



Plural

Planeamento Urbano, Regional
e de Transportes, Lda.



**PLANO DE PORMENOR DA ZONA
ENVOLVENTE À ESTAÇÃO DE LAGOS**

**VOLUME III
Versão Final da Proposta de Plano**

Regulamento

Agosto de 2008

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

**PLANO DE PORMENOR DA ZONA
ENVOLVENTE À ESTAÇÃO DE LAGOS**

VOLUME III
Versão Final da Proposta de Plano

REGULAMENTO

Agosto de 2008

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

Empresa certificada pela
NP EN ISO 9001:2000

Rua Paulo Jorge, 6
2775-613 CARCAVELOS
PORTUGAL

T 21 456 98 70
F 21 456 98 79

plural@plural-planeamento.pt
www.plural-planeamento.pt

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	2
Artigo 1º Âmbito territorial	2
Artigo 2º Objectivos	2
Artigo 3º Relação com outros instrumentos de gestão territorial	2
Artigo 4º Faseamento da execução	2
Artigo 5º Conteúdo documental	3
Artigo 6º Definições	4
CAPÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	7
Artigo 7º Âmbito	7
Artigo 8º Regime	7
CAPÍTULO III USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO	8
SECÇÃO I INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS URBANAS E ESTACIONAMENTO	8
Artigo 9º Circulação automóvel	8
Artigo 10º Acesso automóvel condicionado	8
Artigo 11º Infraestruturas urbanas	8
Artigo 12º Estacionamento	8
SECÇÃO II ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	9
Artigo 13º Definição e classificação	9
Artigo 14º Regime geral	9
Artigo 15º Regime específico	10
SECÇÃO III EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO	11
SUB-SECÇÃO I EDIFICAÇÕES EXISTENTES	11
Artigo 16º Intervenções no edificado existente	11
Artigo 17º Utilização das edificações	11
Artigo 18º Integração	11
Artigo 19º Demolições	12
SUB-SECÇÃO II NOVAS EDIFICAÇÕES	12
Artigo 20º Configuração geral da edificação	12
Artigo 21º Implantação dos edifícios	12
Artigo 22º Corpos Balançados	12
Artigo 23º Utilização das edificações	12
Artigo 24º Logradouros	13
CAPÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO	14
Artigo 25º Estruturação das acções de perequação compensatória	14
Artigo 26º Repartição dos benefícios e encargos	14
CAPÍTULO V PROTECÇÃO CONTRA O RUÍDO	15
Artigo 27º Em edifícios existentes	15
Artigo 28º Nas novas parcelas	15
CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS	16
Artigo 29º Entrada em vigor e vigência	16
Anexo I	17
Anexo II	18

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial

1. O Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Estação de Lagos, adiante designado por Plano, constitui o instrumento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano.
2. O Plano abrange a área delimitada na Planta de Implantação.

Artigo 2º

Objectivos

O Plano reflecte e concretiza as opções estratégicas de desenvolvimento para a cidade de Lagos e tem como principais objectivos:

- a) Regeneração urbana e de uma zona com localização privilegiada, no cruzamento entre o urbano, a ribeira, o mar e a terra;
- b) Definição de estratégias e espaços de promoção e sedução capazes de garantir uma procura qualificada e sustentada e até ser catalisadora da criação de novas iniciativas;
- c) Introdução de novos domínios de valorização urbana, relacionadas com a prestação de novos serviços colectivos e sociais;
- d) Dotação de infra-estruturas viárias e urbanas adequadas à utilização desta área que corresponde à entrada na cidade para quem chega de comboio, e em simultâneo ao acesso à Marina, à Doca e à Praia.

Artigo 3º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. O PP da Zona Envolvente à Estação de Lagos é enquadrado, pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAlgarve), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de Maio de 2007 e pelo Plano de Urbanização de Lagos aprovado segundo a Portaria n.º 96/86 de 22 de Março e publicado no Diário da Republica, I série nº 68 de 22 de Março de 1986.

Artigo 4º

Faseamento da execução

1. O faseamento da execução do plano encontra-se subdividido em 3 grandes grupos de intervenção: Espaços Verdes, Infraestruturas Viárias e Infra-estruturas Urbanas, correspondendo a duas fases de execução.
2. A primeira fase corresponde à intervenção na vala de drenagem, com as infraestruturas associadas.

3. A segunda fase corresponde à infraestruturização e tratamento dos restantes espaços verdes e de utilização colectiva.

DESIGNAÇÃO	Fase	1 ^a	2 ^a
	Duração	6 meses	12 meses
Espaços Verdes e de Utilização Colectiva	Espaço Verde de Enquadramento		
	Espaço Verde de Protecção		
	Espaço de Circulação Pedonal		
	Alinhamentos arbóreos		
	Jogos de Água		
	Vala de drenagem		
Rede Viária			
Infraestruturas Urbanas	Rede de abastecimento de água		
	Rede de drenagem de águas domésticas e pluviais		
	Rede eléctrica		
	Rede de telecomunicações		
	Rede de distribuição de gás		
	Resíduos Sólidos Urbanos		

Artigo 5º

Conteúdo documental

1. O Plano é constituído pelo:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação, à escala 1:1000;
 - c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000.

2. O Plano de Pormenor é acompanhado por:
 - a) Relatório da Proposta;
 - Programa de Execução e Plano de Financiamento;
 - Estudo do Ruído e Delimitação das zonas Mistas e Sensíveis;
 - Peças desenhadas que acompanham o relatório da proposta:
 - i) Planta de Apresentação, à escala 1:1000;
 - ii) Rede Viária Proposta – Perfis/cotagens, à escala 1:1000;
 - iii) Rede Viária Proposta - Perfis, à escala 1: 50;
 - iv) Rede Viária Proposta - Pormenorização, à escala 1: 10;
 - v) Rede de Abastecimento de Água – Conceito Global Proposto, à escala 1:1000;
 - vi) Rede de Drenagem de Águas Domésticas – Conceito Global Proposto, à escala 1:1000;
 - vii) Rede de Drenagem de Águas Pluviais – Conceito Global Proposto, à escala 1:1000;
 - viii) Rede Eléctrica: Média Tensão – Conceito Global Proposto, à escala 1:1000;
 - ix) Rede Eléctrica: Baixa Tensão – Conceito Global Proposto, à escala 1:1000;
 - x) Rede Eléctrica: Iluminação Pública – Conceito Global Proposto, à escala 1:1000;
 - xi) Rede Telefónica: Tubagens – Conceito Global Proposto, à escala 1:1000;
 - xii) Rede de Distribuição de Gás Natural – Conceito Global Proposto, à escala 1:1000;

- xiii) Resíduos Sólidos Urbanos e Recolhas Selectivas – Conceito Global Proposto, à escala 1:1000;

O Mapa de Ruído;

Relatório dos Estudos de Caracterização;

Peças desenhadas que acompanham os Estudos de Caracterização;

- xiv) Planta de Enquadramento, à escala 1:25000;
- xv) Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Lagos, à escala 1:25000;
- xvi) Extracto da Planta de Condicionantes do PDM de Lagos, à escala 1:25000;
- xvii) Extracto da Planta Síntese do POOC entre Burgau e o molhe poente da Marina de Vilamoura, à escala 1:25000;
- xviii) Extracto do P.G.U. de Lagos, à escala 1:5000;
- xix) Planta da Situação Existente: Cadastro, à escala 1:1000;
- xx) Planta da Situação Existente: Levantamento fotográfico, à escala 1:1000;
- xxi) Planta da Situação Existente: Caracterização do Edificado, à escala 1:1000;
- xxii) Planta da Situação Existente: Hipsometria, à escala 1:1000;
- xxiii) Planta da Situação Existente: Caracterização dos Espaços Exteriores, à escala 1:1000;
- xxiv) Planta da Situação Existente: Rede Viária – Inventário Físico, à escala 1:1000;
- xxv) Planta da Situação Existente: Rede Viária – Localização e Perfis Transversais Tipo, à escala 1:1000 e 1: 200;
- xxvi) Planta da Situação Existente: Rede Viária – Sentidos/Sinais de Trânsito e Estacionamento, à escala 1:1000;
- xxvii) Planta da Situação Existente: Levantamento dos contentores, à escala 1:1000;
- xxviii) Planta da Situação Existente: Rede de Abastecimento de Água, à escala 1:1000;
- xxix) Planta da Situação Existente: Rede de Drenagem de Águas Pluviais, à escala 1:1000;
- xxx) Planta da Situação Existente: Rede de Drenagem de Águas Domésticas, à escala 1:1000;

Artigo 6º

Definições

Para efeitos da aplicação do presente plano, entende-se por:

- a) **Anexo** – construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos, etc.
- b) **Área bruta de construção** - valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de: espaços livres de uso múltiplo cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamentos e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios; e incluindo escadas, caixas de elevadores, alpendres e varandas.
- c) **Área de impermeabilização** – também designada por superfície de impermeabilização, é o valor expresso em m², resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente, arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros.



- d) **Área bruta de implantação** – valor expresso em m² do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- e) **Cave** – espaço coberto por laje, quando as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo forem igual ou inferior a 0.30m, no ponto médio da fachada principal do edifício e inferior a 1.20m, em todos os pontos das outras fachadas.
- f) **Cércea** – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.
- g) **Estabelecimento hoteleiro** – empreendimento turístico destinado a proporcionar, mediante remuneração, serviços de alojamento e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições. Classificam-se em hotéis, hotéis-apartamentos, pensões, estalagens, motéis ou pousadas.
- h) **Estabelecimento de restauração e bebidas** – estabelecimentos destinados a proporcionar, mediante remuneração, refeições e bebidas para serem consumidas no próprio estabelecimento ou fora dele. Estes estabelecimentos podem dispor de salas ou espaços destinados a dança.
- i) **Fogo** – sinónimo de alojamento familiar clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter entrada independente que dê acesso (quer directamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.) As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico/fogo são consideradas como parte integrante do mesmo.
- j) **Habitação Colectiva** – é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública.
- k) **Índice de Construção (IC)** - multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- l) **Índice de impermeabilização (Imp)**– multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- m) **Índice de Implantação (II)** - multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- n) **Logradouro** - área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio.
- o) **Lote** - área de terreno, marginada por arruamento, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.
- p) **Número de Pisos** - número de pisos total da construção, com excepção de caves e sótãos não habitáveis, medido na fachada situada na parte mais baixa do terreno.
- q) **Obras de Construção** – obras de criação de novas edificações.
- r) **Obras de Demolição** – obras de destruição total ou parcial, de uma edificação existente.
- s) **Obras de Manutenção** – conjunto de operações preventivas destinadas a manter em bom funcionamento, quer uma edificação como um todo, quer cada uma das suas partes constituintes.
- t) **Obras de Reabilitação** – obras que visam adequar e melhorar as condições de desempenho funcional de um edifício, com eventual reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original.

- x) **Obras de Reconstrução** – obras que visam melhorar ou eventualmente adaptar a novos usos as condições de desempenho funcional de um edifício, admitindo a reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original.
- y) **Polígono de base** – perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o ou os edifícios.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º

Âmbito

1. Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública à ocupação, uso e transformação dos solos seguidamente identificadas:

- a) Recursos hídricos - Domínio hídrico:
 - i) Leitos dos cursos de água e faixa de protecção de 10m;
- b) Infra-estruturas de transporte e comunicações:
 - i) Vias férreas e faixa de protecção de 10m;

2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão delimitadas na Planta de Condicionantes com grafismo e simbologia próprios.

Artigo 8º

Regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respectivos regimes jurídicos em vigor.

CAPÍTULO III

USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I

INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS URBANAS E ESTACIONAMENTO

Artigo 9º

Circulação automóvel

O traçado da rede viária, incluindo faixas de rodagem e passeios, é o constante da Planta de Implantação e das Plantas de Rede Viária Proposta que acompanham este plano.

Artigo 10º

Acesso automóvel condicionado

Estas zonas identificadas na Planta de Implantação correspondem a percursos públicos onde é permitida a circulação viária condicionada a serventias existentes ou à serventia dos novos edifícios que confinam com essas vias, procedendo-se à diferenciação de pavimentos ou, em situações que justifiquem, à colocação de balizadores.

Artigo 11º

Infraestruturas urbanas

1. A implantação de infra-estruturas urbanas fica sujeita ao disposto no presente Regulamento bem como às demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. Os Projectos de arquitectura ficam sujeitos ao Regulamento Geral de Segurança Contra Incêndios em Edifícios bem como as notas técnicas complementares aplicáveis nomeadamente 07, 08 e 09.
3. Na execução dos projectos de infra-estruturas são admitidas variações face ao constante das Plantas que acompanham o PP, desde que contribuam para uma sua melhor funcionalidade e exequibilidade, e para uma melhor adaptação aos valores naturais existentes no terreno, e não comprometam a prestação da infra-estrutura em questão.

Artigo 12º

Estacionamento

1. A localização e configuração das zonas de estacionamento público é indicada na Planta de Implantação e tem carácter vinculativo.
2. O estacionamento pode ser público ou privado, conforme se situe no exterior ou no interior do parcela, respectivamente.
3. As parcelas 1 e 2 dispõem obrigatoriamente de áreas de estacionamento, situadas no seu interior, obedecendo ao número mínimo de lugares constante no Quadro de Edificabilidade em anexo a este Regulamento.

SECÇÃO II

ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Artigo 13º

Definição e classificação

1. Definem-se como Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, com a delimitação constante na Planta de Implantação do Plano, todas as áreas onde se evidencia a presença de natureza e fruição pública do espaço, não sendo permitida a sua desafecção para outras finalidades.
2. Os Espaços Verdes e de Utilização Colectiva classificam-se como:
 - a) Espaços Verde de Enquadramento;
 - b) Espaços Verde de Protecção;
 - c) Espaços de Circulação Pedonal;
 - d) Alinhamentos arbóreos;
 - e) Jogos de Água;
 - f) Vala de Drenagem.

Artigo 14º

Regime geral

1. As seguintes zonas delimitadas na Planta de Implantação têm que ser obrigatoriamente alvo de projecto de execução e a sua aprovação competirá à Câmara Municipal:
 - a) Espaços de Circulação Pedonal que inclui os Jogos de Água e os Espaços Verdes de Enquadramento; Vala de Drenagem e Espaço verde de protecção adjacente.
2. O técnico coordenador responsável pelos referidos projectos tem que ter a qualificação de Arquitecto Paisagista.
3. Os restantes espaços verdes e de utilização colectiva não estão sujeitos à obrigatoriedade de projectos, mas têm que garantir uma uniformidade de critérios de padronização, e têm que assumir os princípios definidos para o conjunto de tipologias que compõem o presente plano de pormenor.
4. Nos espaços verdes e de utilização colectiva têm que ser respeitados os seguintes princípios:
 - a) Nas novas plantações têm que ser utilizadas espécies pertencentes ao elenco vegetal da zona, ou espécies adaptadas às condições edafo-climáticas da zona;
 - b) A colocação de mobiliário urbano ou qualquer tipo de equipamento, desmontável ou fixo tem de obedecer a projecto ou modelo a ser aprovado pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Lagos;
 - c) Os pavimentos a utilizar têm que ser constituídos por materiais inertes em vidro, em basalto e em brita.
5. Nos espaços verdes e de utilização colectiva só serão admitidas alterações ao uso do solo e construções, desde que respeitem as finalidades de animação, recreio e lazer devidamente aprovadas como tal pela Câmara Municipal.

Artigo 15º

Regime específico

1. Os Espaços Verdes de Enquadramento constituem locais nos quais se pretende a implementação de áreas plantadas, destinadas a enquadramento paisagístico e diversificação do tecido urbano, pelo que não é permitida a impermeabilização do solo, sendo os materiais de revestimento essencialmente vegetais, ou em pavimentos considerados semi-permeáveis como brita, à excepção de atravessamentos pedonais essenciais.
2. Os Espaços Verdes de Protecção constituem áreas de elevada importância para o equilíbrio biofísico, neste caso, a valorização paisagística da vala de drenagem. O revestimento arbóreo-arbustivo é composto por espécies pertencentes ao elenco vegetal autóctone. Os únicos elementos construídos permitidos são caminhos pedonais ou cicláveis e pequenas zonas de estadia, pavimentados em materiais não impermeabilizantes do solo, desde que ocupem uma área inferior ou igual a 10% da área total da mancha delimitada.
3. Os Espaços de Circulação Pedonal permitem a unificação do espaço através do tipo de pavimento e da sua estereotomia, aplicando-se as seguintes disposições:
 - a) O pavimento é efectuado com os seguintes materiais: calçada miúda de vidro conjugada com calçada miúda de basalto, respeitando a estereotomia definida em projecto de execução;
 - b) Nas zonas de intersecção ou junção de eixos viários, as passadeiras de peões e respectivos lancis têm que ser rebaixados e o pavimento diferenciado.
4. Aos Alinhamentos Arbóreos aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) Assegurar a ligação entre os diversos espaços contribuindo fortemente para a consolidação da imagem global de estrutura verde;
 - b) Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes alinhamentos arbóreos, a não ser que sejam repostos em situações muito próximas e com a mesma presença;
 - c) Sempre que existam elementos arbóreos bem estruturados e em adequadas condições fisiológicas, terão que ser preservados e integrados nas zonas verdes propostas;
 - d) As caldeiras quando concebidas, têm dimensões mínimas de 1,0x1,0x1,0m, e idealmente de 1,5x1,5x1,5m, ou com diâmetros de 1,5m. São delimitadas com lancil em pedra calcária e o revestimento do solo em casca de pinheiro, gravilha ou plantações rasteiras;
5. Os Jogos de água permitem a criação de uma zona de frescura e lazer, e são:
 - a) Implantados, através de grelhas com cota ao nível do pavimento e têm que assegurar as correctas condições de drenagem;
 - b) O repuxo de água não deve ultrapassar os 2,5 metros de altura.
6. O projecto de execução da Vala de drenagem tem que assegurar:
 - a) Tratamento das margens com vegetação de estabilização e protecção;
 - b) Correcta drenagem das águas;
 - c) Percursos pedonais;
 - d) Uma a duas zonas de atravessamento;
 - e) Iluminação.

SECÇÃO III

EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO

SUB-SECÇÃO I

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Artigo 16º

Intervenções no edificado existente

Os edifícios existentes poderão ser objecto das seguintes intervenções, conforme indicação na Planta de Implantação: Obras de Manutenção, Obras de Reabilitação e Obras de Demolição.

Artigo 17º

Utilização das edificações

1. Os edifícios existentes correspondem a 3 situações identificadas na Planta de Implantação cujo uso é de Serviços Públicos/Equipamentos, comércio e turismo:
 - a) I - Espaço Museológico / Posto de Turismo;
 - b) II - Estação Ferroviária de Lagos;
 - c) III - Núcleo Museológico Ferroviário.
2. Em qualquer dos edifícios é permitida a instalação complementar de estabelecimentos de restauração e bebidas e pequenos espaços comerciais de apoio desde que sejam observados os seguintes aspectos:
 - a2) O edifício tem que reunir as características construtivas que permitam a instalação adequada desses usos nomeadamente no que respeita a condições de segurança e salubridade;
 - a3) Respeitar a terapêutica indicada para o edifício na Planta de Implantação;
 - a4) Tem que ser respeitada a composição geométrica da fachada e mantida a unidade do edifício no que respeita à utilização de materiais e introdução de novos elementos como sinalização e toldos;
3. Não constituir um factor de perturbação para a circulação viária e estacionamento

Artigo 18º

Integração

1. As cores e materiais a usar nas fachadas e as disposições das coberturas terão que ser escolhidas de modo a proporcionarem a integração do edifício no local, do ponto de vista arquitectónico, paisagístico e cultural.
2. Não é permitida a colocação de elementos decorativos que, de alguma forma, possam comprometer a qualidade do edifício.

Artigo 19º

Demolições

As construções que irão ser alvo de obras de demolição estão assinaladas na Planta de Implantação.

SUB-SECÇÃO II

NOVAS EDIFICAÇÕES

Artigo 20º

Configuração geral da edificação

Os Lotes edificáveis estão delimitadas na Planta de Implantação, e as suas áreas constam do Quadro de Edificabilidade da mesma Planta e em anexo ao presente regulamento.

Artigo 21º

Implantação dos edifícios

1. A implantação dos edifícios tem que respeitar os Polígonos de Base e alinhamentos definidos na Planta de Implantação.
2. A ocupação de cada lote, devidamente numerado, tem que obedecer aos indicadores urbanísticos constantes na Planta de Implantação e no Quadro de Edificabilidade em anexo a este Regulamento.
3. A ocupação do Lote 1 é constituída por três corpos distintos sendo o Corpo A de 1 piso, o Corpo B de 2 pisos e o Corpo C de 4 pisos.
4. Nas áreas passíveis de Inundações a cota de soleira tem que ser superior à cota da zona inundável, e o recurso a aterros para atingir essa cota de soleira só pode ser autorizado na sequência de estudo hidráulico que comprove que daí não advém prejuízos para terceiros por alteração de escoamento e desde que devidamente salvaguardada a segurança de pessoas e bens.

Artigo 22º

Corpos Balançados

1. Nas fachadas principais dos novos edifícios não são permitidos corpos balançados que ultrapassem 0,60 metros do plano da fachada.
2. Os balanços não podem, em caso algum, ultrapassar metade da distância medida entre a construção e o plano marginal do lancil do passeio.

Artigo 23º

Utilização das edificações

1. Na área do plano são admitidas as actividades, funções e instalações definidas na Planta de Implantação e no Quadro Síntese deste Regulamento: Comércio, Serviços Privados, Serviços Públicos, Equipamentos e Turismo.

2. A c3ercea m3axima admitida para o edif3cio a implementar no lote 2, 3 de 4 pisos, caso a tipologia do empreendimento tur3stico corresponda a um Estabelecimento hoteleiro. As restantes tipologias tur3sticas, ficam condicionadas a uma c3ercea m3axima equivalente a 3 pisos.
3. Os usos do edificado proposto est3o indicados na Planta de Implanta33o e no Quadro S3ntese em anexo a este regulamento.
4. A localiza33o de qualquer das actividades mencionadas tem que seguir as indica33es e localiza33es previstas na Planta de Implanta33o

Artigo 24º

Logradouros

1. O logradouro do lote 2 tem que ser devidamente tratado e salvaguardando uma faixa de protec33o ao longo da vala de drenagem, n3o impermeabilizada at3 aos 10m de largura.
2. As veda33es do lote 2 e do dom3nio p3blico ferrovi3rio, ao longo da vala de drenagem t3m que ser de sebe vegetal, admitindo-se o seu refor3o, com uma veda33o ligeira de rede.
3. No dom3nio p3blico ferrovi3rio, ao longo da linha do caminho de ferro, tem ainda que ser plantada uma cortina arb3rea, com a altura m3nima de 3m e m3xima de 5m, constitu3da por esp3cies de folha persistente para constituir uma barreira sonora. At3 a cortina arb3rea assumir a altura m3nima ser3 constru3da uma veda33o amov3vel que cumpra a mesma fun33o protectora do ru3do.

CAPÍTULO IV

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 25º

Estruturação das acções de perequação compensatória

O sistema de execução a aplicar na implementação do Plano é o sistema de cooperação.

Artigo 26º

Repartição dos benefícios e encargos

A repartição dos benefícios e encargos provenientes da implementação do plano são os estabelecidos no protocolo celebrado entre a REFER, DRAOT e IPTM e Câmara Municipal de Lagos, em anexo ao presente Regulamento

CAPÍTULO V

PROTECÇÃO CONTRA O RUÍDO

Artigo 27º

Em edifícios existentes

Os projectos de intervenção nos edifícios existentes, têm que contemplar projecto de isolamento acústico, adequado ao uso previsto.

Artigo 28º

Nas novas parcelas

1. Na área do Domínio Público Ferroviário situado ao longo da linha do caminho de ferro, tem que ser construída uma barreira sonora com as características constantes n.º 3 do Artigo 24º.
2. Os projectos dos novos edifícios têm que contemplar projecto de isolamento acústico, assegurando as seguintes condições mínimas:
 - a) Paredes externas com boa insonorização;
 - b) Janelas com vidro duplo com separação de 100 mm e com boa selagem;
 - c) Portas com um bom nível de insonorização, assegurando uma colocação bem ajustada à moldura e em contacto com a soleira.
 - d) Nos pisos térreos, ao longo dos arruamentos de maior tráfego automóvel, deverá ser evitada a existência de habitação, dando lugar a estabelecimentos comerciais ou serviços.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 29º

Entrada em vigor e vigência

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

ANEXO I – QUADRO DE EDIFICABILIDADE

Nº do Lote	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação máx. (m ²)	Área do polígono de base (m ²)	índice de Implantação	Cércea máx. (m)	Pisos máx.			Área de Construção máx.	Índice de construção	Unidades de Alojamento (max.)	Número de Camas (max.)	N.º Lug. Estacion. Privado (3)
						A	B	C					
1	2366,00	2366,00	2366,00	1,00	14,5 (1)	1	2	4	5396,00	2,28	90	180	18
2	5324,00	3360,00	3780,00	0,63	15,5	4 (2)			11300,00	2,12	188	376	38
total	7690,00	5726,00	6146,00						16696,00		278	556	56

Notas: (1) Cércea igual ao edifício frontal

(2) O número de pisos estabelecido, considera a tipologia do empreendimento - Estabelecimento hoteleiro. Caso se verifique a implementação de outra tipologia, o número máximo de pisos a considerar será de 3 e a cércea de 13,00m.

(3) Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um mínimo de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do estabelecimento, situados no empreendimento ou a sua proximidade.

ANEXO II – Protocolo – Projecto de Requalificação e Renovação Urbana da Zona Envolvente da Estação de Lagos