



## PLANO DE PORMENOR DE PORTELAS

## Regulamento

Volume III  
Agosto 2007

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

# PLANO DE PORMENOR DE PORTELAS

## Regulamento

Volume III  
Agosto 2007

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

Na capa: aglomerado urbano de Portelas



Rua Paulo Jorge, 6  
2775-613 CARCAVELOS  
PORTUGAL

T 21 456 98 70  
F 21 456 98 79

[plural@plural-planeamento.pt](mailto:plural@plural-planeamento.pt)  
[www.plural-planeamento.pt](http://www.plural-planeamento.pt)

**ÍNDICE**

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS .....	1
Artigo 1º Âmbito de aplicação e delimitação territorial .....	1
Artigo 2º Composição .....	1
Artigo 3º Implementação do Plano .....	2
Artigo 4º Definições e abreviaturas .....	3
Artigo 5º Servidões e Restrições de Utilidade Pública .....	6
CAPÍTULO II CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO E EDIFICAÇÃO .....	8
Artigo 6º Parcelas Propostas .....	8
Artigo 7º Novos Edifícios em Parcelas Propostas .....	8
Artigo 8º Intervenção em Edifícios Existentes .....	9
Artigo 9º Valores Culturais .....	9
Artigo 10º - Logradouros .....	9
Artigo 11º Anexos .....	10
Artigo 12º Caves e sótãos .....	10
Artigo 13º Muros e vedações .....	10
CAPÍTULO III UTILIZAÇÃO DA VIA PÚBLICA .....	11
Artigo 14º Vitrines, toldos, letreiros e anúncios .....	11
Artigo 15º Instalação de equipamentos exteriores .....	11
Artigo 16º Águas pluviais .....	11
CAPÍTULO IV MATERIAIS E CORES .....	12
Artigo 17º Integração .....	12
Artigo 18º Fachada posterior .....	12
Artigo 19º Revestimentos e paramentos .....	12
Artigo 20º Socos, cunhais e alizares .....	13
Artigo 21º Caixilharias .....	13
CAPÍTULO V USOS E DESTINOS .....	14
Artigo 22º Usos e Destinos .....	14
CAPÍTULO VI ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS .....	16
Artigo 23º Áreas para Equipamentos .....	16
CAPÍTULO VII – USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO .....	17
SECÇÃO I – INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E ESTACIONAMENTO .....	17
Artigo 24º Rede Viária .....	17
Artigo 25º Estacionamento .....	17
SECÇÃO II ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA .....	17
Artigo 26º Definição e classificação .....	17
Artigo 27º Regime geral .....	18
Artigo 28º Regime específico .....	18
Artigo 29º Espaços Verdes de Enquadramento .....	19
Artigo 30º Espaços Verdes Equipados .....	20
Artigo 31º Espaços de Circulação Pedonal .....	20
Artigo 32º Alinhamentos de Árvores .....	20
CAPÍTULO VIII EXECUÇÃO DO PLANO .....	21
Artigo 33º Sistema de execução .....	21
Artigo 34º Mecanismos de perequação compensatória .....	21
Artigo 35º Índice médio de utilização .....	21
Artigo 36º Área de cedência média .....	21
CAPÍTULO IX PROTECÇÃO CONTRA O RUÍDO .....	22
Artigo 37º Em edifícios existentes .....	22
Artigo 38º Nas novas parcelas .....	22
CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	23
Artigo 39º Omissões .....	23
Artigo 40º Entrada em vigor .....	23

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### Artigo 1º

#### Âmbito de aplicação e delimitação territorial

1. O Plano de Pormenor de Portelas, 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:

- d) Relatório
- e) Programa de Execução e Financiamento
- f) Princípio da Perequação Compensatória
- g) Estudo do Ruído
- h) Delimitação das Zonas Mistas e Sensíveis
- i) Estudos de Caracterização
- j) As seguintes Peças Desenhadas:

	Título	Escala
j0)	Princípio da Perequação Compensatória	1:1000
j1)	Planta de Apresentação	1: 1 000
j2)	Cadastro	1: 1 000
j3)	Rede Viária Proposta –Perfis Transversais Tipo	1: 100
j4)	Rede Viária Proposta – Perfis Longitudinais A, D e E	H: 1/1000 V: 1/100
j5)	Rede Viária Proposta –Perfis Longitudinais B, C e F	H: 1/1000 V: 1/100
j6)	Rede de Abastecimento de Água –Conceito Global Proposto	1: 1000
j7)	Rede de Drenagem de Águas Residuais - Conceito Global Proposto	1:1000

j8)	Rede de Drenagem de Águas Pluviais – Conceito Global Proposto	1:1000
j9)	Rede Eléctrica: Distribuição de Média Tensão - Conceito Global Proposto	1: 1000
j10)	Rede Eléctrica: Distribuição de Baixa Tensão - Conceito Global Proposto	1: 1000
j11)	Rede Eléctrica: Iluminação Pública - Conceito Global Proposto	1: 1000
j12)	Rede Telefónica - Conceito Global Proposto	1: 1000
j13)	Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos	1: 1000
j14)	Mapa de Ruído – Período Diurno	1: 1000
j15)	Mapa de Ruído – Período Nocturno	1: 1000
j16)	Delimitação das Zonas Mistas e Sensíveis	1: 1000
j17)	Zonas de Conflito	1: 1000
j18)	Planta de Enquadramento	1: 25 000
j19)	Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Lagos	1: 25 000
j20)	Extracto da Planta de Condicionantes do PDM de Lagos	1: 25 000
j21)	Planta da Situação Existente: Planos Compromissos e Intenções	1: 1000
j22)	Planta da Situação Existente: Cadastro	1: 1000
j23)	Planta da Situação Existente: Hipsometria	1: 1000
j24)	Planta da Situação Existente: Declives	1: 1000
j25)	Planta da Situação Existente: Unidades de Paisagem	1: 1000
j26)	Planta da Situação Existente: Condicionantes Biofísicas e Potencialidades, Equipamento Existente e Previsto no PDM	1: 1000
j27)	Planta da Situação Existente: Valor Arquitectónico e Arqueológico	1: 1000
j28)	Planta da Situação Existente: Usos do Edificado	1: 1000
j29)	Planta da Situação Existente: Número de Pisos	1: 1000
j30)	Planta da Situação Existente: Estado de Conservação do Edificado	1: 1000
j31)	Planta da Situação Existente: Tipo de Ocupação	1: 1000
j32)	Planta da Situação Existente: Rede Vária - Inventário Físico	1: 1000
j34)	Planta da Situação Existente: Rede Vária – Perfis Transversais Tipo	1: 200
j35)	Planta da Situação Existente: Identificação de Estacionamento Eventual	1: 1000
j36)	Planta da Situação Existente: Rede de Abastecimento de Água	1: 1000
j37)	Planta da Situação Existente: Rede de Drenagem de Águas Residuais	1: 1000
j38)	Planta da Situação Existente: Rede de Drenagem de Águas Pluviais	1: 1000
j39)	Planta da Situação Existente: Rede Eléctrica	1: 1000

### Artigo 3º

#### 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 3% dos valores previstos

## Artigo 4º

### Definições e abreviaturas

- a) **Alinhamento** – linha que limita um talhão, parcela ou quarteirão de arruamento público que corresponde à linha de construção existente ou a construir, delimitando os arruamentos e/ou espaços públicos; podendo definir-se alinhamentos por edifícios, muros ou vedações ou pelo valor da distância entre a linha de construção e o eixo da via com que confronta.
- b) **Altura total** – é a medida vertical da edificação, a partir da intersecção da fachada de maior dimensão vertical com a linha natural do terreno, medida no ponto médio dessa fachada, até ao ponto mais alto da construção, exceptuando-se chaminés, antenas de televisão, pára-raios e similares.
- c) **Anexo** – qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos, etc.
- d) **Área bruta de construção** - Valor expresso em m<sup>2</sup>, 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 e alpendres, e galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamentos e serviços técnicos instalados nas cave dos edifícios.
- e) **Área bruta de implantação** – é a área correspondente à projecção no plano horizontal da edificação, delimitada ao nível do piso imediatamente contíguo ao solo, incluindo escadas e alpendres e, excluindo varandas e platibandas em balanço.
- f) **Área bruta de pavimento** – Valor expresso em m<sup>2</sup>, 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 e alpendres, e galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.
- g) **Área de Cedência Média** – corresponde ao quociente entre a área total de cedência proposta e a área total das parcelas edificáveis.
- h) **Área Impermeabilizada** - soma da superfície de terreno ocupada por edifícios, vias, passeios, estacionamentos, piscinas e demais obras que impermeabilizam o terreno.
- i) **Cave** – Piso de um edifício situado abaixo da cota de soleira, total ou parcialmente enterrado. Admite-se que a cave possa estar visível até 1,00 m de altura, medida no ponto médio do alçado voltado para o arruamento público.
- j) **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 cêrcea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é da menor nível altimétrico.

- k) **Construção em banda** – edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres – principal e tardoz.
- l) **Construção geminada** – edifício que encosta a outro, com o qual forma conjunto, tendo apenas três alçados livres.
- m) **Construção isolada** – edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção.
- n) **Cota de soleira** – cota do primeiro degrau da entrada principal da edificação medida a partir da cota do arruamento de acesso.
- o) **Demolição** – tem como resultado o desaparecimento da totalidade ou de partes da edificação.
- p) **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 (escadas, corredor ou galeria, etc.) As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico/fogo, são consideradas parte integrante do mesmo;
- q) **Habitação Colectiva** – imóvel destinado a mais de um fogo, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública;
- r) **Habitação unifamiliar** – é o imóvel destinado a alojar apenas um fogo, independentemente do número de pisos.
- s) **Índice de Construção Bruto (IC bruto)** – corresponde ao quociente entre a área bruta de construção da ou das edificações e a área da zona definida em Plano Municipal de Ordenamento do Território ou a área do prédio/ ou prédios sujeito a operações de loteamento ou Plano de Pormenor.
- t) **Índice de Construção Líquido (IC líq.)** - corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área da parcela.
- u) **Índice de Impermeabilização** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área impermeabilizada e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- v) **Índice de Implantação Bruto (II bruto)** – corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a área da zona definida em Plano Municipal de Ordenamento do Território ou a área do prédio/ou prédios sujeito a operações de loteamento.

- w) **Índice de Implantação Líquido (Il líquido)** – corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação e a área da parcela.
- x) **Índice Médio de Utilização** – corresponde ao quociente entre a edificabilidade total proposta e a área das parcelas edificáveis.
- y) **Logradouro** – espaço não coberto pertencente a uma parcela; a sua área é igual à da parcela deduzida a implantação dos edifícios existentes.
- z) **Número de pisos** – número de pavimentos sobrepostos, com excepção do vão do telhado; na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves.
- aa) **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 cêrcea;
- bb) **Obras de Ampliação** – as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente.
- cc) **Obras de Construção** – obras de criação de novas edificações.
- dd) **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. São geralmente programadas e efectuadas em ciclos regulares.
- ee) **Obras de Demolição** – obras de destruição total ou parcial, de uma edificação existente.
- ff) **Obras de Reconstrução** – obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos.
- gg) **Obras de Recuperação** – Obras que visam adequar, 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.
- hh) **Operações de Loteamento** – acções que tenham por objectivo ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.
- ii) **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.
- jj) **Operação de Loteamento** – Acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

- kk) **Parcela** – área de terreno não resultante da operação de loteamento confinante com um arruamento público, destinada à construção ou loteamento.
- ll) **Pé-direito** – distância vertical medida entre o pavimento e o tecto de um compartimento.
- mm) **Plano Director Municipal (PDM)** – Estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local proseguida, integrando as opções de âmbito nacional e regional com incidência na respectiva área de intervenção.
- nn) **Plano de Pormenor (PP)** – Desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução as infraestruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano director municipal e do plano de urbanização.
- oo) **Polígono de base** – entende-se por polígono de base para implantação de edifícios o perímetro que demarca a área na qual será implantado o ou os edifícios.
- pp) **Quarteirão** – área de terreno ocupada ou a ocupar por edificações e limitada por vias públicas.
- qq) **RGEU** – Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
- rr) **Sótão** – corresponde ao espaço interior entre a laje do tecto do último piso e a cobertura em telhado.

## 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) Reserva Ecológica Nacional
    - II) 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.

## **CAPÍTULO II**

### **CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

#### **Artigo 6º**

##### **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) Novos Edifícios em parcelas Propostas;
  - b) Intervenções em edifícios Existentes.

#### **Artigo 7º**

##### **Novos Edifícios em Parcelas Propostas**

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.
4. Os projectos de loteamento terão que incluir alçados de conjunto, no que se refere aos edifícios a construir nas parcelas:
  - a) 13 a 21
  - b) 46 a 53;
  - c) 54 a 59;
5. Qualquer projecto referente aos lotes mencionados no número 4 deste artigo só poderá ser licenciado se conforme com o alçado de conjunto respectivo.
6. Os alçados de conjunto definem, pelo menos, os alinhamentos, acessos e cotas de soleira, e elementos formais como: volumetria, cércea, cobertura, corpos balanceados, cores e materiais de revestimento exterior, e ritmo de vãos.

## **Artigo 8º**

### **Intervenção em Edifícios Existentes**

1. Os edifícios existentes podem ser objecto das seguintes intervenções, conforme indicação na Planta de Implantação: obras de manutenção, obras de alteração, obras de ampliação, obras de reconstrução, obras de recuperação e obras de demolição.
2. 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.
3. Para preservar a integridade dos edifícios, pertencentes a vários proprietários, que ainda apresentam uma unidade formal nas fachadas, não é 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 9º**

### **Valores Culturais**

1. Os Valores Culturais identificados como Imóveis com Interesse são aqueles que, não estando classificados, assumem particular importância no âmbito da área de intervenção do Plano de Pormenor.
2. Os Imóveis com Interesse encontram-se identificados na Planta de Implantação.
3. Nestes imóveis só são permitidas obras de manutenção e restauro.

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 10º**

### **Logradouros**

1. É autorizada a ocupação parcial dos logradouros em todas as Parcelas, de acordo com a especificação deste artigo e do artigo 11º.
2. Os logradouros serão preservados e mantidos em estado de conservação condigno, e mantendo a sua permeabilidade e salubridade, exceptuando a construção de piscinas.
3. Não será permitida a colocação de coberturas em materiais ligeiros sobre logradouros ou saguões, nem a ampliação de construções ou de anexos nos mesmos.

### **Artigo 11º**

#### **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 m<sup>2</sup>;
  - 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 12º**

#### **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 previstas no presente Regulamento.
4. Sempre que o nível freático permita podem ser construídas caves.
5. Não são permitidos espaços de habitação nas caves.

### **Artigo 13º**

#### **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 14º**

#### **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 15º**

#### **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 16º**

#### **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 17º**

##### **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 18º**

##### **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 19º**

##### **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 20º**

##### **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 21º**

##### **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 22º**

##### **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 e Usos Agrícolas, Oficinas e Armazéns e Turismo.
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 bebidas 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. A parcela afecta ao uso turístico é a identificada na Planta de Implantação e no quadro síntese em anexo a este regulamento desde que sejam observados os seguintes aspectos:
  - a) A configuração e implantação dos novos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores da zona proposta para Turismo deve ser definida em estudo de maior detalhe;
  - b) Os projectos relacionados com o Turismo são desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente;
  - c) A unidade a implementar deve estar enquadrada em turismo no Espaço Rural;
  - d) A altura máxima das novas edificações corresponde a 2 pisos.
  - e) O Índice de Impermeabilização máximo é de 0,5.
8. 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.
9. 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 23º**

#### **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 e demais indicadores 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.

## **CAPÍTULO VII – USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO**

### **SECÇÃO I – INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E ESTACIONAMENTO**

#### **Artigo 24º**

##### **Rede Viária**

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 25º**

##### **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 26º**

##### **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 desafecção 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 27º**

### **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 28º**

### **Regime específico**

1. Os Espaços Verdes Equipados são espaços integrados e dissolvidos na estrutura edificada: praças, pracetas, 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;

### **Artigo 29º**

#### **Espaços Verdes de Enquadramento**

1. Os Espaços Verdes de Enquadramento obedecem às seguintes especificações:
  - a) São espaços essencialmente cobertos por vegetação arbustiva e herbácea, que podem ou não incluir zonas de relvado, onde deve ser forte a presença de elementos arbóreos e que podem facilitar travessias pedonais.
  - b) Podem ser acompanhados de mobiliário urbano, nomeadamente bancos, bebedouros e papelarias.
2. Os verdes de enquadramento deverão ser definidos de acordo com um estudo de padronização, obedecendo à implantação de verde de enquadramento ao longo das vias e arruamentos.

### **Artigo 30º**

#### **Espaços Verdes Equipados**

1. São espaços integrados e dissolvidos na estrutura edificada: praças, pracetas, ou interiores de quarteirões, definem espaços livres qualificados para fluxos de encontro, convívio e lazer.
2. Podem ser essencialmente pavimentados, incluir vegetação arbustiva e herbácea, onde predominará a presença de elementos arbóreos.
3. 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.
4. São permitidos elementos fixos do tipo: esculturas e estátuas; elementos relacionados com água (tanques, fontes, repuxos), parques infantis e estruturas de ensombramento.
5. 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.

### **Artigo 31º**

#### **Espaços de Circulação Pedonal**

1. São percursos integrados e dissolvidos na estrutura edificada que devem permanecer de uso exclusivo do peão.
2. A delimitação destes percursos é a constante na Planta de Implantação.

### **Artigo 32º**

#### **Alinhamentos de Árvores**

1. Deverá ser incentivado pela Câmara Municipal o aparecimento de novos alinhamentos integrados nas novas zonas de expansão urbana mesmo quando não indicados na Planta da Implantação.
2. Para garantir uma lógica global, deverão ser definidas tipologias e critérios de padronização para os Alinhamentos Arbóreos, que por questões de gestão e manutenção, deverão ser estabelecidas pelos serviços técnicos da Câmara Municipal.
3. Implantados em espaços públicos cuja utilização habitual é a circulação pedonal ou estacionamento, deverão servir de orientação visual, ensombramento e valorização da estrutura verde.
4. Deverão considerar-se as diferentes funções que a arborização pode assumir no contexto urbano, na criação de condições microclimáticas adequadas e enquadramento de eixos viários e zonas de estacionamento.
5. As caldeiras quando concebidas, terão dimensões mínimas de 1,0x1,0x1,0m, e idealmente com 1,5x1,5x1,5m, ou com diâmetros de 1,5m. Devem ser delimitadas com lancil em pedra e revestimento do solo com casca de pinheiro, gravilha ou plantações rasteiras.

## **CAPÍTULO VIII**

### **EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **Artigo 33º**

##### **Sistema de execução**

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

#### **Artigo 34º**

##### **Mecanismos de perequação compensatória**

O Plano prevê os seguintes mecanismos de perequação Compensatória:

- c) Índice Médio de Utilização;
- d) Índice de Cedência Média;

#### **Artigo 35º**

##### **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 0,2376.
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 36º**

##### **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 0,3308.
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 37º**

##### **Em edifícios existentes**

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

#### **Artigo 38º**

##### **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 39º**

##### **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 legais em vigor.

#### **Artigo 40º**

##### **Entrada em vigor**

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

**ANEXO I**  
**QUADRO SÍNTESE**

## **ANEXO II**

### **QUADRO SÍNTESE DA PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS**