



**Plano de Intervenção em Espaço Rústico**  
**Monte da Charneca**  
Regulamento





Proposta de  
Plano de Intervenção em Espaço Rustico  
Monte da Charneca

## **Regulamento**

Junho 2018

Alterado em janeiro de 2019

Alterado em julho de 2019

Alterado em novembro de 2019





**Regulamento**

**Índice**

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS .....	7
Artigo 1.º Âmbito .....	7
Artigo 2.º Objetivos .....	7
Artigo 3.º Relação com outros instrumentos de gestão territorial .....	8
Artigo 4.º Conceitos .....	8
Artigo 5.º Conteúdo documental .....	8
CAPÍTULO II Condicionantes.....	10
Artigo 6.º Servidões e restrições de utilidade pública .....	10
CAPÍTULO III Outros condicionamentos ao uso do solo .....	11
Artigo 7.º Riscos e vulnerabilidades .....	11
Artigo 8.º Salvaguarda do Património Arqueológico .....	11
Artigo 9.º Classificação acústica .....	11
CAPÍTULO IV USO DO SOLO .....	12
SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO .....	12
Artigo 10.º Classificação e qualificação do solo .....	12
Artigo 11.º Espaço agrícola de produção .....	12
Artigo 12.º Outros Espaços Agrícolas.....	13
SECÇÃO II ESTRUTURA ECOLÓGICA .....	14
Artigo 13.º Definição, Usos e Disposições Comuns .....	14
Artigo 14.º Espaços Afetos à Estrutura Ecológica Local - Nível I .....	14
Artigo 15.º Espaços Afetos à Estrutura Ecológica Local - Nível II .....	14
SECÇÃO III ACESSOS, CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO .....	15
Artigo 16.º Acesso rodoviário.....	15
Artigo 17.º Rede de circulação .....	16
Artigo 18.º Estacionamento .....	17
Secção IV INFRAESTRUTURAS .....	18
Artigo 19.º Infraestruturas .....	18
Artigo 20.º Projetos .....	18
CAPÍTULO V EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO .....	19
Artigo 21.º Edificações a integrar nos projetos de ampliação .....	19
Artigo 22.º Implantação e estética .....	19
Artigo 23.º Vedações, portões e cancelas .....	21
Artigo 24.º Pavimentos e Muros.....	21
Artigo 25.º Parâmetros urbanísticos .....	21
CAPÍTULO VI EXECUÇÃO DO PLANO .....	22
Artigo 26.º Fases da execução .....	22
Artigo 27.º Sistema de execução .....	22
Artigo 28.º Ausência de perequação compensatória .....	22
Artigo 29.º Prazo de execução .....	22
CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	23
Artigo 30.º Alteração ao PDM de Lagos.....	23
Artigo 31.º Entrada em vigor .....	23

**Regulamento**

**Regulamento**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1.º**  
**Âmbito**

- 1 - O presente Regulamento é aplicável à área abrangida pelo Plano de Intervenção em Espaço Rústico - Monte da Charneca, adiante designado por PIER ou Plano, cujo perímetro corresponde ao definido na Planta de Implantação.
- 2 - O Plano de Intervenção em Espaço Rústico - Monte da Charneca tem por objeto a definição da ocupação e respetivo modelo de ordenamento, regulamentando os usos e as atividades complementares preconizadas para o Monte da Charneca.
- 3 - A Área do Plano de Intervenção em Espaço Rústico - Monte da Charneca situa-se na União de Freguesias de Bensafrim e Barão de São João do concelho de Lagos, a sul do aglomerado urbano de Barão de São João e a norte do campo de golfe de Espiche.
- 4 - O Plano é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

**Artigo 2.º**  
**Objetivos**

Os objetivos do Plano são os seguintes:

- a) A instalação de um empreendimento de turismo no espaço rural (TER) sustentável, enquadrado nas características rurais da região e no quadro dos empreendimentos turísticos em solo rural permitidos pelo PDM, o qual pode abranger, para além dos requisitos obrigatórios e opcionais tal como um restaurante, a implementação adicional de equipamentos e/ ou serviços de animação e atração turística;
- b) O desenvolvimento de um projeto de revalorização ambiental, paisagística e de produção agroflorestal complementar ao projeto turístico.

**Regulamento**

**Artigo 3.º**

**Relação com outros instrumentos de gestão territorial**

O PIER integra e articula-se com as orientações estabelecidas no Plano Diretor Municipal de Lagos, prevalecendo, para a Área do PIER, as prescrições deste plano.

**Artigo 4.º**

**Conceitos**

Os conceitos urbanísticos e de ordenamento utilizados no presente regulamento correspondem às definições estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na sua atual redação e noutros documentos de natureza normativa, elaborados e publicados sob responsabilidade de entidades legalmente competentes em razão da matéria.

**Artigo 5.º**

**Conteúdo documental**

1 - O PIER é constituído pelos seguintes elementos:

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

2 - O PIER é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- c) Planta de localização e enquadramento;
- d) Planta da situação existente;
- e) Planta do cadastro rústico;
- f) Planta de solos e capacidade de uso do solo;
- g) Planta de hipsometria;
- h) Planta de declives;
- i) Planta de orientação das encostas;
- j) Planta do uso do solo;
- k) Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Lagos;

**Regulamento**

- l) Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Lagos;
- m) Extrato do Mapa de Ruído do PDM de Lagos – Lden;
- n) Extrato do Mapa de Ruído do PDM de Lagos – Ln;
- o) Planta de apresentação e da estrutura ecológica;
- p) Planta das Redes de Água;
- q) Planta da Rede de Esgoto;
- r) Ficha de dados estatísticos;
- s) Proposta de alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional.

## **CAPÍTULO II**

### **Condicionantes**

#### **Artigo 6.º**

#### **Servidões e restrições de utilidade pública**

- 1 - Na Área do PIER vigoram as seguintes servidões e restrições de utilidade pública relativas aos Recursos Naturais:
  - a) Recursos Hídricos: - Domínio hídrico:
    - i. Águas não navegáveis nem fluviáveis e margens com largura de 10m:
  - b) Recursos Agrícolas:
    - i. Reserva Agrícola Nacional.
- 2 - Na Área do PIER vigoram as seguintes servidões e restrições de utilidade pública relativas a Infraestruturas:
  - a) Rede elétrica:
    - i. Linhas de média e baixa tensão
  - b) Rede Viária Municipal
    - i. Caminhos municipais.
- 3 - Na Área do PIER aplicam-se as restrições decorrentes do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndio no que respeita à perigosidade de incêndio florestal nos termos do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio.
- 4 - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública são identificadas na Planta de Condicionantes.
- 5 - O regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública consta da legislação própria aplicável a cada servidão ou restrição de utilidade pública.
- 6 - As áreas afetadas à rede de circulação e infraestruturas definidas pelo PIER, e identificadas na Planta de Condicionantes, estão excluídas do regime jurídico da RAN.

**Regulamento**

**CAPÍTULO III**

**Outros condicionamentos ao uso do solo**

**Artigo 7.º**

**Riscos e vulnerabilidades**

- 1 - No desenvolvimento das intervenções e ocupação do solo previstas devem ter-se em consideração os riscos e vulnerabilidades identificados no plano diretor municipal, designadamente risco sísmico moderado, no sentido das respetivas prevenção e mitigação de consequências.
- 2 - Não é admitida qualquer operação urbanística que agrave ou potencie uma situação de risco ou que ponha em causa, direta ou indiretamente, a segurança de pessoas e bens.

**Artigo 8.º**

**Salvaguarda do Património Arqueológico**

- 1 - O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de obras obriga à paragem imediata dos trabalhos e à comunicação da ocorrência à Câmara Municipal e à entidade de tutela do património arqueológico ou à autoridade policial.
- 2 - Os trabalhos só poderão ser retomados após parecer por parte da Câmara Municipal e da entidade de tutela do património arqueológico, emitido no prazo de 30 dias úteis, findo o qual a omissão de pronúncia, por parte de ambas as entidades, determina o levantamento automático da suspensão e a retoma dos trabalhos.
- 3 - A suspensão da obra devido a trabalhos arqueológicos acarreta a suspensão dos prazos de vigência da licença ou da comunicação prévia da obra em causa.
- 4 - Para a salvaguarda do património arqueológico, aplica-se o regime legal em vigor.

**Artigo 9.º**

**Classificação acústica**

A área abrangida pelo PIER é classificada como zona mista para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído.

**Regulamento**

**CAPÍTULO IV**

**USO DO SOLO**

**SECÇÃO I  
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO**

**Artigo 10.º  
Classificação e qualificação do solo**

- 1 - A Área do PIER é classificada como solo rústico e qualificada como espaço agrícola.
- 2 - A categoria de espaço agrícola divide-se nas seguintes subcategorias:
  - a) Espaço Agrícola de produção;
  - b) Outros Espaços Agrícolas a manter;
  - c) Outros Espaços Agrícolas a intervir.
- 3 - As áreas abrangidas pelas subcategorias referidas no número anterior encontram-se delimitadas e identificadas na Planta de Implantação.

**Artigo 11.º  
Espaço agrícola de produção**

- 1 - O Espaço Agrícola de produção, identificado na Planta de Implantação, corresponde aos solos integrados na Reserva Agrícola Nacional.
- 2 - O Espaço Agrícola de produção, pelas suas características intrínsecas ou ações desenvolvidas pelo homem, adequa-se ao desenvolvimento da atividade agrícola e de atividades complementares e de apoio, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a utilização dominante.
- 3 - O Espaço Agrícola de produção abrangido pelo presente PIER destina-se a atividades e ocupações diretamente relacionadas com as práticas agrícolas e florestais, desde que observem as aptidões dos solos e estejam de acordo com o Código de Boas Práticas Agrícolas.
- 4 - No Espaço Agrícola deve assegurar-se a preservação de estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola, tais como: eiras, poços, tanques e muros em pedra.
- 5 - Os espaços agrícolas de produção são integrados na estrutura ecológica local - nível 1 regulamentada na secção seguinte.

**Regulamento**

**Artigo 12.º**  
**Outros Espaços Agrícolas**

- 1 - Os outros espaços agrícolas (OEA) abrangem as subcategorias:
  - a) OEA a manter, que incluem o conjunto edificado central reabilitado, a capela e respetiva área envolvente;
  - b) OEA a intervir, que incluem a parte do terreno onde assenta a intervenção do presente PIER.
- 2 - Os OEA a manter destinam-se a usos de TER e de habitação existente e admitem como operações urbanísticas, a reabilitação, conservação e manutenção do existente bem como a alteração com ampliação das edificações nos termos previstos no quadro da planta de implantação.
- 3 - Nos OEA a intervir é admitida reabilitação, conservação, demolição, reconstrução e ampliação, ainda que descontínua, das construções existentes desde que salvaguardada a continuidade funcional do edificado.
- 4 - Nos OEA a intervir são admitidos:
  - a) Um empreendimento TER, incluindo os respetivos requisitos obrigatórios e eventualmente alguns dos opcionais ou outros equipamentos e/ ou serviços de animação e atração turística;
  - b) Pequenas áreas e estruturas de produção agrícola e pecuária;
  - c) Caminhos, estacionamento e infraestruturas;
  - d) Pequenas áreas e estruturas de produção agroflorestal;
  - e) Pequenas áreas e estruturas de produção energética renovável;
  - f) Jardins e outros espaços de uso lúdico.
- 5 - O índice máximo de impermeabilização do solo, aplicável à subcategoria de Outros Espaços Agrícolas a intervir, é de 50%.
- 6 - As áreas efetivamente não ocupadas por edifícios integram a estrutura ecológica local - nível II regulamentada na secção seguinte.

**Regulamento**

**SECÇÃO II  
ESTRUTURA ECOLÓGICA**

**Artigo 13.º**

**Definição, Usos e Disposições Comuns**

- 1 - Os espaços afetos à Estrutura Ecológica correspondem às áreas pertencentes aos sistemas ecológicos essenciais para a sustentabilidade, proteção, valorização ambiental e biodiversidade do território, estabelecendo uma diferenciação entre os recursos que não devem ser destruídos e aqueles cuja apropriação não condiciona o funcionamento da paisagem.
- 2 - A Estrutura Ecológica Local classifica-se em dois níveis:
  - a) Estrutura Ecológica Local - Nível I (EEL Nível I), que abrange Espaço agrícola de produção, integrando áreas ecologicamente sensíveis e que, pelo seu coberto vegetal e ocupação/exploração, asseguram uma mais-valia económica e identitária para a região.
  - b) Estrutura Ecológica Local - Nível II (EEL Nível II), que abrange as áreas efetivamente não ocupadas por edifícios da subcategoria de Outros Espaços Agrícolas, sendo constituída por áreas de recreio e lazer do empreendimento de turismo no espaço rural desenhadas e infraestruturadas.
- 3 - A Estrutura Ecológica Local - Nível I integra a Estrutura Ecológica Municipal de Grau I definida no Plano Diretor Municipal de Lagos.

**Artigo 14.º**

**Espaços Afetos à Estrutura Ecológica Local - Nível I**

Nos espaços afetos à Estrutura Ecológica Local - Nível I aplicam-se cumulativamente às regras definidas pelo presente plano as decorrentes do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

**Artigo 15.º**

**Espaços Afetos à Estrutura Ecológica Local - Nível II**

- 1 - A Estrutura Ecológica Local - Nível II destina-se a garantir o prolongamento da paisagem característica local aos espaços de recreio e lazer do empreendimento de turismo no espaço rural.

**Regulamento**

- 2 - A EEL Nível II é definida pelo projeto de integração paisagística que acompanha o projeto de licenciamento do empreendimento de turismo no espaço rural.
- 3 - Nos espaços afetos à EEL Nível II são interditos:
- a) O abate de árvores, exceto por razões fitossanitárias ou para implementação do presente plano e, sempre que existam elementos arbóreos bem estruturados e em adequadas condições fisiológicas, devem ser preservados e abrangidos no projeto de integração paisagística do empreendimento de turismo no espaço rural;
  - b) A plantação de espécies infestantes, de acordo com a legislação aplicável, ou não diretamente associadas ao Barrocal.
- 4 - Nos espaços afetos à EEL Nível II são admitidas as seguintes ações e atividades:
- a) Implantação de piscina e espaços de recreio e lazer;
  - b) Instalação de mobiliário e estruturas de apoio ao recreio e lazer, obedecendo aos requisitos de segurança e qualidade e respeitando as boas normas de fabrico;
  - c) Instalação de infraestruturas, designadamente de abastecimento de água e saneamento, de eletricidade, de telecomunicações e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis, caminhos e estacionamento.
- 5 - A escolha dos materiais a utilizar deve assegurar uma boa integração no contexto da paisagem envolvente, privilegiando a madeira, a pedra local, entre outros materiais e adotando as cores naturais da paisagem, nomeadamente entre os tons terra, terra vermelha, ocre ou verde.

**SECÇÃO III  
ACESSOS, CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO**

**Artigo 16.º  
Acesso rodoviário**

- 1 - A área do PIER dispõe de acesso rodoviário a partir de um desvio, à direita, sobre o caminho Municipal CM1259, no sentido Espiche para Barão de São João, a norte do acesso ao Campo de Golfe de Espiche.

**Regulamento**

- 2 - Pode ser estabelecido um acesso secundário à rede interna de circulação do PIER, estabelecendo uma ligação ao caminho que vai para a Ribeira, a sudeste do seu território, na proximidade do polígono de implantação mais a sul no PIER.

**Artigo 17.º**  
**Rede de circulação**

- 1 - A estrutura principal da rede de circulação do PIER, delimitada na Planta de Implantação, é composta pelas seguintes tipologias:
- a) Caminho de acesso público;
  - b) Caminhos internos com acesso automóvel;
  - c) Caminhos pedonais tipo 1;
  - d) Caminhos pedonais tipo 2.
- 2 - O traçado do caminho de acesso público existente em terra batida será mantido.
- 3 - Os caminhos internos com acesso automóvel são percursos mistos de veículos e peões e correspondem ao conjunto de vias de ligação entre o caminho de acesso público e os edifícios, estacionamento e restantes áreas.
- 4 - Os caminhos pedonais tipo 1 são caminhos para utilização em modos suaves no que respeita às características estéticas a cumprir e estruturalmente permitem o acesso condicionado a viaturas, entre as quais as de emergência, manutenção e de serviço.
- 5 - Os caminhos pedonais tipo 2 são exclusivamente pedonais, admitindo-se, contudo, outros modos suaves de circulação.
- 6 - Os caminhos respeitam as seguintes características técnicas e estéticas:
- a) São admitidos materiais permeáveis e semipermeáveis, tais como terra compactada, *tout-venant* estabilizado ou materiais autodrenantes;
  - b) Deve ser assegurada a drenagem superficial, de forma promover a rápida infiltração de água no solo;
  - c) Os caminhos internos com acesso automóvel e os caminhos pedonais tipo 1 são delimitados com recurso a elementos de contenção das bermas;
  - d) Devem ser adotadas preferencialmente as cores naturais da paisagem nomeadamente os tons terra ou terra vermelha.

### **Regulamento**

- 7 - Os caminhos internos com acesso automóvel e os caminhos pedonais tipo 1 devem assegurar os perfis mínimos indicados nos normativos turísticos e garantir o acesso e a circulação de viaturas de emergência e de socorro, aos diversos edifícios e acessibilidade às fachadas dos mesmos, nos termos da legislação vigente em matéria de proteção civil.
- 8 - Os caminhos pedonais tipo 2 devem ter uma largura variável adequada à localização e função do percurso, considerando-se pontualmente alargamentos que permitam a estadia, não sendo permitidos obstáculos que condicionem a deslocação de cidadãos com mobilidade reduzida.

### **Artigo 18.º Estacionamento**

- 1 - O estacionamento destinado aos usos preconizados no PIER é realizado de modo agrupado, garantindo um afastamento máximo de 150 m entre os lugares e os usos a que respeitam.
- 2 - As zonas de estacionamento para veículos automóveis e bicicletas devem prever alimentação a veículos elétricos.
- 3 - As zonas de estacionamento devem ser ensombradas, podendo estas coberturas ser realizadas por painéis de produção de energia.
- 4 - A dotação de estacionamento atende aos seguintes critérios de dimensionamento:
  - a) Capacidade para um número de veículos mínimo correspondente a 20% do número de unidades de alojamento a instalar;
  - b) Manutenção dos 14 lugares de estacionamento existentes;
  - c) Estacionamento temporário para tomada e largada de passageiros na área da receção;
  - d) Capacidade para um número de veículos mínimo correspondente a 4 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção para restauração.

**Regulamento**

**SECÇÃO IV  
INFRAESTRUTURAS**

**Artigo 19.º  
Infraestruturas**

- 1 - As plantas que acompanham o plano estabelecem os traçados indicativos das seguintes redes de infraestruturas:
  - a) Redes de águas;
  - b) Rede de drenagem e tratamento de águas residuais.
- 2 - As redes de infraestruturas na área do PIER são enterradas.
- 3 - A Planta de apresentação e da Estrutura Ecológica identifica, a título meramente exemplificativo, a localização e dimensão tendencial das instalações de apoio às redes de infraestruturas, as quais se devem situar no local mais apropriado para o funcionamento da rede e minimizando o impacto na paisagem.
- 4 - Os sistemas de infraestruturas previstos no PIER podem ser alterados em projeto, desde que garantam, cumulativamente, o cumprimento da legislação e a melhoria funcional, económica, paisagística e ambiental da solução.
- 5 - Admite-se que a água para rega seja proveniente da estação de tratamento de águas residuais a instalar, desde que adequadamente tratada.
- 6 - Admite-se a instalação de infraestruturas de produção de energia solar em estrutura ou na cobertura dos edifícios.
- 7 - Os dispositivos de deposição de resíduos sólidos urbanos, designadamente no que respeita à instalação de ecopontos com tipologia e capacidade adequadas, são dimensionados e localizados em fase de projeto de acordo com os equipamentos de recolha a operar no município.

**Artigo 20.º  
Projetos**

- 1 - O projeto de licenciamento do empreendimento de turismo no espaço rural pode prever faseamento da sua execução e é acompanhado do projeto de integração paisagística e dos projetos das infraestruturas.
- 2 - Na elaboração dos projetos relativos aos caminhos são admitidas retificações à implantação definida na planta de implantação e plantas que acompanham o

**Regulamento**

PIER, desde que justificadas pela adaptação ao detalhe de projeto, pela necessidade de assegurar uma melhor adaptação física e funcional ao terreno e ao projeto turístico ou de facilitar a passagem de infraestruturas.

**CAPÍTULO V**  
**EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO**

**Artigo 21.º**  
**Edificações a integrar nos projetos de ampliação**

A planta de implantação identifica as edificações a integrar nos projetos de ampliação que executam o PIER.

**Artigo 22.º**  
**Implantação e estética**

- 1 - Os edifícios são implantados no interior dos polígonos de implantação delimitados na Planta de Implantação.
- 2 - A implantação dos edifícios privilegia o respeito e a integração ambiental e paisagística das construções no meio rural envolvente, minimizando as alterações na modelação do terreno e preservando, sempre que possível, as árvores existentes.
- 3 - A organização e estética das construções obedece às seguintes regras:
  - a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
  - b) Conceito comum na linguagem arquitetónica dos diversos edifícios, admitindo as variantes adequadas a cada função e à localização de cada unidade no conjunto edificado;
  - c) Respeito pela escala rural do ponto de vista da dimensão e das características arquitetónicas e dos materiais construtivos típicos da região;
  - d) Integração harmoniosa de elementos construtivos contemporâneos na escala arquitetónica local, conciliando o espírito do local e a arquitetura tradicional com a estética e as exigências do padrão de conforto atual.
- 4 - As unidades de alojamento organizam-se preferencialmente em conjuntos de unidades.

**Regulamento**

- 5 - A conceção das edificações deve ponderar os seguintes princípios, maximizando a sua utilização sempre que possível:
- a) A orientação das fachadas e vãos deve considerar valores como as vistas, a proteção dos ventos dominantes em época fria e dos raios solares no verão, bem como o desempenho térmico do edifício através da otimização da relação edifício/clima, podendo recorrer à incorporação de pérgolas, galerias, portadas e palas, entre outros;
  - b) O desenho, dimensionamento e localização dos vãos deve contribuir, sempre que aplicável, para a otimização da ventilação natural no interior dos edifícios, bem como para potenciar a iluminação natural.
- 6 - Admite-se a possibilidade de utilização das técnicas tradicionais de construção em termos dos elementos resistentes das construções, como a taipa, o adobe ou a alvenaria de pedra, e as estruturas de madeira nas coberturas, combinadas ou não com soluções de reforço compatíveis.
- 7 - As coberturas podem ser em terraço ou inclinadas, desde que a sua capacidade de reflexão e isolamento térmico sejam limitadoras das trocas térmicas.
- 8 - Os materiais de revestimento são os materiais típicos da região, tais como os rebocos de argamassa à base de cal e areia ou bastardos, caiados ou pintados com tintas minerais, sem prejuízo da utilização harmoniosa de outros materiais, cuja seleção deve considerar os seguintes fatores:
- a) O seu baixo grau de toxicidade, privilegiando-se o uso de materiais reconhecidamente limpos ou ecológicos, sempre que possível certificados;
  - b) A análise do ciclo de vida dos materiais, optando-se por materiais com reduzido impacte ambiental;
  - c) A inércia térmica e o seu efeito de volante térmico para efeitos de conforto ambiente, com o menor recurso ao consumo de energia comercial;
  - d) Características ao nível da sua textura que garantam conjuntos de qualidade arquitetónica, independentemente da liberdade formal dos objetos;
- 9 - Podem ser autorizadas todas as cores de revestimento, previstas no Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, desde que inseridas no contexto cromático local e assegurada a unidade cromática do conjunto dos edifícios e muros, entre si e com os edifícios existentes.

**Regulamento**

**Artigo 23.º**

**Vedações, portões e cancelas**

São admitidas vedações nas seguintes condições:

- a) Vedações de madeira em cor natural, com a altura máxima de 1,50m, revestidas por trepadeiras ou sebes arbustivas e/ou arbóreas;
- b) Vedações de rede metálica com a altura máxima de 1,50m, revestidas por trepadeiras ou sebes arbustivas e/ou arbóreas;
- c) Vedações em rede metálica, tipo “rede ovelheira”, apoiadas em prumos de madeira, nos terrenos destinados a fins agrícolas;
- d) Os portões, portas e cancelas, integrados em vedações, devem ser em madeira ou grade metálica, com a altura máxima de 1,50m.

**Artigo 24.º**

**Pavimentos e Muros**

- 1 - Nas áreas pavimentadas exteriores e muretes exteriores, devem ser utilizados materiais em pedra da região, alvenaria rebocada e caiada, taipa e adobe, sem prejuízo da utilização de outros materiais de construção, desde que em coerência com os projetos de arquitetura a desenvolver e com o meio rural em que se inserem.
- 2 - Os muros de suporte e/ou gabiões devem ser constituídos ou revestidos com materiais da região ou com vegetação.

**Artigo 25.º**

**Parâmetros urbanísticos**

- 1 - A aplicação dos parâmetros urbanísticos que constam do quadro síntese de ocupação, integrado na planta de implantação, é efetuada nos termos previstos no presente artigo.
- 2 - Para a contabilização da área de construção e número de pisos não são incluídas as áreas de instalações de apoio às redes de infraestruturas, produção de energia solar, sótãos e áreas em cave sem pé-direito regulamentar.
- 3 - Admite-se que uma parte da área habitacional existente venha a ficar afeta ao empreendimento de turismo no espaço rural (TER) nos termos do quadro síntese de ocupação constante da Planta de Implantação.

**Regulamento**

- 4 - O número máximo de pisos admitido na área do PIER é de 1 piso acima da cota de soleira.
- 5 - São admitidos no máximo 40 unidades de alojamento turístico.
- 6 - Nos edifícios de equipamentos e serviços do empreendimento turístico admite-se a majoração até 2 metros sobre a altura da fachada, definida no quadro síntese, desde que garantida a integração harmoniosa do edifício no conjunto dos edifícios existentes e previstos no PIER.

**CAPÍTULO VI**  
**EXECUÇÃO DO PLANO**

**Artigo 26.º**  
**Fases da execução**

- 1 - A operação urbanística que desenvolve o presente PIER será antecedida do emparcelamento dos artigos rústicos contíguos.
- 2 - A execução do plano obedece à apresentação de projeto global para o empreendimento turístico (TER) o qual determinará o seu faseamento, que será preferencialmente único.

**Artigo 27.º**  
**Sistema de execução**

A execução do plano obedece ao sistema de iniciativa dos interessados, salvo eventual acordo em contrário com o município.

**Artigo 28.º**  
**Ausência de perequação compensatória**

Dado que o território abrangido pelo PIER pertence a um único proprietário, não carece de sistema de perequação compensatória.

**Artigo 29.º**  
**Prazo de execução**

O prazo para a execução do PIER é de dez anos.

## **CAPÍTULO VII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

#### **Artigo 30.º** **Alteração ao PDM de Lagos**

O presente PIER procede à alteração ao PDM de Lagos no que respeita à delimitação de subcategoria de uso do solo e Estrutura Ecológica Municipal, em consonância com o detalhe e a escala de pormenor utilizada na elaboração deste instrumento e no que respeita à delimitação da Reserva Agrícola Nacional, que acompanha o presente procedimento.

#### **Artigo 31.º** **Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República, permanecendo eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração, conforme definido na legislação em vigor.