



relatório VI regulamento

**3ª fase . proposta de plano**

**revisão do plano geral de urbanização de Lagos**

câmara municipal de Lagos

**progitape**  
Arquitetura Planeamento Engenharia

Rua Almirante Barroso, 56 . 1000-013 Lisboa . telef +351 21. 0303400 . fax +351 21. 0303401 . www.svi.pt . geral@svi.pt

CLIENTE	CAMARA MUNICIPAL DE LAGOS
REFª DO PROJECTO	PL.03.P003.AP
COORDENADOR DO PLANO	ISABEL DANTAS ARQUITECTA
EQUIPA DO PLANO	ALEXANDRE ABREU ARQUITECTO DIOGO VAZ ARQUITECTO CARLA GOMES CARTÓ ARQUITECTA DE PLANEAMENTO URBANO E TERRITORIAL INÊS BASTO ARQUITECTA PAISAGISTA NUNO MARQUES URBANISTA CLÁUDIA LEAL ENGENHEIRA DO TERRITÓRIO JOSÉ PEDRO PINTO ENGENHEIRO DO TERRITÓRIO ALBERTO PRATA ENGENHEIRO CIVIL MARIA CARVALHO ENGENHEIRA DO AMBIENTE TIAGO ROGADO ENGENHEIRO DO AMBIENTE GONÇALO ROSA GEÓGRAFO/ PLANEAMENTO REGIONAL JOSÉ LÚCIO GEÓGRAFO JOSÉ DE DEUS JURISTA NADIR JESUS TÉCNICA DE DESENHO MIGUEL DIMAS TÉCNICO DE DESENHO VÍTOR MARTINS TÉCNICO DE DESENHO ANA ALMEIDA ADMINISTRATIVA/ SECRETARIADO
OUTRAS CONTRIBUIÇÕES	NÍVEL SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS ENGENHARIA ACÚSTICA E AMBIENTE ARMANDO DE SOUSA ARQUITECTO MIGUEL CHALBERT ARQUITECTO

DESCRIÇÃO DO RELATÓRIO	RÉGULAMENTO
VERSÃO	FINAL (3ª FASE – PROPOSTA DE PLANO)
Nº DE PÁGINAS DO RELATÓRIO	55
DATA DE ELABORAÇÃO	AGOSTO DE 2003
DATA DE ENTREGA FINAL	MAIO DE 2012

<b>TÍTULO I</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	
ARTIGO 1º	ÂMBITO TERRITORIAL	01
ARTIGO 2º	OBJECTIVOS	01
ARTIGO 3º	COMPOSIÇÃO	01
ARTIGO 4º	REVISÃO E ALTERAÇÃO	02
ARTIGO 5º	NATUREZA E FORÇA JURÍDICA	02
ARTIGO 6º	INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A OBSERVAR	03
ARTIGO 7º	OMISSÕES E INTERPRETAÇÃO	03
ARTIGO 8º	DEFINIÇÕES	03
<b>TÍTULO II</b>	<b>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b>	
ARTIGO 9º	IDENTIFICAÇÃO	05
<b>SECÇÃO I</b>	<b>PAISAGEM E RECURSOS NATURAIS</b>	
ARTIGO 10º	PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA BURGAU – VILAMOURA (POOC)	05
ARTIGO 11º	ÁREA DE JURISDIÇÃO DO INSTITUTO PORTUÁRIO E DOS TRANSPORTES MARÍTIMOS	05
ARTIGO 12º	RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)	05
ARTIGO 13º	RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN)	05
ARTIGO 14º	DOMÍNIO HÍDRICO	06
ARTIGO 15º	ÁREAS COM RISCOS DE CHEIA E INUNDAÇÃO	06
ARTIGO 16º	CAPTAÇÕES DE ÁGUA SUBTERRÂNEAS	06
<b>SECÇÃO II</b>	<b>INFRA-ESTRUTURAS</b>	
<b>SUBSECÇÃO I</b>	<b>REDE RODOVIÁRIA</b>	
ARTIGO 17º	REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL	07
ARTIGO 18º	CIRCULAR EXTERIOR DA CIDADE DE LAGOS	07
ARTIGO 19º	CONDICIONAMENTOS	07
<b>SUBSECÇÃO II</b>	<b>REDE FERROVIÁRIA</b>	
ARTIGO 20º	IDENTIFICAÇÃO	07
<b>SUBSECÇÃO III</b>	<b>REDE ELÉCTRICA</b>	
ARTIGO 21º	CONDICIONAMENTOS	08
<b>SUBSECÇÃO IV</b>	<b>SISTEMAS DE SANEAMENTO BÁSICO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA</b>	
ARTIGO 22º	CONDICIONAMENTOS	08
<b>SUBSECÇÃO V</b>	<b>SINAL MARÍTIMO/FAROL</b>	
ARTIGO 23º	CONDICIONAMENTOS	08
<b>SECÇÃO III</b>	<b>PATRIMÓNIO CLASSIFICADO, EM VIAS E EM ESTUDO DE CLASSIFICAÇÃO</b>	
ARTIGO 24º	IDENTIFICAÇÃO	08
ARTIGO 25º	CONDICIONAMENTOS	09
<b>SECÇÃO IV</b>	<b>PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO</b>	
ARTIGO 26º	IDENTIFICAÇÃO	10
ARTIGO 27º	CONDICIONAMENTOS GERAIS	10
<b>TÍTULO III</b>	<b>USOS DO SOLO</b>	
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	
ARTIGO 28º	CLASSIFICAÇÃO DO SOLO	11
ARTIGO 29º	QUALIFICAÇÃO DO SOLO	11
ARTIGO 30º	CONDICIONAMENTOS GERAIS	11

<b>CAPÍTULO II</b>	<b>ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA</b>	
ARTIGO 31º	CARACTERIZAÇÃO	13
<b>SECÇÃO I</b>	<b>ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL</b>	
ARTIGO 32º	ÁREA VERDE DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO E PARQUE DA CIDADE	13
ARTIGO 33º	ÁREA VERDE DA FONTE COBERTA	14
ARTIGO 34º	PARQUE URBANO / PARQUE URBANO EQUIPADO	14
<b>SECÇÃO II</b>	<b>ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA</b>	
ARTIGO 35º	ÁREA VERDE DE RECREIO E LAZER	14
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>EQUIPAMENTOS</b>	
ARTIGO 36º	CARACTERIZAÇÃO E CONDICIONAMENTOS	15
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>REDE RODOVIÁRIA URBANA E ESTACIONAMENTO</b>	
ARTIGO 37º	CARACTERIZAÇÃO E CONDICIONAMENTOS	15
ARTIGO 38º	CONDICIONAMENTOS EM VIA PRINCIPAL	16
ARTIGO 39º	CONDICIONAMENTOS EM VIA COLECTORA E VIA COLECTORA RESIDENCIAL	16
ARTIGO 40º	CONDICIONAMENTOS EM VIA COMPLEMENTAR DE ACESSO LOCAL	16
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>SOLO URBANIZADO</b>	
ARTIGO 41º	CARACTERIZAÇÃO	17
<b>SECÇÃO I</b>	<b>ÁREA URBANA CENTRAL/ CENTRO HISTÓRICO</b>	
ARTIGO 42º	CARACTERIZAÇÃO	17
ARTIGO 43º	OBJECTIVOS	17
ARTIGO 44º	USO DAS EDIFICAÇÕES	18
ARTIGO 45º	CONDICIONAMENTOS	18
ARTIGO 46º	ESTACIONAMENTO	19
ARTIGO 47º	AMPLIAÇÃO EM PROFUNDIDADE E/OU ALTURA	19
ARTIGO 48º	BALANÇOS SOBRE A VIA PÚBLICA	19
ARTIGO 49º	REVESTIMENTOS, CORES E PINTURAS	19
ARTIGO 50º	DIMENSÃO E GUARNIÇÃO DOS VÃOS	20
ARTIGO 51º	ESTORES, PORTADAS E GRADEAMENTOS	21
ARTIGO 52º	COBERTURA E ELEMENTOS DE REMATE	21
ARTIGO 53º	CHAMINÉS	22
ARTIGO 54º	FIXAÇÃO DE ELEMENTOS PUBLICITÁRIOS E OUTROS	22
ARTIGO 55º	ESPLANADAS, SOMBRINHAS E OUTRO EQUIPAMENTO	23
ARTIGO 56º	COBERTO VEGETAL	23
ARTIGO 57º	REGRAS SUPLETIVAS	23
<b>SUBSECÇÃO I</b>	<b>ÁREA INTRAMUROS</b>	
ARTIGO 58º	CARACTERIZAÇÃO	23
ARTIGO 59º	CONDICIONAMENTOS ESPECIAIS	24
<b>SUBSECÇÃO II</b>	<b>ÁREA EXTRAMUROS</b>	
ARTIGO 60º	CARACTERIZAÇÃO	24
ARTIGO 61º	CONDICIONAMENTOS ESPECIAIS	24
<b>SECÇÃO II</b>	<b>ÁREA URBANA CONSOLIDADA</b>	
ARTIGO 62º	CARACTERIZAÇÃO	25
ARTIGO 63º	CONDICIONAMENTOS	25
<b>SECÇÃO III</b>	<b>ÁREA URBANA A INTEGRAR I E ÁREA URBANA A INTEGRAR II</b>	
ARTIGO 64º	CARACTERIZAÇÃO	26
ARTIGO 65º	CONDICIONAMENTOS	26

<b>SECÇÃO IV</b>	<b>ÁREA URBANA A INTEGRAR III</b>	
ARTIGO 66º	CONDICIONAMENTOS	26
<b>SECÇÃO V</b>	<b>ÁREA DE RENOVAÇÃO URBANA</b>	
ARTIGO 67º	CARACTERIZAÇÃO	27
<b>SECÇÃO VI</b>	<b>ÁREA DE ABASTECIMENTO, ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA EM SOLO URBANIZADO</b>	
ARTIGO 68º	CONDICIONAMENTOS	27
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA</b>	
ARTIGO 69º	IDENTIFICAÇÃO	27
<b>SECÇÃO I</b>	<b>TECNOPOLIS DE LAGOS</b>	
ARTIGO 70º	CARACTERIZAÇÃO	27
ARTIGO 71º	CONDICIONAMENTOS	28
<b>SUB-SECÇÃO I</b>	<b>EQUIPAMENTOS</b>	
ARTIGO 72º	CARACTERIZAÇÃO	28
<b>SECÇÃO II</b>	<b>ÁREA ENVOLVENTE AO PARQUE URBANO EQUIPADO</b>	
ARTIGO 73º	CARACTERIZAÇÃO	28
ARTIGO 74º	CONDICIONAMENTOS	28
<b>SECÇÃO III</b>	<b>ÁREA DE ABASTECIMENTO, ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA</b>	
ARTIGO 75º	CONDICIONAMENTOS	29
<b>TÍTULO IV</b>	<b>EXECUÇÃO DO PLANO</b>	
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	
ARTIGO 76º	PROIBIÇÃO DE RETROCESSO FORMAL E FUNCIONAL	30
ARTIGO 77º	SISTEMA DE EXECUÇÃO	30
ARTIGO 78º	UNIDADES DE EXECUÇÃO	30
ARTIGO 79º	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	30
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)</b>	
ARTIGO 80º	CARACTERIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO	31
<b>SECÇÃO I</b>	<b>UOPG 1 – ENTRADA DA MEIA PRAIA</b>	
ARTIGO 81º	OBJECTIVOS	31
ARTIGO 82º	CONDICIONAMENTOS	31
<b>SECÇÃO II</b>	<b>UOPG 2 - ROSSIO DA TRINDADE</b>	
ARTIGO 83º	OBJECTIVOS	32
ARTIGO 84º	CONDICIONAMENTOS	32
ARTIGO 85º	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	33
<b>SECÇÃO III</b>	<b>UOPG 3 – PARQUE DA CIDADE</b>	
ARTIGO 86º	OBJECTIVOS	33
ARTIGO 87º	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	33
<b>SECÇÃO IV</b>	<b>UOPG 4 – TECNOPOLIS DE LAGOS</b>	
ARTIGO 88º	OBJECTIVOS	34
ARTIGO 89º	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	34
<b>SECÇÃO V</b>	<b>UOPG 5 – MARGINAL DE LAGOS</b>	
ARTIGO 90º	OBJECTIVOS	34
ARTIGO 91º	CONDICIONAMENTOS	35
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA</b>	
<b>SECÇÃO I</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	
ARTIGO 92º	OBJECTIVOS	35



## **TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **ARTIGO 1º ÂMBITO TERRITORIAL**

O Plano de Urbanização de Lagos, adiante designado por Plano, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e da gestão urbanística do território no interior do respetivo perímetro urbano, regulamentado ao abrigo do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

### **ARTIGO 2º OBJETIVOS**

O Plano visa prosseguir o equilíbrio da composição urbanística através dos seguintes principais objetivos:

- a) Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o seu equilíbrio ambiental, económico e social;
- b) Servir de instrumento de referência da implantação do Tecnopólis;
- c) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades do local;
- d) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;
- e) Fornecer indicadores para a elaboração de outros Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT);
- f) Servir de enquadramento à elaboração de Planos de Atividades do Município;
- g) Servir de enquadramento à elaboração dos PMOT necessárias à execução do Plano.

### **ARTIGO 3º COMPOSIÇÃO**

1. O Plano é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

#### **PEÇAS ESCRITAS**

Relatório VI Regulamento.

#### **PEÇAS DESENHADAS**

Desenho nº 18.2 Condicionantes / Património Classificado, em Vias e em Estudo de Classificação, à escala 1: 5000;

Desenho nº 18.3 Condicionantes / Servidões e Restrições de Utilidade Pública, à escala 1: 5000;

Desenho nº 19 Planta de Zonamento, à escala 1:5000.

2. O Plano é acompanhado pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

#### **PEÇAS ESCRITAS**

Relatório I Bases para um Ordenamento e Definição de Estratégias

Relatório II Caracterização e Diagnóstico

Relatório III Estratégia de Desenvolvimento Urbano

Relatório IV Centro Histórico de Lagos / Enquadramento e Inventário do Património

Relatório V.1 Sistema de Execução e Perequação

Relatório V.2 Programa de Execução

Relatório VII Ruído

Relatório VIII Relatório Ambiental

**PEÇAS DESENHADAS**

Desenho nº 1	Planta de Enquadramento, à escala 1: 25000;
Desenho nº 2.1	PROT Algarve – Extrato da Planta do Modelo Territorial, à escala 1: 100000;
Desenho nº 2.2	POOC Burgau-Vilamoura – Extrato da Planta Síntese, à escala 1: 25000;
Desenho nº 2.3.1	PDM de Lagos – Extrato da Planta de Condicionantes, à escala 1: 25000;
Desenho nº 2.3.2	PDM de Lagos – Extrato da Planta de Ordenamento, à escala 1: 25000;
Desenho nº 3	Planta Comparativa de Perímetros Urbanos, à escala 1: 10000;
Desenho nº 4	Situação Existente – Licenças e Autorizações de Operações Urbanísticas Emitidas, à escala 1: 5000;
Desenho nº 5	Situação Existente – Avaliação da Concretização do PGU em vigor, à escala 1: 5000;
Desenho nº 4	Situação Existente – Licenças e Autorizações de Operações Urbanísticas Emitidas, à escala 1: 5000;
Desenho nº 6	Situação Existente – Volumetrias, à escala 1: 5000;
Desenho nº 7	Situação Existente – Nº de Fogos, à escala 1: 5000;
Desenho nº 8	Situação Existente - Estado de Conservação, à escala 1: 5000;
Desenho nº 9	Situação Existente - Funcional / r/c, à escala 1: 5000;
Desenho nº 10	Situação Existente - Funcional / restantes pisos, à escala 1: 5000;
Desenho nº 11	Situação Existente - Equipamentos / r/c, à escala 1: 5000;
Desenho nº 12	Situação Existente - Equipamentos / restantes pisos, à escala 1: 5000;
Desenho nº 13	Planta da Situação Existente - Análise e Caracterização da Paisagem, à escala 1: 5000;
Desenho nº 14	Estrutura Ecológica Urbana, à escala 1: 10000;
Desenho nº 15	Ruído – Zonas Sensíveis e Zonas Mistas, à escala 1: 10000;
Desenho nº 16	Reserva Agrícola Nacional (RAN) – Proposta Final, à escala 1: 5000;
Desenho nº 17.1	Planta de Infraestruturas de Águas e Esgotos, à escala 1: 5000;
Desenho nº 17.2	Equipamentos Existentes na Área de Intervenção do Plano, à escala 1: 10000;
Desenho nº 18.1	Património Cultural Histórico Arqueológico, à escala 1: 10000;
Desenho nº 20	Área Urbana Central/Centro Histórico – Planta de Gestão, à escala 1: 2000;
Desenho nº 21	Delimitação da Unidade de Execução 1 (UE1) – Parque Urbano e Área Envolvente, à escala 1: 10000.

**ARTIGO 4º REVISÃO E ALTERAÇÃO**

1. A implementação do Plano deve ser objeto de avaliação periódica, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos dez anos da sua entrada em vigor.
2. A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão nesse sentido que a Câmara Municipal entenda assumir, sempre que julgue inadequadas as disposições nele contidas.
3. A alteração, revisão ou suspensão do Plano só poderá ser realizada de acordo com a legislação em vigor.

**ARTIGO 5º NATUREZA E FORÇA JURÍDICA**

1. O Plano reveste a natureza de Regulamento administrativo, sendo as respetivas disposições de cumprimento obrigatório, para as intervenções de iniciativa pública, privada ou cooperativa.
2. As normas relativas às servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional, o Domínio Hídrico, a proteção do património ambiental e cultural, bem como as destinadas a assegurar a implantação e instalação de equipamentos de iniciativa pública prevalecem sobre outras intenções de ocupação e utilização do solo.
3. Na ausência de outros instrumentos de gestão territorial as prescrições do Plano são de aplicação direta.



**ARTIGO 6º INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A OBSERVAR**

1. Na área de intervenção do Plano devem ser observados os condicionamentos estipulados no POOC Burgau – Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 33/99, publicada no D.R. 1ª Série B, nº 98, de 27 de abril e alterada pela Resolução do Conselho de Ministros nº 104/2007 de 7 de agosto;
2. O Plano cumpre as determinações do PROT Algarve aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 102/2007, publicada na 1ª Série do Diário da República em 3 de agosto de 2007, com declaração de retificação nº 85 - C/ 2007, de 2 de outubro, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 188/2007 de 23 de dezembro;
3. Na área de intervenção do Plano devem ser observados os condicionamentos estipulados no Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Estação de Lagos, publicado no Aviso nº 9307/ 2009, de 08 de maio, publicado no Diário da República nº 89, 2ª Série e com as retificações publicadas na Declaração de Retificação nº 1694/ 2009, de 14 de julho, publicada no Diário da República nº 134, 2ª Série.

**ARTIGO 7º OMISSÕES E INTERPRETAÇÃO**

Os casos omissos e a interpretação do presente Plano são resolvidos nos termos da lei geral aplicável.

**ARTIGO 8º DEFINIÇÕES**

1. Sem prejuízo da consideração das definições estabelecidas na legislação em vigor, são consideradas ainda as seguintes:
  - a) Altura do edifício: dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;
  - b) Área de construção: O 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 espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços cobertos, varandas, galerias exteriores públicas, estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
  - c) Contrato de Urbanização: Contrato que estabelece as obrigações das partes contratantes relativamente à execução das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo para cumprimento daquelas. São partes no contrato de urbanização, obrigatoriamente, o município e o proprietário e outros titulares de direitos reais sobre o prédio e facultativamente as empresas que prestem serviços públicos, bem como outras entidades envolvidas na operação de loteamento ou na urbanização dela resultante, designadamente interessadas na aquisição dos lotes.
  - d) Densidade Habitacional: Quociente entre o número de fogos existentes ou previstos para uma dada porção do território e a área de solo a que respeita;
  - e) Edificação: a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
  - f) Índice de impermeabilização: Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
  - g) Índice de ocupação ou de implantação bruto: multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

- h) Índice de ocupação ou de implantação líquido: multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice excluindo as áreas afetas a equipamentos públicos, a vias de atravessamento e zonas verdes;
  - i) Índice de utilização ou de construção bruto: multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção ( $m^2$ ) e a área ou superfície de referência (em  $m^2$ ) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
  - j) Índice de utilização ou de construção líquido: multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção ( $m^2$ ) e a área ou superfície de referência (em  $m^2$ ) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice excluindo as áreas afetas a equipamentos públicos, a vias de atravessamento e zonas verdes;
  - k) Índice volumétrico: multiplicador urbanístico expresso em  $m^3/m^2$ , correspondente ao quociente entre volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice;
  - l) Número de pisos: Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres;
  - m) Obra de Alteração: obra de que resulta a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da altura do edifício;
  - n) Obras de Ampliação: as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da altura do edifício ou do volume de uma edificação existente;
  - o) Obras de conservação: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
  - p) Obras de construção: as obras de criação de novas edificações;
  - q) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
  - r) Operações Urbanísticas: as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
  - s) Renovação Urbana: Ação que envolve um conjunto de operações urbanísticas que implicam a demolição de construções existentes e a ocupação do espaço tendo presente o desenho urbano e os parâmetros urbanísticos definidos em PMOT;
  - t) Parcela: Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.
2. Todo o restante vocabulário urbanístico do presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e respetiva legislação complementar.

## **TÍTULO II      SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **ARTIGO 9º      IDENTIFICAÇÃO**

Na área de intervenção do Plano vigoram as seguintes servidões e restrições de utilidade pública, representadas no desenho nº 18.3 - Planta de Condicionantes:

- a) Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura (POOC);
- b) Área de Jurisdição do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos;
- c) Reserva Ecológica Nacional;
- d) Reserva Agrícola Nacional;
- e) Domínio Hídrico;
- f) Áreas com Riscos de Cheia e Inundação
- g) Captações de Águas Subterrâneas;
- h) Rede Rodoviária;
- i) Rede Ferroviária;
- j) Rede Elétrica;
- k) Sistemas de Saneamento Básico e Distribuição de Água;
- l) Sinal Marítimo/Farol;
- m) Património Classificado, em Vias e em Estudo de Classificação.

### **SECÇÃO I      PAISAGEM E RECURSOS NATURAIS**

#### **ARTIGO 10º      PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA BURG AU – VILAMOURA (POOC)**

Encontra-se delimitado no desenho nº 18.3 - Planta de Condicionantes a área abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 33/99 e publicada no Diário da República, 1ª Série B, nº 98, de 27 de abril, alterada pela Resolução do Conselho de Ministros nº 104/2007 de 7 de agosto.

#### **ARTIGO 11º      ÁREA DE JURISDIÇÃO DO INSTITUTO PORTUÁRIO E DOS TRANSPORTES MARÍTIMOS**

Encontram-se definidas no desenho nº 18.3 - Planta de Condicionantes as áreas de jurisdição portuária da foz da Ribeira de Bensafrim e pelas restantes áreas costeiras referidas na Lei nº 54/2005, de 15 de novembro, na Lei nº 58/2005, de 29 de dezembro, no Decreto-Lei nº 332/98 de 3 de novembro e no Decreto-Lei nº 244/99 de 28 de junho.

#### **ARTIGO 12º      RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)**

Nas áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional identificadas como tal no desenho nº 18.3 - Planta de Condicionantes (Património Natural e Áreas de Reserva), aplicam-se as restrições estabelecidas no respetivo regime jurídico especial.

#### **ARTIGO 13º      RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN)**

Os solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional encontram-se delimitados no desenho nº 18.3 - Planta de Condicionantes, regendo-se o uso, a ocupação e a transformação do solo pela legislação em vigor.

**ARTIGO 14º DOMÍNIO HÍDRICO**

1. O Domínio Hídrico, de acordo com o estipulado na legislação em vigor, integra designadamente:
  - a) Os leitos e margens dos cursos de água navegáveis ou fluviáveis;
  - b) Os leitos e margens de linhas de água não navegáveis nem fluviáveis.
2. As margens dos cursos de água referidas na alínea a) do ponto 1, têm faixa de proteção com largura de 30 metros, nas quais se inclui a Ribeira de Bensafrim e, por motivos de proteção especial, o Barranco de Porto de Mós.
3. As margens dos cursos de água referidas na alínea b) do ponto 1, têm faixa de proteção com largura de 10 metros.

**ARTIGO 15º ÁREAS COM RISCOS DE CHEIA E INUNDAÇÃO**

De acordo com a legislação em vigor, o uso, a ocupação e a transformação do solo nas Áreas com Riscos de Cheia e Inundação, em solo urbanizado ou de urbanização programada, delimitadas no desenho nº 18.3 - Planta de Condicionantes e no desenho nº 19 - Zonamento, devem respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) A realização de obras de construção, ampliação ou alteração de edifícios e de infraestruturas que envolvam alguma intervenção no subsolo, fica condicionada à adoção de soluções técnicas que garantam o funcionamento do sistema de circulação de águas subterrâneas, de acordo com os dados hidrogeológicos de que a Câmara Municipal de Lagos disponha ou, em alternativa, cuja apresentação venha a exigir;
- b) A construção de caves fica limitada ao cumprimento dos condicionamentos estabelecidos na alínea anterior;
- c) Sempre que a Câmara Municipal de Lagos considere necessário, deverá ser apresentado projeto de drenagem que inclua medidas e soluções que assegurem a eficaz drenagem da água e a salvaguarda das condições de total segurança de pessoas e bens;
- d) Todas as áreas a sujeitar a elaboração de Plano de Pormenor ou Operação de Loteamento, para além do cumprimento do disposto no presente artigo, deverão também ser objeto de estudos hidrográficos e hidrológicos de acordo com as regras a estabelecer pela Câmara Municipal de Lagos;
- e) As cotas de soleira das novas edificações de uso habitacional bem como garagens e anexos devem respeitar os valores superiores à cota identificada como de Riscos de Cheia e Inundação;
- f) As cotas de soleira das novas edificações de uso comercial ou de serviços, bem como das edificações existentes a sujeitar a mudança de uso para comércio e serviços devem respeitar valores superiores à cota identificada como de Riscos de Cheia e Inundação;
- g) No interior do perímetro urbano e nas áreas identificadas como de Risco de Cheia e Inundação a cota mínima de soleira a assumir deverá ser de 3.31 (ZT) ou + 5.31 (ZH);
- h) Todas as operações urbanísticas efetuadas abaixo da cota + 5.31 (ZH) deverão adotar medidas de proteção de pessoas e bens.

**ARTIGO 16º CAPTAÇÕES DE ÁGUA SUBTERRÂNEAS**

As captações de água subterrâneas destinadas ao abastecimento público devem ser objeto de delimitação de perímetros de proteção de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 382/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio.

## **SECÇÃO II INFRAESTRUTURAS**

### **SUBSECÇÃO I REDE RODOVIÁRIA**

#### **ARTIGO 17º REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL**

1. A Rede Rodoviária Municipal existente na cidade de Lagos é constituída pelas Estradas Municipais, Caminhos Municipais, Vias Urbanas e por outras Vias não classificadas;
2. As proibições relativas às ações de construção e atividades de estabelecimento, implantação ou produção em terrenos limítrofes da plataforma das Estradas Municipais e Caminhos Municipais, são as constantes da legislação em vigor.

#### **ARTIGO 18º CIRCULAR EXTERIOR DA CIDADE DE LAGOS**

A Circular Exterior da Cidade de Lagos identificada no desenho nº 18.3 - Planta de Condicionantes, integrada no interior do perímetro urbano da Cidade de Lagos e que garante a ligação entre o nó das 4 Estradas, o nó da VLA e a V9, define faixas de proteção de 50 metros, medidos para cada um dos lados do eixo da via que integram a Estrutura Ecológica Urbana, na Subcategoria de Área Verde de Proteção e Enquadramento.

#### **ARTIGO 19º CONDICIONAMENTOS**

1. Sem prejuízo dos condicionamentos definidos na legislação em vigor para a Rede Rodoviária Municipal devem, ainda, ser respeitados os seguintes condicionamentos, de acordo com a hierarquia da rede rodoviária urbana proposta no presente Plano, nomeadamente Vias Principais, Vias Coletoras, Vias Coletoras Residenciais e Vias Complementares de Acesso Local.
2. Os alinhamentos a estabelecer relativamente ao eixo das Vias Principais, Vias Coletoras, Vias Coletoras Residenciais e Vias Complementares de Acesso Local são respetivamente:
  - a) Construção de muro de vedação – 9,5 metros, 6,5 metros, 6,5 metros e 4,5 metros;
  - b) Implantação das construções para uso habitacional, serviços, equipamentos e comércio – 12,5 metros, 9,0 metros, 9,0 metros e 6,5 metros.
3. Os alinhamentos estabelecidos no ponto 2 poderão ser alterados quando o arruamento confinante não possua o perfil mínimo considerado pelo presente Regulamento ou, ainda, aquando da existência de alinhamentos dominantes diferentes dos mencionados nos pontos anteriores, passando os mesmos a ser fixados, caso a caso, pelos Serviços Técnicos competentes da Câmara Municipal.
4. Para a implantação de espaços de serviços, equipamentos e comércio permite-se o alinhamento fixado para os espaços de uso habitacional ficando, no entanto, o mesmo condicionado ao cumprimento do número mínimo de lugares de estacionamento de acordo com a legislação em vigor, bem como ao respeito pela escala urbana da categoria de espaço em que se insere.

### **SUBSECÇÃO II REDE FERROVIÁRIA**

#### **ARTIGO 20º IDENTIFICAÇÃO**

No interior do perímetro urbano encontra-se identificado o ramal de Lagos da Linha do Algarve e a respetiva estação terminal, sendo aplicáveis as disposições constantes da legislação em vigor, nomeadamente o respeito pelo Domínio Público Ferroviário e a respetiva *zona non aedificandi*.

### **SUBSECÇÃO III REDE ELÉTRICA**

**ARTIGO 21º CONDICIONAMENTOS**

1. Nos condicionamentos a respeitar relativamente à proteção da rede elétrica devem ser observadas as disposições constantes da legislação em vigor.
2. Qualquer possibilidade de interferência de construções com as redes elétricas deve ser sujeita a parecer da entidade competente na matéria.
3. De acordo com a legislação em vigor, deverão ser acautelados corredores de segurança para as linhas de 60kV, nomeadamente as que servem a área da UOPG 4 - Tecnopólis de Lagos.

**SUBSECÇÃO IV SISTEMAS DE SANEAMENTO BÁSICO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA****ARTIGO 22º CONDICIONAMENTOS**

1. Nos condicionamentos a respeitar relativamente à proteção das redes de esgotos e das redes de distribuição de água devem ser observadas as disposições constantes da legislação em vigor.
2. É interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 10 metros, medida para um e para outro lado das condutas de adução de água, de adução-distribuição de água e dos emissários das redes de drenagem de esgotos.
3. É estabelecida uma faixa de proteção com a largura de 15 metros em redor dos reservatórios de água potável, na qual é interdita a construção, a deposição de resíduos sólidos ou líquidos, a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas cujo desenvolvimento possa provocar danos e a fertilização de culturas agrícolas.

**SUBSECÇÃO V SINAL MARÍTIMO/FAROL****ARTIGO 23º CONDICIONAMENTOS**

Os dispositivos de sinalização marítima destinam-se a permitir que a navegação e manobra das embarcações se faça em condições de segurança. As zonas incluídas na linha de enfiamento destes dispositivos de sinalização estão sujeitas a servidão, de acordo com a legislação em vigor.

**SECÇÃO III PATRIMÓNIO CLASSIFICADO, EM VIAS E EM ESTUDO DE CLASSIFICAÇÃO****ARTIGO 24º IDENTIFICAÇÃO**

O Património edificado na cidade de Lagos identificado no desenho nº 18.3 - Planta de Condicionantes é constituído pelos seguintes Imóveis Classificados, em Vias e em Estudo de Classificação:

**A) MONUMENTO NACIONAL****MURALHAS E TORREÕES DE LAGOS**

Decreto nº 9842, DG nº 137 de 20/6/1924

Z.E.P., D.G., 2ª Série, nº 275 de 24/11/1969

Boletim nº 104 da D.G.E.M.N.

**IGREJA DE S. SEBASTIÃO / ANTIGA IGREJA DE Nª Sª DA CONCEIÇÃO**

Decreto nº 9842, DG nº 137 de 20/6/1924

Z.E.P., D.G., 2ª Série, nº 275 de 24/11/1969

**IGREJA DE SANTO ANTÓNIO**

Decreto nº 9842, DG nº 137 de 20/6/1924

Z.E.P., D.G., 2ª Série, nº 275 de 24/11/1969

**B) IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO**

ESTAÇÃO ARQUEOLÓGICA DE MONTE MOLIÃO

Decreto nº 26-A/92 , DR nº 126 de 01/06/1992

BARRAGEM ROMANA DA FONTE COBERTA

Decreto nº 129/77, DR nº 226 de 29/09/1977

FORTE DA PONTA DE BANDEIRA

Decreto nº 5/2002, DR nº 42 de 19/02/2002

PELOURINHO DE LAGOS (fragmentos depositados no Museu Municipal de Lagos)

Decreto nº 23 112, DG nº 231 de 11/10/1933

**C) IMÓVEL DE INTERESSE MUNICIPAL**

ARMAZÉM DO ESPINGARDEIRO

Deliberação Camarária nº 395/ 2010.

CASA CORTE REAL

Rua Dr. Joaquim Tello, nº 1

**D) IMÓVEL EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO**

MERCADO DE ESCRAVOS

**E) IMÓVEL EM ESTUDO DE CLASSIFICAÇÃO**

EDIFÍCIO DO SÉC. XVII

ARMAZÉM REGIMENTAL

CONVENTO DE N. SRª DO LORETO

EDIFÍCIO DOS PAÇOS DO CONCELHO

IGREJA DE SANTA MARIA

TREM DE ARTILHARIA DE LAGOS INCLUINDO CAPELA STª BÁRBARA

**ARTIGO 25º CONDICIONAMENTOS**

1. As zonas de proteção a Imóveis em Vias de Classificação e em Estudo de Classificação são Servidões Administrativas nas quais não são permitidas alienações ou a execução de quaisquer obras de demolição, instalação, construção, reconstrução, criação ou transformação de zonas verdes, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens, nem alteração ou diferente utilização contrária à traça original, sem prévia autorização da entidade competente e de acordo com a legislação em vigor;
2. Os Imóveis em Vias de Classificação e em Estudo de Classificação não podem ser demolidos, no todo ou em parte, nem objeto de restauro ou de alteração, alienados ou expropriados, sem prévio parecer da entidade competente;
3. Nos Imóveis em Vias de Classificação e nas respetivas zonas de proteção, os projetos de arquitetura referentes a obras a realizar nesses imóveis só podem ser subscritos por arquitetos, de acordo com a legislação em vigor;

4. As novas edificações a implantar nas zonas de proteção, bem como nas zonas especiais de proteção, instituídas ou propostas, têm de se harmonizar com as edificações existentes e integrar-se na envolvência comum. A harmonização implica condicionamentos na localização, implantação, dimensão, volumetria, materiais e desenho arquitetónico, de modo a que se assegure a necessária integração como meio de proteção e salvaguarda pretendidas.

#### **SECÇÃO IV PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO**

##### **ARTIGO 26º IDENTIFICAÇÃO**

Estão identificados no desenho nº 18.1 - Património Cultural Histórico Arqueológico os sítios arqueológicos e as áreas com sensibilidade arqueológica, sem prejuízo da atualização do referido desenho.

##### **ARTIGO 27º CONDICIONAMENTOS GERAIS**

1. O processo de aprovação de operações urbanísticas para as áreas mencionadas no artigo anterior deverá ser instruído com parecer relativo à componente arqueológica subscrito por arqueólogo do município ou, na sua ausência, da Administração do Património Cultural competente.
2. O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer operação urbanística obriga à paragem imediata dos trabalhos no local e à comunicação da ocorrência à autarquia e à Administração do Património Cultural competente.
3. No caso do número anterior, a autarquia terá autonomia para solicitar uma intervenção de emergência no local, conforme o nº 2, artigo 40º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, devendo o pedido para a realização dos trabalhos ser formalizado junto da Administração do Património Cultural competente nos termos do artigo 6º do Regulamento de Trabalhos Arqueológicos anexo ao Decreto-Lei nº 270/99, de 15 de julho.
4. No caso de paragem dos trabalhos, a retoma dos mesmos fica dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica, subscrito por arqueólogo do município ou, na sua ausência, da Administração do Património Cultural competente.
5. Conforme o nº 3, do artigo 79º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, os promotores das obras ficam obrigados a suportar, por meio das entidades competentes, os custos das operações de arqueologia preventiva e de salvamento, tornadas necessárias pela realização dos seus projetos.



**TÍTULO III USO DO SOLO****CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS****ARTIGO 28º CLASSIFICAÇÃO DO SOLO**

1. Todo o solo compreendido no perímetro urbano do Plano Geral de Urbanização de Lagos é classificado como urbano;
2. O Solo Urbano compreende os terrenos Urbanizados e de Urbanização Programada, incluindo os solos afetos à Estrutura Ecológica Urbana e Rede Rodoviária Urbana e Estacionamento;
3. O Solo Urbano insere-se no modelo de organização do sistema urbano municipal e caracteriza-se pela existência de equipamentos que satisfazem as necessidades coletivas fundamentais da população residente;
4. No interior do perímetro urbano, referido no ponto 1 do presente artigo, é interdita a instalação de parques de sucata, o depósitos de resíduos sólidos e de produtos explosivos e ainda o de produtos inflamáveis por grosso.

**ARTIGO 29º QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

1. Com base no grau de urbanização do solo, no grau da consolidação morfo-tipológica e na programação da urbanização e da edificação são consideradas para efeitos da execução as seguintes categorias identificadas no desenho nº 19 - Planta de Zonamento:
  - a) Solo Urbanizado;
  - b) Solo de Urbanização Programada;
  - c) Estrutura Ecológica Urbana.
2. Com base no uso dominante do solo são definidas as seguintes categorias de espaço, identificadas no desenho nº 19 - Planta de Zonamento:
  - a) Área Urbana Central/ Centro Histórico;
  - b) Área Urbana Consolidada;
  - c) Área Urbana a Integrar I;
  - d) Área Urbana a Integrar II;
  - e) Área Urbana a Integrar III;
  - f) Área de Renovação Urbana;
  - g) Área de Abastecimento, Armazenagem e Logística;
  - h) Nível I ( Área do Tecnopólis de Lagos);
  - i) Nível II (Área envolvente ao Parque Urbano Equipado).

**ARTIGO 30º CONDICIONAMENTOS GERAIS**

No interior do perímetro urbano devem respeitar-se os seguintes condicionamentos:

1. Revestimento das Edificações:
  - a) No revestimento exterior dos edifícios a aplicação de materiais cerâmicos, vidrados ou não, carece de aprovação pelos serviços técnicos competentes;
  - b) São permitidos rebocos lisos, de argamassa de cal e areia ou de cimento e areia, recobertos com caiação ou pintura a tinta de água. Ficam interditos os rebocos de cimento à vista e os irregulares tipo "tirolês".

**2. Forma e Revestimento de Coberturas:**

- a) A configuração, a textura e a cor dos telhados deverão ser mantidas nas suas características originais;
- b) A construção de novos edifícios deve respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria dos telhados da envolvente, não sendo de aceitar pendentes superiores a 35%, salvo em soluções resultantes de aplicação de sistemas construtivos e de formas tradicionais;
- c) Os telhados revestidos a telha, só o serão com telha de argila com formato e cor idênticos aos da vulgarmente chamada telha cerâmica.

**3. Fixação de Elementos Publicitários e Outros:**

- a) A aplicação de anúncios de qualquer tipo no exterior dos edifícios não poderá ser efetuada sem aprovação prévia da Câmara Municipal, que se pronunciará sobre o tipo de anúncio, sua configuração e respetivas dimensões, material e cor, bem como sobre a sua colocação e forma de afixação;
- b) A colocação e instalação exterior de equipamentos especiais tais como aparelhos de ar condicionado, antenas de captura de sinal, antenas de televisão, painéis de energia solar e outros deverá ser feita em locais não visíveis da via pública.

**4. Recursos Hídricos:**

- a) As redes de distribuição de água deverão, sempre que possível, ser separativas para consumo humano e rega;
- b) Os tipos de pavimentação a utilizar nas áreas não edificadas deverão minimizar a impermeabilização destas;
- c) Deverão ser adotadas as boas práticas de utilização da água para o seu uso eficiente, com o recurso à utilização de vegetação autóctone, à reutilização de águas residuais, à adoção de dispositivos que economizem o consumo de água e, sempre que possível, deverão ser construídos reservatórios para captação e armazenamento de águas pluviais.

**5. Ruído:**

- a) No interior do perímetro urbano da cidade de Lagos encontram-se identificadas zonas sensíveis e zonas mistas, não devendo ficar expostas a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superior ao definido na legislação em vigor;
- b) Todas as zonas sensíveis e mistas expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores fixados na legislação em vigor deverão ser objeto de Plano Municipal de Redução do Ruído;
- c) No âmbito de Planos de Pormenor a elaborar, a Câmara Municipal de Lagos pode, de forma devidamente justificada, estabelecer um nível sonoro máximo inferior ao valor limite definido nos termos legais aplicáveis, assim como medidas de redução do ruído.

**6. Unidades de Comércio e de Atividade Produtiva Similar ou Local**

É permitida a instalação de unidades comerciais retalhistas de abastecimento diário e ocasional e de atividade produtiva similar ou local, desde que se respeitem os seguintes condicionamentos:

- a) Índice Volumétrico aplicado ao lote urbano –  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- b) Altura máxima do edifício de 7,5 metros ou em conformidade com os edifícios envolventes, quando estes existam;
- c) Apresentação de projeto de arranjo de espaços exteriores, onde se deve contemplar igualmente a organização e disposição dos lugares de estacionamento e acessos;
- d) Justificação da solução de circulação e tráfego, com incidência nas situações de cargas e descargas de viaturas pesadas;
- e) A instalação de estabelecimentos de atividade produtiva similar ou local em prédio misto, bem como em prédio urbano cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços, só é permitida quando não exista diferença significativa entre as emissões da atividade pretendida e as que resultariam do uso admitido para o local em causa.

#### 7. Empreendimentos Turísticos

- a) A instalação de empreendimentos turísticos deve respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a categoria de espaço em que estes se inserem;
- b) O Estacionamento deve ser dimensionado de acordo com o previsto na legislação em vigor e nas disposições do Plano.

## CAPÍTULO II ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

### ARTIGO 31º CARACTERIZAÇÃO

1. A Estrutura Ecológica Urbana pretende proteger e valorizar os recursos naturais e os valores paisagísticos, garante a continuidade dos corredores ecológicos e contribui para a estruturação e qualificação ambiental da cidade, devendo associar-se diretamente à malha edificada;
2. A Estrutura Ecológica Urbana compreende as seguintes categorias:
  - a) Estrutura Verde Principal;
  - b) Estrutura Verde Secundária.

### SECÇÃO I ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL

#### ARTIGO 32º ÁREA VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO E PARQUE DA CIDADE

1. Na Estrutura Verde Principal que integra a Área Verde de Proteção e Enquadramento e Parque da Cidade, sem prejuízo da legislação em vigor sobre a Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional, ficam proibidas as seguintes ações:
  - a) O loteamento urbano;
  - b) A execução de quaisquer construções, com exceção do referido no ponto 2 e 3 do presente artigo;
  - c) A destruição do solo, do coberto vegetal e o derrube de árvores, exceto se por razões de segurança, de fitossanidade ou decorrente da atividade da própria exploração.

2. É possível a realização de obras de recuperação, renovação e reabilitação de edificações existentes, a edificação de equipamentos de utilização coletiva ou de apoio, percursos de peões, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública da estrutura verde principal, desde que resultantes de projeto aprovado;
3. É possível a instalação de equipamentos desportivos e recreativos ao ar livre bem como o arranjo de áreas verdes de uso público, desde que seja convenientemente acautelada a drenagem das águas superficiais em zonas de risco e na proximidade das arribas.

#### **ARTIGO 33º ÁREA VERDE DA FONTE COBERTA**

Esta área verde de recreio e lazer tem os objetivos seguintes:

- a) O enquadramento do imóvel classificado e da linha de água;
- b) O enquadramento e a integração com o espaço de feiras e mercado ao ar livre e respetivas infraestruturas de apoio;
- c) A valorização do espelho de água, tirando partido da linha de água existente;
- d) O estudo de arranjo de espaços exteriores.

#### **ARTIGO 34º PARQUE URBANO / PARQUE URBANO EQUIPADO**

1. Para a área do Parque Urbano, caracterizada como Área Verde de Recreio e Lazer, definiram-se os seguintes objetivos:

- a) A recuperação paisagística das margens da Ribeira de Bensafrim;
- b) A criação de percursos pedonais a unir as 2 margens;
- c) A instalação de uma ciclovia a ligar ao parque desportivo e à marginal de Lagos;
- d) A recuperação e valorização da flora autóctone.

2. Na Área do Parque Urbano Equipado deve ser considerada a instalação dos seguintes Equipamentos integrados na estrutura verde do Parque Urbano, de acordo com as regras estabelecidas na UE 1 – Unidade de Execução do Parque Urbano e Área Envolvente:

- Instalações da PSP;
- Campo de grandes jogos;
- Equipamento Diverso;
- Infraestruturas de apoio.

#### **SECÇÃO II ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA**

#### **ARTIGO 35º ÁREA VERDE DE RECREIO E LAZER**

1. As Áreas Verdes de Recreio e Lazer devem ser arborizadas, podendo integrar equipamentos de utilização coletiva, unidades de comércio, serviços, turismo e restauração e ainda de apoio e lazer, quando previstos em estudos ou projetos de aproveitamento global da área em que se inserem, expressamente aprovados pela Câmara Municipal;
2. Dada a localização e funções a desempenhar, as Áreas Verdes de Recreio e Lazer deverão ser objeto de ações que visem o arranjo dos espaços exteriores, com espaços ajardinados e arborizados, que possibilitem a proteção e enquadramento das áreas envolventes.

#### **CAPÍTULO III EQUIPAMENTOS**

**ARTIGO 36º CARACTERIZAÇÃO E CONDICIONAMENTOS**

1. No interior do perímetro urbano do Plano encontram-se devidamente localizados e identificados, no desenho nº 19 – Planta de Zonamento, os seguintes equipamentos:
  - a) Equipamentos Existentes;
  - b) Equipamentos Propostos e/ ou Reserva;
  - c) Equipamentos a Reconverter.
2. É permitida a implantação de Equipamentos, desde que as suas funções sejam complementares com a categoria de espaço onde se inserem;
3. A área afeta a Escola EB 2 3, nº 1, de Lagos será objeto de um programa de requalificação no interior do seu recinto escolar, podendo vir a incluir equipamento desportivo, cultural, de recreio e/ou de lazer;
4. A implantação dos Equipamentos Propostos e/ ou Reserva deve respeitar os seguintes condicionamentos:
  - a) Altura do edifício em conformidade com os edifícios envolventes;
  - b) Apresentação de projeto de arranjo de espaços exteriores envolventes, dos acessos e dos lugares de estacionamento;
  - c) Capacidade de estacionamento – 1 lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
  - d) Mediante um estudo de conjunto, a área sobrança que resultar da implantação da Escola EB 2 3 de Lagos/ Tecnópolis, deverá ser ocupada por equipamento a definir.
5. Os Equipamentos a Reconverter, estão integrados nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG 2 e UOPG 5) estando a sua reconversão condicionada ao disposto nos artigos 84º e 91º do presente Regulamento.

**CAPÍTULO IV REDE RODOVIÁRIA URBANA E ESTACIONAMENTO****ARTIGO 37º CARACTERIZAÇÃO E CONDICIONAMENTOS**

1. A rede Rodoviária Urbana da cidade de Lagos é constituída pelas Estradas e Caminhos Municipais e pelas vias urbanas não classificadas existentes no interior do perímetro urbano;
2. A Rede Rodoviária Urbana assegura a necessária circulação automóvel, mas também a estruturação da cidade, pelo que a sua implementação deve articular o projeto viário com o desenho urbano e paisagístico das faixas marginais e os lugares de estacionamento necessários;
3. A Rede Rodoviária Urbana compreende as seguintes categorias:
  - a) Via Principal;
  - b) Via Coletora;
  - c) Via Coletora Residencial;
  - d) Via Complementar de Acesso Local;
4. O número de lugares de estacionamento a prever, em função das atividades a instalar, não deverá ser inferior ao definido na legislação em vigor;

5. No Solo Urbanizado, sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação dos valores fixados no número anterior, devem ser procuradas soluções que se aproximem desses valores;
6. Os espaços de estacionamento para as atividades que motivem grande número de lugares, nomeadamente a administração pública e empreendimentos turísticos, devem ser objeto de estudo específico, aprovado pela Câmara Municipal, que pode conduzir à obrigatoriedade de estacionamento superior ao definido na legislação em vigor;
7. Nos alçados virados para as áreas verdes de recreio e lazer deve evitar-se a presença de garagens e de acessos a estacionamento.
8. As Grandes Áreas de Estacionamento definidas no Plano devem ser objeto de estudo específico, aprovado pela Câmara Municipal.

#### **ARTIGO 38º CONDICIONAMENTOS EM VIA PRINCIPAL**

1. As Vias Principais desempenham a função de assegurar as ligações urbanas estruturantes e as ligações à rede regional. Supletivamente, as ligações entre setores da cidade.
2. Sempre que se procederem a obras de construção, de conservação ou melhoria e caso seja tecnicamente possível, as vias principais devem apresentar o seguinte perfil:
  - a) Faixa de rodagem – 7,5 metros em ambos os sentidos;
  - b) Separador central arborizado ou ajardinado – 1,5 metros;
  - c) Largura mínima de passeio em áreas habitacionais e comerciais, incluindo árvores em caldeira – 3 metros
  - d) Não deve ser permitido estacionamento automóvel na própria via.

#### **ARTIGO 39º CONDICIONAMENTOS EM VIA COLETORA E VIA COLETORA RESIDENCIAL**

1. As Vias Coletoras e Vias Coletoras Residenciais desempenham a função de assegurar as ligações urbanas estruturantes e, supletivamente, as ligações entre setores da cidade;
2. Sempre que se procederem a obras de construção, conservação ou melhoria e caso seja tecnicamente possível, as Vias Coletoras e Vias Coletoras Residenciais devem apresentar o seguinte perfil:
  - a) Faixa de rodagem – 6,5 metros;
  - b) Largura mínima de passeio em áreas habitacionais e comerciais, incluindo árvores em caldeira – 3 metros.

#### **ARTIGO 40º CONDICIONAMENTOS EM VIA COMPLEMENTAR DE ACESSO LOCAL**

1. As Vias Complementares de Acesso Local desempenham funções complementares da restante rede viária, criando alternativas na ligação entre setores da cidade, assegurando o estabelecimento de acessos locais e a estruturação do tecido urbano;
2. Sempre que se procederem a obras de construção, conservação ou melhoria e caso seja tecnicamente possível, as Vias Complementares de Acesso Local devem apresentar o seguinte perfil:
  - a) Faixa de rodagem – 6,5 metros;
  - b) Largura mínima de passeio, incluindo ou não árvores em caldeira – 2,25 metros.

**CAPÍTULO V SOLO URBANIZADO****ARTIGO 41º CARACTERIZAÇÃO**

1. O Solo Urbanizado caracteriza-se pela existência de infraestruturas primárias e secundárias e por uma concentração de funções urbanas, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais na maioria dos lotes, por edifícios a manter.
2. O Solo Urbanizado da cidade de Lagos compreende as seguintes categorias:
  - a) Área Urbana Central/ Centro Histórico;
  - b) Área Urbana Consolidada;
  - c) Área Urbana a Integrar I e Área Urbana a Integrar II;
  - d) Área Urbana a Integrar III;
  - e) Área de Renovação Urbana;
  - f) Área de Abastecimento, Armazenagem e Logística.

**SECÇÃO I ÁREA URBANA CENTRAL/ CENTRO HISTÓRICO****ARTIGO 42º CARACTERIZAÇÃO**

1. A Área Urbana Central/ Centro Histórico encontra-se delimitada no desenho nº 19 - Planta de Zonamento e no desenho nº 20 - Área Urbana Central / Centro Histórico – Planta de Gestão e caracteriza-se por uma malha edificada com estrutura urbana e arquitetónica homogénea, onde se encontra o conjunto de edifícios com características arquitetónicas mais nobres e mais cultas da cidade e que conferem a todo o conjunto uma uniformidade que deve ser preservada.
2. A área Urbana Central / Centro Histórico subdivide-se em:
  - a) Área intramuros;
  - b) Área extramuros.

**ARTIGO 43º OBJETIVOS**

Na área delimitada como Área Urbana Central/Centro Histórico as intervenções urbanísticas têm como objetivos específicos os seguintes:

- a) A valorização e qualificação do Centro histórico, através de intervenções de desenho urbano que exprimam a definição dos espaços e respetivo arranjo de espaços exteriores;
- b) A Hierarquização e qualificação da circulação viária e percursos pedonais, do estacionamento automóvel e respetivo enquadramento urbanístico, bem como a localização de eventuais equipamentos, unidades hoteleiras e zonas verdes;
- c) A procura de soluções para as operações de conservação e reabilitação das edificações existentes;
- d) A preservação e salvaguarda das características morfológicas e de ambiente e imagem urbana, não permitindo a descaracterização e adulteração urbanística e tipológica existente;
- e) O levantamento, caracterização e recuperação das redes de abastecimento de água e redes de esgotos;
- f) O estudo e arranjo paisagístico de toda a área envolvente da muralha e do Parque da Cidade;

**ARTIGO 44º USO DAS EDIFICAÇÕES**

Os diferentes usos dos edifícios existentes na Área Urbana Central/ Centro Histórico devem distribuir-se de forma equilibrada e de modo a assegurar o predomínio da componente habitacional, de acordo com as seguintes regras:

- a) A implantação de novas funções e usos em edifícios localizados nesta área só é autorizada se contribuir para a revitalização e animação do conjunto urbano e se não acarretarem efeitos prejudiciais à circulação de viaturas e peões na zona;
- b) As funções não habitacionais já instaladas à data da entrada em vigor do Plano podem manter-se desde que a sua permanência seja compatível com a habitação.

**ARTIGO 45º CONDICIONAMENTOS**

Para além dos condicionamentos gerais constantes do artigo 30º do presente Regulamento, a Área Urbana Central / Centro Histórico fica igualmente sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Todos os projetos de arquitetura apresentados para licenciamento de obras ou para pedidos de informação referentes a qualquer intervenção de obra nova, de reconstrução, alteração, restauro e beneficiação são obrigatoriamente da autoria e responsabilidade de arquiteto, de acordo com o disposto na legislação em vigor;
- b) Na ausência de planos ou Regulamentos, a demolição para a substituição dos edifícios existentes só é autorizada depois de licenciada a nova construção para o local, exceto quando a situação dos edifícios existentes ponha em risco a segurança de pessoas e bens por ruína eminente, comprovada por vistoria municipal, ou quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente perante a apresentação de elementos elucidativos da pretensão, nomeadamente armazéns, anexos de edifícios principais, edifícios dissonantes que descaracterizam o conjunto do edificado em que se integram ou construções cuja demolição seja necessária para melhorar a salubridade e/ou a segurança de edifícios confinantes;
- c) Nos casos em que seja permitida a demolição, a nova edificação deve integrar-se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria dominantes no quarteirão onde se integra;
- d) É admissível o preenchimento de parcelas livres e a recuperação, reabilitação ou ampliação de edifícios, desde que se integrem de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente;
- e) Enquanto não for elaborado PMOT para a área intramuros delimitada pela Rua 5 de Outubro, Rua S. Gonçalo de Lagos, Rua Castelo dos Governadores e Muralha não é possível o preenchimento com edificação nos logradouros existentes, confinantes com a via pública;
- f) É admissível a instalação de atividades terciárias, turismo e artesanato, desde que seja respeitada a volumetria da zona envolvente;
- g) Os edifícios considerados de Interesse Arquitetónico e Urbanístico devem manter as fachadas, nomeadamente, cotas de soleira, alinhamentos, ritmo e composição de vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- h) As fachadas devem ser objeto das obras de conservação e beneficiação necessárias à sua manutenção e valorização, cabendo à Câmara Municipal de Lagos a notificação ao proprietário, o acompanhamento técnico das obras e a promoção das ações de incentivo à conservação destes imóveis;
- i) Nas obras de conservação e beneficiação devem ser utilizadas as técnicas de construção e materiais tradicionais, nomeadamente o reboco liso em argamassa, caiação branca ou pigmentada, escaiolas, entre outras, admitindo-se a pintura com tintas não texturadas de base aquosa e de silicatos de potássio;



- j) As obras de conservação e beneficiação devem proceder à correção de elementos ou intervenções que de alguma forma tenham prejudicado as características do conjunto edificado.

#### **ARTIGO 46º ESTACIONAMENTO**

1. As novas edificações devem contemplar em local próprio, à superfície ou subterrâneo e quando possível, o mínimo de 1 lugar de estacionamento automóvel por fogo e/ou 1 lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil construída, de uso comercial ou de serviços.
2. Podem ser consideradas alternativas e substitutivas de estacionamento próprio no edifício outras soluções de estacionamento que se mostrem adequadas pelas suas características quanto à extensão (número de estacionamentos), duração, comodidade e conforto.
3. Excecionalmente é admitido o licenciamento de projetos sem que estes prevejam a criação de estacionamento, desde que se comprove a incompatibilidade com as características arquitetónicas do prédio, nomeadamente uma frente inferior a 6 metros ou a impossibilidade de acesso a viaturas ao seu interior, dadas as características do arruamento.

#### **ARTIGO 47º AMPLIAÇÃO EM PROFUNDIDADE E/OU ALTURA**

1. São permitidas ampliações em profundidade desde que sejam asseguradas as indispensáveis condições de insolação e salubridade do edifício ampliado e da envolvente, seja tomada em consideração a necessária articulação com a volumetria das construções contíguas e não sejam comprometidos quaisquer projetos de conjunto;
2. As construções destinadas a habitação unifamiliar, plurifamiliar, comércio, serviços ou de utilização mista, não podem exceder uma profundidade de 16 m, sendo obrigatório a manutenção de um logradouro descoberto preferencialmente não impermeabilizado;
3. A profundidade dos edifícios definidos no ponto anterior pode ser aumentada, e reduzido o logradouro ao nível do piso térreo, desde que seja para a inclusão de garagens, nas situações de construção em gaveto (quando o seu cumprimento se revele restringido pelas dimensões reduzidas do lote), quando os edifícios se destinem a equipamentos de utilização pública, a empreendimentos turísticos e a estabelecimentos comerciais, sendo que não podem ser prejudicadas as boas condições de salubridade do edifício e dos espaços e edifícios confinantes.

#### **ARTIGO 48º BALANÇOS SOBRE A VIA PÚBLICA**

1. Não são permitidos balanços sobre a via pública;
2. Nos pisos superiores são admitidas janelas com sacadas salientes, 25cm a 35cm, do plano de fachada, constituídas preferencialmente por lajes maciças em pedra calcária rija, protegidas por gradeamento de ferro;
3. Não é permitida a aplicação de qualquer tipo de alpendre ou pala balançada sobre a via pública.

#### **ARTIGO 49º REVESTIMENTOS, CORES E PINTURAS**

1. O revestimento das paredes exteriores dos edifícios a recuperar deverá ser efetuado com recurso às técnicas de construção e materiais tradicionais, recorrendo à solução ou soluções que se observem no imóvel, e que podem apresentar variações consoante as várias épocas, devendo ser escolhida a técnica que melhor se adapte às características arquitetónicas do imóvel, integração na imagem urbana e função atual;

2. Os edifícios a recuperar que apresentem revestimento em azulejo antigo de qualidade e com valor estético relevante, devem mantê-lo e proceder à reposição das unidades em falta com azulejos de igual decoração. Quando não for possível completar as unidades em falta, devem ser estudados revestimentos alternativos, devidamente enquadrados nas características arquitetónicas do imóvel;
3. Não é autorizada a aplicação de tintas texturadas ou brilhantes nos rebocos ou cantarias dos edifícios;
4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, são proibidos os revestimentos de fachadas, socos, cunhais, molduras e outros elementos decorativos com azulejos, cerâmicas, mármore, rebocos rugosos, metais, vidros, materiais sintéticos e plásticos, fibrocimento e todos os materiais polidos e brilhantes;
5. Preferencialmente deve ser utilizada cal na pintura de fachadas, sendo admitida a pintura com tintas não texturadas ou areadas, à base de silicatos de potássio, sem brilho, nas cores e tonalidades tradicionais (branco, ocre, vermelhão e almagre);
6. Para a marcação de socos, pilastras, cornijas, frisos, guarnecimento de vão e outros relevos em massa das fachadas, os pigmentos tradicionais admitidos são o negro fumo, cinza-pó-de-sapato, azul ultramarino, óxido amarelo (amarelo forte), óxido de ferro (vermelhão), terra queimada ou crua (barros vermelhos e acastanhados);
7. As folhas envidraçadas das janelas de peito e de sacada devem ser pintadas sempre a branco, e os aros fixos numa das cores tradicionais (verde folha de oliveira, vermelho sangue de boi, castanho, cinzento ou branco);
8. Em portas, portões e portadas interiores a cor a adotar é a dos aros fixos dos vãos;
9. Nas construções novas (edifícios e fachadas) devem ser observadas as condições previstas nos números anteriores, podendo contudo ser utilizadas tonalidades diferentes das enunciadas, mediante parecer favorável da Câmara Municipal de Lagos;
10. A eventual marcação de socos, cunhais ou pilastras, molduras de vãos e cornijas, cimbalhas, contrabeirados, remates, etc. é feita em cantaria de pedra calcária bujardada a pico fino ou em massa lisa e saliente 1 a 2 cm da parede, caiada ou pintada de acordo com o previsto nos números anteriores;
11. Os socos, quando previstos, devem ter uma altura não inferior a 60 cm;
12. As pilastras e cunhais, quando existam, devem ter uma largura mínima de 30 a 40 cm.

#### **ARTIGO 50º DIMENSÃO E GUARNIÇÃO DOS VÃOS**

1. As dimensões e características dos vãos existentes em edifícios a recuperar devem ser mantidas, nomeadamente nas cantarias, parapeitos, caixilhos e guardas em ferro forjado. Quando não seja possível a manutenção destes elementos devido ao seu estado de degradação, devem ser substituídos por elementos de características semelhantes;
2. As fachadas dos edifícios a recuperar podem sofrer obras de alteração com o objetivo de corrigir intervenções que de alguma forma tenham prejudicado as características do conjunto edificado;
3. Na recuperação de edifícios, as caixilharias das janelas devem ser executadas em madeira, alumínio termo lacado ou outro material que se integre nas características arquitetónicas do edifício, e obedecer ao desenho da caixilharia preexistente. Quando não seja possível utilizar o desenho preexistente deve ser encontrada uma solução coerente com as características do imóvel e construções envolventes;
4. É interdita aplicação de alumínio de cor natural, anodizado bronze ou preto nas caixilharias dos vãos e das fachadas dos imóveis, bem como qualquer construção amovível do tipo marquise;
5. As guardas de janelas de sacada e varandas corridas executadas em ferro forjado devem ser mantidas, ou substituídas por outras de desenho semelhante, executadas na mesma técnica;
6. Nos edifícios novos os vãos devem manter uma métrica tradicional (mais altos que largos) e alinhamento vertical;

7. São preferencialmente permitidas portas e janelas exteriores de desenho tradicional, em madeira pintada nas cores tradicionais, podendo ser admitida a colocação de portas e janelas em alumínio desde que respeitem o perfil e desenho originais da madeira e sejam termo lacados nas cores tradicionais;
8. Podem ser admitidos óculos, frestas e outros vãos, desde que sejam tomados em consideração os ritmos e proporções do edifício, a sua linguagem arquitetónica e se integrem de forma harmoniosa e equilibrada na composição arquitetónica da fachada e respetiva envolvente;
9. É interdita, salvo em situações devidamente justificadas do ponto de vista arquitetónico e funcional, a aplicação em qualquer vão de vidros espelhados, foscos, rugosos ou martelados, bem como todos aqueles que, pela sua cor ou configuração, possam manifestamente prejudicar a harmonia do imóvel ou da zona envolvente;
10. Nos edifícios existentes os vãos de portas podem ser adaptados a montra, não podendo sofrer alterações de proporções, estrutura e modelação;
11. Nos edifícios existentes, as montras já rasgadas deverão ser alteradas, de forma a terem dimensões mais idênticas às que estariam na origem do edifício;
12. Nos edifícios novos a constituição de montras deve integrar-se de forma harmoniosa e equilibrada na composição arquitetónica da fachada e respetiva envolvente urbana;
13. Não é permitida a destruição de ombreiras e padieiras originais em pedra ou em massa saliente, com vista ao alargamento de vãos e à constituição de montras maiores;
14. Nas montras a caixilharia pode ser substituída por vidro rochedo, sem caixilho ou com caixilho de cor tradicional idêntica das portas e aros dos restantes vãos do edifício;
15. Não é permitida a projeção de montras salientes dos planos de fachada.

#### **ARTIGO 51º ESTORES, PORTADAS E GRADEAMENTOS**

1. O obscurecimento total de vãos deve ser obtido exclusivamente por recurso a portadas interiores de madeira ou alumínio termo lacado nas cores tradicionais, sendo interdita a aplicação nos vãos de estores de qualquer tipo, sem ou com caixa de montagem visível do exterior;
2. É permitida a colocação de gradeamentos em vãos de janelas, portas ou montras desde que os mesmos sejam fixos, de enrolar, de abrir ou de correr, totalmente colocados no interior do vão respetivo, sem qualquer sobreposição às cantarias, e sem qualquer elemento saliente, nomeadamente ferragens, calhas, folhas e caixas de tambor dos gradeamentos de enrolar;
3. Os gradeamentos devem ser metálicos e pintados nas cores tradicionais indicadas anteriormente para os aros fixos de vãos e portas.

#### **ARTIGO 52º COBERTURA E ELEMENTOS DE REMATE**

1. Nos edifícios integrados na Área Urbana Central / Centro Histórico, a configuração, tipologia, tipo de telha e cor dos telhados devem manter as características originais, sendo proibidas as coberturas em fibrocimento à vista, chapa zincada ou telha de cimento colorida, assim como revestimento das coberturas com tela à vista ou material colorido;
2. Em qualquer obra que inclua intervenção nos telhados deverá ser aplicada a telha tradicional regional de canudo, de preferência do tipo envelhecido;
3. São proibidas coberturas novas em telhado com inclinação superior a 35°;
4. Nas coberturas viradas para as fachadas confinantes ou visíveis a partir dos arruamentos, não é permitida a abertura de janelas, óculos ou claraboias, nem a construção de mansardas;

5. Quando o edifício apresente cobertura em terraço, deve ser utilizada a tijoleira tradicional de barro algarvia (aplicada sobre impermeabilização adequada), nomeadamente em edifícios cuja cobertura seja visitável ou visível a partir de planos superiores;
6. Os beirados devem ser conservados. Quando, pelo seu estado de degradação, não possam ser mantidos ou restaurados, devem ser executados de novo, de acordo com o desenho pré-existente;
7. As platibandas existentes em imóveis anteriores ao início do século XX devem ser mantidas. Quando, pelo seu estado de degradação, não possam ser mantidas ou restauradas, devem ser executadas de novo de acordo com o desenho pré-existente;
8. As cornijas devem ser sempre conservadas. Quando, pelo seu estado de degradação não possam ser mantidas ou restauradas, devem ser executadas de novo de acordo com o desenho preexistente, recorrendo às técnicas e materiais tradicionais de acordo com as características arquitetónicas do edifício;
9. É interdita a construção de cimalthas com o prolongamento em consola das lajes de cobertura ou de esteira, caso existam.

#### **ARTIGO 53º CHAMINÉS**

1. Nos edifícios integrados na Área Urbana Central / Centro Histórico as chaminés antigas existentes têm de ser consolidadas e preservadas. Quando o seu estado de degradação não permita a sua conservação, deve ser reconstruída de acordo com o desenho da chaminé preexistente, recorrendo às técnicas e materiais tradicionais, de acordo com as características arquitetónicas do edifício;
2. É interdita a utilização de condutas metálicas ou outras para extração de fumos, aplicadas nas fachadas dos edifícios.

#### **ARTIGO 54º FIXAÇÃO DE ELEMENTOS PUBLICITÁRIOS E OUTROS**

1. Nos edifícios integrados na Área Urbana Central / Centro Histórico, a aplicação de elementos publicitários não pode ser efetuada sem aprovação prévia da Câmara Municipal de Lagos, que se deve pronunciar sobre o tipo de anúncio, sua configuração e respetivas dimensões, material e cor, bem como sobre a sua colocação, forma de afixação e iluminação. A falta de qualidade estética da proposta constitui razão de indeferimento;
2. São proibidos elementos publicitários de qualquer tipo que impeçam a perceção da fachada e volumetria do edifício, sobreponham cunhais, emolduramentos de vãos (portas, janelas ou montras), bases ou gradeamentos ou outras zonas vazadas de varandas, cornijas e outros elementos com interesse na composição arquitetónica das fachadas, e cuja aplicação possa contribuir para a degradação dos revestimentos e materiais originais;
3. É autorizada a colocação de toldos, sem prejuízo do definido no número anterior e com utilização restrita à proteção solar de vãos comerciais, de estabelecimentos de restauração e bebidas ou empreendimentos turísticos;
4. Os toldos a aplicar devem ser desmontáveis e/ou rebatíveis, em tecido tipo lona sem brilho, direitos, de uma só água e sem sanefas laterais, cobrindo apenas um único vão (na dimensão máxima do somatório do vão, respetiva gola e guarnecimento acrescida de 0,40m para cada lado do mesmo), não excedam os limites da frente do estabelecimento que pertença e ultrapassem o nível do seu teto;
5. Sempre que possível devem remover-se os cabos de eletricidade ou de telecomunicações das fachadas;
6. É proibida a afixação nas fachadas exteriores dos edifícios de antenas parabólicas, de televisão ou de rádio;
7. A colocação de quaisquer equipamentos de ar condicionado, ventilação e exaustão só é permitida em locais não visíveis da via pública, preferencialmente escondidos atrás de platibandas, nos terraços, nos logradouros, pátios ou quintais;

8. Pode ser autorizada excecionalmente a aplicação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas dos edifícios desde que integrados no interior das sacadas, escondidos por treliças de madeira, ou na falta destas últimas, pintados de cor idêntica à respetiva parede de fundo ou à dos próprios gradeamentos;
9. É interdito o escoamento de aparelhos de ar condicionado nas fachadas ou para os arruamentos, devendo este fazer-se através de ligação à rede de esgotos do edifício.

#### **ARTIGO 55º ESPLANADAS, SOMBRINHAS E OUTRO EQUIPAMENTO**

1. A instalação de esplanadas é limitada às zonas pedonais dos espaços exteriores, e para apoio aos estabelecimentos de Restauração e Bebidas, devendo sempre manter-se um corredor livre com um mínimo de 1,40m para a circulação de peões, de acordo com a legislação em vigor;
2. A sua disposição no terreno deve ser efetuada de modo a não descaracterizar o espaço público onde a mesma se insere bem como quaisquer outros elementos arquitetónicos;
3. A cobertura das esplanadas é feita por sombrinhas de tecido tipo lona, sem brilho e sem publicidade, com remates e acessórios sóbrios e estrutura preferencial em madeira;
4. Os materiais a utilizar na estrutura das mesas e cadeiras das esplanadas são preferencialmente o alumínio anodizado polido, inox ou ferro termo lacado, com tampos e assentos preferencialmente em madeira tratada ou *raton*;
5. A ocupação da via pública com ementas, arcas frigoríficas de exposição de alimentos, venda de gelados, ou bebidas, grelhadores, máquinas de cigarros, brinquedos elétricos, ou qualquer outro tipo de equipamentos, só excecionalmente é autorizada, caso o mobiliário urbano apresente características que indubitavelmente contribuam para a valorização do ambiente urbano.

#### **ARTIGO 56º COBERTO VEGETAL**

1. Nos espaços públicos ou privados, é interdito o derrube de espécies vegetais de valor estético assinalável, designadamente árvores de grande porte; são igualmente interditas as podas que alterem a forma natural das espécies vegetais, sendo unicamente permitidas as podas de limpeza para supressão de secos;
2. Nos espaços públicos existentes e a criar, a colocação de novas espécies arbustivas e arbóreas deve ser integrada em estudos de arranjo urbanístico a desenvolver por arquitetos e arquitetos paisagistas, sendo de excluir espécies subtropicais, optando-se por espécies de flora tradicional adaptadas à cultura mediterrânica.

#### **ARTIGO 57º REGRAS SUPLETIVAS**

Na ausência de normas integradas em Regulamento Municipal, a Câmara Municipal pode proibir a alteração de uso existente para instalação de unidades de restauração, bares e similares, caso considere que estas não oferecem adequadas condições de salubridade, segurança e qualidade urbana ou que daí resultem incompatibilidades entre usos.

#### **SUBSECÇÃO I ÁREA INTRAMUROS**

##### **ARTIGO 58º CARACTERIZAÇÃO**

Dentro da Área Urbana Central / Centro Histórico definiu-se a Área Intramuros onde se identificam as áreas históricas com maior grau de consolidação onde devem ser preservadas as características morfológicas e de ambiente e imagem urbana.

**ARTIGO 59º CONDICIONAMENTOS ESPECIAIS**

Para além dos condicionamentos constantes dos artigos 42º, 43º, 44º, 45º, 46º, 47º, 48º, 49º, 50º, 51º, 52º, 53º, 54º, 55º e 56º fica igualmente sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) A abertura de novas vias só pode realizar-se mediante elaboração de Plano de Pormenor ou operação de loteamento urbano;
- b) As novas edificações, pelo seu porte e recorte na paisagem urbana do Centro Histórico não devem dificultar ou impedir a tomada ou desenvolvimento de vistas a salvaguardar;
- c) As novas edificações não podem ultrapassar os 3 pisos, obrigando-se o piso mais elevado a tratamento especial de modo a integrar-se harmoniosamente no perfil do Centro Histórico. Nos casos em que o arruamento tenha largura inferior a 6 metros, o 3º piso deve ser recuado, com um recuo mínimo de 2,50 metros em relação ao plano marginal.

**SUBSECÇÃO II ÁREA EXTRAMUROS****ARTIGO 60º CARACTERIZAÇÃO**

Dentro da Área Urbana Central / Centro Histórico definiu-se a Área Extramuros onde se identificam as áreas históricas com elementos edificados e conjuntos de especial valor arquitetónico e urbanístico, onde se deve evitar a alteração casuística e a descaracterização urbanística das áreas que a integram, acautelando-se através de processos de planeamento e gestão específicos o enquadramento e transição entre a área intramuros e as áreas urbanas envolventes.

**ARTIGO 61º CONDICIONAMENTOS ESPECIAIS**

Para além dos condicionamentos constantes dos artigos 42º, 43º, 44º, 45º, 46º, 47º, 48º, 49º, 50º, 51º, 52º, 53º, 54º, 55º e 56º fica igualmente sujeita aos seguintes condicionamentos:

1. A abertura de novas vias só pode realizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor;
2. As novas edificações, que devem incluir áreas de estacionamento em cave ou ao ar livre não podem ultrapassar 30% da área livre do logradouro existente;
3. Deve promover-se a melhoria das condições ambientais destes logradouros, através da criação de áreas verdes, arborização, pavimentos permeáveis e semipermeáveis;
4. A altura das novas edificações não deve ultrapassar 4 pisos e pela presença do seu porte na paisagem não devem dificultar ou impedir a tomada ou desenvolvimento de vistas a salvaguardar;
5. Por razões estéticas e de integração no conjunto das edificações existentes, a Câmara Municipal pode impor o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitetónicos com os edifícios envolventes bem como alturas distintas das referidas no número anterior;
6. A Câmara Municipal deve estabelecer o índice de construção ou utilização líquido em cada caso, bem como o polígono de implantação dos edifícios, por forma a garantir as condições ambientais dos quarteirões e a segurança e salubridade dos edifícios envolventes.

**SECÇÃO II ÁREA URBANA CONSOLIDADA****ARTIGO 62º CARACTERIZAÇÃO**

1. A Área Urbana Consolidada é constituída pela zona urbana onde os arruamentos e os alinhamentos das edificações já estão definidos e onde se pretende ordenar o aproveitamento das parcelas não edificadas, admitindo-se a substituição de edifícios bem como a modificação das funções e usos urbanos, mantendo as características do tecido urbano existente;
2. Na Área Urbana Consolidada são admitidos os usos habitacionais, unidades de pequeno comércio, serviços, turismo e restauração e bebidas e ainda pequena indústria compatível com esta categoria de espaço.

**ARTIGO 63º CONDICIONAMENTOS**

Para além do estipulado no artigo 30º do presente Regulamento, a Área Urbana Consolidada fica ainda sujeita aos seguintes condicionamentos:

1. A construção em parcelas livres, a substituição de edificações obsoletas ou a ampliação de construção existente devem respeitar os alinhamentos, as profundidades e alturas dominantes ou, em alternativa, não podem ultrapassar os 16 metros de profundidade e os alinhamentos que vierem a ser definidos pela Câmara Municipal;
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, do presente artigo, pode ser autorizado o aumento da altura do edifício existente, desde que esta se integre no troço edificado e daí não resulte adulteração das características urbanísticas do local;
3. Nos casos de alterações e/ou ampliações de edificações existentes, com seis ou mais pisos, e licenciamentos para conclusão de obras inacabadas, em conformidade com o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o número máximo de pisos não pode exceder o anteriormente licenciado;
4. Quando admissíveis a Câmara Municipal pode autorizar a mudança de uso para serviços, comércio ou turismo sem prejuízo do presente artigo e da legislação em vigor para o respetivo setor de atividade;
5. O número máximo de pisos em parcelas livres não pode exceder em qualquer caso os seis pisos;
6. A abertura de novas vias só pode realizar-se mediante Plano de Pormenor ou Projeto de Loteamento;
7. A construção em lotes livres, resultantes de operações de Loteamento Urbano, anteriores à entrada em vigor do Plano, respeita os índices e parâmetros urbanísticos constantes do respetivo alvará de Loteamento;
8. Quaisquer alterações a operações de Loteamento Urbano anteriores à entrada em vigor do Plano, ficam sujeitas aos índices e parâmetros urbanísticos constantes do respetivo alvará.
9. As áreas a sujeitar a Plano de Pormenor, ou Projeto de Loteamento, para além dos condicionamentos constantes dos números anteriores, respeitarão os índices e parâmetros urbanísticos seguintes:
  - a) Índice de Construção ou Utilização Bruto – 1,30;
  - b) Índice de Implantação ou Ocupação Bruto – 0,70;
  - c) Número Máximo de Pisos – 6.

**SECÇÃO III ÁREA URBANA A INTEGRAR I E ÁREA URBANA A INTEGRAR II****ARTIGO 64º CARACTERIZAÇÃO**

1. A Área Urbana a Integrar I e Área Urbana a Integrar II compreende o tecido urbano infraestruturado e em parte edificado, onde se localizam áreas com loteamentos aprovados e ainda alguns vazios intersticiais com tendência para a estabilização e consolidação das morfologias urbanas, dos usos e das tipologias de edificação;
2. Nas Áreas Urbanas a Integrar I e Área Urbana a Integrar II são admitidos os usos habitacionais, equipamentos de utilização coletiva, serviços, turismo, restauração e bebidas, unidades de pequeno comércio e ainda pequena indústria compatível com esta categoria de espaço.

**ARTIGO 65º CONDICIONAMENTOS**

Para além do estipulado no artigo 30º do presente Regulamento, a Área Urbana a Integrar I e Área Urbana a Integrar II fica ainda sujeita aos seguintes condicionamentos:

1. A construção em lotes ou parcelas livres, a substituição de edificações obsoletas ou a ampliação de construção existente deve respeitar os alinhamentos e as profundidades dominantes ou, em alternativa, não pode ultrapassar os 15 metros de profundidade e os alinhamentos que vierem a ser definidos pela Câmara Municipal.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode ser autorizado o aumento da altura do edifício existente, desde que esta se integre no troço edificado envolvente.
3. As áreas destinadas a edificação ou a sujeitar a Operação de Loteamento ou ainda a Plano de Pormenor obedecem aos condicionamentos estabelecidos nos números anteriores do presente artigo, para além dos seguintes:
  - a) Área Urbana a Integrar I
    - Índice de Construção ou Utilização Bruto – 0,60;
    - Índice de Implantação ou Ocupação Bruto – 0,35;
    - Número Máximo de Pisos – 2.
  - b) Área Urbana a Integrar II
    - Índice de Construção ou Utilização Bruto – 0,90;
    - Índice de Implantação ou Ocupação Bruto – 0,50;
    - Número Máximo de Pisos – 4.

**SECÇÃO IV ÁREA URBANA A INTEGRAR III****ARTIGO 66º CONDICIONAMENTOS**

Para além do estipulado no artigo 30º do presente Regulamento, a Área Urbana a Integrar III, que integra unicamente as operações de edificação a custos controlados, fica ainda sujeita aos seguintes condicionamentos:

1. Nas operações de edificação a custos controlados identificadas no desenho nº 19 - Planta de Zonamento, aplicam-se os condicionamentos referidos na alínea b) do ponto 3 do Artigo 65º do presente Regulamento, acrescidos dos aumentos referidos no ponto 2 do presente artigo;
2. O índice de construção ou utilização pode ser aumentado até ao limite máximo de mais 25% e o número de pisos até mais 1, para além do estabelecido no Plano para a categoria de espaço em que se integra;



3. Noutras operações urbanísticas em solo urbanizado ou de urbanização programada que tenham como finalidade habitação a custos controlados deverão estar igualmente sujeitas ao disposto no nº 2 do presente artigo.

## **SECÇÃO V ÁREA DE RENOVAÇÃO URBANA**

### **ARTIGO 67º CARACTERIZAÇÃO**

1. As Áreas de Renovação Urbana identificadas como tal no desenho nº 19 - Planta de Zonamento, correspondem àquelas cujos usos atuais e características de ocupação têm sofrido alterações e cujo objetivo fundamental corresponde à introdução de novas funções que as revitalizem;
2. As operações urbanísticas a realizar nestas áreas serão obrigatoriamente sujeitas à elaboração de Plano de Pormenor, devendo ainda ser respeitadas as disposições constantes do artigo 30º do presente Regulamento.

## **SECÇÃO VI ÁREA DE ABASTECIMENTO, ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA EM SOLO URBANIZADO**

### **ARTIGO 68º CONDICIONAMENTOS**

Sem prejuízo da legislação em vigor, as áreas de Abastecimento, Armazenagem e Logística existentes em Solo Urbanizado podem ser objeto de projeto de obras de alteração e/ou ampliação para reestruturação e adaptação ou renovação de acordo com os seguintes condicionamentos:

- a) A área de construção relativamente à área do lote ou parcela é de 50%;
- b) A área de estacionamento no interior da parcela não será inferior a 10% da área útil de pavimento;
- c) Salvo Plano de Pormenor, não será autorizada a alteração de uso atual para habitacional.

## **CAPÍTULO VI SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA**

### **ARTIGO 69º IDENTIFICAÇÃO**

1. O Solo de Urbanização Programada considerado como área de expansão urbana, é todo aquele para o qual o Plano prevê a construção de novos conjuntos residenciais e respetivas funções complementares, nomeadamente zonas verdes, instalação de equipamentos de utilização coletiva, comércio, serviços, turismo e restauração, bem como a instalação de indústrias, de armazéns e de unidades de apoio logístico compatíveis com esta classe de espaço.
2. O Solo de Urbanização Programada compreende a Área do Tecnopólis de Lagos e Área envolvente ao Parque Urbano Equipado.

## **SECÇÃO I TECNOPÓLIS DE LAGOS**

### **ARTIGO 70º CARACTERIZAÇÃO**

A Área do Tecnopólis de Lagos, a sujeitar a Plano Municipal de Ordenamento do Território (Plano de Pormenor), caracterizar-se-á por um urbanismo de alta qualidade com a implantação de empresas, de Centros de Conhecimento e Tecnologia, de unidades de ensino superior, de habitação e de habitação a custos controlados onde se pretende realizar uma integração entre as estruturas de interface tecnológico e o tecido económico e social da cidade de Lagos.

**ARTIGO 71º CONDICIONAMENTOS**

Para além do estipulado no artigo 30º do presente Regulamento, o Plano de Pormenor a elaborar na Área do Tecnopólis fica ainda sujeito aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de Construção ou Utilização Bruto – 0,37;
- b) Índice de Construção ou Utilização Líquido – 2,0;
- c) Índice de Implantação ou Ocupação Líquido – 0,50;
- d) Número Máximo de Pisos – 8.

**SUB-SECÇÃO I EQUIPAMENTOS****ARTIGO 72º CARACTERIZAÇÃO**

Nas áreas integradas no Solo de Urbanização Programada, integradas no Tecnopólis de Lagos, devem considerar-se, entre outros, os seguintes equipamentos:

- Ampliação do Cemitério;
- Bombeiros Voluntários (relocalização);
- Mercado e Feira ao Ar Livre;
- Centro Coordenador de Transportes;
- Pavilhão Multiusos;
- Mercado Abastecedor;
- Área Comercial integrando Sala de Espetáculos / Conferências, Espaço de Exposições e eventual Unidade Hoteleira;
- Centro de Congressos e Seminários;
- Centro de Ensino Superior especializado / Unidades de Ensino e Investigação;
- Hospital / Unidade de Saúde / Residência Hospital para 3ª Idade.

**SECÇÃO II ÁREA ENVOLVENTE AO PARQUE URBANO EQUIPADO****ARTIGO 73º CARACTERIZAÇÃO**

A Área envolvente ao Parque Urbano Equipado caracteriza-se pela localização de um conjunto de funções urbanas que incluem espaços de uso habitacional e equipamentos, de acordo com um desenho urbano previamente estabelecido e devidamente identificado no desenho nº 19 – Planta de Zonamento.

**ARTIGO 74º CONDICIONAMENTOS**

Para além do estipulado no artigo 30º do presente Regulamento esta área fica ainda sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de Construção ou Utilização Líquido – 0,90;
- b) Índice de Implantação ou Ocupação Líquido – 0,50;
- c) Número Máximo de Pisos – 4.

**SECÇÃO III ÁREA DE ABASTECIMENTO, ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA****ARTIGO 75º CONDICIONAMENTOS**

Para além dos condicionamentos estabelecidos no artigo 68º do presente Regulamento, a instalação de oficinas e armazéns, áreas de abastecimento e logística ou obras de alteração e/ou ampliação para reestruturação, adaptação ou renovação podem ser licenciadas desde que:

- a) Não criem incompatibilidades na sua laboração com os usos vizinhos e o meio envolvente;
- b) Melhorem as condições de circulação e estacionamento;
- c) Não criem riscos existentes de incêndio ou explosão.

## **TÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO**

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 76º PROIBIÇÃO DE RETROCESSO FORMAL E FUNCIONAL**

Todas as urbanizações, edificações, , equipamentos e espaços verdes a erigir na cidade de Lagos deverão visar a melhoria formal e funcional da categoria de espaço onde se inserem.

#### **ARTIGO 77º SISTEMA DE EXECUÇÃO**

1. A câmara municipal adota o sistema de execução do Plano necessário à concretização dos seus objetivos, tendo em conta as características da unidade de execução definida, devendo preferir o sistema de compensação ao sistema de cooperação, e este ao sistema de imposição administrativa;
2. A coordenação das atuações das entidades públicas e privadas interessadas na execução do Plano pode ser enquadrada por programas de ação territorial e instrumentos contratuais adequados.

#### **ARTIGO 78º UNIDADES DE EXECUÇÃO**

1. A execução do Plano concretiza-se obrigatoriamente através de unidades de execução a delimitar pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou, preferencialmente, a requerimento dos proprietários interessados, individualmente ou em associação;
2. As unidades de execução correspondem a áreas a sujeitar a operações urbanísticas, bem como a todas as ações relativas às compensações a realizar entre os proprietários e o município para assegurar a justa repartição entre os encargos e benefícios decorrentes do Plano;
3. Para a área do Plano define-se a Unidade de Execução (UE1) que se encontra devidamente explicitada na ficha constante do Anexo I do Presente Regulamento, contendo a sua delimitação, os parâmetros urbanísticos e outros condicionamentos à sua concretização.
4. Os direitos e obrigações dos particulares abrangidos pela unidade de execução são definidos por contrato, em função do sistema de execução adotado.

#### **ARTIGO 79º INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

1. Sempre que tal se mostrar necessário para atingir os objetivos do Plano, nomeadamente para as áreas em que tal é indicado no presente Regulamento, a construção deve ser precedida da elaboração de um dos seguintes instrumentos urbanísticos:
  - a) Planos de Pormenor;
  - b) Operações de Loteamento;
  - c) Operações Urbanísticas;
  - d) Contratos de Urbanização ou de Desenvolvimento Urbano.
2. Os instrumentos a utilizar devem ter o desenvolvimento suficiente para assegurar a harmonia, enquadramento e complementaridade das diversas iniciativas públicas e privadas, bem como para compatibilizar os parâmetros urbanísticos definidos com o princípio da igualdade.

## **CAPÍTULO II UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)**

### **ARTIGO 80º CARACTERIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO**

1. Para a área do Plano definem-se 5 (cinco) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) identificadas no desenho nº 19 - Planta de Zonamento, devendo a sua concretização ser objeto dos instrumentos urbanísticos referidos no artigo anterior;
2. As UOPG a que se refere o presente artigo são as seguintes:
  - a) UOPG 1 – Entrada da Meia Praia;
  - b) UOPG 2 – Rossio da Trindade;
  - c) UOPG 3 – Parque da Cidade;
  - d) UOPG 4 – Tecnopólis de Lagos;
  - e) UOPG 5 – Marginal de Lagos;
3. As UOPG referidas no ponto anterior encontram-se devidamente explicitadas nas fichas constantes do Anexo II do Presente Regulamento, contendo, cada uma delas, a sua delimitação, os parâmetros urbanísticos e outros condicionamentos aplicáveis.

### **SECÇÃO I UOPG 1 – ENTRADA DA MEIA PRAIA**

#### **ARTIGO 81º OBJETIVOS**

A intervenção urbanística programada para a UOPG 1, tem como objetivos:

1. Melhorar a acessibilidade entre as duas margens da Ribeira de Bensafrim;
2. O estudo e a reformulação do desenho e traçado viário das rotundas e cruzamento da Meia Praia e da sua ligação à rotunda da Avenida dos Descobrimentos;
3. Equacionar uma ampliação da Ponte D. Maria, de forma a garantir a fluidez do tráfego automóvel para uma mais efetiva ligação entre as duas margens, incluindo um atravessamento pedonal e uma ciclovia;
4. A Renovação Urbana das edificações que se encontram na envolvente do cruzamento da Meia Praia, no sentido da qualificação arquitetónica do estabelecimento comercial existente.

#### **ARTIGO 82º CONDICIONAMENTOS**

1. Os parâmetros urbanísticos e normas a adotar devem respeitar os seguintes condicionamentos:
  - a) Usos dominantes de comércio, serviços e indústria do ramo alimentar;
  - b) Área bruta de construção (máxima) – 7.000 m<sup>2</sup>;
  - c) Altura máxima da edificação – 10 metros;
  - d) Área de estacionamento obrigatória no interior do lote ou parcela, cuja dimensão não pode ser inferior a quatro lugares (4), para veículos ligeiros, por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de vendas e 1 lugar de veículo pesado por cada 600 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a armazenamento de produtos;
2. A concretização da intervenção urbanística envolve não só uma solução arquitetónica moderna para o edifício comercial como uma solução eficaz e equilibrada para as ligações rodoviárias/ nó rodoviário a redefinir;

3. Na UOPG I a concretização das intervenções urbanísticas poderá, para além dos instrumentos urbanísticos referidos no artigo 79º, ser precedida de projeto de construção com obras de urbanização associadas.

## **SECÇÃO II UOPG 2 - ROSSIO DA TRINDADE**

### **ARTIGO 83º OBJETIVOS**

A intervenção urbanística programada para a UOPG 2, tem como objetivos:

1. A renovação da área ocupada pelo Clube Esperança de Lagos e respetivo parque de campismo para estacionamento automóvel enterrado e estabelecimento hoteleiro, comércio, serviços, habitação e animação cultural;
2. A construção de uma rotunda que organize e distribua o trânsito automóvel na Avenida das Comunidades Portuguesas, Largo de Stª Maria, Convento da Trindade, Rua dos Bombeiros Voluntário e Iberlagos;
3. A recuperação e reconversão do Convento da Trindade para Unidade Hoteleira de luxo;
4. A deslocalização das instalações dos Bombeiros Voluntários;
5. A definição de um traçado viário que sirva corretamente toda a área em estudo;
6. A salvaguarda, recuperação e qualificação como Área Verde de Recreio e Lazer a integrar na Estrutura Ecológica Urbana do Parque de Campismo da Trindade.

### **ARTIGO 84º CONDICIONAMENTOS**

Para a concretização dos objetivos estabelecidos no artigo anterior são definidos os seguintes condicionamentos:

1. Clube Esperança de Lagos
  - a) Potenciar a morfologia do terreno e construir uma área de estacionamento automóvel que aproveite o desnível do campo de jogos em relação à Avenida das Comunidades Portuguesas (2 pisos enterrados);
  - b) Reconversão do Parque de Campismo para Zona Verde de Recreio e Lazer, devendo-se implementar ações de rearborização, recuperação e qualificação paisagística.
2. Convento da Trindade
  - a) Recuperação e reconversão do(s) edifício(s) do convento, compreendendo ainda ampliação do edificado existente para instalação adequada de um estabelecimento hoteleiro (Hotel de 5 estrelas);
  - b) Estabelecimento Hoteleiro com o máximo de 120 quartos;
  - c) Número máximo de pisos – 2 (tendo como referência a cota 37 referente ao claustro do Convento da Trindade);
  - d) Intervenção arquitetónica e paisagística marcante na estrutura urbana da cidade.
3. Quinta do Pinhão
  - a) A possibilidade de ampliação da edificação existente mantendo as características tipológicas e morfológicas existentes;
  - b) Intervenção arquitetónica cuidada e harmoniosa, não ultrapassando o número máximo de 2 pisos;
  - c) A ampliação deve respeitar o valor máximo de 50% da área de construção existente.

#### 4. Rede Viária

Estruturação da rede viária urbana em função das seguintes premissas:

- a) Nó, a estudar, na confluência da Avenida das Comunidades Portuguesas, Avenida dos Descobrimentos, Rua Dr. José Formozinho, Iberlagos / Praia D'Ana e Convento da Trindade.
- b) Via que sirva a zona verde de recreio e lazer e que entronque na estrada da Ponta da Piedade.
- c) Integração e arranjo do Rossio da Trindade.

### **ARTIGO 85º PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Os parâmetros urbanísticos a aplicar nas intervenções programadas para a UOPG 2, excluindo equipamentos, zonas verdes e demais, deverão respeitar o disposto nos artigos 30º e 65º do presente Regulamento.

### **SECÇÃO III UOPG 3 – PARQUE DA CIDADE**

#### **ARTIGO 86º OBJETIVOS E CONDICIONAMENTOS**

A intervenção urbanística programada para a UOPG 3 – Parque da Cidade, para além do disposto no artigo 61º deve respeitar o que em seguida se enuncia:

1. A demolição de todas as construções precárias existentes, encostadas à muralha;
2. O enquadramento paisagístico e o arranjo dos espaços exteriores de toda a área delimitada na Planta de Zonamento que deverá não só dar continuidade à situação já existente na área extramuros que lhe está próxima, como considerar igualmente a definição de áreas para estacionamento automóvel com garantia de acesso pela Rua Infante de Sagres e na proximidade do Baluarte do Jogo da Bola;
3. As áreas de estacionamento referidas no ponto anterior não devem, em circunstância alguma, ser em betuminoso;
4. Considerar a possibilidade de construção de edificações de uso predominantemente habitacional, com um máximo de 4 pisos, no sentido de permitir o remate da malha urbana do Bairro 28 de setembro através de intervenção arquitetónica que se coadune com a proximidade da muralha;
5. As novas edificações não podem exceder a altura dos edifícios existentes na envolvente mais próxima ou a altura máxima permitida para a sua ampliação;
6. Salva-se que a altura das novas edificações, pela presença do seu porte na paisagem não devem dificultar ou impedir a tomada ou desenvolvimento de vistas, pelo que a integração no conjunto das edificações existentes impõe o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitetónicos com os edifícios envolventes.

#### **ARTIGO 87º PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Os parâmetros urbanísticos a aplicar na UOPG 3, são os seguintes:

1. Índice de Implantação ou Ocupação Bruto – 0,12;
2. Índice de Construção ou Utilização Bruto – 0,40;
3. Índice de Construção ou de Utilização Líquido – 1,70.

**SECÇÃO IV UOPG 4 – TECNOPÓLIS DE LAGOS****ARTIGO 88º OBJETIVOS**

A intervenção urbanística programada para a UOPG 4, tem como objetivos:

1. Inscrever a cidade de Lagos no projeto “Algarve Tecnopólis” através da modernização competitiva da atividade turística e a atração de novas atividades mais ligadas à economia do conhecimento;
2. Dotar a cidade de um conjunto de equipamentos que a qualificam e diversificam em termos de procura:
  - a) Centro de Congressos e Seminários;
  - b) Centro de Ensino Superior Especializado/Unidades de Ensino e Investigação;
  - c) Centro Coordenador de Transportes;
  - d) Hospital / Unidade de Saúde / Residência Hospital para a 3ª Idade;
  - e) Pavilhão Multiusos;
  - f) Mercado Abastecedor;
  - g) Feira e Mercado ao Ar Livre;
  - h) Área Comercial com Sala de Espetáculos e espaços de Exposições.
3. Qualificar e valorizar toda a área envolvente da Fonte Coberta, integrando o valor patrimonial e constituindo uma Área Verde de Recreio e Lazer que defina um espaço polivalente preparado para poder funcionar como área de Feira e Mercado ao ar livre, equipada e com previsão de estacionamento que contemple a polivalência de usos;
4. Promover a edificação para instalação de empresas e escritórios, habitação e habitação a custos controlados e cooperativas, para os trabalhadores da zona.

**ARTIGO 89º PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Os parâmetros urbanísticos a aplicar na UOPG 4, deverão ser os estabelecidos nos artigos 30º, 33º, 36º e 71º do presente Regulamento.

**SECÇÃO V UOPG 5 – MARGINAL DE LAGOS****ARTIGO 90º OBJETIVOS**

A intervenção urbanística programada para a UOPG 5, tem como objetivos:

1. A valorização da Marginal de Lagos;
2. Equacionar esta área como em processo de reconversão urbana, dada a presença do novo edifício da Câmara Municipal;
3. Considerar a redefinição do papel da Marginal (Avenida dos Descobrimentos), assumindo-se inequivocamente como o Passeio Público Ribeirinho;
4. A definição de malha urbana em quarteirão.



**ARTIGO 91º CONDICIONAMENTOS**

Para a concretização dos objetivos estabelecidos no artigo anterior, sem prejuízo daqueles definidos para a Área Urbana Consolidada, devem igualmente ser considerados os seguintes condicionamentos para o conjunto de construções a edificar na frente da Avenida Marginal:

1. Altura máxima do edifício correspondente a 5 pisos em consonância com alguns dos edifícios existentes;
2. Comércio e serviços, habitação ou empreendimento turístico como usos preferenciais;
3. Reforço do número de lugares de estacionamento longitudinal;
4. Alinhamento arbóreo acompanhando a frente construída.

**CAPÍTULO III PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA****SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS****ARTIGO 92º OBJETIVOS**

Os mecanismos de perequação previstos no presente Regulamento visam dar cumprimento aos seguintes principais objetivos:

- a) A redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;
- b) A obtenção pelo Município de meios financeiros adicionais para a realização das operações urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- c) A disponibilização de terrenos e edifícios ao município ou a particulares, caso tal se revele necessário, para a implementação, instalação ou renovação de equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente, zonas verdes.

**ARTIGO 93º MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO**

De acordo com o desenho urbano decorrente de instrumento urbanístico expressamente aprovado pela Câmara Municipal, a repartição equitativa dos custos de urbanização, da edificabilidade e das cedências processa-se através de aplicação de mecanismos diretos e indiretos de perequação.

**ARTIGO 94º CEDÊNCIAS**

O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem a custo zero para o domínio público municipal as parcelas de terreno que, de acordo com o Plano e as disposições de instrumento urbanístico aplicável à unidade de execução, são destinadas à implantação de espaços verdes públicos, bem como outros espaços de utilização coletiva.

**ARTIGO 95º POTENCIALIDADE EDIFICATÓRIA**

1. A potencialidade edificatória decorre do produto entre o índice de utilização bruto estabelecido no Plano e a área total de cada uma das parcelas abrangidas pela unidade de execução, sendo expressa em m<sup>2</sup>;
2. Para efeitos da determinação do valor da edificabilidade, incluem-se na soma das superfícies brutas dos pisos, as escadas, rampas, caixas de elevadores e alpendres e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços cobertos, estacionamentos e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios, varandas e galerias exteriores públicas.

**ARTIGO 96º COMPRA E VENDA DO DIREITO ABSTRATO DE CONSTRUIR**

1. Nos casos em que a edificabilidade é inferior ao direito abstrato de construir, o proprietário é compensado mediante a atribuição dos direitos de construção correspondentes nas parcelas em que, de acordo com o instrumento urbanístico aplicável à unidade de execução e com o princípio de equidade estabelecido, a edificabilidade é excedentária relativamente ao direito abstrato de construção;
2. Os proprietários das parcelas com edificabilidade superior à média podem adquirir o excesso àqueles que, nos termos do instrumento urbanístico aplicável à unidade de execução, disponham de uma potencialidade edificatória inferior à média;
3. As transações efetuadas ao abrigo da disposição constante do número anterior são obrigatoriamente comunicadas à Câmara Municipal e estão sujeitas a inscrição no registo predial.

#### **ARTIGO 97º CUSTOS DE URBANIZAÇÃO**

1. Consideram-se encargos globais de urbanização do Plano, os relativos às vias principais, às áreas verdes integradas na Estrutura Ecológica Urbana bem como a realização de todos os equipamentos e infraestruturas com incidência ao nível da totalidade da área – Plano ou ao nível concelhio;
2. Consideram-se encargos restritos de urbanização do Plano a realização das infraestruturas, equipamentos ligeiros e zonas verdes de utilização pública a construir em cada propriedade e destinadas a servir diretamente os conjuntos a edificar, nomeadamente:
  - a) Vias locais propostas, incluindo passeios e zonas de estacionamento automóvel;
  - b) Redes gerais de águas e esgotos, eletricidade, gás ou outras, com incidência no perímetro da unidade de execução;
  - c) Áreas verdes de utilização coletiva.

#### **ARTIGO 98º REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO**

1. A comparticipação de cada proprietário nos custos de urbanização é determinada em função da proporção do aproveitamento urbanístico de cada parcela na edificabilidade média consagrada para cada unidade de execução;
2. Os encargos restritos de urbanização são imputáveis aos proprietários na medida da edificabilidade que lhes for consignada.

### **SECÇÃO II UNIDADE DE EXECUÇÃO (UE1) – PARQUE URBANO E ÁREA ENVOLVENTE**

#### **ARTIGO 99º CONDICIONAMENTOS**

A Unidade de Execução (UE1) - Parque Urbano e Área Envolvente encontra-se delimitada na ficha constante do Anexo I do presente Regulamento e está sujeita aos seguintes condicionamentos:

1. A estrutura viária e distribuição de usos deve respeitar o que se encontra definido no desenho nº 19 - Planta de Zonamento;
2. Nas áreas identificadas como de Equipamento Proposto e/ ou Reserva e Parque Urbano Equipado devem ser considerados os seguintes equipamentos:

- a) Campo de Grandes Jogos;
  - b) Novas instalações da PSP.
  - c) Equipamento Diverso;
  - d) Infraestruturas de apoio.
3. Dadas as características topográficas e de exposição desta Unidade de Execução, as soluções arquitetônicas propostas devem integrar-se harmoniosamente no terreno e entre si, de forma a valorizar a principal entrada na cidade de Lagos;
  4. Na área identificada como Parque Urbano Equipado deve ser equacionada a implantação do conjunto dos equipamentos mencionados no ponto 2., integrados em estrutura verde ajardinada e arborizada;
  5. As áreas de estacionamento necessárias ao conjunto dos equipamentos mencionados devem ser igualmente implantadas de uma forma harmoniosa na mesma estrutura verde;
  6. O sistema de execução adotado para esta Unidade de Execução (UE1) é o sistema de compensação;
  7. Os proprietários ou interessados dispõem do prazo de cinco anos, a partir da publicação do Plano, para o cumprimento das obrigações necessárias ao usufruto dos seus direitos;
  8. O incumprimento da programação estabelecida para UE1 habilita o Município a alterar o sistema de execução.

### **SECÇÃO III APLICAÇÃO DOS MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

#### **ARTIGO 100º MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

1. O mecanismo de perequação compensatória baseia-se na conjugação de um Índice Médio de Utilização (IMU) com uma Área de Cedência Média (ACM) e em função de ABC (Área Bruta de Construção);
2. Para a área de intervenção do Plano são definidos cinco setores que correspondem:
  - a) Setor I: Unidade de Execução UE1 – Parque Urbano e Área Envolvente;
  - b) Setor II: UOPG4 – Tecnopólis de Lagos;
  - c) Setor III: Área Urbana a Integrar I;
  - d) Setor IV: Área Urbana a Integrar II;
  - e) Setor V: Área Urbana a Integrar III.
3. Ao Setor I - Unidade de Execução UE1 corresponde um índice médio de utilização (IMU) de 0,25 m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção (ABC) / m<sup>2</sup> de terreno e uma Área de Cedência Média (ACM) de 229,50 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> de ABC;
4. Ao Setor II: UOPG4 – Tecnopólis de Lagos corresponde um índice médio de utilização (IMU) de 0,37 m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção (ABC) / m<sup>2</sup> de terreno e uma Área de Cedência Média (ACM) de 156 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> de ABC;
5. Ao Setor III: Área Urbana a Integrar I corresponde um índice médio de utilização (IMU) de 0,60 m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção (ABC) / m<sup>2</sup> de terreno e uma Área de Cedência Média (ACM) de 80,11 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> de ABC;
6. Ao Setor IV: Área Urbana a Integrar II corresponde um índice médio de utilização (IMU) de 0,90 m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção (ABC) / m<sup>2</sup> de terreno e uma Área de Cedência Média (ACM) de 87,73 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> de ABC;
7. O Setor V: Área Urbana a Integrar III, face às situações particulares que envolve, deverá ser objeto de operações urbanísticas cujos condicionamentos estão estabelecidos no artigo 66º do presente Regulamento;
8. Os proprietários ou interessados, dispõem do prazo de dez anos, a partir da publicação do Plano, para o cumprimento das obrigações necessárias ao usufruto dos seus direitos.

### **TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**ARTIGO 101º DESATIVAÇÃO DE INSTALAÇÕES INTERDITAS**

Sem prejuízo do estatuído em normas legais ou regulamentares aplicáveis, que possam aconselhar ou determinar a desativação e o levantamento antecipado, é estabelecido o prazo máximo de 12 meses para a desativação e remoção voluntárias dos parques de sucata, depósitos e instalações existentes, incompatíveis, nos termos da legislação em vigor, com a proximidade de áreas urbanas e urbanizáveis.

**ARTIGO 102º ALTERAÇÃO DO ALVARÁ Nº 9/86**

1. Não é permitido o uso habitacional nos pisos definidos abaixo das cotas de soleira de todos os edifícios indicados na planta de síntese do loteamento urbano e respetivos aditamentos, independentemente da altura dos edifícios existente.
2. De acordo com a legislação em vigor, a alteração de uso referido no ponto 1 é da responsabilidade da Câmara Municipal de Lagos

**ARTIGO 103º NORMA REVOGATÓRIA**

Com a entrada em vigor do presente plano é revogado o Plano de Pormenor do Campo da Feira, Parque Urbano e Zona Desportiva, aprovado por Despacho da SEHU, a 10 de janeiro de 1985, registado a 5 de fevereiro de 1991 e publicado no nº74 da II Série do Diário da República a 28/03/1992.

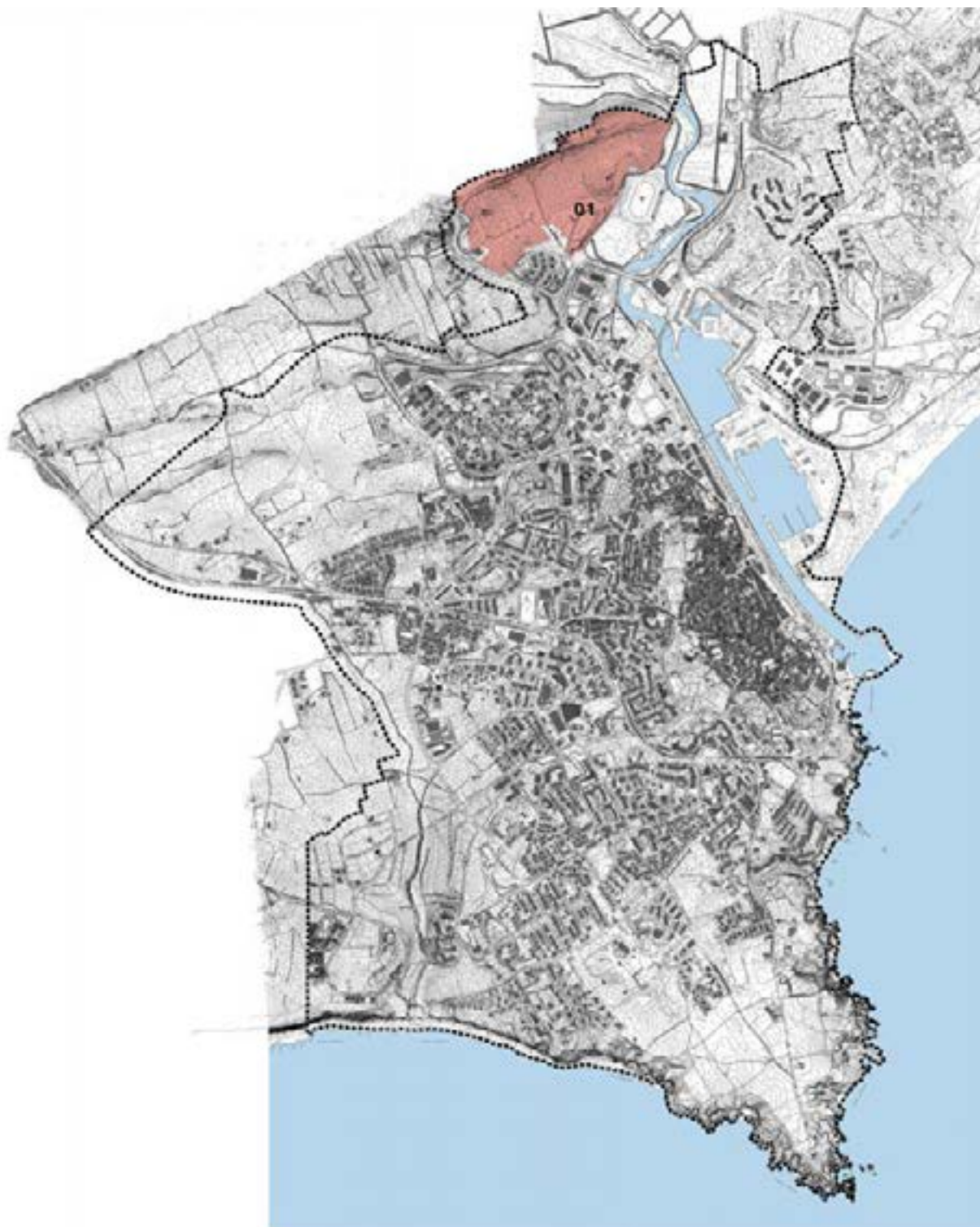
**ARTIGO 104º ENTRADA EM VIGOR**

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

Lisboa, maio de 2012



**ANEXO I**  
UE1 . planta de delimitação e ficha síntese



**DELIMITAÇÃO**

----- PERÍMETRO URBANO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE LAGOS

**UNIDADE DE EXECUÇÃO**

**01** UE1 - ÁREA ENVOLVENTE AO PARQUE URBANO EQUIPADO



**UE1 . PARQUE URBANO E ÁREA ENVOLVENTE**



**DELIMITAÇÕES**

- DO PERÍMETRO URBANO
- DO CENTRO HISTÓRICO
- DO SÍTIO ARQUEOLÓGICO DO CENTRO HISTÓRICO
- DA ÁREA DE TENSÃO LINEAR ARQUEOLÓGICA
- DO PLANO DE FORMADOR DA ZONA ENVOLVENTE À ESTAÇÃO DE LAGOS
- DE UTOPLANOS OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- DA ÁREA DE JURISDIÇÃO DO INST. PORTUÁRIO E DOS TRANSPORTES MARÍTIMOS
- POCO DE BURGAL-VILAMOURA
- DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO POCO BURGAL-VILAMOURA
- ESPONJO NATURAL DAS AREIAS

**DOMÍNIO HÍDRICO**

- ÁREA DE ÁGUA
- ÁREAS COM RISCO DE CHEIA E INUNDAÇÃO (em metros acima: 100, 20 e 50,0 m)

**USOS DO SOLO**

- PATRIMÓNIO EDIFICADO**
- INSTRUMENTO CLASSIFICADO, EM VIAS E EM ESTUDO DE CLASSIFICAÇÃO
- SOLO URBANIZADO**
- ÁREA URBANA CENTRAL/ CENTRO HISTÓRICO
- IMPLANTAÇÃO DE NOVAS EDIFICAÇÕES
- ÁREA INTERMEDIÁRIA
- ÁREA EXTERNA/ URBANA
- ÁREA URBANA COMERCIAL
- ÁREA URBANA A INTERMEDIAR I
- ÁREA URBANA A INTERMEDIAR II (área de afiliação a outras URBANIZADAS)
- ÁREA DE REINVENÇÃO URBANA
- ÁREA DE ABASTECIMENTO, ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA

**EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS**

- EXISTENTES
- PROPOSTOS E EM RESERVA
- A RECOMENDAR**
- 1 Jardim de Infância
- 2 Escola CE1
- 3 Escola BEBÉ
- 4 Centro CEBE/CE2
- 5 Centro de Saúde
- 6 Hospital
- 7 CEM
- 8 PGR
- 9 Escola Freguesia
- 10 Associação de Pais e Amigos dos Deficientes
- 11 Estádio Municipal
- 12 Campo de Jogos
- 13 Campo de Futebol
- 14 Estádio de Futebol
- 15 Centro de Apoio Social
- 16 Centro de Apoio Social
- 17 Centro de Apoio Social
- 18 Centro de Apoio Social
- 19 Centro de Apoio Social
- 20 Centro de Apoio Social
- 21 Centro de Apoio Social
- 22 Centro de Apoio Social
- 23 Centro de Apoio Social
- 24 Centro de Apoio Social
- 25 Centro de Apoio Social
- 26 Centro de Apoio Social
- 27 Centro de Apoio Social
- 28 Centro de Apoio Social
- 29 Centro de Apoio Social
- 30 Centro de Apoio Social
- 31 Centro de Apoio Social
- 32 Centro de Apoio Social
- 33 Centro de Apoio Social
- 34 Centro de Apoio Social
- 35 Centro de Apoio Social
- 36 Centro de Apoio Social
- 37 Centro de Apoio Social
- 38 Centro de Apoio Social
- 39 Centro de Apoio Social
- 40 Centro de Apoio Social
- 41 Centro de Apoio Social
- 42 Centro de Apoio Social
- 43 Centro de Apoio Social
- 44 Centro de Apoio Social
- 45 Centro de Apoio Social
- 46 Centro de Apoio Social
- 47 Centro de Apoio Social
- 48 Centro de Apoio Social
- 49 Centro de Apoio Social
- 50 Centro de Apoio Social

**ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA**

- ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL
- ÁREA VERDE DE PROTEÇÃO E ENGAJAMENTO
- ÁREA VERDE DE FONTE COBERTA
- PARQUE URBANO PARQUE URBANO EQUIVADO
- PARQUE DA CIDADE
- ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA
- ÁREA VERDE DE RECREIO E LAZER
- FRANJELOS (EM PROJETO)
- INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS E FERROVIÁRIAS
- REDE FERROVIÁRIA
- REDE RODOVIÁRIA URBANA E ESTACIONAMENTOS
- CIRCULAR EXTERIOR DE LAGOS (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA PARQUEMÁTICA MARGINAL DE LAGOS
- VIA PRINCIPAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA COLECTORA (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA COLECTORA RESIDENCIAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA COMPLEMENTAR DE ACESSO LOCAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
- NO A ESTUDAR
- GRANDES ÁREAS DE ESTACIONAMENTO
- EXISTENTES
- PROPOSTOS

**INFRAESTRUTURAS ESPECIAIS**

- INFRAESTRUTURA PORTUÁRIA
- INFRAESTRUTURA ELÉCTRICA
- UNIDADE OPERATIVA PLANEAMENTO E GESTÃO
- UOP1 - ENTRADA DA MUA PARA
- UOP2 - BARRAGEM DE TRONCO
- UOP3 - FREGUESIA DA CIDADE
- UOP4 - TENDALÕES DE LAGOS
- UOP5 - MARGINAL DE LAGOS

## CARACTERIZAÇÃO

Unidade de Execução localizada a Norte da área de intervenção do Plano abrangendo o futuro parque urbano e envolvendo a zona desportiva da Cidade de Lagos.

## OBJETIVOS E CONDICIONAMENTOS

A delimitação da Unidade de Execução do Parque Urbano e Área Envolvente encontra-se identificada na Planta de Zonamento e fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- A estrutura viária e distribuição de usos deve respeitar o que se encontra definido na planta de Zonamento;
- Nas áreas identificadas como de equipamento e Parque Urbano Equipado devem ser considerados os seguintes equipamentos: Campo de Grandes Jogos, Novas Instalações da PSP, Equipamento Diverso e Infraestruturas de apoio;
- Dadas as características topográficas e de exposição desta UE, as soluções arquitetónicas propostas devem integrar-se harmoniosamente no terreno e entre si, de forma a valorizar a principal entrada na cidade de Lagos;
- Na área identificada como Parque Urbano Equipado deve ser equacionada a implantação do conjunto dos equipamentos acima mencionados, integrados em estrutura verde ajardinada e arborizada;
- As áreas de estacionamento necessárias ao conjunto dos equipamentos mencionados devem ser igualmente implantadas de uma forma harmoniosa na mesma estrutura verde.

## CONCRETIZAÇÃO

Os proprietários e interessados dispõem de um prazo de cinco anos, a partir da publicação do Plano, para o cumprimento das obrigações necessárias ao usufruto dos seus direitos.

## PARÂMETROS URBANÍSTICOS

### ÁREA DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA . NÍVEL II

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO OU UTILIZAÇÃO LÍQUIDO	<b>0,90</b>
ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO OU OCUPAÇÃO LÍQUIDO	<b>0,50</b>
NÚMERO MÁXIMO DE PISOS	<b>4</b>



**CADASTRO fonte IGP**

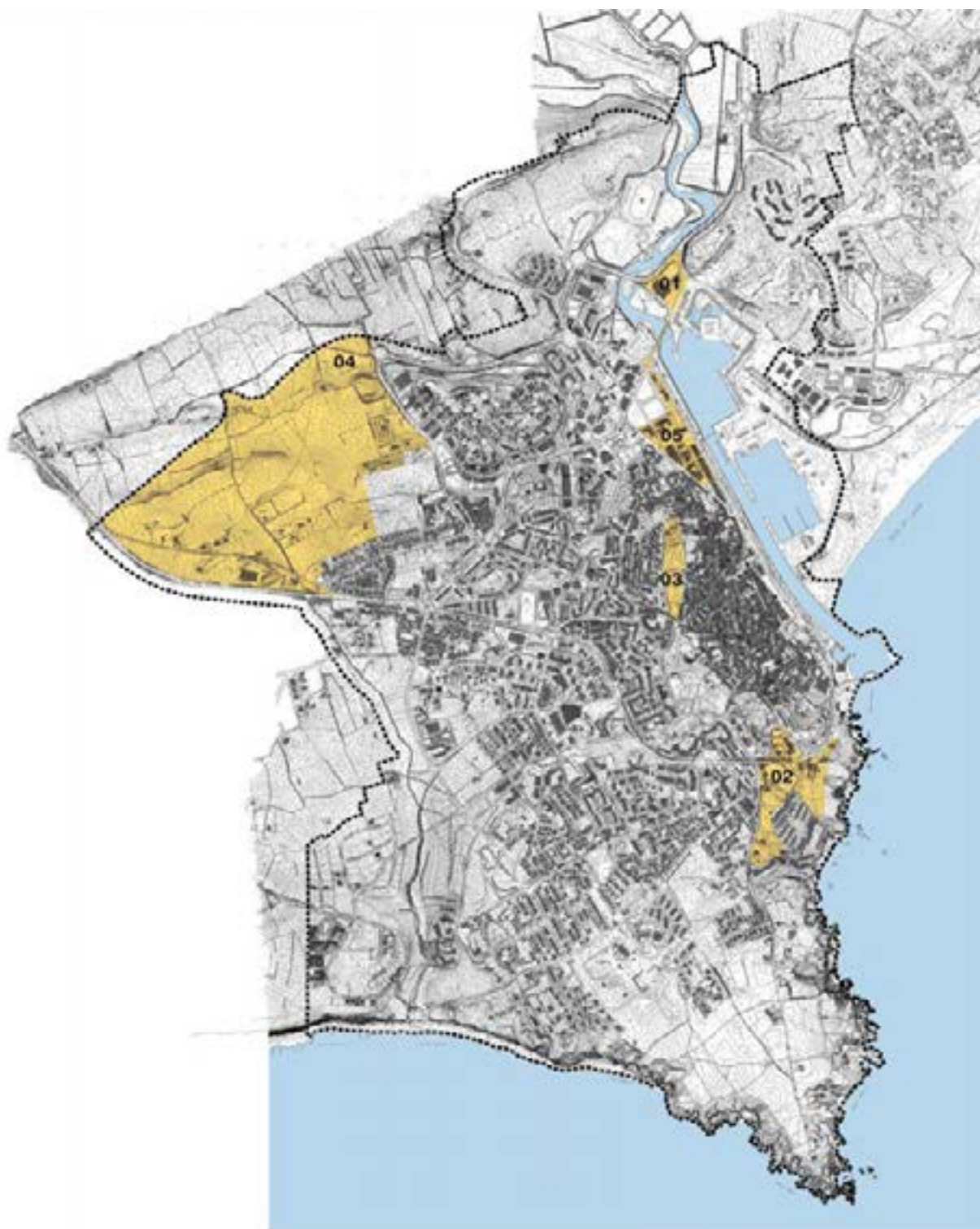
PARCELA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PESO RELATIVO (%)
01	2.168	0,70
02	7.204	2,34
03	7.841	2,55
04	10.615	3,45
05	9.439	3,07
07	35.062	11,40
08	24.774	8,06
09	64.565	21,00
10	10.276	3,34
11	52.462	17,06
12	11.929	3,88
14	45.680	14,85
15	11.847	3,85
18	13.693	4,45
<b>TOTAL</b>	<b>307.555</b>	

**QUADRO SÍNTESE DO MECANISMO DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA****SECTOR I****UNIDADE DE EXECUÇÃO I . PARQUE URBANO E AREA ENVOLVENTE**

	área (m2)	IU	DAC	ACM (m2/100m2 ABC)	IMU (ABC/m2)
<b>ÁREA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO I (AT)</b>	<b>307.554,45</b>				
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	35.889,88				
NÍVEL II (ÁREA ENVOLVENTE AO PARQUE URBANO EQUIPADO)	<b>86.084,29</b>	<b>0,90</b>	<b>77.475,86</b>	<b>229,50</b>	<b>0,25</b>
EQUIPAMENTOS PROPOSTOS E/ OU RESERVA	2.695,86				
ESTRUTURA ECOLÓGICA: PARQUE URBANO	42.701,23				
ESTRUTURA ECOLÓGICA: PARQUE URBANO EQUIPADO	90.351,30				
ESTRUTURA ECOLÓGICA: ÁREA VERDE DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO	7.774,14				
REDE RODOVIÁRIA URBANA E ESTACIONAMENTO	42.057,75				
<b>SOLO URBANIZADO</b>	<b>35.889,88</b>				
SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA	88.780,15				
ESTRUTURA ECOLÓGICA	140.826,67				
<b>ÁREA DE CEDÊNCIA TOTAL</b>	<b>177.806,14</b>				
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (ABC)</b>	<b>77.475,86</b>				



ANEXO II  
UOPG . planta de delimitação e fichas síntese



**DELIMITAÇÃO**

----- PERÍMETRO URBANO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE LAGOS

**UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

- 01** UOP01 - ENTRADA DA MEIA PENA
- 02** UOP02 - ROSEIO DA TRINDADE
- 03** UOP03 - PARQUE DA CRUZ
- 04** UOP04 - TECHNOPOLIS DE LAGOS
- 05** UOP05 - MARGINAL DE LAGOS



**UOPG1 . ENTRADA DA MEIA PRAIA**



**DELIMITAÇÕES**

- DO PERÍMETRO URBANO
- DO CARACTÉRIO HISTÓRICO
- DO SÍTIO ARQUEOLÓGICO DO CENTRO HISTÓRICO
- DA ÁREA DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA
- DO PLANO DE PORTADOR DA ZONA ENVOLVENTE À ESTAÇÃO DE LAGOS
- DE VÍCIOS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- DA ÁREA DE JURISDIÇÃO DO INST. PORTUÁRIO E DOS TRANSPORTES MARÍTIMOS
- POOC DE BURGAL-VILAMOURA
- DA ÁREA DE JURISDIÇÃO DO POOC BURGAL-VILAMOURA
- ESPANÇO NATURAL DAS AREIAS

**DOMÍNIO HÍDRICO**

- ÁREA DE ÁGUA
- ÁREAS COM RISCO DE CHEIA E TRANSMISSÃO

**USOS DO SOLO**

- PATRIMÓNIO EDIFICADO**
- PATRIMÓNIO CLASSIFICADO EM VÍCIOS E EM ESTUDO DE CLASSIFICAÇÃO
- SOLO URBANIZADO**
- ÁREA URBANA CENTRAL (CENTRO HISTÓRICO)
- IMPLANTAÇÃO DE NOVAS EDIFICAÇÕES
- ÁREA INTERMEDIÁRIA
- ÁREA EXTERIORMENTE
- ÁREA URBANA CONSOLIDADA
- ÁREA URBANA INTERMEDIÁRIA
- ÁREA URBANA A INTERMEDIÁRIA
- ÁREA URBANA A INTERMEDIÁRIA II (ÁREA DE ATIVIDADE E NÚCLEO URBANO)
- ÁREA DE MANCHAÇÃO URBANA
- ÁREA DE AGLOMERAMENTO, ARRENDAMENTO E LOGÍSTICA

- EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS**
- EXISTENTES
- PROPOSTOS E/OU RESERVA
- A RECONVERTER
- 1 Jardim de Infância
- 2 Escola EB1
- 3 Escola EB2/3
- 4 Escola EB2/3 L100
- 5 Centro de Saúde
- 6 Hospital
- 7 Casa
- 8 Igreja
- 9 Igreja
- 10 Centro Social
- 11 Biblioteca Municipal
- 12 Centro Municipal
- 13 Centro de Jogos
- 14 Jardim de Infância
- 15 Escola de Artes e Ofícios
- 16 Mercado Municipal
- 17 Jardim de Infância
- 18 Casa
- 19 Hospital S. Gonçalo De Lagos
- 20 Biblioteca Municipal
- 21 Jardim de Infância
- 22 Escola EB1
- 23 Escola EB2/3
- 24 Escola EB2/3
- 25 Hospital S. Gonçalo De Lagos
- 26 Biblioteca Municipal
- 27 Escola EB1
- 28 Escola EB2/3
- 29 Escola EB2/3
- 30 Escola EB2/3
- 31 Escola EB2/3
- 32 Escola EB2/3
- 33 Escola EB2/3
- 34 Escola EB2/3
- 35 Escola EB2/3
- 36 Escola EB2/3
- 37 Escola EB2/3
- 38 Escola EB2/3
- 39 Escola EB2/3
- 40 Escola EB2/3
- 41 Escola EB2/3
- 42 Escola EB2/3
- 43 Escola EB2/3
- 44 Escola EB2/3
- 45 Escola EB2/3
- 46 Escola EB2/3
- 47 Escola EB2/3
- 48 Escola EB2/3
- 49 Escola EB2/3
- 50 Escola EB2/3

**ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA**

- ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL**
- ÁREA VERDE DE PROTEÇÃO E ENGAJAMENTO
- ÁREA VERDE DE FONTE COBERTA
- PARQUE URBANO PARQUE URBANO EQUIPADO
- PARQUE DA CIDADE
- ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA**
- ÁREA VERDE DE RECREIO E LAZER
- PARQUE DA CIDADE

**INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS E FERROVIÁRIAS**

- REDE RODOVIÁRIA URBANA E ESTACIONAMENTO
- CIRCULAR EXTERIOR DE LAGOS (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA PRINCIPAL NACIONAL DE LAGOS
- VIA PRINCIPAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA COLECTORA (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA COLECTORA RESIDENCIAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA COMPLEMENTAR DE ACESSO LOCAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
- NO A RETORNAR
- GRANDES ÁREAS DE ESTACIONAMENTO
- EXISTENTES
- PROPOSTOS

**INFRAESTRUTURAS ESPECIAIS**

- INFRAESTRUTURA PORTUÁRIA
- INFRAESTRUTURA ELÉCTRICA
- UNIDADE OPERATIVA PLANEAMENTO E GESTÃO**
- UOPG1 - ENTRADA DA MEIA PRAIA
- UOPG2 - NOROCCO DO TERMO
- UOPG3 - PARQUE DA CIDADE
- UOPG4 - TERMO DO S. DE LAGOS
- UOPG5 - NACIONAL DE LAGOS

## CARACTERIZAÇÃO

Unidade Operativa localizada à entrada da Meia Praia servida diretamente pela Ponte D. Maria que se caracteriza pela necessidade de operações de ampliação e requalificação urbana.

## OBJETIVOS E CONDICIONAMENTOS

A intervenção urbanística tem como objetivos:

- Melhorar a acessibilidade entre as duas margens da Ribeira de Bensafrim;
- O estudo e a reformulação do desenho e traçado viário das rotundas e cruzamento da Meia Praia e da sua ligação à rotunda da Avenida dos Descobrimentos;
- Equacionar uma ampliação da Ponte D. Maria, de forma a garantir a fluidez do tráfego automóvel para uma mais efetiva ligação entre as duas margens, incluindo um atravessamento pedonal e uma ciclovia;
- A Renovação Urbana das edificações que se encontram na envolvente do cruzamento da Meia Praia, no sentido da qualificação arquitetónica do estabelecimento comercial existente.

Para a concretização destes objetivos são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- Usos dominantes de comércio, serviços e indústria do ramo alimentar;
- Área bruta de construção (máxima) – 7.000 m<sup>2</sup>;
- Altura máxima da edificação – 10 metros;
- Área de estacionamento obrigatória no interior do lote ou parcela, cuja dimensão não pode ser inferior a quatro lugares (4), para veículos ligeiros, por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de vendas e 1 lugar de veículo pesado por cada 600 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a armazenamento de produtos;
- A concretização da intervenção urbanística envolve não só uma solução arquitetónica moderna para o edifício comercial como uma solução eficaz e equilibrada para as ligações rodoviárias/ nó rodoviário a redefinir.

## CONCRETIZAÇÃO

Na UOPG I a concretização das intervenções urbanísticas poderá, para além dos instrumentos urbanísticos referidos no Artigo 79º, ser precedida de projeto de construção com obras de urbanização associadas. Os proprietários e interessados dispõem de um prazo de dez anos, a partir da publicação do Plano, para o cumprimento das obrigações necessárias ao usufruto dos seus direitos.





## CARACTERIZAÇÃO

Unidade Operativa localizada no Rossio da Trindade, a Nascente da Área de Intervenção que se caracteriza pela necessidade de operações de Renovação Urbana que na vigência do Plano se materializarão através de mudanças de uso e funções.

## OBJETIVOS E CONDICIONAMENTOS

A intervenção urbanística tem como objetivos:

- A reconversão da área ocupada pelo Clube Esperança de Lagos e respetivo parque de campismo para estacionamento automóvel enterrado e estabelecimento hoteleiro, comércio, serviços, habitação e animação cultural;
- A construção de uma rotunda que organize e distribua o trânsito automóvel na Av<sup>a</sup> das Comunidades Portuguesas, Largo de St<sup>a</sup> Maria, Convento da Trindade, Rua dos Bombeiros Voluntário e Iberlagos;
- A recuperação e reconversão do Convento da Trindade para Unidade Hoteleira de luxo;
- A deslocalização das instalações dos Bombeiros Voluntários;
- A definição de um traçado viário que sirva corretamente toda a área em estudo;
- A salvaguarda, recuperação e qualificação como Área Verde de Recreio e Lazer a integrar na Estrutura Ecológica Urbana do Parque de Campismo da Trindade.

Para a concretização destes objetivos são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

### REDE VIÁRIA

Estruturação da rede viária urbana em função das seguintes premissas:

- Nó, a estudar, na confluência da Av<sup>a</sup> das Comunidades Portuguesas, Av<sup>a</sup> dos Descobrimentos, Rua Dr. José Formozinho, Iberlagos / Praia D'Ana e Convento da Trindade.
- Via que sirva a zona verde de recreio e lazer e que entronque na estrada da Ponta da Piedade.
- Integração e arranjo do Rossio da Trindade.

### CLUBE ESPERANÇA DE LAGOS

- Potenciar a morfologia do terreno e construir uma área de estacionamento automóvel que aproveite o desnível do campo de jogos em relação à Av<sup>a</sup> das Comunidades Portuguesas (2 pisos enterrados)
- Reconversão do Parque de Campismo para Zona Verde de Recreio e Lazer, devendo-se implementar ações de rearborização, recuperação e qualificação paisagística.

### CONVENTO DA TRINDADE

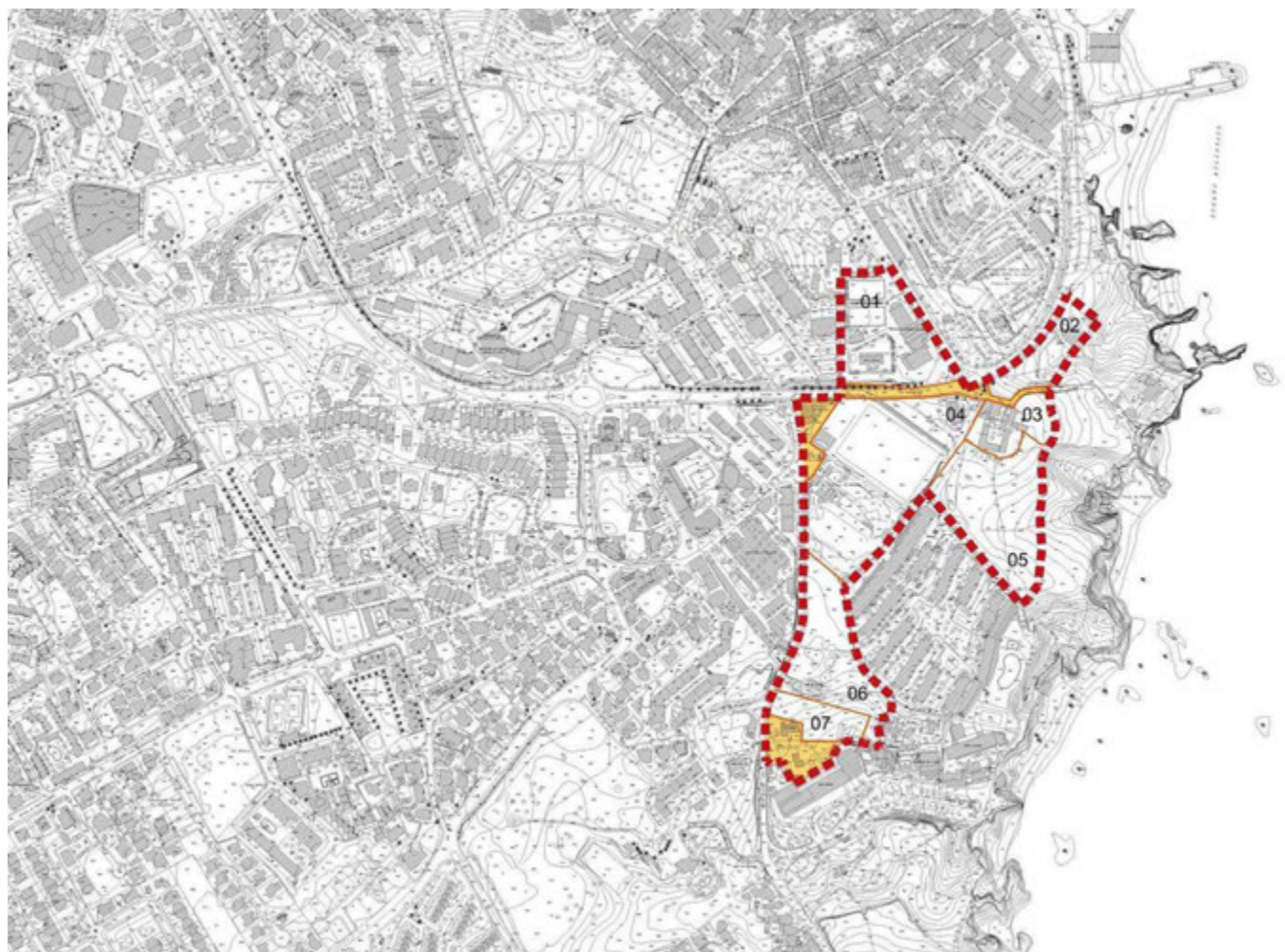
- Recuperação e reconversão do (s) edifício (s) do convento, compreendendo ainda ampliação do edificado existente para instalação adequada de estabelecimento hoteleiro (Hotel 5 estrelas);
- Estabelecimento Hoteleiro com o máximo de 120 quartos;
- Número máximo de pisos – 2 (tendo como referência a cota 37 referente ao claustro do Convento da Trindade);
- Intervenção arquitetónica e paisagística marcante na estrutura urbana da cidade.

### QUINTA DO PINHÃO

- A possibilidade de ampliação da edificação existente mantendo as características tipológicas e morfológicas existentes;
- Intervenção arquitetónica cuidada e harmoniosa, não ultrapassando o número máximo de 2 pisos;
- A ampliação deve respeitar o valor máximo de 50% da área de construção existente.

## CONCRETIZAÇÃO

Na UOPG 2 a concretização das intervenções urbanísticas serão concretizadas através de Plano de Pormenor. Os proprietários e interessados dispõem de um prazo de dez anos, a partir da publicação do Plano, para o cumprimento das obrigações necessárias ao usufruto dos seus direitos.



## CADASTRO fonte IGP

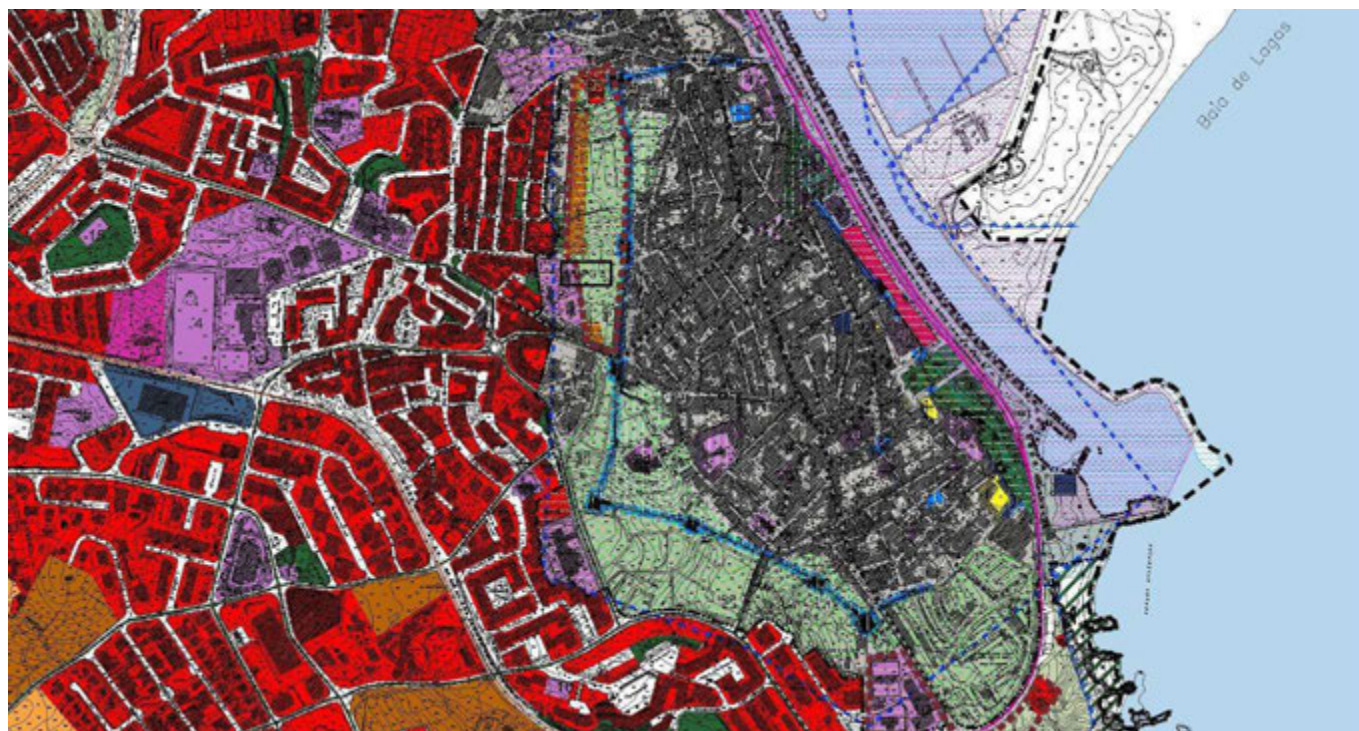
NOTA.

As áreas não numeradas são consideradas áreas urbanas (AU)

PARCELA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PESO RELATIVO (%)
01	12.795,76	14,42
02	5.439,04	6,13
03	4.944,36	5,57
04	25.762,30	29,03
05	15.113,21	17,03
06	12.029,69	13,56
07	3.963,08	4,47
<b>ÁU</b>	<b>8.695,29</b>	<b>9,79</b>
<b>TOTAL</b>	<b>88.742,73</b>	<b>100,00</b>



**UOPG3 . PARQUE DA CIDADE**



**DELIMITAÇÕES**

- DO PERÍMETRO URBANO
- DO CENTRO HISTÓRICO
- DO BÍO ARQUEOLÓGICO DO CENTRO HISTÓRICO
- DA ÁREA DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA
- DO PLANO DE FORMADOR DA ZONA ENVOLVENTE À ESTAÇÃO DE LAGOS
- DE VOZU-UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- DA ÁREA DE JURISDIÇÃO DO INST. PORTUÁRIO E DOS TRANSPORTES MARÍTIMOS
- POOC DE BURGAL-VILAMOURA
- DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO POOC BURGAL-VILAMOURA
- ESPAÇO NATURAL DAS ARRABIS

**DOMÍNIO HÍDRICO**

- ÁREA DE ÁGUA
- ÁREAS COM RISCO DE CHEIA E INUNDAÇÃO (em conformidade com o Decreto-Lei nº 322/04)

**USOS DO SOLO**

PATRIMÓNIO EDIFICADO  
 INCRÓNIMO CLASSIFICADO EM VRS E EM ESTUDO DE CLASSIFICAÇÃO

**SOLO URBANIZADO**

- ÁREA URBANA CENTRAL CENTRO HISTÓRICO
- IMPLANTAÇÃO DE NOVAS EDIFICAÇÕES
- ÁREA INTERMEDIÁRIA
- ÁREA EXTENSIVA
- ÁREA URBANA CONSO. URBANA
- ÁREA URBANA A INTEGRAR I
- ÁREA URBANA A INTEGRAR II
- ÁREA URBANA A INTEGRAR III (ÁREA DE ATRACÇÃO E CÍRCULO URBANO)
- ÁREA URBANA A INTEGRAR IV
- ÁREA DE INDICAÇÃO URBANA
- ÁREA DE AGLOMERAMENTO, ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA

**SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA**

- NOVA I (ÁREA DE INTERVENÇÃO DE LAGOS)
- NOVA II (ÁREA ENVOLVENTE AO PARQUE DA CIDADE PROPOSTO)

**EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS**

- EXISTENTES
- PROPOSTOS E/OU RESERVA
- A. ANCONVENTER
  - 1 Jardim de Infância
  - 2 Escola EB1
  - 3 Escola EB23
  - 4 Escola EB23/Jardim
  - 5 Centro de Saúde
  - 6 Igreja
  - 7 Casa
  - 8 Casa
  - 9 Casa
  - 10 Escola-Tenda
  - 11 Instituto de Saúde
  - 12 Escola Municipal
  - 13 Escola de Artes
  - 14 Escola de Artes
  - 15 Escola de Artes
  - 16 Escola de Artes
  - 17 Escola de Artes
  - 18 Escola de Artes
  - 19 Escola de Artes
  - 20 Escola de Artes
  - 21 Escola de Artes
  - 22 Escola de Artes
  - 23 Escola de Artes
  - 24 Escola de Artes
- B. SERVIÇOS
  - 25 Hospital S. Domingos De Lagos
  - 26 Sociedade Paroquial
  - 27 Sociedade Paroquial
  - 28 Sociedade Paroquial
  - 29 Sociedade Paroquial
  - 30 Sociedade Paroquial
  - 31 Sociedade Paroquial
  - 32 Sociedade Paroquial
  - 33 Sociedade Paroquial
  - 34 Sociedade Paroquial
  - 35 Sociedade Paroquial
  - 36 Sociedade Paroquial
  - 37 Sociedade Paroquial
  - 38 Sociedade Paroquial
  - 39 Sociedade Paroquial
  - 40 Sociedade Paroquial
  - 41 Sociedade Paroquial
  - 42 Sociedade Paroquial
  - 43 Sociedade Paroquial
  - 44 Sociedade Paroquial
  - 45 Sociedade Paroquial
  - 46 Sociedade Paroquial
  - 47 Sociedade Paroquial
  - 48 Sociedade Paroquial
  - 49 Sociedade Paroquial
  - 50 Sociedade Paroquial

**ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA**

- ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL
  - ÁREA VERDE DE PROTECÇÃO E ENLAÇAMENTO
  - PARQUE URBANO PARQUE URBANO EQUIPADO
  - PARQUE DA CIDADE
- ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA
  - ÁREA VERDE DE PROTECÇÃO E LAZER
- PERÍMETROS DE PROTECÇÃO
- INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS E FERROVIÁRIAS
  - REDE FERROVIÁRIA
  - REDE RODOVIÁRIA URBANA E ESTACIONAMENTO
  - CIRCULAR EXTERIOR DE LAGOS (EXISTENTE/PROPOSTO)
  - VIA PERIMÉTRICA MARGINAL DE LAGOS
  - VIA PRINCIPAL (EXISTENTE/PROPOSTO)
  - VIA COLECTORA (EXISTENTE/PROPOSTO)
  - VIA COLECTORA RESIDENCIAL (EXISTENTE/PROPOSTO)
  - VIA COMPLEMENTAR DE ACESSO LOCAL (EXISTENTE/PROPOSTO)
  - NO A ESTUDAR
  - GRANDES ÁREAS DE ESTACIONAMENTO
    - EXISTENTES
    - PROPOSTOS

**INFRAESTRUTURAS ESPECIAIS**

- INFRAESTRUTURA PORTUÁRIA
- INFRAESTRUTURA ELÉCTRICA
- UNIDADE OPERATIVA PLANEAMENTO E GESTÃO
  - UOPG 1 ENTRADA DA MUA PARA
  - UOPG 2 MORADIA DA TRINDADE
  - UOPG 3 PARQUE DA CIDADE
  - UOPG 4 TRINDADE DE LAGOS
  - UOPG 5 MARGINAL DE LAGOS

## CARACTERIZAÇÃO

Unidade Operativa localizada no Centro Histórico/ Área Extramuros caracterizando-se pela necessidade de proceder ao remate da malha urbana existente.

## OBJETIVOS E CONDICIONAMENTOS

A intervenção urbanística programada para a UOPG 3 – Parque da Cidade, tem como objetivos:

- A demolição de todas as construções precárias existentes, encostadas à muralha;
- O enquadramento paisagístico e o arranjo dos espaços exteriores de toda a área delimitada na Planta de Zonamento que deverá não só dar continuidade à situação já existente na área extramuros que lhe está próxima, como considerar igualmente a definição de áreas para estacionamento automóvel com garantia de acesso pela Rua Infante de Sagres e na proximidade do Baluarte do Jogo da Bola;
- As áreas de estacionamento referidas no ponto anterior não devem, em circunstância alguma, ser em betuminoso;
- Considerar a possibilidade de construção de edificações de uso predominantemente habitacional, com um máximo de 4 pisos, no sentido de permitir o remate da malha urbana do Bairro 28 de setembro através de intervenção arquitetónica que se coadune com a proximidade da muralha.
- As novas edificações não podem exceder a altura dos edifícios existentes na envolvente mais próxima ou a altura máxima permitida para a sua ampliação;
- Salvaguarda-se que a altura das novas edificações, pela presença do seu porte na paisagem não devem dificultar ou impedir a tomada ou desenvolvimento de vistas, pelo que a integração no conjunto das edificações existentes impõe o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitetónicos com os edifícios envolventes.

## CONCRETIZAÇÃO

Na UOPG 3 a concretização das intervenções urbanísticas serão concretizadas através dos instrumentos urbanísticos referidos no Artigo 79º. Os proprietários e interessados dispõem de um prazo de dez anos, a partir da publicação do Plano, para o cumprimento das obrigações necessárias ao usufruto dos seus direitos.

## CADASTRO fonte IGP



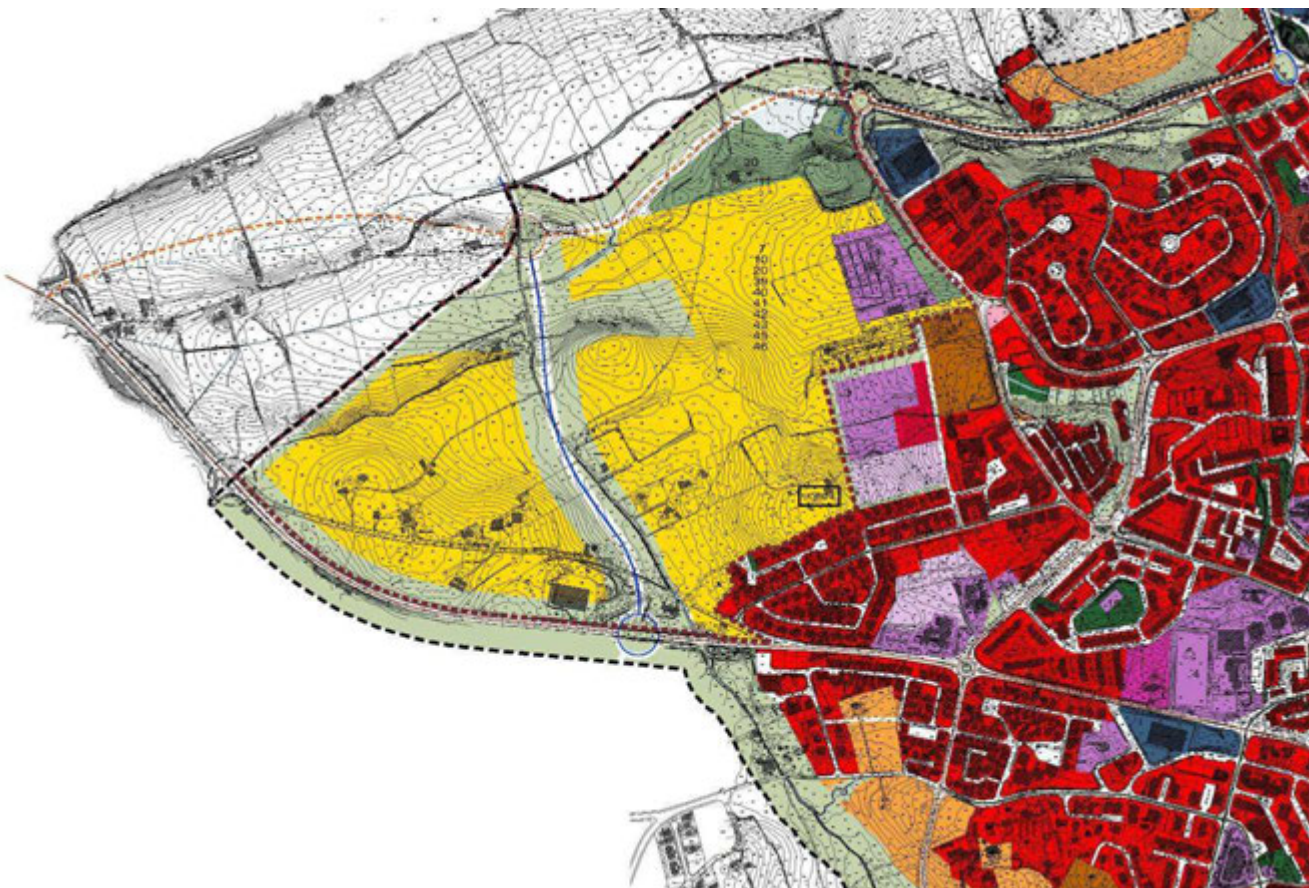
PARCELA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PESO RELATIVO (%)
<b>01</b>	15.517,98	51,81
<b>02</b>	5.049,94	16,86
<b>03</b>	6.127,60	20,46
<b>ÁU</b>	<b>3.256,98</b>	<b>10,87</b>
<b>TOTAL</b>	<b>29.952,50</b>	<b>100,00</b>

NOTA.

A área a Sul da parcela 03 é considerada área urbana (AU)



**UOPG4 . TECNOPÓLIS DE LAGOS**



**DELIMITAÇÕES**

- DO PERÍMETRO URBANO
- DO CENTRO HISTÓRICO
- DO SÍTIO ARQUEOLÓGICO DO CENTRO HISTÓRICO
- DA ÁREA DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA
- DO PLANO DE FORMADOR DA ZONA ENVOLVENTE À ESTAÇÃO DE LAGOS
- DE UOPG-UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- DA ÁREA DE JURISDIÇÃO DO INST. PORTUÁRIO E DOS TRANSPORTES MARÍTIMOS
- POOC DE BURGAU-VILAMOURA
- DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO POOC BURGAU-VILAMOURA
- ESPAÇO NATURAL, SÁS ARRABAS

**DOMÍNIO HÍDRICO**

- ÁREA DE ÁGUA
- ÁREAS COM RISCO DE CHEIA E INUNDAÇÃO (de acordo com o artigo 132.º P.º 1.º do D.L. 161/87)

**USOS DO SOLO**

- PATRIMÓNIO EDIFICADO
- INTERMÓNIO CLASSIFICADO, EM FASES E EM ESTUDO DE CLASSIFICAÇÃO
- SOLO URBANIZADO**
- ÁREA URBANA CENTRAL/CENTRO HISTÓRICO
- IMPLANTAÇÃO DE NOVAS EDIFICAÇÕES
- ÁREA INTRAMURAS
- ÁREA ESTRATÉGICA
- ÁREA URBANA CONSERVADA
- ÁREA URBANA A INTERMÓNIO I
- ÁREA URBANA A INTERMÓNIO II
- ÁREA URBANA A INTERMÓNIO III (para as edificações e infraestruturas)
- ÁREA DE RECONVERSÃO URBANA
- ÁREA DE ABASTECIMENTO, ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA

**EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS**

- EXISTENTES
- PROPOSTOS (E) OU RESERVA
- A RECONVERTER
- 1. Jardim de Infância
- 2. Escola EB1
- 3. Biblioteca
- 4. Centro de Saúde
- 5. Hospital
- 6. Casa
- 7. PAF
- 8. Centro Turístico
- 9. Instituto Municipal
- 10. Centro Municipal
- 11. Centro de Lagos
- 12. Jardim de Infância
- 13. Casa de Saúde
- 14. Biblioteca Municipal
- 15. Centro de Saúde
- 16. Centro de Saúde
- 17. Centro de Saúde
- 18. Centro de Saúde
- 19. Centro de Saúde
- 20. Centro de Saúde
- 21. Centro de Saúde
- 22. Centro de Saúde
- 23. Centro de Saúde
- 24. Centro de Saúde
- 25. Centro de Saúde
- 26. Centro de Saúde
- 27. Centro de Saúde
- 28. Centro de Saúde
- 29. Centro de Saúde
- 30. Centro de Saúde
- 31. Centro de Saúde
- 32. Centro de Saúde
- 33. Centro de Saúde
- 34. Centro de Saúde
- 35. Centro de Saúde
- 36. Centro de Saúde
- 37. Centro de Saúde
- 38. Centro de Saúde
- 39. Centro de Saúde
- 40. Centro de Saúde
- 41. Centro de Saúde
- 42. Centro de Saúde
- 43. Centro de Saúde
- 44. Centro de Saúde
- 45. Centro de Saúde
- 46. Centro de Saúde
- 47. Centro de Saúde
- 48. Centro de Saúde
- 49. Centro de Saúde
- 50. Centro de Saúde

**ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA**

- ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL
- ÁREA VERDE DE PROTEÇÃO E ENGAJAMENTO
- ÁREA VERDE DA FONTE COBERTA
- PARQUE URBANO/ PARQUE URBANO EQUIPADO
- PARQUE DA CIDADE
- ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA
- ÁREA VERDE DE RECREIO E LAZER
- FRANQUEJOS DE PASSO
- INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS E FERROVIÁRIAS
- REDE FERROVIÁRIA
- REDE RODOVIÁRIA URBANA E ESTACIONAMENTO
- CIRCULAR EXTERIOR DE LAGOS (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA PAROCIAL/ RODOVIÁRIA DE LAGOS
- VIA PRINCIPAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA COLECTORA RESIDENCIAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
- VIA COMPLEMENTAR DE ACESSO LOCAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
- NO A ESTUDAR
- GRANDES ÁREAS DE ESTACIONAMENTO
- EXISTENTES
- PROPOSTOS

**INFRAESTRUTURAS ESPECIAIS**

- INFRAESTRUTURA PORTUÁRIA
- INFRAESTRUTURA ELÉCTRICA

**UNIDADE OPERATIVA PLANEAMENTO E GESTÃO**

- UOPG 1 - ENTRADA DA SUA PRUA
- UOPG 2 - MORADA DA TRINDADE
- UOPG 3 - PARQUE DA CIDADE
- UOPG 4 - TECNOPÓLIS DE LAGOS
- UOPG 5 - MARGINAL DE LAGOS

**SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA**

- NÍVEL 1 (Área de Intervenção de Lagos)
- NÍVEL 2 (Área envolvente ao Parque Urbano Equipado)

## CARACTERIZAÇÃO

A Área do Tecnopólis de Lagos deverá caracterizar-se por um urbanismo de alta qualidade com a implantação de infraestruturas, de empresas, de Centros de Conhecimento e Tecnologia, de unidades de ensino superior, de habitação e de habitação de custos controlados onde se pretende realizar uma integração entre as estruturas de interface tecnológico e o tecido económico e social da cidade de Lagos.

## OBJETIVOS E CONDICIONAMENTOS

- Inscrever a cidade de Lagos no projeto “Algarve Tecnopólis” através da modernização competitiva da atividade turística e a atração de novas atividades mais ligadas à economia do conhecimento;
- Dotar a cidade de um conjunto de equipamentos que a qualificam e diversificam em termos de procura: Centro de Congressos e Seminários, Centro de Ensino Superior Especializado/Unidades de Ensino e Investigação, Centro Coordenador de Transportes, Hospital / Unidade de Saúde / Residência Hospital para a 3ª Idade, Pavilhão Multiusos, Mercado Abastecedor, Feira e Mercado ao Ar Livre e Área Comercial com Sala de Espetáculos e espaços de Exposições;
- Qualificar e valorizar toda a área envolvente da Fonte Coberta, integrando o valor patrimonial e constituindo uma Área Verde de Recreio e Lazer que defina um espaço polivalente preparado para poder funcionar como área de Feira e Mercado ao ar livre, equipada e com previsão de estacionamento que contemple a polivalência de usos;
- Promover a edificação para instalação de empresas e escritórios, habitação e habitação a custos controlados e cooperativas, para os trabalhadores da zona.

## PARÂMETROS URBANÍSTICOS

### TECNOPÓLIS DE LAGOS

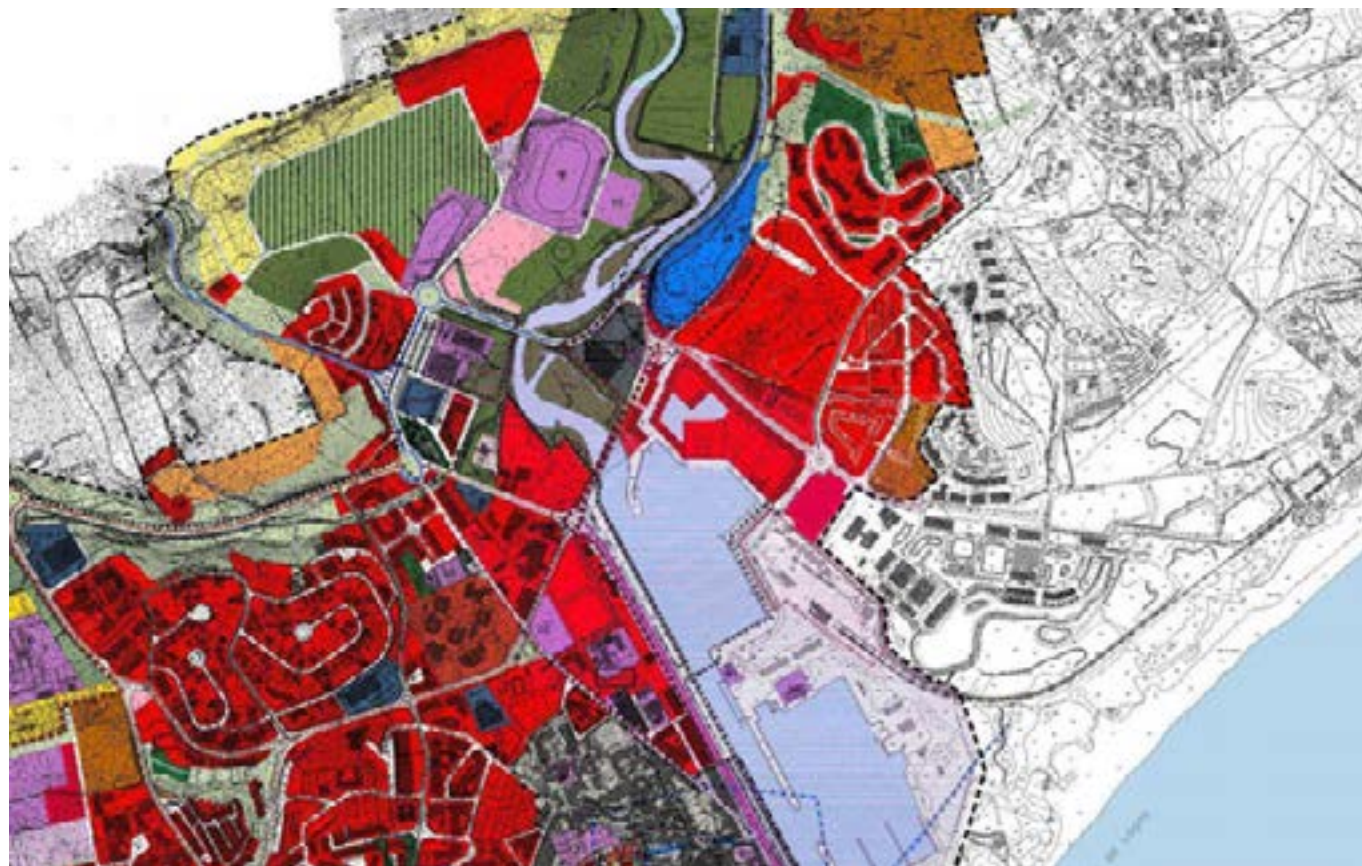
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO OU UTILIZAÇÃO BRUTO	<b>0,37</b>
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO OU UTILIZAÇÃO LÍQUIDO	<b>2,00</b>
ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO OU OCUPAÇÃO LÍQUIDO	<b>0,50</b>
NÚMERO MÁXIMO DE PISOS	<b>8</b>

## CONCRETIZAÇÃO

Plano de Pormenor.



UOPG5 . MARGINAL DE LAGOS



DELIMITAÇÕES

- DO PERÍMETRO URBANO
- DO CENTRO HISTÓRICO
- DO SÍTIO ARQUEOLÓGICO DO CENTRO HISTÓRICO
- DA ÁREA DE TRANSILCENAR ARQUEOLÓGICA
- DO PLANO DE FORMADOR DA ZONA ENVOLVENTE À ESTAÇÃO DE LAGOS
- DE UOPG5 (ZONA OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO)

- DA ÁREA DE AFINIÇÃO DO N.º PORTUÁRIO E DOS TRANSPORTES MARÍTIMOS
- POOC DE BURGAL-VILAMOURA
- DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO POOC ALGOUVEIRA-VILAMOURA
- ESPÓCIO NATURAL DAS AREIAS

DOMÍNIO HÍDRICO

- ÁREA DE ÁGUA
- ÁREAS COM RISCO DE CHEIA E INUNDAÇÃO (em metros de cota: 730,00 m e 732,00 m)

USOS DO SOLO

- PATRIMÓNIO EDIFICADO**
- INSTRUMENTO CLASSIFICADO, EM VIGOR E EM ESTUDO DE CLASSIFICAÇÃO
- SOLO URBANIZADO**
- ÁREA URBANA CENTRAL CENTRO HISTÓRICO
  - IMPLANTAÇÃO DE NOVAS ESPECIFICAÇÕES
  - ÁREA INTERMEDIADA
  - ÁREA ATRASADA
  - ÁREA URBANA COMPLEXA (AVIA)
  - ÁREA URBANA A INTERIOR I
  - ÁREA URBANA A INTERIOR II
  - ÁREA URBANA A INTERIOR III (zona de afiliação a outras urbanizações)
  - ÁREA DE REHABILITAÇÃO URBANA
  - ÁREA DE ABASTECIMENTO, ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS

- EXISTENTES**
- PROPOSTOS E/OU RESERVA**
- A RECONSTRUIR**
- 1 Jardim de Infância
  - 2 Escola CE3
  - 3 Escola EBSEB
  - 4 Escola EBSEB
  - 5 Centro de Saúde
  - 6 Hospital
  - 7 CEM
  - 8 JPAE
  - 9 Centro Cultural
  - 10 Associação de Mulheres
  - 11 Estação Municipal
  - 12 Centro de Apoio
  - 13 Jardim de Infância
  - 14 Escola de Santa Inês
  - 15 Biblioteca Municipal
  - 16 Auditório Polivalente
  - 17 SPA
  - 18 Hospital S. Domingos De Lagos
  - 19 Estação Municipal
  - 20 Centro de Apoio
  - 21 Centro de Saúde
  - 22 SPA
  - 23 Hospital S. Domingos De Lagos
  - 24 Estação Municipal

- EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS A LOCALIZAR NA ZONA TERRESTRE DE LAGOS**
- 1 Jardim
  - 2 Biblioteca Municipal
  - 3 Mercado de Povo, de áreas integradas na zona verde de Parque Urbano
  - 4 Parque de Estacionamento
  - 5 Mercado Municipal
  - 6 C.C. Transportes
  - 7 Escola Secundária
  - 8 Hospital
  - 9 Estação Municipal
  - 10 Transportes (Zona de Estacionamento)

ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

- ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL**
- ÁREA VERDE DE PROTEÇÃO E ENGAJAMENTO
  - ÁREA VERDE DE FONTE COBERTA
  - PARQUE URBANO PARQUE URBANO EQUIVADO
  - PARQUE DA CIDADE
- ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA**
- ÁREA VERDE DE RECREIO E LAZER
  - FRANQUEJOS DE PROTEÇÃO
- INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS E FERROVIÁRIAS**
- REDE FERROVIÁRIA
  - REDE RODOVIÁRIA URBANA E ESTACIONAMENTO
  - CIRCULAR EXTERIOR DE LAGOS (EXISTENTE/PROPOSTA)
  - VIA PRINCIPAL MARGINAL DE LAGOS
  - VIA PRINCIPAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
  - VIA COLECTORA (EXISTENTE/PROPOSTA)
  - VIA COLECTORA RESIDENCIAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
  - VIA COMPLEMENTAR DE ACESSO LOCAL (EXISTENTE/PROPOSTA)
  - NO A ESTUDAR
  - GRANDES ÁREAS DE ESTACIONAMENTO
  - EXISTENTES
  - PROPOSTOS

INFRAESTRUTURAS ESPECIAIS

- INFRAESTRUTURA PORTUÁRIA
  - INFRAESTRUTURA ELÉTRICA
- UOPG5 UNIDADE OPERATIVA PLANEAMENTO E GESTÃO**
- UOPG 1 - ENTRADA DA ILHA PARA
  - UOPG 2 - ACESSO DA PRAIA
  - UOPG 3 - PARQUE DA CIDADE
  - UOPG 4 - TERMOPOLO DE LAGOS
  - UOPG 5 - MARGINAL DE LAGOS

## CARACTERIZAÇÃO

Unidade Operativa localizada na Marginal de Lagos caracterizando-se por ser uma área que necessita, na vigência do Plano, de intervenções de remate e/ ou renovação da malha urbana.

## OBJETIVOS E CONDICIONAMENTOS

A intervenção urbanística nesta área tem como objetivos:

- A valorização da Marginal de Lagos;
- Equacionar esta área como em processo de renovação urbana, dada a presença do novo edifício da Câmara Municipal;
- Considerar a redefinição do papel da Marginal (Av dos Descobrimentos), assumindo-se inequivocamente como o Passeio Público Ribeirinho;
- A definição de malha urbana em quarteirão;
- Para além do conjunto de condicionamentos definidos para a Área Urbana Consolidada e que devem ser respeitados nesta UE, devem igualmente ser considerados os seguintes parâmetros urbanísticos para o conjunto de construções a edificar na frente da Avenida Marginal:
  - Altura máxima do edifício correspondente a 5 pisos, em consonância com alguns dos edifícios existentes;
  - Comércio e serviços, habitação ou alojamento turístico como usos preferenciais;
  - Reforço do número de lugares de estacionamento longitudinal;
  - Alinhamento arbóreo acompanhando a frente construída.

## CONCRETIZAÇÃO

As intervenções urbanísticas na UOPG 5 serão concretizadas através de plano de pormenor. Os proprietários e interessados dispõem de um prazo de dez anos, a partir da publicação do Plano, para o cumprimento das obrigações necessárias ao usufruto dos seus direitos.

## CADASTRO fonte IGP



PARCELA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PESO RELATIVO (%)
ÁU	44.243,36	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>44.243,36</b>	<b>100,00</b>

NOTA.

A área delimitada pela Unidade de Execução é considerada área urbana (AU)