



Plural

Planeamento Urbano, Regional
e de Transportes, Lda.



PLANO DE PORMENOR DO SARGAÇAL

REGULAMENTO

Volume III

Junho 2008

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

PLANO DE PORMENOR DO SARGAÇAL

REGULAMENTO

Volume III

Junho 2008

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

Na capa: (1) Largo da Caldeira, (2) Beco do Lopo (3) Rua da Caldeira, (4) Rua da Caldeira,

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Artigo 1º Âmbito de aplicação e delimitação territorial	4
Artigo 2º Composição	4
Artigo 3º Revisão do plano	5
Artigo 4º Natureza e força vinculativa.....	5
Artigo 5º Servidões e Restrições de Utilidade Pública	5
Artigo 6º Implementação do plano.....	6
Artigo 7º Definições e abreviaturas.....	6
CAPÍTULO II - CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO E EDIFICAÇÃO	10
Artigo 8º Parcelas propostas	10
Artigo 9º Ocupação das novas parcelas.....	10
Artigo 10º Valores culturais.....	10
Artigo 11º Obras em edifícios existentes.....	10
Artigo 12º Parcelas referentes a edifícios existentes	11
Artigo 13º Logradouros	11
Artigo 14º Anexos	12
Artigo 15º Caves e sótãos	12
Artigo 16º Muros e vedações.....	12
CAPÍTULO III UTILIZAÇÃO DA VIA PÚBLICA	13
Artigo 17º Vitrines, toldos, letreiros e anúncios	13
Artigo 18º Instalação de equipamentos exteriores	13
Artigo 19º Águas pluviais	13
CAPÍTULO IV MATERIAIS E CORES	14
Artigo 20º Integração	14
Artigo 21º Fachada posterior	14
Artigo 22º Revestimentos e paramentos	14
Artigo 23º Socos, cunhais e alizares	15
Artigo 24º Caixilharias.....	15
CAPÍTULO V USOS E DESTINOS	16
Artigo 25º Usos e destinos.....	16
CAPÍTULO VI ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS	17
Artigo 26º Áreas para equipamentos	17
CAPÍTULO VII USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO.....	18
SECÇÃO I INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E ESTACIONAMENTO	18
Artigo 27º Zona de circulação automóvel	18
Artigo 28º Zona de estacionamento.....	18
SECÇÃO II ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA	18
Artigo 29º Definição e classificação.....	18
Artigo 30º Regime geral.....	19
Artigo 31º Regime específico.....	19
CAPÍTULO VIII EXECUÇÃO DO PLANO	21
Artigo 32º Sistema de execução	21
Artigo 33º Mecanismos de perequação compensatória	21
Artigo 34º Índice médio de utilização.....	21
Artigo 35º Área de cedência média	21
CAPÍTULO IX PROTECÇÃO CONTRA O RUÍDO.....	22
Artigo 36º Em edifícios existentes	22
Artigo 37º Nas novas parcelas.....	22
CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	23
Artigo 38º Omissões	23
Artigo 39º Entrada em vigor e vigência.....	23

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito de aplicação e delimitação territorial

1. O Plano de Pormenor do Sargaçal, adiante designado por Plano, constitui o instrumento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano, tendo em atenção os objectivos de desenvolvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior.
2. O Plano abrange a área delimitada na Planta de Implantação.

Artigo 2º

Composição

1 - O Plano é composto por:

- a) Regulamento
- b) Planta de Implantação
- c) Planta de Condicionantes

2 - Acompanham o Plano os seguintes elementos:

- a) Relatório, Programa de Execução e Financiamento
- b) Estudo do Ruído, Zonamento, Conflitos
- c) Perequação Compensatória
- d) Estudos de Caracterização
- e) As seguintes Peças Desenhadas:

	Título	Escala
e1)	Planta de Enquadramento	1: 25 000
e2)	Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Lagos	1: 25 000
e3)	Extracto da Planta de Condicionantes do PDM de Lagos	1: 25 000
e4)	Planta de Apresentação	1: 1000
e5)	Cadastro	1: 1000
e6)	Rede Viária Proposta – Características Geométricas e Perfis Transversais Tipo	1/100
e7)	Rede Viária Proposta –Perfis Longitudinais	V: 1/100 H: 1/1000
e8)	Rede de Abastecimento de Água –Conceito Global Proposto	1: 1000
e9)	Rede de Drenagem de Águas Residuais - Conceito Global Proposto	1:1000
e10)	Rede de Drenagem de Águas Pluviais – Conceito Global Proposto	1:1000
e11)	Rede Eléctrica: Distribuição de Média Tensão - Conceito Global Proposto	1: 1000
e12)	Rede Eléctrica: Distribuição de Baixa Tensão - Conceito Global Proposto	1: 1000
e13)	Rede Eléctrica: Iluminação Pública - Conceito Global Proposto	1: 1000
e14)	Rede Telefónica - Conceito Global Proposto	1: 1000

e15)	Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos	1: 1000
e16)	Planta da Situação Existente: Planos Compromissos e Intenções	1: 1000
e17)	Planta da Situação Existente: Cadastro	1: 1000
e18)	Planta da Situação Existente: Hipsometria	1: 1000
e19)	Planta da Situação Existente: Declives	1: 1000
e20)	Planta da Situação Existente: Unidades de Paisagem	1: 1000
e21)	Planta da Situação Existente: Condicionantes Biofísicas e Potencialidades, Equipamento Existente e Previsto no PDM	1: 1000
e22)	Planta da Situação Existente: Valor Arquitectónico e Arqueológico	1: 1000
e23)	Planta da Situação Existente: Usos do Edificado	1: 1000
e24)	Planta da Situação Existente: Número de Pisos	1: 1000
e25)	Planta da Situação Existente: Estado de Conservação do Edificado	1: 1000
e26)	Planta da Situação Existente: Tipo de Ocupação	1: 1000
e27)	Planta da Situação Existente: Rede Vária - Inventário Físico	1: 1000
e28)	Planta da Situação Existente: Rede Vária – Perfis Transversais Tipo	1: 200
e29)	Planta da Situação Existente: Identificação de Estacionamento Eventual	1: 1000
e30)	Planta da Situação Existente: Rede de Abastecimento de Água	1: 1000
e31)	Planta da Situação Existente: Rede de Drenagem de Águas Residuais	1: 1000
e32)	Planta da Situação Existente: Rede de Drenagem de Águas Pluviais	1: 1000
e33)	Planta da Situação Existente: Rede Eléctrica	1: 1000

Artigo 3º

Revisão do plano

O Plano pode ser revisto sempre que a Câmara Municipal entenda que se tornam inadequadas as disposições nele consagradas, sem prejuízo dos prazos mínimos e outras disposições constantes da legislação em vigor aplicável.

Artigo 4º

Natureza e força vinculativa

1. O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.
2. Nas matérias do seu âmbito, o Plano também implementa a legislação geral e especial vigente, nomeadamente a relativa às Servidões e Restrições de Utilidade Pública, Solos, Edificação Urbana, Licenciamentos, Fiscalização e Segurança contra Incêndios e Ruídos.

Artigo 5º

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

1. Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas:
 - a) Áreas de Reserva e Protecção de Solos e de Espécies Vegetais
 - I) Leitões dos Cursos de Água

- b) Recursos Hídricos
 - I) Domínio Público Hídrico
- c) Património Edificado
 - I) Imóveis com interesse
- d) Infraestrutura Básicas
 - I) Abastecimento de Água
 - II) Linhas Eléctricas
- e) Infraestruturas de Transporte e Comunicações
 - I) Estradas Nacionais
 - II) Estradas Municipais
- f) Equipamentos e Actividades
 - I) Edifícios Escolares

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

3. Os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, não dispensam o cumprimento obrigatório das regras constantes do presente Regulamento.

Artigo 6º

Implementação do plano

1. A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública, mista ou privada revestindo-se da forma de Loteamento ou Edificação, para as áreas definidas na Planta de Implantação, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.

2. A execução das infraestruturas necessárias para a implementação do Plano efectuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o programa de execução estabelecido pelo Plano.

3. Em função dos acertos a introduzir aquando do desenvolvimento de futuros projectos de loteamento ou de arquitectura, serão admitidas variações positivas ou negativas na área dos lotes, não podendo exceder 5% dos valores previstos.

Artigo 7º

Definições e abreviaturas

- a) **Alinhamento** - Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
- b) **Altura total da construção** - Dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.
- c) **Anexo** – Construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos, etc.

- d) **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: sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), terraços, varandas e alpendres, e galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.
- e) **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.
- f) **Área de implantação** – valor expresso em m² do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais) incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- g) **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.
- h) **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. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é da menor nível altimétrico.
- i) **Cota de soleira** – demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicado aquela que se considera a entrada principal.
- j) **Densidade Habitacional (Dh)**- valor, expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa. É conveniente, quando se utiliza o conceito de densidade habitacional, indicar igualmente o número médio de habitantes por fogo, para permitir a sua conversão em densidade populacional proporcional. Deve considerar-se o número médio de pessoas por fogo como o valor resultante do quociente entre o número de habitantes e o número de fogos existentes na área ou superfície de referência.
- k) **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 uma entrada independente que dê acesso (quer directamente, quer através de um jardim ou de 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.

- l) **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. O índice de construção pode ser bruto, líquido ou ao lote, consoante a área base onde se pretende aplicar o índice: é a totalidade da área em causa; é a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas e equipamentos públicos; é o somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo).
- m) **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.
- n) **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. Tal como o índice de Construção, também o índice de implantação pode ser bruto, líquido ou ao lote.
- o) **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.
- p) **Lote** - área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.
- q) **Número de Pisos** - Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção de sótãos e caves sem frentes livres.
- r) **Obras de Alteração** – as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número e 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 cércea;
- s) **Obras de Ampliação** - as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente.
- t) **Obras de Construção** – obras de criação de novas edificações.
- u) **Obras de Demolição** – obras de destruição total ou parcial, de uma edificação existente.
- v) **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.
- w) **Operações de Loteamento** – acções que tenham por objectivo ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subseqüentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.
- x) **Operações Urbanísticas** – As operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.
- y) **Parcela** - área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.

- z) **Polígono de base** – polígono que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.
- aa) **Sótão** – corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura em telhado.
- bb) **Trabalhos de Remodelação dos terrenos** – correspondem a operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuárias, florestais ou mineiros

CAPÍTULO II - CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 8º

Parcelas propostas

1. As parcelas edificáveis estão delimitadas na Planta de Implantação, e as suas áreas constam dos Quadro Síntese da mesma Planta e em anexo ao presente regulamento.
2. O Plano define dois tipos de intervenção distintos:
 - a) Ocupação de Novas Parcelas;
 - b) Obras em edifícios Existentes.

Artigo 9º

Ocupação das novas parcelas

1. As novas parcelas vêm definidas na Planta de Implantação.
2. A implantação dos edifícios tem que respeitar os Polígonos de Base definidos na Planta de Implantação.
3. A ocupação de cada parcela, devidamente numerada tem que obedecer aos indicadores urbanísticos, alinhamentos e demais indicadores constantes na Planta de Implantação e no Quadro Síntese em anexo a este Regulamento.

Artigo 10º

Valores culturais

1. Os Valores Culturais são aqueles que, não estando classificados, assumem particular importância no âmbito da área de intervenção do Plano de Pormenor.
2. Os Valores culturais correspondem ao conjunto com interesse e aos imóveis com interesse e encontram-se identificados na Planta de Implantação.
3. Qualquer intervenção nestes imóveis ou na área em redor deles, tem que se harmonizar com as características originais dos edifícios, não comprometendo a integridade destes do ponto de vista estético e volumétrico.

Artigo 11º

Obras em edifícios existentes

1. Os edifícios existentes poderão ser objecto das seguintes intervenções, conforme indicação na Planta de Implantação: Obras de Ampliação, Obras de Reabilitação, Obras de Alteração e Obras de Demolição.
2. Nos casos em que se verifique a realização de Obras de Ampliação terão que ser contemplados os seguintes aspectos:
 - a) O número de pisos encontra-se definido na Planta de Implantação.

- b) Fica estabelecido o afastamento mínimo de 6 metros entre o tardo da construção principal e o limite posterior da parcela.
- c) A profundidade dos edifícios, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, deverá ser a da pré-existência ou, em alternativa, não poderá exceder 15 m, excepto:
 - c1) nos balanços tipo varandas, quando permitidos, mas nunca superiores a 1m;
 - c2) nos casos de edifícios de equipamentos;

3. A distância mínima absoluta entre fachadas quando existam vãos de compartimentos de habitação não poderá ser inferior a 10 m, excepto nos casos em que apenas numa das edificações existam vãos de compartimentos de habitação, e se trate de edifícios com um ou dois pisos no máximo, onde a distância poderá ser reduzida para 8 m. Não ficam sujeitos a estes afastamentos as construções cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento ou construção pré-existente.

4. Não são permitidas demolições, com excepção das situações previstas na Planta de Implantação, nos casos que resultem de obras de reconstrução, ou em situações tecnicamente justificadas como necessárias.

5. Para preservar a integridade dos edifícios, pertencentes a vários proprietários, que ainda apresentam uma unidade formal nas fachadas, não será permitida a utilização de cores, materiais e formas em cada parte do edifício, que possam de alguma forma afectar essa unidade, devendo por isso, existir um consenso entre os vários proprietários aquando da execução de obras.

Artigo 12º

Parcelas referentes a edifícios existentes

- 1. É autorizado o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano ficando isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.
- 2. Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos.

Artigo 13º

Logradouros

- 1. É autorizada a ocupação parcial dos logradouros em todas as parcelas propostas que os possuam, e nas parcelas referentes a edifícios existentes, de acordo com as especificações deste artigo, e das referentes aos anexos.
- 2. Os logradouros serão preservados e mantidos em estado de conservação condigno, e mantendo a sua permeabilidade e salubridade.
- 3. Não será permitida a colocação de coberturas, em materiais ligeiros, sobre logradouros ou saguões nem a ampliação de construções ou anexos nos mesmos.

Artigo 14º

Anexos

1. É permitida a construção de anexos de apoio à construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas à ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:
 - a) Não ocuparem uma área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 35 m²;
 - b) Existir apenas um piso;
 - c) A cércea máxima não pode exceder 2.5 m;
 - d) Não será permitido o uso habitacional;
 - e) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada posterior da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal.

Artigo 15º

Caves e sótãos

1. É permitida a construção de sótãos cuja área útil não pode exceder metade da área do piso imediatamente inferior.
2. A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção com a cobertura será de 0,50 m.
3. Os sótãos, desde que não sejam utilizados para fins habitacionais, não são contabilizados para efeitos do cálculo da área bruta de construção e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.
4. Sempre que o nível freático permita podem ser construídas caves.
5. Não são permitidos espaços de habitação nas caves.

Artigo 16º

Muros e vedações

1. A altura das vedações entre lotes não poderá exceder 2.00 m, a menos que sejam em sebe vegetal.
2. A altura das vedações confinantes com arruamentos públicos não poderá exceder 1.80 m, sendo no máximo constituídas por muro em alvenaria devidamente rebocado até 1,20 metros e o restante por sebes vegetais, gradeamentos, redes metálicas ou outros.

CAPÍTULO III

UTILIZAÇÃO DA VIA PÚBLICA

Artigo 17º

Vitrines, toldos, letreiros e anúncios

1. A colocação de vitrines, toldos, letreiros e anúncios deverá circunscrever-se à área dos respectivos estabelecimentos e ser estudados de acordo com critério de integração arquitectónica e local que justifiquem as suas formas, e fica dependente de licença municipal.
2. Para o licenciamento de qualquer destes elementos, é obrigatório apresentar as seguintes peças:
 - a) Memória Descritiva mencionando todas as características;
 - b) Fotografias da situação actual;
 - c) Planta de Localização;
 - d) Desenhos cotados por forma a ver-se a respectiva colocação relativamente às fachadas e balanço sobre o passeio.
3. Os toldos não poderão ter balanço superior à largura dos passeios, reduzida de 0.50m, nem exceder 2m.
4. Qualquer parte dos toldos deve ficar, pelo menos, 2.2 m acima do passeio.
5. Os toldos devem ser reversíveis.
6. A colocação dos toldos, letreiros e anúncios não poderá prejudicar ou sobrepor-se a paramentos existentes na fachada.

Artigo 18º

Instalação de equipamentos exteriores

1. A instalação de equipamentos exteriores associados a sistemas passivos de captação de energia só será permitida em locais não visíveis de pontos de acesso público.
2. A colocação de antenas terá que se fazer em zonas onde não seja prejudicada a integração e leitura do edifício e do conjunto em que este se insere.

Artigo 19º

Águas pluviais

Nas frontarias confinantes com a via pública são proibidos canos, regos ou orifícios para esgotos de águas pluviais ou de qualquer outro líquido, para além dos destinados à descarga de algerozes ou à saída de sacadas ou parapeitos de janelas.

CAPÍTULO IV

MATERIAIS E CORES

Artigo 20º

Integração

1. As disposições constantes deste capítulo aplicam-se aos edifícios existentes, servindo de orientação para as intervenções a que forem sujeitos.
2. 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.
3. Não é permitida a colocação de elementos decorativos que, de alguma forma, possam comprometer a qualidade do edifício.
4. Os projectos apresentados à Câmara Municipal incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos, com especificação das cores e de todos os materiais a utilizar.

Artigo 21º

Fachada posterior

Os edifícios que, pela sua localização, apresentem as fachadas posteriores visíveis da via pública deverão apresentá-las em condições estéticas e arquitectónicas aceitáveis.

Artigo 22º

Revestimentos e paramentos

1. Os materiais permitidos nos paramentos da fachada serão os seguintes:
 - a) Reboco liso;
 - b) Pedra;
 - c) Betão aparente;
 - d) Tijolo cerâmico maciço à vista.
2. No revestimento exterior das fachadas dos edifícios será proibida a aplicação de:
 - a) Tijolo à vista em parte ou na totalidade do edifício;
 - b) Azulejos;
 - c) Marmorites, imitações de pedra ou tintas marmoritadas;
 - d) Aglomerados e outros materiais sintéticos;
 - e) Rebocos e tintas texturadas, denominadas roscone;
 - f) Rebocos de cimento à vista;

- g) Rebocos a imitar a textura de cantarias ou a de outros materiais de construção.

Artigo 23º

Socos, cunhais e alizares

Os socos, cunhais, alizares, barras, cornijas e outros elementos ornamentais deverão ser construídos com os seguintes materiais:

- a) Reboco pintado;
- b) Pedra.

Artigo 24º

Caixilharias

1. As diferentes caixilharias deverão apresentar relações cromáticas entre si e com os outros elementos.
2. As caixilharias deverão ser em madeira, alumínio termolacado, ou alumínio anodizado na cor natural, ou outro material que garanta acabamentos deste tipo, não sendo permitida a utilização de alumínio anodizado na cor bronze.
3. As portas, para além dos materiais referidos no número 2, poderão ser em chapa metálica pintada.
4. Não é permitido envidraçar varandas e sacadas confinantes com a via pública.

CAPÍTULO V

USOS E DESTINOS

Artigo 25º

Usos e destinos

1. Na área do plano só são admitidas as actividades, funções e instalações definidas na Planta de Implantação e no Quadro Síntese deste Regulamento: Habitação, Comércio, Serviços Privados, Serviços Públicos, Equipamentos, Anexos para Garagens ou Usos Agrícolas.
2. No quadro Síntese e na Planta de Implantação adopta-se como designação genérica Comércio/Serviços para todos os estabelecimentos com essa classificação incluindo ainda serviços de restauração e similares de hotelaria e equipamentos de exploração privada.
3. Os usos do edificado existentes estão assinalados na Planta de Implantação.
4. Os usos do edificado proposto estão indicados no Quadro Síntese em anexo a este regulamento.
5. A localização de qualquer das actividades mencionadas tem que seguir as indicações e localizações previstas na Planta de Implantação.
6. O uso comercial e serviços só é permitido no r/c.
7. No caso dos edifícios existentes para os quais foi atribuído o uso habitacional, é permitida a instalação de comércio ou serviços desde que sejam observados os seguintes aspectos:
 - a) 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;
 - b) Respeitar a terapêutica indicada para o edifício, na Planta de Implantação;
 - c) A abertura de montras e a alteração do número de vãos só será permitida quando devidamente justificada e integrada plasticamente na fachada;
 - d) 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;
 - e) Não constituir um factor de perturbação para a circulação viária e estacionamento.
8. No caso dos edifícios propostos aos quais foi atribuído o uso habitacional unifamiliar é permitida a instalação de equipamentos colectivos de qualquer natureza públicos ou privados.

CAPÍTULO VI

ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS

Artigo 26º

Áreas para equipamentos

1. As Áreas para Equipamentos são espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico, e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.
2. A delimitação destas áreas é a constante na Planta de Implantação.
3. A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos Equipamentos terão que ser definidos nos respectivos projectos.
4. Os projectos para os equipamentos terão que ser desenvolvidos tendo em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante, dos edifícios aí existentes.
5. O número máximo de pisos para os edifícios que venham a ser construídos é dois.
6. Nos casos de ampliação dos edifícios de Equipamentos devem observar as indicações constantes no n.º 2 dos artigo 11 do presente regulamento.
7. Nas Áreas para Equipamentos observar-se-á um regime transitório que antecederá a sua utilização para o uso público, e que consiste em não se permitir:
 - a) a execução de quaisquer edificações;
 - b) destruição do solo vivo e coberto vegetal;
 - c) alterações à topografia do solo;
 - d) derrube de quaisquer árvores;
 - e) descarga de entulho de qualquer tipo.

CAPÍTULO VII

USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I

INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E ESTACIONAMENTO

Artigo 27º

Zona de 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 28º

Zona de 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.

SECÇÃO II

ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

Artigo 29º

Definição e classificação

1. Definem-se como Estrutura Ecológica Urbana, 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 desafectação para outras finalidades.
2. A Estrutura Ecológica Urbana classifica-se como:
 - a) Espaço Verde de Enquadramento;
 - b) Espaço Verde Equipado;
 - c) Espaço de Circulação Pedonal;
 - d) Alinhamentos arbóreos;

Artigo 30º

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) Espaço de Circulação Pedonal;
 - b) Espaço Verde Equipado;
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 31º

Regime específico

1. Os Espaços Verdes de Equipados são espaços integrados e dissolvidos na estrutura edificada: praças, praças, ou interiores de quarteirões, definem espaços livres qualificados para fluxos de encontro, convívio e lazer.
 - a) Podem ser essencialmente pavimentados, incluir vegetação arbustiva e herbácea, onde predominará a presença de elementos arbóreos.
 - b) A existência de mobiliário urbano tem que ser suficiente e adequada às necessidades dos passeios, estadia, descanso, encontro e suporte a grandes fluxos de circulação pedonal.
 - c) São permitidos elementos fixos do tipo: esculturas e estátuas; elementos relacionados com água (tanques, fontes, repuxos), parques infantis e estruturas de ensombramento.
 - d) Podem também comportar pequenas estruturas de apoio cobertas - quiosque, cafetaria, bilheteira, posto de turismo, coreto, anfiteatros ou outros do mesmo tipo - dotados de programas específicos de uso público com manutenção camarária ou por concessão.
2. 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.

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 passeadeiras 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;

CAPÍTULO VIII

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 32º

Sistema de execução

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

Artigo 33º

Mecanismos de perequação compensatória

O Plano prevê os seguintes mecanismos de perequação Compensatória:

- a) Índice Médio de Utilização;
- b) Índice de Cedência Média;

Artigo 34º

Índice médio de utilização

1. O Índice Médio de Utilização é o quociente entre a edificabilidade total proposta e a área total das parcelas edificáveis situadas no interior do perímetro urbano.
2. O Plano fixa o valor do Índice Médio de Utilização em 0,2116.
3. Os valores do Índice Médio de Utilização e as respectivas diferenças, positivas ou negativas, para cada parcela cadastral, encontram-se discriminados no Anexo II a este Regulamento e que deste faz parte integrante.

Artigo 35º

Área de cedência média

1. A Área de Cedência Média é o quociente entre a área total de cedência proposta e a área total das parcelas edificáveis situadas no interior do perímetro urbano.
2. O Plano fixa o valor de Índice de Cedência Média em 0,2608.
3. Os valores da Área de Cedência Média e as respectivas diferenças, positivas ou negativas, para cada parcela cadastral, encontram-se discriminados no Anexo II a este Regulamento.

CAPÍTULO IX

PROTECÇÃO CONTRA O RUÍDO

Artigo 36º

Em edifícios existentes

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

Artigo 37º

Nas novas parcelas

1. 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 10 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 X

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 38º

Omissões

Em todos os casos omissos, ficará a área deste Plano sujeita ao disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, nos Regulamentos e Posturas Municipais, bem como a todas as disposições em vigor.

Artigo 39º

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 SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

ANEXO II

QUADRO SÍNTESE DA PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS