



PLANO DE PORMENOR DO CHINICATO

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

FASE FINAL



progitape
Arquitectura · Planeamento · Engenharia

RUA ALMIRANTE BARROSO, 56
TELEF. 21 0303400
EMAIL.
HOMEPAGE.

1000.013 LISBOA
FAX. 21 0303401
GERAL@PROGITAPE.PT
WWW.PROGITAPE.PT

Junho 2011

REGULAMENTO

ÍNDICE DO PLANO

- Elementos que Constituem o Plano:**

Peças Escritas:

Regulamento

Peças Desenhadas:

		escala
Des.nº 1.1	Planta de Condicionantes	1/2 000
Des.nº 1.2	Planta de Implantação	1/2 000
Des.nº 1.2 A	Planta de Implantação – Sector A	1/2 000
Des.nº 1.2 B	Planta de Implantação – Sector B	1/2 000
Des.nº 1.2 C	Planta de Implantação – Sector C	1/2 000
Des.nº 1.2 D	Planta de Implantação – Sector D	1/2 000
Des.nº 1.2 E	Planta de Implantação – Sector E	1/2 000

- Elementos que Acompanham o Plano:**

Peças Escritas:

Nota Técnica

Relatório

Plano de Financiamento

Sistema de Execução

Peças Desenhadas:

		escala
Des.nº 2.1	Planta de Enquadramento	1/25 000
Des.nº 3.1	Extracto da Carta de Ordenamento do PROT Algarve	1/100 000
Des.nº 3.2	Extracto da Planta de Condicionantes do PDM – Não Eficaz	1/25 000
Des.nº 3.3	Extracto da Planta de Ordenamento do PDM – Não Eficaz	1/25 000
Des.nº 4.1	Planta da Situação Existente	1/2 000
Des.nº 4.2	Planta da Situação Existente – Volumetrias	1/2 000
Des.nº 4.3	Planta da Situação Existente – Número de Fogos	1/2 000
Des.nº 4.4	Planta da Situação Existente – Estado de Conservação	1/2 000
Des.nº 4.5	Planta da Situação Existente - Funcional	1/2 000
Des.nº 5.1	Caracterização da Paisagem - Fisiografia	1/2 000
Des.nº 5.2	Caracterização da Paisagem – Hipsometria	1/2 000
Des.nº 5.3	Caracterização da Paisagem – Geologia	1/2 000
Des.nº 5.4	Caracterização da Paisagem – Declives	1/2 000
Des.nº 5.5	Caracterização da Paisagem – Estrutura da Paisagem	1/2 000
Des.nº 5.6	Caracterização da Paisagem – Ocupação da Paisagem	1/2 000
Des.nº 5.7	Caracterização da Paisagem – Síntese	1/5 000

Des.nº 6.1	Planta com a Indicação das Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas e de Informações Prévias em Vígor	1/2 000
Des.nº 6.2	Planta de Cadastro	1/2 000
Des.nº 6.3	Planta de Demolições	1/2 000
Des.nº 6.4	Sensibilidade ao Ruído – Planta de Delimitação de Zonas Sensíveis e Mistas	1/2 000
Des.nº 7.1	Plano Geral de Arruamentos – Marcação de Perfis Tipo	1/2 000
Des.nº 7.2.1	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 1	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.2	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 2 (troço1)	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.3	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 2 (troço2)	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.4	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 3 e 4	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.5	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 5, 6 e 7	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.6	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 8 e 9	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.7	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 10 e 11	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.8	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 12 e 13	1/100 1/1 000
Des.nº 7.2.9	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 14 e 15	1/100 1/1 000
Des.nº 7.2.10	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 16, 17 e 18	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.11	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 19 e 20	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.12	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 21 e 22	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.13	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 23	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.14	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 24 e 25	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.2.15	Traçado em Planta – Perfil Longitudinal/ Rua 26, 27 e 28	1/1000 1/10 000
Des.nº 7.3	Infraestruturas Viárias – Perfis Transversais Tipo/ Pormenores	1/50 1/10
Des.nº 8.1	Infra-estruturas de Saneamento – Rede Águas – Traçado em Planta	1/2 000
Des.nº 8.2	Infra-estruturas de Saneamento – Rede Esgotos – Traçado em Planta	1/2 000
Des.nº 9.1	Infra-estruturas de Electricidade/ Telecomunicações – Rede de Distribuição de Média Tensão	1/2 000
Des.nº 9.2	Infra-estruturas de Electricidade/ Telecomunicações – Rede de Distribuição de Baixa Tensão	1/2 000
Des.nº 9.3	Infra-estruturas de Electricidade/ Telecomunicações – Rede de Iluminação Pública	1/2 000
Des.nº 9.4	Infra-estruturas de Electricidade/ Telecomunicações – Rede de Telecomunicações	1/2 000
Des. nº 10	Planta das Unidades de Execução	1/2 000

ÍNDICE

	Pag.
Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artº 1º	5
Artº 2º	5
Artº 3º	5
Artº 4º	9
Artº 5º	9
Capítulo II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	10
Artº 6º	10
Artº 7º	10
Secção I – PROTECÇÃO DE PAISAGEM E RECURSOS NATURAIS	10
Artº 8º	10
Artº 9º	10
Artº 10º	10
Secção II – INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS	11
Artº 11º	11
Artº 12º	11
Artº 13º	11
Artº 14º	11
Capítulo III USO DO SOLO	12
Secção I – DISPOSIÇÕES GERAIS	12
Artº 15º	12
Artº 16º	12
Artº 17º	12
Artº 18º	12
Secção II – HABITAÇÃO, COMÉRCIO/SERVIÇOS	
Sub-secção I – Habitação, Comércio/Serviços existentes	13
Artº 19º	13
Artº 20º	13
Artº 21º	13
Sub-secção II – Habitação, Comércio/Serviços propostos	14
Artº 22º	14
Artº 23º	14
Artº 24º	14
Artº 25º	14
Artº 26º	15

Secção III – INDÚSTRIA		16
Artº 27º	Disposições Gerais	16
Sub - Secção I – INDUSTRIAL EXISTENTE		16
Artº 28º	Industrial Existente	16
Sub - Secção II – INDUSTRIAL PROPOSTO		17
Artº 29º	Industrial Proposto	17
Secção IV – ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA		18
Artº 30º	Caracterização	18
Artº 31º	Área Verde de Protecção e Enquadramento e Maciço Arbóreo	18
Artº 32º	Área Verde e de Utilização Colectiva	18
Artº 33º	Alinhamento de Árvores em Caldeira	19
Secção V – INFRA-ESTRUTURAS VIÁRIAS		19
Artº 34º	Caracterização	19
Artº 35º	Condicionantes	19
Capítulo IV EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA		20
Secção I – EXECUÇÃO DO PLANO		20
Artº 36º	Sistemas de Execução	20
Artº 37º	Unidades de Execução	20
Secção II – PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA		21
Artº 38º	Mecanismos de Perequação Compensatória	21
Capítulo V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS		21
Artº 39º	Desactivação de Instalações Interditas	21
Artº 40º	Entrada em vigor	21

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito Territorial

A área de intervenção do plano de pormenor do Chinicato é a que se encontra delimitada na planta de implantação (Desenho nº1.2) à escala 1:2000, correspondendo ao aglomerado urbano do Chinicato.

Artigo 2º - Objectivos

Constituem objectivos do plano de pormenor do Chinicato:

- a) Assegurar a compatibilidade das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, serviços e industriais;
- b) Definir a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse colectivo, a estrutura ecológica urbana e o enquadramento das funções industriais;
- c) Reforçar a centralidade do aglomerado do Chinicato, dotando-o de equipamentos e funções qualificadoras de carácter urbano.

Artigo 3º - Conteúdo Documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, identificada como desenho nº 1.2, à escala 1/2000;
- c) Planta de Implantação, Sector A, B, C, D e E, identificadas como desenho nº 1.2A, 1.2B, 1.2C, 1.2D e 1.2E, à escala 1/2000.
- d) Planta de Condicionantes, identificada como desenho nº 1.1, à escala 1/2000.

2. Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Relatório Ambiental;

- c) Sistema de Execução e Perequação;
- d) Plano de Financiamento e Programa de Execução;
- e) Relatório do Mapa de Ruído;
- f) Planta de Enquadramento, identificada como desenho nº 2.1, à escala 1/25 000;
- g) Extracto da Carta de Ordenamento do PROT Algarve, identificada como desenho nº 3.1, à escala 1/100 000;
- h) Extracto da Planta de Condicionantes do PDM, (não eficaz), identificada como desenho nº 3.2, à escala 1/25 000;
- i) Extracto da Planta de Ordenamento do PDM (não eficaz), identificada como desenho nº 3.3, à escala 1/25 000;
- j) Planta da Situação Existente, identificada como desenho nº 4.1, à escala 1/2000;
- k) Planta da Situação Existente – Volumetrias, identificada como desenho nº 4.2, à escala 1/2000;
- l) Planta da Situação Existente – Número de Fogos, identificada como desenho nº 4.3, à escala 1/2000;
- m) Planta da Situação Existente – Estado de Conservação, identificada como desenho nº 4.4, à escala 1/2000;
- n) Planta da Situação Existente – Funcional, identificada como desenho nº 4.5, à escala 1/2000;
- o) Planta de Caracterização da Paisagem – Fisiografia, identificada como desenho nº 5.1, à escala 1/2000;
- p) Planta de Caracterização da Paisagem – Hipsometria, identificada como desenho nº 5.2, à escala 1/2000;
- q) Planta de Caracterização da Paisagem – Geologia, identificada como desenho nº 5.3, à escala 1/2000;

- r) Planta de Caracterização da Paisagem – Declives, identificada como desenho nº 5.4, à escala 1/2000;
- s) Planta de Caracterização da Paisagem – Estrutura da Paisagem, identificada como desenho nº 5.5, à escala 1/2000;
- t) Planta de Caracterização da Paisagem – Ocupação da Paisagem, identificada como desenho nº 5.6, à escala 1/2000;
- u) Planta de Caracterização da Paisagem – Síntese, identificada como desenho nº 5.7, à escala 1/5000;
- v) Planta com a Indicação das Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas e de Informações Prévias em Vigor, identificada como desenho nº 6.1, à escala 1/2000;
- w) Planta de Cadastro, identificada como desenho nº 6.2, à escala 1/2000;
- x) Planta de Demolições, identificada como desenho nº 6.3, à escala 1/2000;
- y) Sensibilidade ao Ruído – Planta de Delimitação de Zonas Sensíveis e Mistas, identificada como desenho nº 6.4, à escala 1/2000;
- z) Infra-estruturas Viárias – Traçado em Planta, identificada como desenho nº 7.1, à escala 1/2000;
- aa) Infra-estruturas Viárias – Perfil Longitudinal / Rua 1, identificada como desenho nº 7.2, à escala 1/100, 1/1000;
- bb) Infra-estruturas Viárias – Perfil Longitudinal / Rua 2, identificada como desenho nº 7.3, à escala 1/100, 1/1000;
- cc) Infra-estruturas Viárias – Perfil Longitudinal / Rua 4 , identificada como desenho nº 7.4, à escala 1/100, 1/1000;
- dd) Infra-estruturas Viárias – Perfil Longitudinal / Rua 7 a Rua 10, identificada como desenho nº 7.5, à escala 1/100, 1/1000;
- ee) Infra-estruturas Viárias – Perfil Longitudinal / Rua 11 a Rua 16, identificada como desenho nº 7.6, à escala 1/100, 1/1000;
- ff) Infra-estruturas Viárias – Perfil Longitudinal / Rua 17 a Rua 21, identificada como desenho nº 7.7,

à escala 1/100, 1/1000;

- gg) Infra-estruturas Viárias – Perfil Longitudinal / Rua 22 a Rua 27, identificada como desenho nº 7.8, à escala 1/100, 1/1000;
- hh) Infra-estruturas Viárias – Perfil Longitudinal / Rua 28 a Rua 35, identificada como desenho nº 7.9, à escala 1/100; 1/1000;
- ii) Infra-estruturas Viárias – Perfis Transversais tipo / Pormenores, identificada como desenho nº 7.10, à escala 1/50, 1/10;
- jj) Infra-estruturas de Saneamento – Rede de Águas – Traçado em Planta, identificada como desenho nº 8.1, à escala 1/2000;
- kk) Infra-estruturas de Saneamento – Rede de Esgotos – Traçado em Planta, identificada como desenho nº 8.2, à escala 1/2000;
- ll) Infra-estruturas de Electricidade / Telecomunicações – Rede de Distribuição em Média Tensão, identificada como desenho nº 9.1, à escala 1/2000;
- mm) Infra-estruturas de Electricidade / Telecomunicações – Rede de Distribuição em Baixa Tensão, identificada como desenho nº 9.2, à escala 1/2000;
- nn) Infra-estruturas de Electricidade / Telecomunicações – Rede de Iluminação Pública, identificada como desenho nº 9.3, à escala 1/2000;
- oo) Infra-estruturas de Electricidade / Telecomunicações – Rede de Telecomunicações, identificada como desenho nº 9.4, à escala 1/2000;
- pp) Planta das Unidades de Execução, identificada como desenho nº 10, à escala 1/2000;
- qq) Estudo de Tráfego, Circulação e Estacionamento do Lagos Retail Park, identificado como Anexo 1
- rr) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação (a entregar em altura própria).

Artigo 4º - Acessibilidades

A execução das acções programadas e das operações urbanísticas previstas no plano deverá cumprir o regime das acessibilidades, nomeadamente o estabelecido no Plano Nacional de Promoção da Acessibilidade, RCM nº 9/2007, publicada em 17/01/2007, e no Decreto-lei nº 163/2006 de 8 de Agosto, de modo a assegurar às pessoas com mobilidade condicionada uma utilização plena de todos os espaços públicos e edificados.

Artigo 5º - Definições

1. Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende -se por:

- a) Área de Construção, o valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamentos e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

2. Todos os restantes conceitos urbanísticos utilizados no presente Regulamento são os definidos pelo RJUE, regime jurídico da urbanização e da edificação, e pelo RJGT, regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, e legislação complementar, nomeadamente pelo Decreto-Regulamentar nº 9/2009 de 29 de Maio.

CAPÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º - Identificação

Na área de intervenção do Plano de Pormenor do Chinicato vigoram as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- a) Reserva Agrícola Nacional;
- b) Reserva Ecológica Nacional;
- c) Domínio Hídrico;
- d) Sistemas de Saneamento Básico e Distribuição de Água;
- e) Rede Eléctrica;
- f) Edifícios Escolares;
- g) Rede Rodoviária.

Artigo 7º - Ruído

1. Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, na área de intervenção do Plano foram identificadas na carta de condicionantes (Desenho nº 1.1) áreas classificadas como zona mista e outras como zona sensível.
2. A fonte de ruído existente corresponde à ER 125.
3. A faixa de protecção à fonte de ruído identificada é coincidente com a servidão *non aedificandi* para uso habitacional de protecção à ER 125.
4. As actividades que alterem as condições sonoras existentes para níveis de ruído superiores aos admitidos nas zonas mistas e nas zonas sensíveis, de acordo com o disposto no Regulamento Geral do Ruído, deverão adoptar medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos.

SECÇÃO I – PROTECÇÃO DA PAISAGEM E RECURSOS NATURAIS

Artigo 8º - Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Nas áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN), identificadas como tal na Planta de Condicionantes (Desenho nº 1.1), aplicam-se as restrições estabelecidas no respectivo regime jurídico especial.

Artigo 9º - Reserva Ecológica Nacional (REN)

Nas áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) identificadas como tal na Planta de Condicionantes (Desenho nº 1.1), aplicam-se as restrições estabelecidas no respectivo regime jurídico especial.

Artigo 10º - Domínio Hídrico

Na Planta de Condicionantes (Desenho nº 1.1) são identificadas as linha de água, torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, às quais se aplicam as restrições estabelecidas no respectivo regime jurídico especial.

SECÇÃO II – INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

Artigo 11º - Sistemas de Saneamento Básico e Distribuição de Água

1. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, é interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 10 metros, medida para um e outro lado das condutas de adução de água, de adução-distribuição de água e do traçado dos emissários das redes de drenagem de esgotos.
2. É estabelecida uma faixa de protecção com a largura de 25 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 as acções de fertilização agrícola.
3. É estabelecida uma faixa de protecção non aedificandi de 3,5 metros medidos para um e outro lado do eixo da conduta adutora do Barlavento Algarvio, bem como uma faixa de respeito de 10 metros medidos para um e outro lado da mesma conduta adutora, assinalada na Planta de Condicionantes (Desenho nº 1.1).

Artigo 12º - Rede Eléctrica

Todas as operações de execução do Plano a efectuar junto ao traçado da Rede Eléctrica devem respeitar as distâncias mínimas fixadas no Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão.

Artigo 13º - Edifícios Escolares

Nas zonas de protecção aos edifícios escolares, as operações urbanísticas devem observar os afastamentos fixados na legislação em vigor.

Artigo 14º - Rede Rodoviária

No sentido nascente-sul da área de intervenção do Plano, atravessado pelo troço da ER 125, que integra a rede Nacional, as operações urbanísticas devem observar os afastamentos constantes da legislação em vigor.

CAPÍTULO III USO DO SOLO

SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 15º - Caracterização

Na Área de Intervenção definida na Planta de Implantação (Desenho nº 1.2), à escala 1/2000, encontram-se identificadas as seguintes categorias:

- a) Habitação;
- b) Comércio/Serviços;
- c) Equipamentos;
- d) Indústria;
- e) Estrutura Ecológica Urbana;
- f) Infra-estruturas viárias;

Artigo 16º - Equipamentos Propostos

As áreas de Equipamentos Públicos Municipais, identificadas na Planta de Implantação (Desenho nº 1.2), à escala 1:2000, devem considerar-se como áreas a integrar a rede de Equipamentos Públicos Municipais, sem fins lucrativos, devendo ser objecto de estudos específicos que fundamentem as opções tomadas, respeitando a legislação aplicável a cada um dos projectos, bem como o destino das parcelas consagrado nas operações urbanísticas das quais elas resultam.

Artigo 17º - Uso e Distribuição de água

1. Os projectos das obras de urbanização e das edificações respeitarão o princípio do uso eficiente da água.
2. As infra-estruturas de distribuição de água a instalar deverão ser constituídas por redes separativas de distribuição de água, para consumo humano e para rega.
3. Os projectos das edificações deverão prever a construção de reservatórios para a recolha e posterior utilização das águas pluviais.

Artigo 18º - Pavimentos

Os materiais a usar na pavimentação do solo, em áreas públicas e privadas, terão que caracterizar-se, sempre que possível e em função dos usos, por permitirem a infiltração das águas pluviais.

SECÇÃO II – HABITAÇÃO, COMÉRCIO / SERVIÇOS

SUB - SECÇÃO I – HABITAÇÃO, COMÉRCIO / SERVIÇOS EXISTENTES

Artigo 19º - Caracterização

As áreas de Habitação e Comércio/Serviços existentes caracterizam-se por um elevado nível de infra-estruturação e/ou densidade populacional e destinam-se predominantemente ao preenchimento de espaços intersticiais, reestruturação e renovação urbanas.

Artigo 20º - Condicionamentos Urbanísticos

As operações urbanísticas nas áreas referidas no artigo anterior ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A transformação dos usos do solo apoia-se nas infra-estruturas existentes e far-se-á fundamentalmente por licenciamento da construção em lotes legalmente constituídos;
- b) Os loteamentos e as edificações a licenciar ficam limitados pelas características dos edifícios vizinhos ou envolventes e devem obedecer aos instrumentos urbanísticos em vigor;
- c) As edificações a que se refere a alínea anterior deverão respeitar o alinhamento das fachadas e a altura da fachada dominante no conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que a excedam;
- d) Os projectos dos edifícios de que se trata o presente artigo devem indicar em planta e alçados as linhas gerais de implantação e volume dos edifícios adjacentes ao lote ou lotes do requerente.

Artigo 21º - Logradouros

1. É interdita a construção de anexos nos logradouros, salvo se destinados a arrumos ou a espaço de estacionamento com características de telheiro, não podendo, em ambos os casos a área de pavimento exceder os 20 m² e o pé direito ser superior a 2,40 metros.
2. As áreas de construção referidas no número anterior, conjuntamente com as das edificações, terão que respeitar o valor máximo de área de construção do edifício admitido para cada parcela ou lote.

SUB - SECÇÃO II – HABITAÇÃO, COMÉRCIO / SERVIÇOS PROPOSTOS

Artigo 22º - Caracterização

As áreas de Habitação e Comércio/Serviços Propostas constituem o desenvolvimento coerente das respectivas funções existentes e destinam-se a concretizar os objectivos do Plano.

Artigo 23º - Condicionamentos Urbanísticos

Os valores relativos aos parâmetros urbanísticos a seguir descritos - área de implantação, construção, altura das fachadas, número de pisos, número de fogos, área de parcela e número de lugares de estacionamento privado, encontram-se identificados nos Sectores A, B, C, D e E dos quadros de áreas integrados no desenho nº 1.2A, 1.2C, 1.2D e 1.2E da Planta de Implantação à escala 1:2000.

Artigo 24º - Revestimentos das Edificações

1. O revestimento das edificações integradas e a integrar na presente categoria de espaço obedece às seguintes regras:
 - a) A aplicação de materiais cerâmicos apenas pode ser aprovada se não afectar a estética e o ambiente devendo a designação específica da referência do material, constar do processo de licenciamento;
 - b) É permitida a aplicação de rebocos lisos de argamassa de cal e de areia, ou de cimento e areia, recobertos com pintura a tinta de água;
 - c) É interdita a aplicação de rebocos de cimento à vista ou os irregulares tipo “tirolês”.
2. A colocação e a instalação no exterior das edificações de equipamentos especiais, designadamente aparelhos de ar condicionado, antenas de captura de sinal, antenas de televisão e painéis de energia solar deve ser efectuada em locais não visíveis da via pública e sujeita a licenciamento de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

Artigo 25º - Logradouros

1. É interdita a construção de anexos nos logradouros, salvo se destinados a arrumos ou a espaço de estacionamento com características de telheiro, não podendo, em ambos os casos a área de pavimento exceder os 20 m² e o pé direito ser superior a 2,40 metros.

2. As áreas de construção referidas no número anterior, conjuntamente com as das edificações, terão que respeitar o valor máximo de área de construção do edifício admitido para cada parcela ou lote.

Artigo 26º - Vestígios Arqueológicos

1. Na área identificada como Unidade de Execução 1, dado o seu potencial valor arqueológico, todos os trabalhos que impliquem revolvimento ou remoção de terras devem ter acompanhamento arqueológico.
 - a) Nesta área qualquer operação urbanística deve ser alvo de sondagens arqueológicas;
 - b) Na área da Unidade de Execução 1 qualquer operação urbanística deve ser alvo de acompanhamento arqueológico.
2. Os espaços de interesse arqueológico são espaços culturais onde deve ser privilegiada a protecção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos neles existentes.
3. Os processos de licenciamento e autorização de operações urbanísticas a realizar na área referida no número 1, devem ser instruídos com um parecer sobre a componente arqueológica, subscrito por um arqueólogo do município, ou, na sua ausência, da entidade da tutela.
4. Os pareceres elaborados por arqueólogo do município deverão ser remetidos para a entidade da tutela.
5. O aparecimento de vestígios arqueológicos determina a imediata suspensão da obra e a realização de sondagens ou escavações, sendo o seu resultado objecto de parecer vinculativo do IGESPAR.
6. No caso de suspensão das obras, a retoma das mesmas fica dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica subscrito por arqueólogo do município e da entidade da tutela.
7. Em resultado das intervenções arqueológicas referidas nos pontos anteriores, poderão resultar alterações às operações urbanísticas, de modo a ser possível preservar ou musealizar eventuais estruturas arqueológicas.

SECÇÃO III – INDÚSTRIA

Artigo 27º - Disposições Gerais

1. A categoria Indústria compreende as indústrias, oficinas e armazéns, dotadas de infra-estruturas urbanísticas adequadas e dispo de alinhamentos definitivos, caracterizando-se pela permanência de instalações com funções industriais, garantindo a existência de postos de trabalho nas proximidades de zonas habitacionais e de equipamentos.
2. É possível a reconversão das indústrias, oficinas e armazéns existentes para outras unidades compatíveis com os usos previstos para o Solo Urbano, desde que tal reconversão cumpra as normas que regulam o sector em causa.

SUB - SECÇÃO I – INDUSTRIAL EXISTENTE

Artigo 28º - Industrial Existente

1. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, não são permitidos os estabelecimentos industriais contíguos a edificações de uso habitacional ou misto quando as referidas edificações ou partes delas tenham utilização de carácter público.
2. Não são permitidos os estabelecimentos industriais cujas alterações relativas à instalação ou à última alteração autorizada, estejam sujeitos a licenciamento em virtude de haver lugar a alteração do tipo de regime de licenciamento, no sentido crescente do grau de risco potencial associado, ou ainda no caso previsto em algumas das alíneas seguintes:
 - a) Os estabelecimentos industriais estão sujeitos à apresentação de relatório de Segurança, de avaliação de impacte ambiental, ou de licença ambiental, nos termos dos respectivos regimes legais em vigor;
 - b) Impliquem alterações susceptíveis de produzir efeitos nocivos e significativos nas condições de segurança dos trabalhadores, na saúde pública e ambiente, nomeadamente no campo dos efluentes e resíduos gerados, no nível de perigosidade das substâncias armazenadas ou manipuladas;
 - c) Haja lugar a alterações que impliquem o aumento da área de implantação do estabelecimento industrial numa percentagem superior a 20%, relativamente à área anteriormente autorizada ou licenciada.

3. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, as panificações, confeitarias, unidades de condimentos e temperos, confecção de vestuário, marroquinaria, calçado consideram-se compatíveis com outros usos urbanos, com possibilidade de instalação em lote ou edifício isolado desde que este não tenha qualquer outro tipo de utilização.
4. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, as indústrias existentes podem ser objecto de obras de reconstrução ou conservação e ampliação de acordo com os seguintes condicionamentos:
 - a) Índice de ocupação do solo – 0,5
 - b) Índice de utilização do solo– 0,65
 - c) Altura máxima da fachada de 7,5 metros, salvo situações especiais justificadas pela natureza de actividade.
 - d) A área de estacionamento deve ser igual ou superior a metade da superfície de construção.
 - e) Tratamento de efluentes líquidos e gasosos em conformidade com a legislação em vigor.
 - f) As áreas não impermeabilizadas devem ser tratadas como espaços verdes, de preferência arborizadas, devendo o seu estudo e concepção constituir parte integrante do processo de licenciamento municipal.
 - g) Alinhamentos das fachadas previstos na planta de implantação.
5. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, as indústrias a edificar nesta categoria de espaço encontram-se abrangidas por Operações de Loteamento, mantendo-se as prescrições constantes dos respectivos alvarás de licença em vigor.

SUB - SECÇÃO II – INDUSTRIAL PROPOSTO

Artigo 29º - Industrial Proposto

1. A Área de Indústria Proposta deve dispor de infra-estruturas adequadas à instalação de unidades industriais e serviços complementares de apoio.
2. Os valores relativos aos parâmetros urbanísticos a seguir descritos - área de Implantação dos edifícios, construção, área das parcelas, altura das fachadas e número de lugares de estacionamento privado encontram-se identificados no Sector A e respectivo quadro de áreas integrados no desenho nº 1.2A da Planta de Implantação à escala 1:2000.
3. Cada parcela deverá ter uma área destinada à carga e descarga de veículos pesados, a determinar caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar.
4. As áreas não impermeabilizadas devem ser tratadas como espaços verdes, de preferência arborizadas, devendo o seu estudo e concepção constituir parte integrante do processo de licenciamento municipal.

5. Sem prejuízo da legislação em vigor, a ligação das águas residuais resultantes da produção industrial à rede pública deverá ser precedida de avaliação das substâncias em causa e, sempre que necessário, tal ligação só deverá efectuar-se após um pré-tratamento a efectuar em sistema instalado na unidade industrial respectiva.

SECÇÃO IV – ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

Artigo 30º - Caracterização

1. A Estrutura Ecológica Urbana integra um conjunto de áreas verdes de protecção ecológico-ambiental, recreio e lazer.
2. A Estrutura Ecológica Urbana é constituída pelas seguintes sub-categorias:
 - a) Área Verde de Protecção e Enquadramento;
 - b) Área Verde e de Utilização Colectiva;
 - c) Alinhamento de árvores em caldeira;
 - d) Maciço Arbóreo.

Artigo 31º - Área Verde de Protecção e Enquadramento e Maciço Arbóreo

1. Nas Áreas Verdes de Protecção e Enquadramento e de Maciço Arbóreo, identificadas na Planta de Implantação (Desenho nº 1.2) à escala 1:2000, são expressamente interditos:
 - a) O loteamento urbano;
 - b) A execução de quaisquer construções;
 - c) O derrube de árvores;
 - d) A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.
2. Nestas Áreas Verdes privilegia-se o tratamento paisagístico, devendo o mesmo ser objecto de tratamento específico integrado em projecto de execução de arranjo de espaços exteriores.

Artigo 32º - Área Verde e de Utilização Colectiva

1. A Área Verde e de Utilização Colectiva, identificada na Planta de Implantação (Desenho nº 1.2) à escala 1:2000, destina-se à fruição pública de recreio e lazer, assim como à implementação dos equipamentos e das infra-estruturas de apoio acessórias, devendo ser objecto de projecto de arranjo de espaços exteriores.

2. Na Área Verde e de Utilização Colectiva, são expressamente interditos:
- a) O loteamento urbano;
 - b) A execução de quaisquer edificações, à excepção das consideradas no número anterior;
 - c) O derrube de árvores;
 - d) A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

Artigo 33º - Alinhamento de Árvores em Caldeira

1. Na Planta de Implantação (Desenho nº 1.2), identificam-se os Alinhamentos de Árvores em Caldeira, sendo interdito o corte das espécies existentes, salvo em acções de valorização ou de substituição de arvoredos.
2. A Planta de Implantação estabelece os Alinhamentos de Árvores em Caldeira, que, devem ser executados como elementos definidores de alamedas urbanas e de hierarquização da rede viária existente ou proposta.

SECÇÃO V – INFRA-ESTRUTURAS VIÁRIAS

Artigo 34º - Caracterização

As características do traçado em planta e em perfil longitudinal da Rede Viária Proposta são compatíveis com os usos definidos e com os dimensionamentos identificados na Planta de Implantação (Desenho nº 1.2) à escala 1:2000 e nos desenhos 7.1 a 7.9 à escala 1:100 e 1:1000.

Artigo 35º - Condicionantes

1. Os perfis transversais da rede viária proposta possuem dimensões de acordo com a hierarquia atribuída em Plano, sendo condicionados, em situações específicas, aos perfis transversais existentes, estabelecendo uma continuidade de malha urbana.
2. O dimensionamento das faixas de rodagem e passeios cumpre o estabelecido na legislação em vigor, nomeadamente o regime de acessibilidades.

CAPÍTULO IV

EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

SECÇÃO I - EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 36º - Sistemas de Execução

1. A Câmara Municipal adopta o sistema de execução do Plano necessário à consecução dos seus objectivos, tendo em conta as características das unidades de execução definidas.

Artigo 37º - Unidades de Execução

1. A execução do Plano concretiza-se através de unidades de execução delimitadas na Planta de Implantação (Desenho nº 1.2), na Planta de Cadastro (Desenho nº 6.2) e na Planta das Unidades de Execução (Desenho nº 10).
2. As unidades de execução correspondem a áreas a sujeitar a operações urbanísticas, bem como a todas as acções relativas às compensações a realizar entre proprietários e o Município para assegurar a justa repartição entre os encargos e os benefícios decorrentes do Plano.
3. As unidades de execução 1 – Habitação, 2 – Industrial/ Serviços/ Comércio e 3 – “Retail Parque” , encontram-se delimitadas no desenho nº 6.2, Planta de Cadastro à escala 1/2000, no desenho nº 1.2, Planta de Implantação à escala 1:2000 e no desenho nº 10, Planta das Unidades de Execução à escala 1:2000 sendo o respectivo sistema de execução o de cooperação para a unidade de execução 1 e o de compensação para as unidades de execução 2 e 3.
4. O programado para a unidade de execução 1 deverá ser executado no prazo de cinco anos, devendo, no prazo de um ano após a entrada em vigor do plano, ser apresentado o projecto de urbanização, pelos particulares, e celebrado o respectivo contrato de urbanização.
5. O incumprimento da programação estabelecida para a unidade de execução 1 habilita o município a alterar o sistema de execução.

SECÇÃO II - PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Artigo 38º - Mecanismos de Perequação Compensatória

1. A perequação compensatória realiza-se através da aplicação conjugada de um índice médio de utilização (Imu) com uma área de cedência média (Acm), em função da área bruta de construção (Abc), considerando a repartição de custos de urbanização e o aproveitamento urbanístico tipo (Aut), em função do uso dominante.
2. Os mecanismos de perequação aplicam-se à área das três unidades de execução, consideradas como um todo.
3. À área de perequação referida no ponto anterior corresponde um Imu, índice médio de utilização, de 0,233 m² Abc/ m² de terreno e uma Acm, área de cedência média, de 207,655 m²/ 100 m² de Abc.
4. O aproveitamento urbanístico tipo, para a área de perequação, obtém-se pela aplicação de factores de ponderação que procedem à uniformização dos valores do solo em função do respectivo uso dominante.
5. A compensação a efectuar resulta do aproveitamento urbanístico tipo (Aut) determinado pela aplicação dos factores de ponderação seguintes:
 - a) Área de comércio/serviços - 1
 - b) Área de habitação - 0,83
 - c) Área de indústria - 0,5
6. Às unidades de execução será associado um fundo de compensação a criar pela Câmara Municipal de Lagos.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 39º - Desactivação de Instalações Interditas

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

Artigo 40º - Entrada em Vigor

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

LISBOA, JUNHO DE 2011