura aprovação de projetos mencionados no anexo II do RJAIA (dimensão planificatória) no que concerne aos projetos de execução das mesmas, sendo a posteriori da aprovação do plano/operação de loteamento pela Assembleia Municipal que ocorrerá o controlo prévio das obras de urbanização.

Ou seja, no caso em apreço, não obstante tratar-se de um plano dominante e substantivamente executório, o fator formal enquadrador da aprovação de futuros projetos sujeitos a AIA, apesar de mitigado, encontra-se presente, o que o torna indiscutivelmente abrangido pela alínea a) do n.º 1, do artigo 3.º, do regime de avaliação de planos e programas (RAPP).

Apesar disso, no contexto mais vasto do PU da Meia Praia, em que se insere, não deixa o referido plano também de ser suscetível de corresponder à noção de “pequenas áreas a nível local” a que se refere o n.º 1, do artigo 4.º do RAPP.

Estamos em presença de uma das 13 unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) constituídas no âmbito do PU da Meia Praia, correspondendo a 5% do total da área de intervenção, estando a urbanização prevista sujeita a parâmetros de reduzida ocupação habitacional como sejam uma densidade habitacional máxima de 3 fogos/ha, um índice bruto de construção máximo de 0,11 ou à dimensão mínima dos lotes de 3000 m<sup>2</sup> e a áreas arborizadas mínimas (ao lote) de 50%.

Assim, encontrando-nos perante um plano que, embora de forma mitigada, constitui enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacte ambiental e, como tal, é abrangido pela alínea a), do n.º 1, do artigo 3.º, do RAPP, porém, sendo suscetível de corresponder à noção de “pequenas áreas a nível local” a que se refere o n.º 1, do artigo 4.º, existe fundamento para que, ao abrigo do número 1 do artigo 4.º do RAPP, o PP beneficie da isenção de AAE, havendo a Câmara Municipal de deliberar nesse sentido.

Ao referido fundamento soma-se outro de natureza substancial, que é o facto do próprio plano se encontrar abrangido pela obrigatoriedade de ser sujeito a AIA o que constitui garantia bastante de que os efeitos significativos no ambiente eventualmente provocados pelo PP da UOPG 10 do PU da Meia Praia serão exaustivamente avaliados previamente à sua aprovação pela Assembleia Municipal.

Deverá ainda ser considerado o Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Lagos (PMAAC-L), que permite avaliar e reduzir as vulnerabilidades

climáticas do território e promover uma estratégia e medidas de adaptação às alterações climáticas, o qual foi aprovado pela Assembleia Municipal na 2.ª reunião da sua sessão extraordinária realizada em 05/01/2019.

Este Plano apresenta a identificação das opções de adaptação que são consideradas como suscetíveis de ser implementadas no âmbito dos processos de elaboração, alteração ou revisão dos PMOT de Lagos.

## 8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do Plano é o decorrente do disposto nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 278/2007 de 1 de agosto), e a Avaliação de Impacte Ambiental (Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro).

A elaboração da cartografia de suporte ao Plano deverá dar cumprimento às disposições legais aplicáveis, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção de cartografia e ainda ao disposto nas Normas e Especificações Técnicas aplicáveis ao abrigo do Aviso n.º 11918/2019, de 24 de julho, ser elaborada à escala 1:1000, georreferenciada sob o sistema PT-TM06/ETRS89, e homologada nos termos previstos pela legislação e regulamentação vigente. Deve ainda ser elaborado sobre esta cartografia a delimitação cadastral.

De salientar ainda a seguinte regulamentação aplicável a dar cumprimento:

- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.
- Na área de intervenção do Plano aplicam-se os conceitos e definições constantes do artigo 6.º do regulamento do PU da Meia Praia, e, subsidiariamente, o Decreto

## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, designadamente os relativos aos indicadores e parâmetros, bem como os relativos à simbologia e à sistematização gráfica, a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

#### 9. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo total de 15 meses para a elaboração do Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia, o qual inclui em simultâneo a avaliação de impacto ambiental, cuja contagem se inicia a partir da deliberação de início de elaboração do plano. Nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT o prazo de elaboração poderá ser prorrogado por uma só vez e por igual período de tempo.

Os prazos fixados incluem os inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no RJIGT.

A equipa fica obrigada a introduzir todas as retificações/alterações decorrentes da tramitação legal, em qualquer das fases, até à sua publicação em Diário da República.

#### 10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

O Plano de Pormenor será obrigatoriamente elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar como mínimo, um arquiteto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagista, um urbanista e um licenciado em direito, detendo, qualquer um deles, experiência profissional efetiva de, pelo menos, três anos, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho e diplomas complementares.

A equipa técnica acima definida deverá ser complementada com técnicos com formação adequada no que respeita à avaliação de impacto ambiental.

Preferencialmente, a equipa técnica deverá ter ainda, reconhecida idoneidade e experiência profissional, nomeadamente no âmbito dos Planos Municipais do Ordenamento do Território, sendo o seu coordenador, o interlocutor junto da Câmara Municipal.



## CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

### Plano de Pormenor para a UOPG 10 do PU da Meia Praia – Termos de Referência

#### 11. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Os elementos constituintes do Plano de Urbanização da Meia Praia poderão ser consultados no sítio da Câmara Municipal de Lagos – [www.cm-lagos.pt](http://www.cm-lagos.pt) –, em Áreas de Atuação – Urbanismo – Planos Municipais de Ordenamento do Território. Neste mesmo local encontram-se igualmente os elementos constituintes e de acompanhamento do Plano Diretor Municipal de Lagos.

Os elementos de acompanhamento do PU poderão ser consultados nos serviços da autarquia, durante o horário de expediente, ou então ser requeridos pelas vias habituais, sendo preferencial o uso de via eletrónica (endereço: [expediente.geral@cm-lagos.pt](mailto:expediente.geral@cm-lagos.pt)).

#### 12. ANEXOS

Anexo 1 – Planta da área de intervenção – UOPG10 do PU da Meia Praia

Anexo 2 – Extrato das Plantas de zonamento e condicionantes do PU da Meia Praia

Anexo 3 – Extrato da Planta de condicionantes do PDM Lagos

Termos de Referência

o ser

10-01-2011

ART  
mud.  
R  
Dir

# ANEXO 1

(Termos de Referência)

Planta da área de intervenção

8.

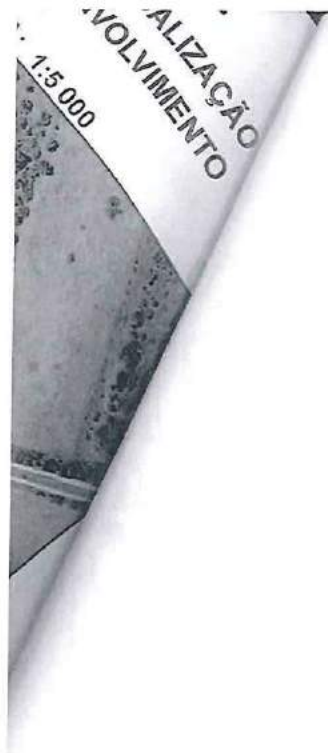


**- CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -**  
**DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO**  
**UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO**

ÁREA DE INTERVENÇÃO - UOPG 10 DO PU DA MEIA PRAIA / ESCALA: 1:5 000



md. l.



*[Handwritten signature]*

*ARy*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## ANEXO 2

(Termos de Referência)

Plantas de Zonamento e Condicionantes do PU da Meia Praia

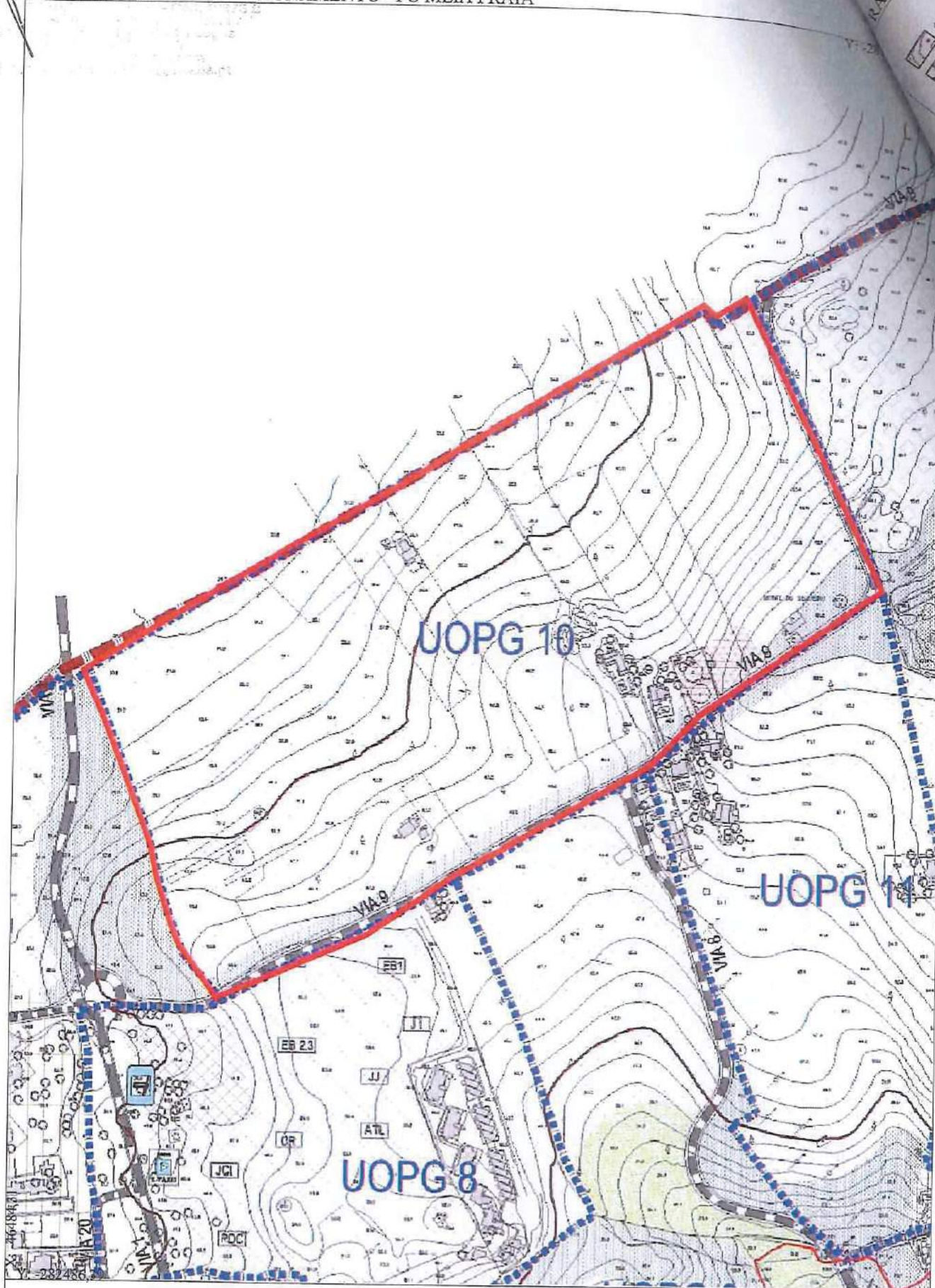
*[Handwritten signature]*



# - CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -

DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO  
UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO

EXTRATO DA PLANTA DE ZONAMENTO - PU MEIA PRAIA



Data: 01/09/2020

Funcionário

Cartas:

Guia de Pagamento nº:

*[Signature]*  
Id: 16449 1:5000

# - CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -

DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO  
UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO



EXTRACTO DA PLANTA DE ZONAMENTO - PU MEIA PRAIA (LEGENDA- PÁG. 1)

- ALTIMETRIA
- TALUDES
- HIDROGRAFIA
- EDIFICADO | RUÍNAS
- CAMINHOS
- CAMPO DE GOLFE EXISTENTE
- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## ZONAMENTO

### - ÁREA NATURAL



APOIOS DE PRAIA (previstos no POOC)

ACESSO DE VEÍCULOS

### - ESTRUTURA ECOLÓGICA



ÁREAS VERDES PÚBLICAS  
(CORREDOR VERDE E ÁREAS PÚBLICAS DE RECREIO E LAZER)

CAMINHO PEDONAL E CICLÁVEL



ÁREAS VERDES PRIVADAS DE RECREIO E LAZER



ÁREAS VERDES PRIVADAS DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO



PASSEIO MARÍTIMO



ÁREA A RENATURALIZAR

### - ZONAS URBANIZADAS



ZONAS TURÍSTICAS EXISTENTES



ZONA TURÍSTICA ESPECIAL



ZONAS COM OCUPAÇÃO URBANA



ZONAS HABITACIONAIS EXISTENTES



ÁREAS DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS EXISTENTES

ENSINO ESCOLA BÁSICA - 1º CICLO

ESCOLA BÁSICA - 2º E 3º CICLO

### - ZONAS CUJA A URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR



ZONAS TURÍSTICAS PROPOSTAS



ZONA TURÍSTICA DE PALMARES



ZONAS MISTAS E DE VIVÊNCIA URBANA



ZONAS HABITACIONAIS PROPOSTAS



ÁREAS DE RESERVA PARA EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

ENSINO

JARDIM DE INFÂNCIA

ESCOLA BÁSICA - 1º CICLO

ESCOLA BÁSICA - 2º E 3º CICLO

SEG. SOCIAL

CRECHE

ACTIVIDADES TEMPOS LIVRES

CENTRO DE SAÚDE E CENTRO DE DIA

DESPORTO

POLIDESPORTIVO COBERTO

PISCINA COBERTA

PEQUENO CAMPO DE JOGOS

EST. VERDE SECUNDÁRIA

PARQUE JUVENIL

PARQUE INFANTIL E IDOSOS

gust P.



# - CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -

DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO  
UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO

EXTRATO DA PLANTA DE ZONAMENTO - PU MEIA PRAIA (LEGENDA- PÁG. 2)

## MEDIDAS DE ORDENAMENTO

### - PROTECÇÃO DE VISTAS

- CURVA DE NÍVEL À COTA 20.00
- CURVA DE NÍVEL À COTA 40.00
- FAIXA DE DESOBSTRUÇÃO VISUAL

### - OUTRAS MEDIDAS

- MANCHA FLORESTAL A PRESERVAR
- ÁREA CONDICIONADA
- FAIXAS DE PROTECÇÃO À RIA DE ALVOR
- 1.ª FAIXA DE PROTECÇÃO À RIA DE ALVOR
- 2.ª FAIXA DE PROTECÇÃO À RIA DE ALVOR
- ZONA DE PROTECÇÃO AO FORTE DA MEIA PRAIA
- ZONA AMEAÇADA PELAS CHEIAS

## INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTES E INFRA-ESTRUTURAS PROPOSTAS

### - REDE RODOVIÁRIA

- VIA PRINCIPAL PROPOSTA
- VIAS SECUNDÁRIAS EXISTENTES A REABILITAR OU PROPOSTAS
- VIAS DE ACESSO LOCAL ESTRUTURANTES
- EXISTENTES A REABILITAR OU PROPOSTAS (2 SENTIDOS)
- EXISTENTES A REABILITAR OU PROPOSTAS (SENTIDO ÚNICO)
- PROVISÓRIA
- (E) PARQUES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO DE APOIO À PRAIA (previstos no POOC)

### - TRANSPORTES PÚBLICOS

- PRAÇA PARA 6 TÁXIS
- PARAGEM DE VEÍCULOS DE TRANSPORTE COLECTIVO DE PASSAGEIROS

### - REDE FERROVIÁRIA

- VIA-FÉRREA
- ATRAVESSAMENTOS PROPOSTOS

### - SANEAMENTO BÁSICO

- DEPÓSITOS DE ÁGUA

## EXECUÇÃO DO PLANO

- LIMITE E IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

*[Handwritten signature]*

AG-2)  
ZACÃO  
VIMENTO

# - CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -

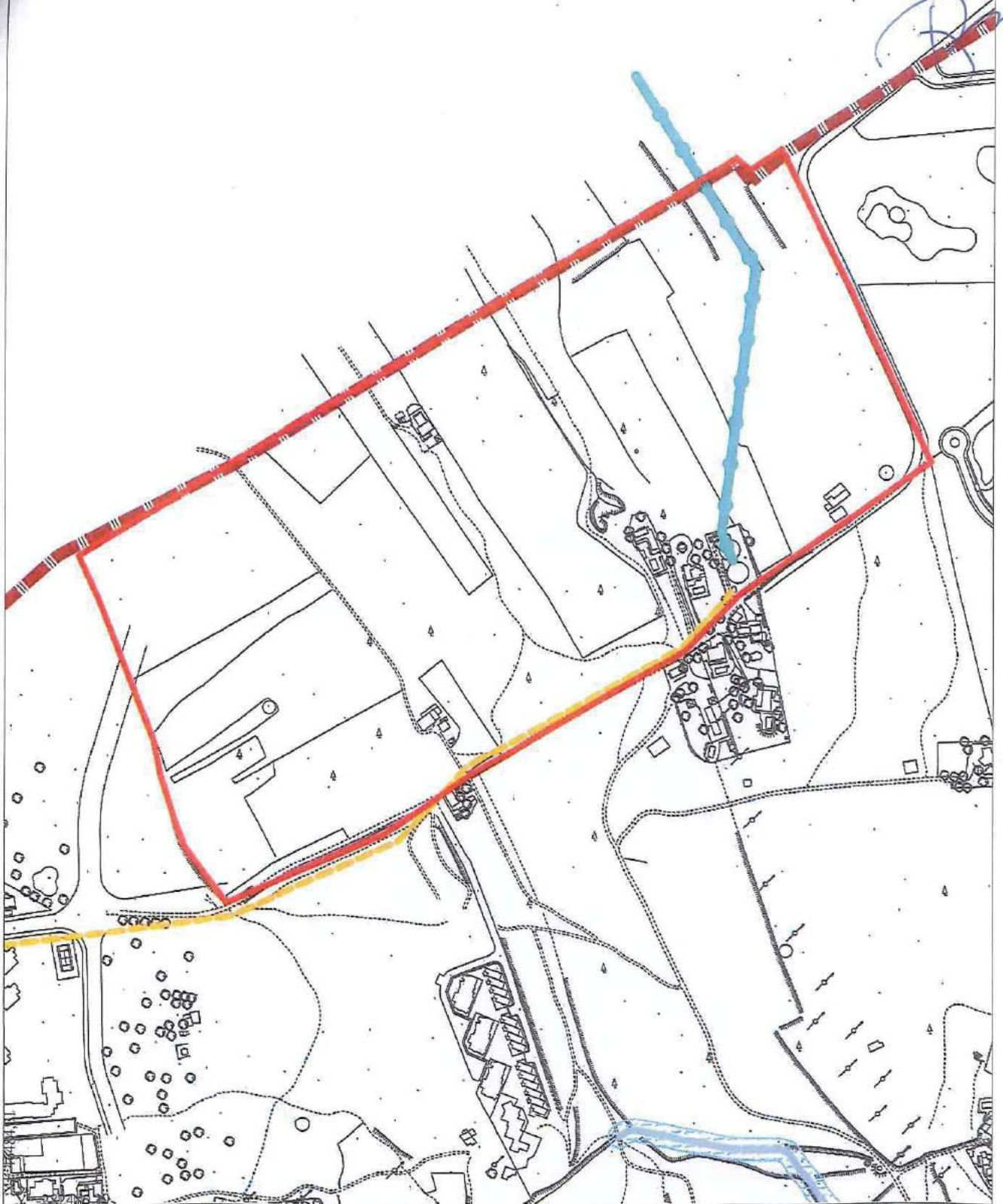
DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO  
UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO



ATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PU MEIA PRAIA.

Y: -28.286.94

X: -45620



Data: 01/09/2020

Funcionário

Cartas:

Guia de Pagamento nº:

Id: 16448 1:5000

# - CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -

DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO  
UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO

## EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PU MEIA PRAIA (LEGENDA)

 LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

----- ÁREA DE INTERVENÇÃO DO POOC BURGAL-VILAMOURA

### **CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO**

#### **- Património Natural**

##### **RECURSOS HÍDRICOS**

 DOMÍNIO HÍDRICO - LEITOS E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA

 DOMÍNIO HÍDRICO - LEITO E MARGENS DAS ÁGUAS DO MAR

##### **ÁREAS DE RESERVA E PROTECÇÃO DE SOLOS E DE ESPÉCIES VEGETAIS**

 ÁREAS BENEFICIADAS PELO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO ALVOR (AHA) A EXCLUIR

 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN) PUBLICADA (RCM n° 154/95 de 25 de Novembro)

REDE NATURA 2000 - SÍTIO PTCON0058 - RIA DE ALVOR

#### **- Património Edificado**

 IMÓVEL EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO - FORTE DA MEIA PRAIA

### **PROTECÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E ACTIVIDADES**

#### **- Infra-estruturas Básicas**

##### **ABASTECIMENTO DE ÁGUA**

 ADUTORAS

##### **REDE DE ESGOTOS**

 COLECTOR

##### **LINHAS ELÉCTRICAS**

 MÉDIA TENSÃO ENTERRADA

 MÉDIA TENSÃO AÉREA

#### **- Infra-estruturas de Transportes e Comunicações**

 VIAS MUNICIPAIS - ESTRADA MUNICIPAL (EM) 534

 VIAS-FÉRREAS - LINHA DO ALGARVE

AEROPORTOS - SERVIÇÃO AERONÁUTICA DO AERÓDROMO DA PENINHA

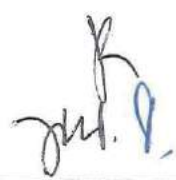
 ZONA 4

 ZONA 5

#### **- Equipamentos e Actividades**

 EDIFÍCIOS ESCOLARES - ESCOLA BÁSICA 1º CICLO E ESCOLA BÁSICA 2º E 3º CICLO

NOTA: PARA EFEITOS DA APLICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DO RUÍDO, TODA A ÁREA DE INTERVENÇÃO É CLASSIFICADA COMO ZONA MISTA À EXCEPÇÃO DAS FAIXAS DE PROTECÇÃO ÀS FONTES DE RUÍDO DEFINIDAS NO REGULAMENTO.



ALIZAÇÃO  
VOLVIMENTO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

### ANEXO 3

(Termos de Referência)

Plantas de Condicionantes do PDM de Lagos

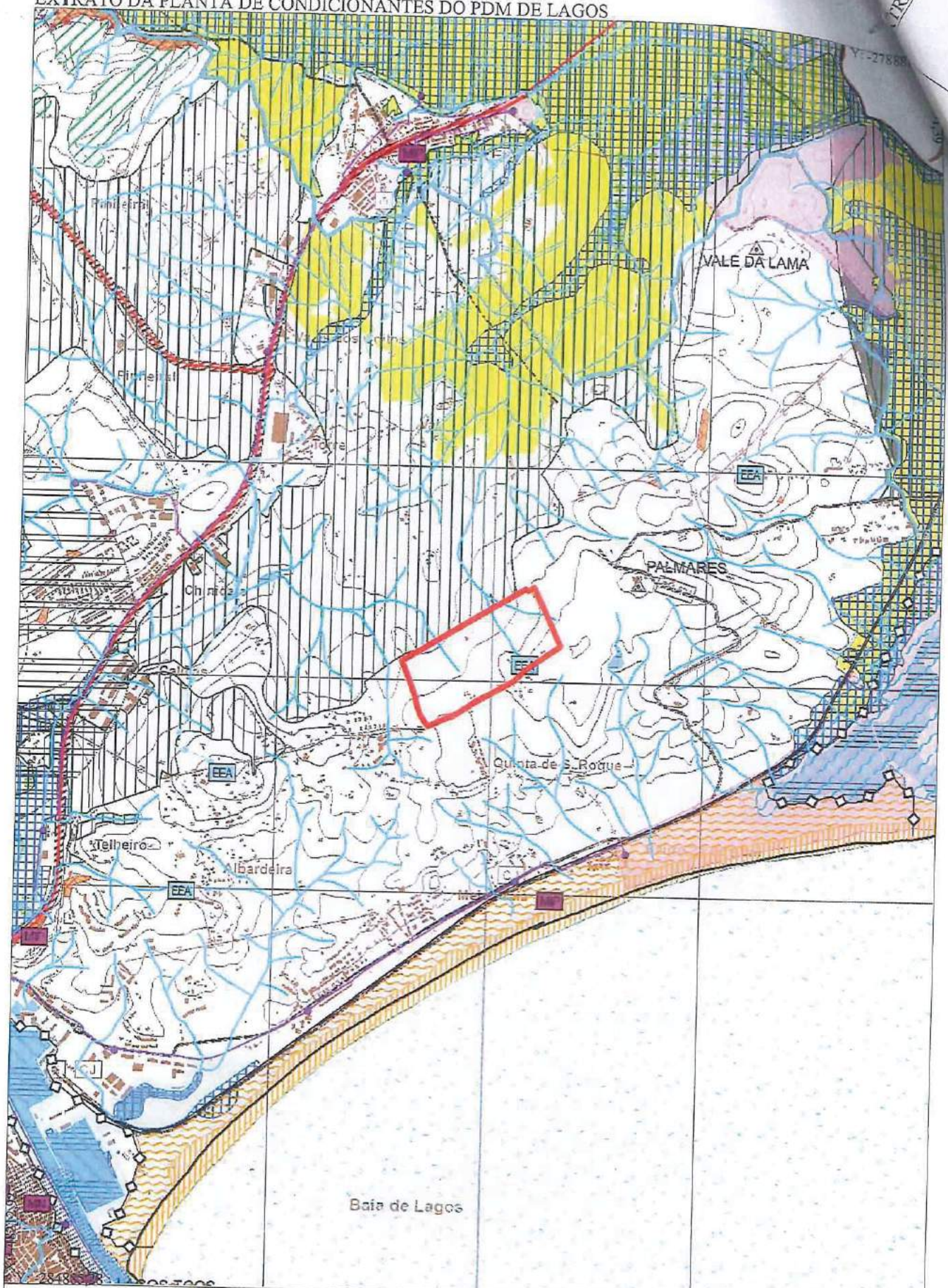
*[Handwritten signature]*



# - CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -

DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO  
UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO

EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE LAGOS



Data: 01/09/2020

Funcionário

Cartas:

Guia de Pagamento n°:

*[Signature]*

Id: 16450 1:25000

# - CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -

## DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO



TRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE LAGOS(LEGENDA- PÁG. 1)

### Limites Administrativos - CAOP2013

- Limite de Concelho
- Limite de Freguesia

### Altimetria

- Marco geodésico de 1ª ordem
- Marco geodésico de 2ª e 3ª ordem
- Curva de nível mestra
- Curva de nível intermédia

### Rede Hidrográfica

- Linha de água de 1.ª ordem
- Linha de água de 2.ª ordem
- Albufeira
- Lagoa
- Curso de Água Navegável

### Exploração de Recursos Geológicos

- Pedreira
- Infraestrutura Rodoviária

### A22

- Acesso a A22
- Estrada nacional
- Estrada regional
- Outras vias

### Infraestrutura Ferroviária

- Infraestrutura Ferroviária
- Estação de caminho de ferro
- Infraestruturas Aeroportuárias
- Aeródromo

### Infraestruturas Portuárias

- Marina
- Doca de Pesca
- Faróis

### Outras Infraestruturas Territoriais

- ETAR Estação de tratamento de águas residuais
- Linhas elétricas de alta tensão

### Edificações

- Edifícios
- Ruínas

### Grandes Áreas de Equipamento

- Cemitério
- Complexo desportivo (pavilhão/piscinas; estádio)
- Campo de jogos

### Limites

- Área de Intervenção do Plano
- Área de Jurisdição Portuária

### Recursos naturais - recursos hídricos

#### Albufeiras de águas públicas - Albufeira da Bravura

#### Domínio Hídrico

- Albufeira Classificada
- Zona Terrestre de Proteção
- Zona de Proteção da Barragem
- Zona de Respeito da Barragem
- Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção

- Leito e Margem das Águas do Mar
- Leito e Margem dos Cursos de Água
- Canais de Rega

- Domínio Hídrico - Perímetro de proteção de captação de água subterrânea para abastecimento público

### Recursos naturais - recursos agrícolas e florestais

#### Reserva agrícola nacional

- Reserva agrícola nacional

#### Infraestruturas do aproveitamento hidroagrícola do Alvor

- Canal Condutor Geral
- Distribuidor
- Regadeira
- Aproveitamento hidroagrícola do Alvor
- Área do aproveitamento hidroagrícola do Alvor a excluir

#### Sobreiros ou azinheiras

- Povoamento de sobreiros ou azinheiras

#### Regime Florestal

- Perímetro florestal do Barão de S. João

#### Proteção ao risco de incêndio

- Perigosidade de incêndio elevada e muito elevada
- Redes de faixas de gestão de combustível

#### Árvore ou arvoredor de interesse público

- Árvore de interesse público

# - CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -

DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO  
UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO



## EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE LAGOS(LEGENDA- PÁG. 2)

### Recursos naturais - recursos ecológicos

#### Reserva ecológica nacional

|  |                                                     |  |                                          |
|--|-----------------------------------------------------|--|------------------------------------------|
|  | Praia                                               |  | Faixas de Proteção a Albufeiras e Lagoas |
|  | Sepel                                               |  | Zonas Ameaçadas pelas Cheias             |
|  | Dunas                                               |  | Cabeceiras da Linhas de Água             |
|  | Arribas ou Falésias e Respetivas Faixas de Proteção |  | Áreas de Máxima Infiltração              |
|  | Laguna e Respetiva Faixa de Proteção                |  | Áreas com Riscos de Erosão               |
|  | Estuário                                            |  | Faixa de Proteção da Costa Marítima      |
|  | Albufeiras e Lagoas                                 |  | Leito dos Cursos de Água                 |

#### Rede Natura 2000

|  |                      |  |                           |
|--|----------------------|--|---------------------------|
|  | Sítio Costa Sudoeste |  | Sítio Ria de Alvor        |
|  | Sítio Monchique      |  | Zona de Proteção Especial |

### Património edificado

#### Imóveis classificados

|                                                                                               |                                                                                                            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                               | Monumento nacional                                                                                         |  |
| MN1 - Igreja de São Sebastião                                                                 | (Dec. n.º 9842, DG n.º 137 de 20-06-1924)                                                                  |  |
| MN2 - Igreja de Santo António                                                                 | (Dec. n.º 9842, DG n.º 137 de 20-06-1924)                                                                  |  |
| MN3 - Muralhas e Torreões da Lagos                                                            | (Dec. n.º 9842, DG n.º 137 de 20-06-1924)                                                                  |  |
|                                                                                               | Monumento de Interesse público                                                                             |  |
| MIP1 - Barragem Romana da Fonte Coberta                                                       | (Dec. n.º 26-A/92, DR n.º 126, I Série-B, de 01-06-1992)                                                   |  |
| MIP2 - Capela Mor da Igreja da Luz                                                            | (Dec. n.º 33587, DG n.º 63 de 27-03-1944)                                                                  |  |
| MIP3 - Castelo da Senhora da Luz                                                              | (Dec. n.º 129/77, DR n.º 226 de 29-09-1977)                                                                |  |
| MIP4 - Estação Arqueológica do Monte Molão                                                    | (Dec. n.º 26-A/92, DR n.º 126, I Série-B, de 01-06-1992)                                                   |  |
| MIP5 - Estação Arqueológica Romana da Praia da Luz                                            | (Dec. n.º 26-A/92, DR n.º 126, I Série-B, de 01-06-1992)                                                   |  |
| MIP6 - Forte da Meia Praia                                                                    | (Portaria n.º 182/2015, DR, 2.ª série, n.º 52 de 16-03-2015)                                               |  |
| MIP7 - Forte da Ponta da Bandeira                                                             | (Dec. n.º 5/2002, DR n.º 42 de 19-02-2002)                                                                 |  |
| MIP8 - Igreja Matriz de Odiáxere                                                              | (Dec. n.º 2/96, DR n.º 56 de 08-03-1996)                                                                   |  |
| MIP9 - Mercado de Escravos                                                                    | (Portaria n.º 177/2014, DR, 2.ª série, n.º 44 de 04-03-2014)                                               |  |
|                                                                                               | Imóvel de Interesse municipal                                                                              |  |
| IM1 - Casa Corte Real na Rua Dr. Joaquim Tello, n.º 1                                         | (Reunião de Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de Lagos de Setembro de 2003, realizada a 13-10-2003) |  |
| IM2 - Armazém do Espingardeiro                                                                | (Deliberação camarária n.º 395/2010)                                                                       |  |
|                                                                                               | Zona especial de proteção                                                                                  |  |
| ZEP das Igrejas de Santo António e São Sebastião e das Muralhas e Torreões da Cidade de Lagos | Portaria publicada no DG n.º 275, II Série, de 24-11-1969                                                  |  |

### Infraestruturas

#### Abastecimento de água

|  |                                |  |              |
|--|--------------------------------|--|--------------|
|  | Conduta adutora                |  | Reservatório |
|  | Estação de tratamento de águas |  |              |

#### Drenagem de águas residuais

|  |                                        |  |                                                                 |
|--|----------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------|
|  | Coletor de águas residuais             |  | Estação de tratamento de águas residuais                        |
|  | Estação de bombagem de águas residuais |  | Estação de tratamento de águas residuais e transferência de RSU |

#### Rede elétrica

|  |                                                     |
|--|-----------------------------------------------------|
|  | Infraestrutura de transformação de energia elétrica |
|  | Infraestrutura de distribuição de energia elétrica  |

#### Rede rodoviária nacional e rede rodoviária regional

As áreas de proteção delimitadas para as redes rodoviárias são esquemáticas, devendo ser aferidas de acordo com a legislação específica

|  |                                                         |
|--|---------------------------------------------------------|
|  | Itinerário complementar autoestrada                     |
|  | Estrada nacional                                        |
|  | Estrada regional                                        |
|  | Zona de serviço de estrada do Plano Rodoviário Nacional |

Handwritten signature and initials.



# - CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS -



DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO  
UNIDADE TÉCNICA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO

EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE LAGOS (LEGENDA - PÁG. 3)

## Estradas e caminhos municipais

- Estrada municipal
- Caminho municipal
-  Zona de servidão de estrada ou caminho municipal

## Rede ferroviária

As áreas de proteção delimitadas para as redes rodoviárias são esquemáticas, devendo ser aferidas de acordo com a legislação específica

-  Via férrea
-  Zona de servidão de via férrea

## Aeroportos e aeródromos

-  Zona de servidão aeronáutica - aeródromo da Penina

## Faróis e outros sinais marítimos

-  Farol

## Marcos geodésicos

-  Marco geodésico

q.

João Pedro  
Matos

ADVOGADO | LAWYER

## RECONHECIMENTO de ASSINATURA por SEMELHANÇA

\_\_\_\_ João Pedro Matos, Advogado, portador da cédula profissional n.º 19873L, com domicílio profissional na Rua José Afonso, Edifício Muralha, Lote 7-A, r/c, Loja 1, Lagos, NIF \_\_\_\_\_; declaro nos termos do art. 5º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 237/2001 de 30/08, do disposto no art. 38º do Decreto-Lei 76-A/2006 de 29/03 e da Portaria 657-B/2006 de 29/06, reconhecer a assinatura por semelhança supra de: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ José Manuel de Matos Penaforte, \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_ António José de Matos Penaforte, \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_ Francisco José de Matos Penaforte, \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_ Estes reconhecimentos de assinatura por semelhança foram efectuados por confronto com as assinaturas apostas nos cartões de cidadão dos signatários, mediante a exibição do cartão de cidadão número \_\_\_\_\_ válido até \_\_\_\_\_, do cartão de cidadão número \_\_\_\_\_ válido até \_\_\_\_\_ e do cartão de cidadão número \_\_\_\_\_ válido até \_\_\_\_\_, todos emitidos pela República Portuguesa. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ Verifiquei na presente data, a qualidade e os poderes dos signatários, como Herdeiros, e em representação das Heranças Indivisas de Raimundo Martins Penaforte e de Maria Rita Gambôa de Matos Penaforte, com os números de identificação fiscal \_\_\_\_\_, por via das escrituras de Habilitação de Herdeiros outorgadas no Cartório Notarial Dr. Fernando Jorge Maia Guedes Ribeiro, em Lagos, respectivamente em 28/07/2015 e 21/12/2020. \_\_\_\_\_  
Lagos, 09 de Março de 2021. \_\_\_\_\_

O Advogado:

Registo online efectuado em 09 (nove) de Março de 2021, sob o número 19873L/2714 – Por cada assinatura reconhecida, foi cobrado o valor de € 12,50 (doze euros e cinquenta cêntimos) a título de honorários, a que acresce IVA à taxa legal.



## ORDEM DOS ADVOGADOS

### REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

**Dr.(a) João Pedro Matos**

**CÉDULA PROFISSIONAL: 19873L**

#### IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Reconhecimento com menções especiais por semelhança

#### IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

José Manuel de Matos Penaforte

Cartão de Cidadão n.º [REDACTED]

António José de Matos Penaforte

Cartão de Cidadão n.º [REDACTED]

Francisco José de Matos Penaforte

Cartão de Cidadão n.º [REDACTED]

Cabeça de Casal da Herança de - Raimundo Martins Penaforte

NIPC n.º [REDACTED]

Cabeça de Casal da herança de - Maria Rita Gambôa de Matos Penaforte

NIPC n.º [REDACTED]

#### OBSERVAÇÕES

Reconhecimento de assinatura dos três primeiros interessados na qualidade de Herdeiros da quarta e quinta interessadas, em documento denominado - CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PROJECTO DE PLANO DE PORMENOR PARA A UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO NÚMERO DEZ. Por cada assinatura reconhecida, foi cobrado o valor de 12,50 (doze euros e cinquenta cêntimos) a título de honorários, a que acresce IVA à taxa legal.

EXECUTADO A: 2021-03-09 10:09

REGISTADO A: 2021-03-09 10:22

COM O N.º: 19873L/2714

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>  
usando o código [REDACTED]

**TERMO de RECONHECIMENTO de ASSINATURA PRESENCIAL, COM  
MENÇÕES ESPECIAIS**

\_\_\_\_ **João Pedro Matos**, Advogado, portador da cédula profissional n.º 19873L, com domicílio profissional na Rua José Afonso, Edifício Muralha, Lote 7-A, r/c, Loja 1, Lagos, NIF [REDACTED]; declaro nos termos do art. 5.º, n.º 1 do Decreto-lei n.º 237/2001 de 30/08, do disposto no art. 38º do Decreto-Lei 76-A/2006 de 29/03 e da Portaria 657-B/2006 de 29/06, reconhecer a assinatura supra de: \_\_\_\_\_

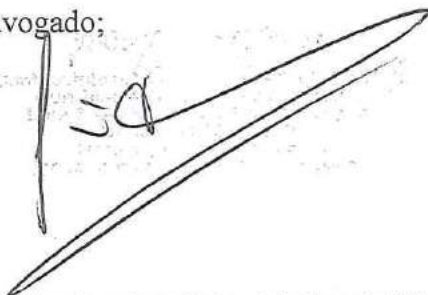
\_\_\_\_ **Américo Vermelho Rodrigues**, [REDACTED],  
[REDACTED], residente na [REDACTED]  
[REDACTED]

\_\_\_\_ Este reconhecimento de assinatura é feito na minha presença, tendo verificado a identidade do signatário, mediante a exibição do cartão de cidadão número [REDACTED] válido até [REDACTED] emitido pela República Portuguesa. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ Verifiquei na presente data, a qualidade e os poderes do signatário como **Presidente do Conselho de Administração da sociedade MIRALAGOS – Sociedade de Construções SA**; com sede na Rua Dr. Francisco Sá Carneiro, Lote 22, Loja C, em Lagos, NIPC 501 891 684, por verificação da **Certidão Permanente (chave de acesso 3772-7543-6253 emitida em 21-11-2013 e válida até 21/11/2022)** e RCBE que hoje consultei. \_\_\_\_\_

Lagos, 09 de Março de 2021. \_\_\_\_\_

O Advogado;



Registo online efectuado em 09 (nove) de Março de 2021, sob o número 19873L/2721 – Pela assinatura reconhecida, foi cobrado o valor de € 12,50 (doze euros e cinquenta cêntimos) a título de honorários, a que acresce IVA à taxa legal.



## ORDEM DOS ADVOGADOS

### REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) João Pedro Matos

CÉDULA PROFISSIONAL: 19873L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Reconhecimento com menções especiais presenciais

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Américo Vermelho Rodrigues

Cartão de Cidadão n.º [REDACTED]

MIRALAGOS – Sociedade de Construções S.A.

NIPC n.º 501891684

OBSERVAÇÕES

Reconhecimento de assinatura do primeiro interessado na qualidade de Presidente do Conselho de Administração da segunda interessada, em documento denominado -

CONTRATO DE

PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PROJECTO DE PLANO DE

PORMENOR PARA A UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO NÚMERO DEZ.

Pela assinatura reconhecida, foi cobrado o valor de 12,50 (doze euros e cinquenta cêntimos) a título de honorários, a que acresce IVA à taxa legal.

EXECUTADO A: 2021-03-09 16:53

REGISTADO A: 2021-03-09 16:57

COM O N.º: 19873L/2721

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos> usando o código [REDACTED]