

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA
PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE LAGOA

REGULAMENTO

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º
Âmbito Territorial

1. O Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, adiante designado por P.U. de Lagoa, abrange na sua área de intervenção a unidade operativa de planeamento e gestão UP3, delimitada na Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa e redefinida neste Plano de Urbanização.
2. A área de intervenção do P.U. de Lagoa constitui-se como o perímetro urbano da Cidade de Lagoa com a área de 257,25 ha.

Artigo 2º
Objectivos

1. Dotar o Município de um instrumento definidor das opções gerais de uma politica integrada de planeamento físico do território.
2. Programar a urbanização do solo, classificado na Planta de Ordenamento do P.D.M. de Lagoa como área natural de nível 3, em função das necessidades de expansão habitacional, da implantação de equipamentos e da introdução de novas acessibilidades a Norte da Cidade.
3. Programar a urbanização do solo a Sul, expandindo as actividades económicas, para a implantação de áreas industriais de usos múltiplos comerciais e de serviços.

Artigo 3º
Composição do Plano

1. O P.U. de Lagoa é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Zonamento;
 - c) Planta de Condicionantes.
2. O P.U. de Lagoa é composto por:
 - a) Relatório;
 - b) Programa de execução e meios de financiamento.
3. O P.U. de Lagoa é ainda acompanhado por:
 - a) Planta de enquadramento;
 - b) Plantas da situação existente;
 - c) Análise biofísica;
 - d) Redes esquemáticas das infra-estruturas;

- e) Mapas de ruído;
- f) Planta da estrutura ecológica municipal;
- g) Extractos do Plano Director Municipal de Lagoa;
- h) Relatório dos compromissos municipais (licenças e autorizações);
- i) Participações recebidas em sede de discussão pública.

Artigo 4º **Definições**

1. Superfície do Terreno (St)

Área da projecção do terreno no plano horizontal da referência.

A superfície do terreno quando abrangente da totalidade de uma UOPG designa-se por superfície total.

Quanto ao uso, a superfície total é dividida em:

- (Sth) Superfície destinada prioritariamente a habitação;
- (Stae) Superfície destinada prioritariamente a actividades económicas;
- (Ste) Superfície destinada a equipamentos de utilização colectiva;
- (Stv) Superfície destinada a estrutura verde.

2. Densidade Populacional (Dp)

Valor, expresso em hab/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a superfície de referência em causa. A densidade populacional poderá ser bruta (Dpb) e líquida (Dpl).

3. Densidade Populacional Líquida (Dpl)

Valor, expresso em hab/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes e a superfície de referência em causa, excluindo as áreas afectas a equipamentos públicos.

4. Densidade Populacional Bruta (Dpb)

Valor, expresso em hab/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes e a superfície de referência em causa, incluindo a rede viária e a área afectada à instalação de equipamentos sociais ou públicos.

5. Área Bruta de Construção (abc)

Valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público coberto pelas edificações, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

6. Área de Construção (ac)

Valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão das áreas destinadas a estacionamento;

Neste Plano de Urbanização a área de construção é expressa em:

- Área de construção destinada a habitação, comércio e serviços (ach);
- Área de construção destinada a actividades económicas (acae);
- Área de construção destinada a equipamentos colectivos (ace);
- Área de construção total (act), corresponde a (ach + ace) ou (acae + ace).

7. Área de Implantação (Ai)

Valor numérico, expresso em metros quadrados, 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.

8. Índice de Construção

Multiplicador urbanístico, correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

O índice de construção pode ser bruto (Icb), líquido (Ic) ou ao lote, consoante a área base onde se pretende aplicar sendo respectivamente: a totalidade da área em causa; a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos, bem como as vias de atravessamento; o somatório das áreas dos lotes.

O índice de construção líquido, neste regulamento, consoante o uso predominante do espaço onde se aplica, pode ser:

- a) Índice de Construção Habitacional (Ich);
- b) Índice de Construção Actividades Económicas (Icae);
- c) Índice de Construção Equipamentos (Ice).

9. Número de Pisos (np)

Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos, de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.

10. Cércea (c)

Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo: acessórios, chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

11. Índice de Implantação (Ii)

Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

12. Índice de Impermeabilização (Iimpz)

Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

13. Índice Volumétrico (Iv)

Multiplificador urbanístico, expresso em m^3/m^2 , correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice.

TÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E OUTROS CONDICIONAMENTOS

Artigo 5º Infraestruturas e Domínio Hídrico

1. Constituem servidões e restrições de utilidade pública, na área de intervenção do plano as seguintes:
 - a) Infraestruturas gerais: Rede de abastecimento de água e depósitos de armazenagem; Rede de drenagem de águas residuais, estações elevatórias e estação de tratamento; Rede de abastecimento de energia eléctrica e Rede de telecomunicações;
 - b) Infraestruturas viárias: Estrada Regional nº 125; Via de ligação da ER 125 à A22;
 - c) Domínio Hídrico: Principais linhas de água.
2. As servidões e restrições de utilidade pública, mesmo as não identificadas na Planta de Condicionantes regem-se pela legislação em vigor aplicável.

Artigo 6º Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão (AHSLP)

1. O Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, sobrepõe-se, a Sul e a Nascente, com áreas beneficiadas pelo AHSLP, cuja área beneficiada e infraestruturas principais de rega e de drenagem, cartografadas na Planta de Condicionantes se regem pelo regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola, nos termos do Decreto Lei nº 269/82, de 10 de Julho, revisto e republicado pelo Decreto Lei nº 86/2002, de 6 de Abril e demais legislação complementar, Decreto Regulamentar nº 02/93, de 3 de Fevereiro e Decreto Regulamentar nº 84/82, de 4 de Novembro e Decreto Lei nº 169/2005, de 26 de Setembro.
2. Não poderá ocorrer qualquer ocupação ou qualquer alteração do uso do solo nas áreas de AHSLP, localizadas dentro do limite da área de intervenção, correspondente ao perímetro urbano, do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, sem que previamente tenha sido requerida a exclusão da área beneficiada e efectuado o pagamento do montante compensatório, nos termos da legislação em vigor, referida no nº 1 deste artigo.
3. Nas situações em que já existe ocupação de áreas do AHSLP com outros usos não agrícolas, deverá ser promovido o procedimento de exclusão dessas áreas de acordo com o regime jurídico a que as mesmas se encontram sujeitas.
4. As áreas das sub-UOPG, sobrepostas às áreas AH, quando sujeitas a operações urbanísticas ou de loteamento, decorrentes do Plano de Pormenor e ou de Unidade de Execução, serão previamente objecto de processo de exclusão simultâneo da área

beneficiada, de todas as áreas correspondentes a todas as parcelas que compõem essa sub-UOPG.

5. A ocupação das áreas do AHSLP não pode inviabilizar as infraestruturas existentes, nem impedir a passagem de água para prédios a jusante, carecendo de parecer da DGADR qualquer intervenção nas faixas de protecção de 5 metros das infraestruturas de rega e drenagem.

Artigo 7º **Zonas Inundáveis**

1. As zonas inundáveis estão delimitadas nas Planta de Zonamento e de Condicionantes.
2. As operações urbanísticas em zonas inundáveis são precedidas de obras de saneamento conformes com projecto de requalificação e de redimensionamento do sistema existente de drenagem de águas pluviais superficiais, cujo projecto carece de aprovação das entidades competentes.
3. O projecto referido no número anterior explicita o regime de cheias a que a zona fica sujeita, após a intervenção de requalificação do sistema de drenagem e, em função deste regime, a Câmara Municipal estipula as cotas dos pisos de habitação, de comércio e de serviços a implantar nesta zona.

Artigo 8º **Barreiras Urbanísticas e Arquitectónicas**

As intervenções urbanísticas e arquitectónicas previstas neste plano devem obedecer às normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, nomeadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas em equipamentos colectivos e via pública constantes do regime legal em vigor.

TITULO III **USO DO SOLO**

CAPITULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 9º **Qualificação do Solo**

1. Solo urbanizado

O solo urbanizado é constituído por:

- a) Zonas Habitacionais;
- b) Zonas de Actividades Económicas, constituídas por áreas industriais de usos múltiplos, comerciais e de serviços;
- c) Áreas de equipamentos existentes e programados;
- d) Espaços canais das principais vias existentes.

2. Solo cuja urbanização é possível programar

O solo com urbanização programada é constituído por:

- a) Zonas Habitacionais;
- b) Zonas de Actividades Económicas;
- c) Áreas de equipamentos propostos;
- d) Espaços canais destinados a novas vias estruturantes.

3. Estrutura ecológica urbana

Constituída pelo conjunto dos espaços verdes e outros espaços abertos contidos.

CAPITULO II SOLO URBANIZADO

Artigo 10º Identificação

O solo urbanizado é constituído por:

- a) Zonas habitacionais a manter e a colmatar/renovar;
- b) Zonas de actividades económicas;
- c) Áreas de equipamentos.

Secção 1 Zonas Habitacionais

Artigo 11º Identificação

As zonas habitacionais são constituídas por:

- a) Zonas habitacionais a manter, designadas neste Plano por zonas habitacionais consolidadas, abreviadamente zonas HBC;
- b) Zonas habitacionais a colmatar e a renovar, designadas neste plano por zonas habitacionais de renovação, abreviadamente zonas HBR.

Subsecção 1 Zonas Habitacionais Consolidadas

Artigo 12º Princípios

- 1. As zonas habitacionais consolidadas, HBC, correspondem a espaços do tecido urbano onde, pelo seu estatuto de testemunho de génese do aglomerado, ou pelo seu preenchimento recente, não se prevêem alterações no espaço construído, no período de vigência deste Plano com excepção das previstas neste Regulamento.

2. Constituem zonas habitacionais consolidadas as seguintes:
 - a) Testemunho da génese do aglomerado, Núcleo Antigo, HBC 1;
 - b) De Preenchimento recente: HBC 2, HBC 3, HBC 4, HBC 5 e HBC 6.

Secção 2 **Núcleo Antigo**

Artigo 13º **Identificação**

1. O núcleo antigo da Cidade de Lagoa está delimitado na Planta de Zonamento e identificado como zona habitacional consolidada HBC 1, ocupando a área de 16,5 ha.
2. O núcleo antigo da Cidade de Lagoa, embora reconstruído após o terramoto de 1755, herdou uma estrutura urbana com características medievais, pontuada por elementos arquitectónicos e conjuntos construídos com interesse, que o diferenciam do restante tecido urbano.

Artigo 14º **Princípios**

1. Como testemunho da evolução histórica da Cidade e como factor de identidade, o núcleo antigo, deverá ser tratado com uma dinâmica balizada na preservação da imagem fundamental da estrutura urbana e dos elementos arquitectónicos e conjuntos construídos com interesse cultural.
2. O núcleo antigo da Cidade de Lagoa será sujeito a plano ou planos de pormenores de conservação, reconstrução e reabilitação urbana, também designados por planos de salvaguarda.
3. Na ausência de Plano de Pormenor ou de Regulamento, ficam as intervenções nas construções do espaço do núcleo antigo, HBC 1, sujeitas às regras expressas nos artigos 15º, ao artigo 24º, e aos seguintes princípios:
 - a) A demolição para a substituição dos edifícios existentes só será autorizada depois de licenciada a nova construção para o local, excepto quando a situação dos edifícios existentes ponha em risco a segurança de pessoas e bens por ruína eminente comprovada por vistoria municipal, ou quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente perante a apresentação de elementos elucidativos da pretensão, nomeadamente armazéns, anexos de edifícios principais, edifícios dissonantes, que descaracterizam o conjunto do edificado em que se integram ou construções cuja demolição seja necessária para melhorar a salubridade e ou a segurança dos edifícios confinantes;
 - b) Nos casos em que seja permitida a demolição, a nova edificação deverá integrar-se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente e nunca excedendo a altura máxima média dos edifícios existentes no quarteirão ou confinantes, conforme o caso;
 - c) Será admissível o preenchimento de parcelas livres e remodelações ou ampliações de edifícios existentes desde que se integrem de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente, não podendo ultrapassar a cêrcea média dos edifícios existentes no quarteirão;

- d) Os edifícios considerados Elementos e Conjuntos Urbanos com Interesse Arquitectónico e Urbanístico devem manter as fachadas, nomeadamente, cotas de soleira, alinhamentos, ritmo e composição de vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- e) Nas obras de conservação e beneficiação devem ser utilizadas as técnicas de construção e materiais tradicionais;
- f) As obras de conservação e beneficiação deverão proceder à correcção de elementos ou intervenções que de alguma forma tenham prejudicado as características do imóvel.

Subsecção 1 **Intervenções nas Construções do Núcleo Antigo**

Artigo 15º **Ampliação**

São permitidas ampliações de construções nas seguintes condições:

- a) São permitidas ampliações em profundidade e em altura, desde que asseguradas as indispensáveis condições de insolação e salubridade do edifício ampliado e da envolvente, seja tomada em consideração a necessária articulação com a volumetria dos prédios contíguos e não sejam comprometidos quaisquer projectos de conjunto;
- b) As construções destinadas a habitação unifamiliar, plurifamiliar, comércio, serviços ou de utilização mista, não excedam uma profundidade regulamentar, sendo obrigatório a manutenção de um logradouro descoberto preferencialmente não impermeabilizado;
- c) A profundidade dos edifícios poderá ser aumentada, e reduzido o logradouro ao nível do piso térreo, desde que seja para a inclusão de garagens, nas situações de construção em gaveto (quando o seu cumprimento se revele restringido pelas dimensões reduzidas do lote), quando os edifícios se destinem a equipamentos de utilização pública ou a empreendimentos turísticos, sendo que nunca poderão ser prejudicadas as boas condições de salubridade do edifícios e dos espaços e edifícios confinantes.

Artigo 16º **Balanços sobre a Via Pública**

Os balanços das construções sobre a via pública obedecem às seguintes regras:

- a) Não são permitidos balanços sobre a via pública;
- b) Nos pisos superiores podem ser admitidas janelas com sacadas salientes 25 cm a 35 cm do plano de fachada, constituídas preferencialmente por lajes maciças em pedra rija, protegidas por gradeamento em ferro;
- c) Não é permitida a colocação de balaústres em betão pré-moldado, pedra ou outro material, excepto na reabilitação de edifícios que já os possuíam;
- d) Não é permitida a aplicação de qualquer tipo de alpendre ou pala balançada sobre a via pública.

Artigo 17º **Revestimentos, Cores e Pinturas**

Os revestimentos exteriores obedecem às seguintes regras:

- a) Os revestimentos das paredes exteriores dos edifícios a recuperar deverá ser efectuado com recurso às técnicas de construção e materiais tradicionais, recorrendo à solução ou soluções que se observem no imóvel, e que podem apresentar variações consoante as várias épocas, devendo ser escolhida a técnica que melhor se adapte às características arquitectónicas do imóvel, integração na imagem urbana e função actual;
- b) Os edifícios a recuperar que apresentem revestimento em azulejo antigo de qualidade e valor estético relevante devem mantê-lo e proceder à reposição das unidades em falta com azulejos de igual decoração. Quando não for possível completar as unidades em falta, deverão ser estudados revestimentos alternativos, devidamente enquadrados nas características arquitectónicas do imóvel;
- c) Não será autorizada a aplicação de tintas texturadas ou brilhantes nos rebocos ou cantarias dos edifícios;
- d) Sem prejuízo do referido nas alíneas anteriores, são proibidos os revestimentos de fachadas, socos, cunhais, molduras e outros elementos decorativos com azulejos, cerâmicas, mármore, rebocos rugosos, metais, vidros, materiais sintéticos e plásticos, fibrocimento e todos os materiais polidos e brilhantes, podendo em situações especiais ser analisados caso a caso;
- e) Preferencialmente deve ser utilizada cal na pintura, sendo admitida a pintura com tintas não texturadas ou areadas, à base de silicatos de potássio, sem brilho, nas cores e tonalidades tradicionais;
- f) Para a marcação de socos, pilastras, cornijas, guarnecimento de vãos e outros relevos em massa das fachadas, são admitidos os pigmentos tradicionais;
- g) As folhas envidraçadas das janelas de peito e de sacada devem ser pintadas preferencialmente a branco, e os aros fixos numa das cores tradicionais;
- h) Em portas, portões e portadas interiores a cor a adoptar deverá ser a dos aros fixos dos vãos;
- i) Nas construções novas deverão ser observadas as condições previstas nos números anteriores, podendo ser utilizadas tonalidades diferentes das enunciadas, mediante parecer favorável da Câmara Municipal;
- j) A eventual marcação de socos, cunhais ou pilastras, molduras de vãos e cornijas, cimbalhas, contrabeirados e remates, será feita em cantaria de pedra calcária bujardada a pico fino ou em massa lisa e saliente 1 a 2 cm da parede, caiada ou pintada de acordo com o previsto nos números anteriores;
- k) Os socos, quando previstos, deverão ter uma altura não inferior a 60 cm;
- l) As pilastras e cunhais, quando existam, terão uma largura mínima de 30 a 40 cm.

Artigo 18º **Dimensão e Guarnição dos Vãos**

A guarnição dos vãos e as suas dimensões obedecem às seguintes regras:

- a) As dimensões e características dos vãos existentes em edifícios a recuperar deverão ser mantidas, nomeadamente nas cantarias, parapeitos, caixilhos e guardas em ferro forjado;

- b) Quando não seja possível a manutenção destes elementos devido ao seu estado de degradação, deverão ser substituídos por elementos de características semelhantes, não sendo nunca admissível a inclusão de pedras aplicadas a cutelo;
- c) As fachadas dos edifícios a recuperar poderão sofrer obras de alteração com o objectivo de corrigir intervenções que de alguma forma tenham prejudicado as características do imóvel;
- d) Na recuperação de edifícios, as caixilharias das janelas deverão ser executadas em madeira, alumínio termolacado ou outro material que se integre nas características arquitectónicas do edifício, e obedecer ao desenho da caixilharia preexistente. Quando não seja possível utilizar o desenho preexistente deverá ser encontrada uma solução coerente com as características do imóvel e construções envolventes;
- e) É interdita a aplicação de alumínio de cor natural, anodizado bronze ou preto nas caixilharias dos vãos e das fachadas dos imóveis, bem como qualquer construção amovível do tipo marquise;
- f) As guardas de janelas de sacada e varandas corridas executadas em ferro forjado devem ser mantidas, ou substituídas por outras de desenho semelhante, executadas na mesma técnica;
- g) Nos edifícios novos os vãos devem manter uma métrica tradicional e alinhamento vertical;
- h) São preferencialmente permitidas portas e janelas exteriores de desenho tradicional, em madeira pintada nas cores tradicionais, podendo ser admitida a colocação de portas e janelas em alumínio desde que respeitem o perfil e desenho originais da madeira e sejam termolacados nas cores tradicionais;
- i) Podem ser admitidos óculos, frestas e outros vãos, desde que sejam tomados em consideração os ritmos e proporções do edifício, a sua linguagem arquitectónica e se integrem de forma harmoniosa e equilibrada na composição arquitectónica da fachada e respectiva envolvente;
- j) É interdita, salvo em situações devidamente justificadas do ponto de vista arquitectónico e funcional, a aplicação em qualquer vão de vidros espelhados, foscos, rugosos ou martelados, bem como todos aqueles que, pela sua cor ou configuração, possam manifestamente prejudicar a harmonia de imóvel ou da zona envolvente;
- k) Nos edifícios existentes os vãos das portas podem ser adaptados a montra, não podendo sofrer alterações de proporções, estrutura e modelação;
- l) Nos edifícios existentes, as montras já rasgadas deverão ser alteradas, de forma a terem dimensões mais idênticas às que estariam na origem do edifício;
- m) Nos edifícios novos a constituição de montras deve integrar-se de forma harmoniosa e equilibrada na composição arquitectónica da fachada e respectiva envolvente urbana;
- n) Não é permitida a destruição de ombreiras e padieiras originais em pedra ou em massa saliente, com vista ao alargamento de vãos e à constituição de montras maiores;
- o) Nos vãos destinados a montras a caixilharia pode ser substituída por vidro rochedo, sem caixilho ou com caixilho de cor tradicional idêntica à das portas e aros dos restantes vãos do edifício;
- p) Não é permitida a projecção de montras salientes dos planos de fachada.

Artigo 19º **Estores, Portadas e Gradeamentos**

A aplicação de estores, portadas e gradeamentos obedece às seguintes regras:

- a) O obscurecimento total de vãos deve ser obtido preferencialmente por recurso a portadas interiores de madeira ou alumínio termolacado nas cores tradicionais, sendo de evitar a

aplicação nos vãos de estores de qualquer tipo, sem ou com caixa de montagem visível do exterior;

- b) É aceite a colocação de gradeamentos em vãos de janelas, portas ou montras desde que os mesmos sejam fixos, de enrolar, de abrir ou de correr, totalmente colocados no interior do vão respectivo, sem qualquer elemento saliente, nomeadamente ferragens, calhas, folhas e caixas de tambor dos gradeamentos de enrolar;
- c) Os gradeamentos deverão ser metálicos e pintados nas cores tradicionais indicadas anteriormente para os aros fixos dos vãos e portas.

Artigo 20º **Cobertura e Elementos de Remate**

A intervenção na cobertura e em elementos de remate obedece às seguintes regras:

- a) Nos edifícios considerados Elementos e Conjuntos Urbanos com Interesse Arquitectónico e Urbanístico, a configuração, tipologia, tipo de telha e cor dos telhados devem manter as características originais, bem como a inclinação e a orientação dos planos dos mesmos, sendo interditas as coberturas em fibrocimento à vista, chapa zincada ou telha de cimento colorida, assim como revestimento das coberturas com tela à vista ou material colorido;
- b) Em qualquer obra que intervenha a nível dos telhados deverá ser aplicada a telha tradicional regional de canudo, de preferência do tipo envelhecido;
- c) São interditas coberturas novas em telhado com inclinação superior a 45º;
- d) Nas coberturas viradas para as fachadas confinantes ou visíveis a partir dos arruamentos, não é permitida a abertura de janelas, óculos ou clarabóias, nem a construção de mansardas;
- e) Quando o edifício apresente cobertura em terraço, deverá ser utilizada a tijoleira tradicional de barro algarvia, nomeadamente em edifícios cuja cobertura seja visitável ou visível a partir de planos superiores;
- f) Os beirados deverão ser conservados e quando pelo seu estado de degradação não possam ser mantidos ou restaurados, deverão ser executados de novo de acordo com o desenho preexistente;
- g) As platibandas existentes em imóveis anteriores ao início do Século XX deverão ser mantidas e quando pelo seu estado de degradação não possam ser mantidas ou restauradas, deverão ser executadas de novo, de acordo com o desenho preexistente.
- h) As cornijas deverão ser conservadas e quando pelo seu estado de degradação não possam ser mantidas ou restauradas, deverão ser executadas de novo de acordo com o desenho preexistente, recorrendo às técnicas e materiais tradicionais de acordo com as características arquitectónicas do edifício;
- i) É interdita a construção de cimalthas com o prolongamento em consola das lajes de cobertura ou de esteira, caso existam.

Artigo 21º **Chaminés**

A intervenção em chaminés obedece às seguintes regras:

- a) Nos edifícios considerados Elementos e Conjuntos Urbanos com Interesse Arquitectónico e Urbanístico as chaminés antigas existentes têm de ser consolidadas e preservadas e quando o seu estado de degradação não permita a sua conservação, deverá ser reconstruída de acordo

- com o desenho da chaminé preexistente, recorrendo às técnicas e materiais tradicionais, de acordo com as características arquitectónicas do edifício;
- b) É interdita a utilização de condutas, à vista, metálicas ou outras para extracção de fumos, aplicadas nas fachadas dos edifícios ou coberturas.

Artigo 22º

Fixação de Elementos Publicitários e Outros

A fixação de elementos publicitários e outros, em edifícios considerados com elementos arquitectónicos com interesse ou conjuntos construídos com interesse, fica sujeita às seguintes regras:

- a) A aplicação de elementos publicitários não poderá ser efectuada sem aprovação prévia da Câmara Municipal de Lagoa, que se pronunciará sobre o tipo de anúncio, sua configuração e respectivas dimensões, material e cor, bem como sobre a sua colocação, forma de afixação e iluminação. A falta de qualidade estética da proposta poderá constituir razão de indeferimento;
- b) São proibidos elementos publicitários de qualquer tipo que impeçam a percepção da fachada e volumetria do edifício, sobreponham cunhais, emolduramentos de vãos, bases ou gradeamentos ou outras zonas vazadas de varandas, cornijas e outros elementos com interesse na composição arquitectónica das fachadas, e cuja aplicação possa contribuir para a degradação dos revestimentos e materiais originais;
- c) Não são admitidos suportes publicitários do tipo painel ou semelhante, anúncio luminoso, tubos de neon ou anúncio electrónico e semelhantes;
- d) Será unicamente permitida a instalação de suportes publicitários do tipo chapa ou placa, tabuleta, letras soltas ou símbolos, devendo estes não ter luz própria;
- e) A iluminação dos suportes publicitários instalados será obrigatoriamente feita por incidência exterior e directa de luz proveniente de pequenos projectores, excepto para o tipo letras soltas ou símbolos executados em material opaco, para o qual poderá ser admitida a iluminação da sua face posterior por incidência indirecta de luz reflectida na parede;
- f) É autorizada a colocação de toldos, sem prejuízo do definido nos pontos anteriores e com utilização restrita à protecção solar de vãos comerciais, de estabelecimentos de restauração e bebidas ou empreendimentos turísticos;
- g) Os toldos a aplicar deverão ser desmontáveis e/ou rebatíveis, em tecido tipo lona, direitos, de uma só água e sem sanefas laterais, cobrindo apenas um único vão, na dimensão máxima do somatório do vão, respectiva gola e guarnecimento acrescida de 0,40 m para cada lado do mesmo, não excedendo os limites da frente do estabelecimento a que pertence e não ultrapassando o nível do seu tecto;
- h) Sempre que possível devem remover-se os cabos de infraestruturas de electricidade ou de telecomunicações das fachadas;
- i) É interdita a afixação nas fachadas exteriores dos edifícios, de antenas parabólicas, de televisão e de rádio;
- j) A colocação de quaisquer equipamentos de ar condicionado, ventilação e exaustão só será permitida em locais não visíveis da via pública, preferencialmente escondidos atrás de platibandas, nos terraços, nos logradouros, pátios ou quintais;
- k) Poderá ser autorizada excepcionalmente a aplicação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas dos edifícios desde que integrados no interior das sacadas, escondidos por treliças

de madeira ou metal, ou na falta destas últimas, pintados de cor idêntica à respectiva parede de fundo ou à dos próprios gradeamentos;

- l) É interdito o escoamento de aparelhos de ar condicionado nas fachadas ou para os arruamentos, devendo este fazer-se através de ligação à rede de esgotos do edifício.

Artigo 23º

Esplanadas, Sombrinhas e Outro Equipamento

A instalação de esplanadas, de equipamentos e elementos de sombreamento fica sujeita às seguintes regras:

- a) A instalação de esplanadas é limitada às zonas pedonais dos espaços exteriores, e para apoio aos estabelecimentos de Restauração e Bebidas, devendo sempre manter-se um corredor livre com um mínimo de 1,40 m para a circulação de peões, de acordo com a legislação em vigor;
- b) A sua disposição no terreno deve ser efectuada de modo a não descaracterizar o espaço público onde a mesma se insere bem como quaisquer outros elementos arquitectónicos;
- c) A cobertura das esplanadas será feita preferencialmente por sombrinhas de tecido tipo lona, sem brilho e sem publicidade, com remates e acessórios sóbrios e estrutura preferencial em madeira;
- d) Os materiais a utilizar na estrutura das mesas e cadeiras das esplanadas serão preferencialmente o alumínio anodizado polido, inox ou ferro termolacado, com tampos e assentos preferencialmente em madeira tratada ou ratam;
- e) A ocupação da via pública com ementas, arcas frigoríficas de exposição de alimentos, venda de gelados, ou bebidas, grelhadores, máquinas de cigarros, brinquedos eléctricos, ou qualquer outro tipo de equipamentos, só será excepcionalmente autorizada caso o mobiliário urbano apresente características que indubitavelmente contribuam para a valorização do ambiente urbano do Núcleo Antigo, devendo os equipamentos em espaço público, ser implementado pelo município e posteriormente concessionados a exploração com preferência a instituições de solidariedade social.

Artigo 24º

Coberto Vegetal

A intervenção no coberto vegetal fica sujeita às seguintes regras:

- a) Quer nos espaços públicos quer nos privados, é interdito o derrube de espécies vegetais de valor estético assinalável, designadamente árvores de grande porte;
- b) São interditas as podas que alterem a forma natural das espécies vegetais, sendo unicamente permitidas as podas de limpeza para supressão de ramos secos;
- c) Nos espaços públicos existentes e a criar a colocação de novas espécies arbustivas e arbóreas será integrada em estudos de arranjo urbanístico, sendo de excluir espécies subtropicais, optando-se por espécies de flora tradicional e adaptadas à cultura mediterrânea.

Secção 3
Zonas Habitacionais Envoltentes do Núcleo Antigo

Subsecção 1
Zonas Habitacionais Consolidadas HBC 2, HBC 3, HBC 4, HBC 5 e HBC 6

Artigo 25º
Identificação

1. As zonas habitacionais consolidadas, identificadas por HBC 2, HBC 3, HBC 4 e HBC 5 e HBC 6 e delimitadas na Planta de Zonamento são de preenchimento recente, envolvendo em coroa o núcleo antigo da cidade, diferenciando-se deste pela tipologia das edificações.
2. A zona HBC 2, com a superfície total de 13,35 ha, é constituída por uma subzona habitacional a Norte, unifamiliar, com edifícios com 2 pisos e por conjunto de edifícios multifamiliares a Sul com 6 pisos.
3. A zona HBC 3, com a superfície total de 4,26 ha, é uma zona habitacional com predomínio de equipamentos de uso colectivo.
4. A zona HBC 4, com a superfície total de 25,63 ha, é uma zona em preenchimento, programado e licenciado, com predomínio de habitação multifamiliar, com reserva para equipamentos colectivos programados, Auditório Municipal, Posto da GNR, Jardim Público e Escola de Segurança Rodoviária.
5. A zona HBC 5, com a superfície total de 11,69 ha, é uma zona habitacional preenchida com moradias unifamiliares em dois pisos, com um posto de abastecimento de combustíveis e com um estabelecimento comercial programado. Com a construção da variante à EN 125, esta área ficou separada das áreas de crescimento natural da Cidade.
6. A zona HBC 6, com a superfície total de 12,24 ha, é uma zona com predomínio habitacional onde pontuam as instalações da sede de uma cooperativa agrícola.

Artigo 26º
Regime

1. É interdito o crescimento habitacional na zona HBC 6.
2. As áreas em sobreposição com a AHSLP nas zonas HBC2 e HBC6, submetem-se ao disposto no Artigo 6º deste Regulamento.
3. As zonas HBC 2 e HBC 6 são objecto de projecto de tratamento dos espaços exteriores públicos, visando a melhoria da qualidade ambiental designadamente a arborização, o tratamento de bolsas verdes urbanas, a melhoria dos percursos pedonais e a organização dos estacionamento.
4. Excepcionalmente a Câmara poderá autorizar a alteração de usos de edifícios ou parte de edifícios nestas zonas consolidadas, compatíveis com o uso habitacional, mediante propostas fundamentadas.

5. As demolições das construções ficam sujeitas às seguintes regras:
 - a) A demolição de construções de habitação e de uso público, ou outro, com vista à sua substituição, só será permitida quando o seu estado de conservação e de resistência estrutural não admita recuperação;
 - b) Barracões, antigas oficinas, armazéns de produtos e alfaias agrícolas e outros só poderão ser demolidos e substituídos por outras construções quando se encontrem na situação descrita na alínea a) deste número ou quando a autarquia reconhecer não haver interesse na sua reconversão;
 - c) Não são permitidas demolições de elementos arquitectónicos de características tradicionais como fachadas, chaminés, alpendres, muros de divisão de propriedade, de suporte e outros, excepto quando preencham as condições previstas na alínea a) deste número ou quando a autarquia reconhecer não haver interesse na sua recuperação.

6. As ampliações de construções ficam sujeitas às seguintes regras:
 - a) São admitidas ampliações de construções, laterais ou para o logradouro, em conformidade com as normas técnicas e legais em vigor, quando se trate de melhorar as condições de habitabilidade, ou de outro uso, designadamente a construção de instalações sanitárias;
 - b) A área das ampliações não poderá exceder em 30% da área de construção existente;
 - c) Não são permitidas ampliações em altura, excepto em construções de céntrica dissonante do conjunto onde se insere.

7. As novas construções ficam sujeitas às seguintes regras:
 - a) É permitida a construção em áreas devolutas existentes ou em áreas devolutas resultantes de demolição;
 - b) As novas construções deverão respeitar os alinhamentos, as céntricas e os volumes das construções contíguas;
 - c) As novas construções não deverão possuir funções que introduzam tráfego de carros pesados ou grande caudal de tráfego de ligeiros.

8. As alterações nas construções ficam sujeitas às seguintes regras:
 - a) As alterações no interior das construções correntes, não classificadas, são permitidas quando se trate de melhorar as condições de uso;
 - b) São permitidas as alterações no exterior das construções que tenham por objectivo a reparação de elementos degradados das fachadas e coberturas ou a substituição de elementos degradados ou dissonantes por elementos novos, desde que sejam respeitadas as características dos elementos tradicionais;
 - c) As fachadas não deverão ser alteradas. Na impossibilidade, a alteração de fachadas deverá ser solucionada tendo em conta as novas relações com a totalidade do edifício e edifícios contíguos.

9. As cores e os materiais de revestimento das construções ficam sujeitas às seguintes regras:
 - a) Tendo em conta o enquadramento urbano, a cor dominante a aplicar nas construções reparadas, recuperadas, ou novas, deverá ser o branco, acompanhado dos tons tradicionais;

- b) Materiais e cores de revestimento da fachada diferentes do tradicional reboco caiado ou pintado, deverão ser objecto de estudo de integração sujeito à aprovação da Autarquia, devendo a tonalidade geral no plano marginal ser clara.
10. A alteração do uso de parte ou da totalidade dos logradouros dos edifícios, deverá ser sujeita à aprovação prévia da autarquia.
11. A instalação em espaços públicos de painéis publicitários ou de construções precárias, como quiosques, esplanadas e outras, deverá ser objecto de estudo de viabilidade e submetido à apreciação e aprovação por parte da autarquia, devendo os equipamentos em espaço público, ser implementados pelo município e posteriormente concessionados a exploração com preferência a instituições de solidariedade social.

Subsecção 2
Zona Habitacional De Renovação HBR 1

Artigo 27º
Identificação

1. Na zona habitacional classificada como área habitacional susceptível de renovação urbana, é identificada por HBR 1 e delimitada em Planta de Zonamento.
2. A zona é no seu conjunto, um espaço urbanizado descaracterizado, por intervenções recentes e por frentes construídas em mau estado de conservação, com a superfície total (St) de 14,30 ha.

Artigo 28º
Regime Geral

1. A zona HBR 1 é objecto de Plano de Pormenor.
2. Na ausência de Plano de Pormenor ficam as alterações dos espaços e das construções, sujeitas às regras exaradas nos números seguintes deste artigo.
3. A renovação urbana por substituição de construções existentes, por novas construções, exige a reunião simultânea das seguintes condições:
 - a) A construção existente a substituir, não está classificado, não está em vias de classificação, não possui qualidade arquitectónica como peça individual ou como peça pertencente a conjunto edificado, que justifique a sua manutenção;
 - b) A nova construção por substituição mantém o alinhamento frontal das construções existentes, com a profundidade máxima de 12 m;
 - c) A nova construção cumpre com a legislação em vigor, designadamente o R.G.E.U.
4. A altura de uma nova construção ou de conjunto de novas construções contíguas obedece às seguintes regras:
 - a) A nova construção poderá possuir mais um piso que a construção confinante;
 - b) Quando as construções confinantes possuírem alturas diferentes, a nova construção poderá possuir mais um piso que a construção mais baixa ou apresentar um volume de transição, com alturas diferentes, consoante a altura das construções confinantes;

- c) Em nenhum caso a nova construção poderá possuir a altura total ou parcial superior a quatro pisos mais um piso recuado.
5. O alinhamento da fachada de tardoz de uma nova construção ou de um conjunto de novas construções contíguas obedece às seguintes regras:
- a) A fachada de tardoz alinha no todo ou em parte com as fachadas contíguas;
 - b) Alinha em parte com as fachadas contíguas quando estas se situam em planos diferentes, apresentando a nova construção profundidades diferentes, consoante a profundidade das construções contíguas, em que a largura da fachada, da parte da nova construção, com menor profundidade, é igual à diferença de profundidades das construções imediatamente contíguas, de cada lado da nova construção.
6. As ampliações de construções existentes, ou novas construções em espaços devolutos regem-se pelo normativo aplicável dos números 3, 4 e 5 deste Artigo.
7. As áreas em sobreposição com o AHSLP na zona HBR1, submetem-se ao disposto no Artigo 6º deste Regulamento.

Artigo 29º
Regime Específico

1. São susceptíveis de renovação por substituição, nas condições do número 3, 4 e 5 do artigo 26º, as construções enunciadas nos números que se seguem.
2. Construções existentes na Rua Mouzinho de Albuquerque e Rua Dr. Francisco Sá Carneiro.
 - a) Número de pisos: 4 mais 1 piso recuado;
 - b) Cércea: 15 m.
3. Construções existentes na Rua da Liberdade, Rua Bombeiros Voluntários de Lagoa, Rua 25 de Abril e Rua Carlos da Maia.
 - a) Número de pisos: 3;
 - b) Cércea: 9,5 m.
4. Construções existentes nas restantes ruas.
 - a) Número de pisos: 2;
 - b) Cércea: 6,5 m.
5. Na renovação urbana de áreas, cuja dimensão seja susceptível de permitir o desenvolvimento de empreendimentos autónomos ou loteamentos urbanos, com propostas de novos alinhamentos, serão observadas as seguintes regras:
 - a) A disponibilização do espaço susceptível de alteração de uso rege-se pelo normativo aplicável do artigo 28º deste regulamento;
 - b) Densidade máxima: 150 habitantes/hectare;
 - c) Índice de construção máximo: 0,60;
 - d) Índice de implantação máximo: 0,50;
 - e) Número máximo de pisos: 4;

- f) Cércea máxima: 12,5 m;
- g) Em todas as situações de ocupação no plano marginal fora do domínio privado não será permitida a utilização de balanços, encerrados ou não, nos alinhamentos contíguos a distância inferior a 3.00m de prédio vizinho ou passeio público e 0.60m da projecção horizontal ao lancil de passeio ou elemento equivalente.

Secção 4 **Áreas De Equipamentos De Utilização Colectiva**

Artigo 30º **Identificação**

1. Principais equipamentos existentes:
 - Igreja Matriz;
 - Cemitério;
 - Escola Secundária;
 - EB1;
 - Convento de S.José:
 - Junta de freguesia;
 - Centro Cultural;
 - Museu;
 - G.N.R. (posto desactivado);
 - Centro Popular de Lagoa:
 - Lar da 3ª idade;
 - Centro de Dia;
 - Infantário, Jardim de Infância, ATL;
 - C.T.T.;
 - Centro Popular;
 - Lar;
 - Mercado;
 - G.N.R. (garagem desactivada);
 - Escola de Artesanato;
 - Saúde - UAI/CIS;
 - Equipamento Municipal de Actividades Administrativas, Culturais, Sociais e Educativas;
 - Câmara Municipal;
 - Serviços Técnicos Municipais;
 - Museu;
 - Biblioteca Municipal;
 - Polidesportivo Coberto Municipal;
 - Piscinas Cobertas Municipais;
 - Estação Terminal de Camionagem;
 - Quartel de Bombeiros;
 - Parque Municipal de Feiras e Exposições;
 - Campo de Futebol;
 - Polidesportivo Descoberto;
 - Centro de Saúde;
 - ETAR;
 - Central de Águas de Abastecimento Público;
 - Igreja da Misericórdia;

- Columbófila;
 - Igreja Adventista;
 - Serviços Municipais de Água;
 - Camil;
 - Depósito Elevado (Águas);
 - Viveiro Municipal.
2. Equipamentos executados no período de realização do plano:
- Auditório Municipal;
 - Posto da G.N.R.;
 - Jardim Público;
 - Escola de Segurança Rodoviária;
 - Campo da Feira;
 - Instalações Técnicas Municipais;
 - Escola EB2,3;
 - Campo de Jogos - Ampliação.
 - Área Comercial.
3. Os principais equipamentos descritos nos números 1 e 2 deste artigo estão identificados e localizados na Planta de Zonamento.

Secção 5 **Zonas de Actividades Económicas**

Artigo 31º **Identificação**

As zonas de actividades económicas constituídas por áreas industriais de usos múltiplos, comerciais e de serviços, são classificadas como:

- a) Zonas a manter, designadas neste Plano por zonas de actividades económicas consolidadas, abreviadamente zonas de actividades económicas AEC, sendo as zonas AEC as zonas AEC1 e AEC2;
- b) Zonas a colmatar e a renovar, designadas neste plano por zonas de actividades económicas de renovação, abreviadamente por zonas de actividades económicas AER, sendo as zonas AER as zonas AER1 e AER2.

Artigo 32º **Disposições Comuns**

- 1. Na zona de actividades económicas, os espaços e as construções destinam-se a actividades económicas diversificadas, excluindo a habitação, designadamente: indústrias ligeiras e oficinas, armazenagem, comércio por grosso e a retalho, stands de vendas e exposição e escritórios.
- 2. As construções destinadas a actividades económicas diversificadas ou multiusos, podem apresentar duas tipologias base:
 - a) *NAVE*, construção no qual predomina o espaço aberto num piso, podendo possuir pavimentos intermédios parcelares com funções de apoio;

- b) *ESCRITÓRIO*, construção composta por pavimentos sobrepostos destinados preferencialmente a serviços e comércio.
3. As áreas em sobreposição com a AHSLP nas zonas AEC1, AEC2, AER1 e AER2, submetem-se ao disposto no Artigo 6º deste Regulamento.

Subsecção 1
Zonas De Actividades Económicas Consolidadas

Artigo 33º
Identificação

Zonas de preenchimento recente com actividades diversificadas, identificadas por AEC 1 e AEC 2, delimitadas na Planta de Zonamento.

Artigo 34º
Zona de Actividades Económicas AEC1

1. Na zona AEC 1 pontua o Parque Municipal de Feiras e Exposições e um núcleo de comércio e serviços.
2. A superfície total da AEC 1 é de 12,85 ha.

Artigo 35º
Zona de Actividades Económicas AEC2

1. A zona AEC 2 é composta por um conjunto comercial de exposições e vendas.
2. A superfície total da zona AEC 2 é de 2,68 ha.

Artigo 36º
Regime

1. Nas zonas AEC 1 e AEC 2 não se prevêem alterações no período de vigência deste plano.
2. Ampliações ou substituições de construções nas zonas AEC 1 e AEC 2 fazem-se em conformidade com os indicadores e parâmetros das zonas de actividades económicas de renovação de acordo com o disposto nos artigos 32º e 39º.

Subsecção 2
Zonas De Actividades Económicas De Renovação AER1 e AER2

Artigo 37º
Identificação

As zonas de actividades económicas de renovação, identificadas por AER 1 e AER 2 e delimitadas na Planta de Zonamento, são espaços descaracterizados e desarticulados, com construções desalinhasadas onde ocorrem actividades subsidiárias da construção civil, em que:

- a) A zona AER1 com a superfície total de 4,19 ha, está parcialmente preenchida;
- b) A zona AER2 com a superfície total de 2,98 ha, está parcialmente preenchida.

Artigo 38º **Princípios**

1. O preenchimento e renovação das zonas AER 1 e AER 2 são feitos mediante Plano de Pormenor e ou unidade de execução.
2. As operações de melhoramento, ampliação ou substituição de edifícios existentes não reguladas por nenhum dos instrumentos de gestão previsto no nº 1 deste artigo, ficam sujeitas às seguintes condições:
 - a) Cumprir com as condições comuns referidas no artigo 32º;
 - b) Nas operações de ampliação e substituição de edifícios existentes aplica-se o seguinte regime:
 - i) Índice de construção bruto (Icb): 0,20;
 - ii) Cércea das naves (c): 9,00 m;
 - iii) Número de pisos em escritórios (np): 2;
 - iv) Índice de impermeabilização (Iimpz): 0,40.

Artigo 39º **Regime aplicável aos Planos de Pormenor e ou Unidades de Execução**

A colmatação e renovação das zonas AER1 e AER2 faz-se mediante os seguintes indicadores:

1. Indicadores máximos
 - a) Índice de construção bruto (Icb): 0,35;
 - b) Índice de construção, actividades económicas (Icae): 0,30;
 - c) Índice de construção, equipamentos (Ice): 0,05;
 - d) Naves
 - i) Cércea (c): 9,00 m;
 - ii) Índice volumétrico (Iv): 3,5 m³/m²;
 - e) Escritórios
 - i) Cércea (c): 9,00 m;
 - ii) Numero de pisos (np): 2;
 - iii) Índice volumétrico (Iv): 1,5 m³/m²;
2. Indicadores aplicáveis ao lote
 - a) Índice de implantação (Ii): 0,50;
 - b) Índice de impermeabilização (Iimpz): 0,70;

3. Naves

- a) Nas naves são admitidos pisos intermédios de apoio;
- b) A área de construção da nave é constituída pelo somatório da área da nave e da área do piso ou pisos intermédios.

CAPITULO III SOLO CUJA URBANIZAÇÃO É POSSIVEL PROGRAMAR

Artigo 40º Identificação

O solo cuja urbanização é possível programar é constituído por:

- a) Zonas habitacionais, designadas neste plano por zonas habitacionais de expansão, abreviadamente zonas de expansão HBE;
- b) Zonas de actividades económicas, constituídas por zonas industriais de usos múltiplos, comerciais e de serviços, designadas neste plano por zonas de actividades económicas de expansão, abreviadamente zonas AEE;
- c) Áreas de equipamentos de utilização colectiva;
- d) Zonas verdes urbanas.

Secção 1 Zonas Habitacionais

Artigo 41º Identificação

São constituídas oito zonas habitacionais de expansão a Norte e a Poente do perímetro urbano, identificadas por HBE1, HBE2, HBE3, HBE4, HBE5, HBE6 e HBE7 e delimitadas na Planta de Zonamento.

Artigo 42º Disposições Comuns

1. Uso das construções

- a) As construções destinam-se na generalidade a habitação de residência fixa, podendo coexistir no mesmo edifício, funções comerciais e de serviços ao nível do piso térreo;
- b) Excepcionalmente a Câmara Municipal de Lagoa poderá autorizar a construção no todo ou em parte de edifícios destinados a outras funções tais como: escritórios, gabinetes, escolas particulares especializadas, clínicas, hotéis e outros estabelecimentos afins com carácter urbano;
- c) A área de construção utilizada em serviços é deduzida da área de construção total para habitação atribuída a cada zona de expansão.

2. Caves

- a) É autorizada a construção de caves sob os edifícios quando estas caves se destinem a estacionamento automóvel dos utentes do próprio edifício;

- b) A área de construção das caves a que se refere a alínea a) é supranumerária à área de construção atribuída à respectiva zona habitacional.
3. As áreas em sobreposição com a AHSLP na zona HBE1, submete-se ao disposto no Artigo 6º deste Regulamento.

Artigo 43º
Zona Habitacional de Expansão HBE 1

1. Zona de expansão de remate a Nascente a preencher com moradias isoladas ou em banda.
2. Indicadores máximos:
 - a) Densidade populacional bruta (Dpb): 50 hab/ha;
 - b) Densidade populacional líquida (Dpl): 75 hab/ha;
 - c) Índice de construção bruto (Icb): 0,20;
 - d) Índice de construção habitacional (Ich): 0,20;
 - e) Índice de construção equipamentos (Ice): 0,00;
 - f) Cércea (c): 6,50 m;
 - g) Número de pisos (np): 2;
 - h) Índice de implantação (Ii): 0,50.
3. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 0,85 ha;
 - b) Superfície destinada a habitação (Sth): 0,65 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 0,00 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 0,20 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 1.700 m²;
 - f) Área de construção habitacional (ach): 1.700 m²;
 - g) Área de construção equipamentos (ace): 0 m².

Artigo 44º
Zona Habitacional de Expansão HBE 2

1. Zona na periferia Poente da Cidade a preencher com moradias isoladas e moradias em banda.
2. Indicadores máximos:
 - a) Densidade populacional bruta (Dpb): 50 hab/ha;
 - b) Densidade populacional líquida (Dpl): 125 hab/ha; 75 hab/ha;
 - c) Índice de construção bruto (Icb): 0,20;
 - d) Índice de construção habitacional (Ich): 0,20;
 - e) Índice de construção equipamentos (Ice): 0,00;

- f) Cércea (c): (Dpl 125)9,5; (Dpl 75)6,50 m;
- g) Número de pisos (np): (Dpl 125)3; (Dpl 75)2;
- h) Índice de implantação (Ii): 0,50.

3. Valores específicos:

- a) Superfície total (St): 10,18 ha;
- b) Superfície destinada a habitação (Sth): 6,31 ha;
- c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 0,00 ha;
- d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 3,87 ha;
- e) Área bruta de construção (abc): 20.360 m²;
- f) Área de construção habitacional (ach): 20.360 m²;
- g) Área de construção equipamentos (ace): 0.00 m².

Artigo 45º

Zona Habitacional de Expansão HBE 3

1. Zona de expansão Norte a preencher com edifícios de habitação multifamiliar na área central e com moradias isoladas ou em banda a Norte.
2. Indicadores máximos:
 - a) Densidade populacional bruta (Dpb): 62,5 hab/ha;
 - b) Densidade populacional líquida (Dpl): 150 hab/ha; 125 hab/ha; 75 hab/ha;
 - c) Índice de construção bruto (Icb): 0,30;
 - d) Índice de construção habitacional (Ich): 0,25;
 - e) Índice de construção equipamentos (Ice): 0,05;
 - f) Cércea (c): (Dpl 150)15,5; (Dpl 125)9,5; (Dpl 75)6,50 m;
 - g) Número de pisos (np): (Dpl 150)5; (Dpl 125)3; (Dpl 75)2;
 - h) Índice de implantação (Ii): 0,50.
3. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 14,85 ha;
 - b) Superfície destinada a habitação (Sth): 9,62 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 3,45 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 1,78 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 44.550 m²;
 - f) Área de construção habitacional (ach): 37.125 m²;
 - g) Área de construção equipamentos (ace): 7.425 m².

Artigo 46º
Zona Habitacional de Expansão HBE 4

1. Zona de expansão Norte a preencher com edifícios de habitação multifamiliar, na área central e com moradias isoladas ou em banda a Norte.
2. Indicadores máximos:
 - a) Densidade populacional bruta (Dpb): 80 hab/ha;
 - b) Densidade populacional líquida (Dpl): 150 hab/ha; 125 hab/ha; 75 hab/ha;
 - c) Índice de construção bruto (Icb): 0,37;
 - d) Índice de construção habitacional (Ich): 0,32;
 - e) Índice de construção equipamentos (Ice): 0,05;
 - f) Cércea (c): (Dpl 150)15,5; (Dpl 125)9,5; (Dpl 75)6,50 m;
 - g) Número de pisos (np): (Dpl 150)5; (Dpl 125)3; (Dpl 75)2;
 - h) Índice de implantação (Ii): 0,50.
3. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 14,98 ha;
 - b) Superfície destinada a habitação (Sth): 9,75 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 3,16 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 2,07 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 55.490 m²;
 - f) Área de construção habitacional (ach): 48.000 m²;
 - g) Área de construção equipamentos (ace): 7.490 m².

Artigo 47º
Zona Habitacional de Expansão HBE 5

1. Zona de expansão Norte adjacente e a Poente da via principal de acesso à Cidade por Norte, a preencher com edifícios de habitação multifamiliar na área central e com moradias isoladas ou em banda a Norte e a Sul.
2. Indicadores máximos:
 - a) Densidade populacional bruta (Dpb): 62,5 hab/ha;
 - b) Densidade populacional líquida (Dpl): 150 hab/ha; 125 hab/ha; 75 hab/ha;
 - c) Índice de construção bruto (Icb): 0,30;
 - d) Índice de construção habitacional (Ich): 0,25;
 - e) Índice de construção equipamentos (Ice): 0,05;
 - f) Cércea (c): (Dpl 150)15,5; (Dpl 125)9,5; (Dpl 75)6,50 m;
 - g) Número de pisos (np): (Dpl 150)5; (Dpl 125)3; (Dpl 75)2;
 - h) Índice de implantação (Ii): 0,50.

3. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 17,19 ha;
 - b) Superfície destinada a habitação (Sth): 11,48 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 0,61 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 5,10 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 51.570 m²;
 - f) Área de construção habitacional (ach): 42.975 m²;
 - g) Área de construção equipamentos (ace): 8.595 m².

Artigo 48º

Zona Habitacional de Expansão HBE 6

1. Zona de expansão Norte adjacente e a Nascente da via principal de acesso à Cidade por Norte, a preencher com edifícios de habitação multifamiliar e com moradias isoladas ou em banda a Sul.
2. Indicadores máximos:
 - a) Densidade populacional bruta (Dpb): 100 hab/ha;
 - b) Densidade populacional líquida (Dpl): 150 hab/ha; 125 hab/ha; 75 hab/ha;
 - c) Índice de construção bruto (Icb): 0,50;
 - d) Índice de construção habitacional (Ich): 0,40;
 - e) Índice de construção comércio e serviços (Ics): 0,05;
 - f) Índice de construção equipamentos (Ice): 0,05;
 - g) Cércua (c): (Dpl 150)15,5; (Dpl 125)9,5; (Dpl 75)6,50 m;
 - h) Número de pisos (np): (Dpl 150)5; (Dpl 125)3; (Dpl 75)2;
 - i) Índice de implantação (Ii): 0,50.

3. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 11,20 ha;
 - b) Superfície destinada a habitação (Sth): 7,2 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 1,50 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 2,50 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 56.000 m²;
 - f) Área de construção habitacional (ach): 44.800 m²;
 - g) Área de construção comércio e serviços (acs): 5.600 m²
 - h) Área de construção equipamentos (ace): 5.600 m².

Artigo 49º

Zona Habitacional de Expansão HBE 7

1. Zona de expansão periférica a Nascente, a preencher com moradias isoladas e moradias em banda. O espaço verde desta área de expansão constitui uma reserva para parque desportivo e instalações de apoio.

2. Indicadores máximos:
- a) Densidade populacional bruta (Dpb): 50 hab/ha;
 - b) Densidade populacional líquida (Dpl): 75 hab/ha;
 - c) Índice de construção bruto (Icb): 0,25;
 - d) Índice de construção habitacional (Ich): 0,20;
 - e) Índice de construção equipamentos (Ice): 0,05;
 - f) Cércea (c): 6,50 m;
 - g) Número de pisos (np): 2;
 - h) Índice de implantação (Ii): 0,50.
3. Valores específicos:
- a) Superfície total (St): 12,18 ha;
 - b) Superfície destinada a habitação (Sth): 8,95 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 0,00 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 3,23 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 30.450 m²;
 - f) Área de construção habitacional (ach): 24.360 m²;
 - g) Área de construção equipamentos (ace): 6.090 m².

Secção 2 **Áreas de Equipamentos de Utilização Colectiva**

Artigo 50º **Identificação dos Espaços de Reserva em Áreas Habitacionais**

Nas zonas de expansão habitacional foram definidas e delimitadas na planta de zonamento, reservas para a implantação de equipamentos:

- a) Na zona HBE3:
 - Para EB1/JI/ATL e Lar de idosos, 1,45 ha;
 - Para escola EB1/JI, 1,10 ha;
 - Para Creche/JI/ATL e Centro de convívio, 0,90 ha;
- b) Na zona HBE4:
 - Para escola EB2/3 Programada e executada, 3,16 ha;
- c) Na zona HBE5:
 - Para parque de estacionamento público, 0,61 ha;
 - Para equipamento desportivo (incluída na área verde urbana);
- d) Na zona HBE6:
 - Para parque de estacionamento público e outros, 1,50 ha;
 - Para equipamento desportivo (incluída na área verde urbana);

- e) Na zona HBE7:
- Para equipamento desportivo (incluída na área verde urbana).

Artigo 51º

Identificação dos Espaços de Reserva em Áreas de Actividades Económicas

Nas zonas de expansão de actividades económicas foram definidas e delimitadas na planta de zonamento, reservas para a implantação de equipamentos:

- a) Na zona AEE1:
- Para estacionamento público, 1,00 ha.
- b) Na zona AEE2:
- Para campo de jogos, 1,82 ha;
 - Para ampliação dos serviços municipais de águas, 0,94 ha.
- c) Na zona AEE4:
- Para estacionamento público, 1,00 ha.
- d) Na zona AEE5:
- Para estacionamento público, 0,80 ha;
 - Para campo da feira, 2,40 ha.

Artigo 52º

Regime

A Câmara Municipal de Lagoa poderá redefinir o seu programa de equipamentos e utilizar os espaços de reserva para equipamentos que se revelem mais adequados ou prioritários.

Secção 3

Zona de Actividades Económicas

Artigo 53º

Identificação

São constituídas cinco zonas de actividades económicas de expansão - áreas industriais de usos múltiplos, comerciais e de serviços localizadas a Sul do perímetro urbano, identificadas por AEE1, AEE2, AEE3, AEE4 e AEE5.

Artigo 54º

Princípios

As áreas de expansão são constituídas por parcelas ou parte de parcelas com uso agrícola marginal inseridas em área beneficiada pelo AHSLP, na envolvente Sul de áreas utilizadas com actividades económicas não agrícolas.

Artigo 55º
Disposições Comuns

1. Indicadores máximos
 - a) Índice de construção bruto (Icb): 0,35;
 - b) Índice de construção, actividades económicas (Icae): 0,30;
 - c) Índice de construção, equipamentos (Ice): 0,05.
 - d) Naves:
 - i) Cércea (c) : 9,00m;
 - ii) Índice volumétrico (Iv) : 3,5 m³/m².
 - e) Escritórios
 - i) Cércea (c): 10,50 m;
 - ii) Numero de pisos (np): 2;
 - iii) Índice volumétrico (Iv): 1,5 m³/m².
2. Indicadores aplicáveis ao lote
 - a) Índice de implantação (Ii): 0,50;
 - b) Índice de impermeabilização (Iimpz): 0,70.
3. Naves
 - a) Nas naves são admitidos pisos intermédios de apoio;
 - b) A área de construção da nave é constituída pelo somatório da área da nave e da área do piso ou pisos intermédios.
4. As áreas em sobreposição com a AHSLP nas zonas AEE1, AEE2, AEE3, AEE4 e AEE5, submetem-se ao disposto no Artigo 6º deste Regulamento.

Artigo 56º
Zona de Actividades Económicas de Expansão AEE 1

1. Zona que dará continuidade imediata, à zona de actividades económicas diversificadas existente a Poente.
2. Nesta zona é constituída uma faixa de protecção verde ao longo da EN 125 e do limite de intervenção, “non aedificandi” com a largura de 15 m.
3. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 9,97 ha;
 - b) Superfície destinada a actividades económicas (Stae): 7,97 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 1,00 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 1,00 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 34.895 m²;
 - f) Área de construção actividades económicas (acae): 29.910 m²;

- g) Área de construção equipamentos (ace): 4.985 m².

Artigo 57º

Zona de Actividades Económicas de Expansão AEE 2

1. Zona encaixada entre uma área habitacional a Poente e áreas usadas com actividades económicas e desportivas a Norte e a Nascente.
2. Nesta zona de expansão é executada uma faixa de protecção verde, tratada, separadora da área habitacional.
3. São salvaguardadas, redimensionadas e protegidas as valas de drenagem existentes, devendo qualquer intervenção ser sujeita a parecer do IDRHa.
4. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 11,70 ha;
 - b) Superfície destinada a actividades económicas (Stae): 7,57 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 2,76 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 1,37 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 40.950 m²;
 - f) Área de construção actividades económicas (acae): 35.100 m²;
 - g) Área de construção equipamentos (ace): 5.850 m².

Artigo 58º

Zona de Actividades Económicas de Expansão AEE 3

1. Zona encaixada entre acessos decorrentes da regularização da geometria da EN 124-1 que liga Lagoa ao Carvoeiro.
2. Nesta zona são salvaguardadas, redimensionadas e protegidas as valas de drenagem, devendo qualquer intervenção ser sujeita a parecer do IDRHa.
3. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 3,06 ha;
 - b) Superfície destinada a actividades económicas (Stae): 2,38 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 0,00 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 0,68 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 10.710 m²;
 - f) Área de construção actividades económicas (acae): 9.180 m²;
 - g) Área de construção equipamentos (ace): 1.530 m².

Artigo 59º
Zona de Actividades Económicas de Expansão AEE 4

1. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 14,96 ha;
 - b) Superfície destinada a actividades económicas (Stae): 12,01 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 1,00 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 1,95 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 52.360 m²;
 - f) Área de construção actividades económicas (acae): 44.880 m²;
 - g) Área de construção equipamentos (ace): 7.480 m².

Artigo 60º
Zona de Actividades Económicas de Expansão AEE 5

1. Nesta zona está implantada uma construção na qual está instalado um órgão da rede de abastecimento público de água e programado um Campo de Feira Municipal.
2. Valores específicos:
 - a) Superfície total (St): 9,72 ha;
 - b) Superfície destinada a actividades económicas (Stae): 5,90 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 3,20 ha (Inclue Campo de Feira Municipal programado);
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 0,62 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 34.020 m²;
 - f) Área de construção actividades económicas (acae): 29.160 m²;
 - g) Área de construção equipamentos (ace): 4.860 m².

Secção 4
Espaços Verdes Urbanos

Artigo 61º
Identificação

Os espaços verdes urbanos, delimitados na Planta de Zonamento são constituídos por:

- a) Espaços verdes urbanos - protecção;
- b) Espaços verdes urbanos - equipamentos

Artigo 62º
Regime

1. Os espaços verdes urbanos - protecção, são sujeitos a tratamento visando o enquadramento paisagístico do espaço urbano e susceptíveis de contemplar estruturas de redução de ruído, percursos pedonais e ciclovias.

2. Os espaços verdes urbanos – equipamentos, destinam-se prioritariamente ao usufruto directo da população e mediante projecto de espaços exteriores, são definidas as plantações e estabelecidos os circuitos pedonais, as zonas de estadia e os equipamentos desportivos e de lazer adequados.
3. Qualquer intervenção conducente ao tratamento das zonas de verde urbano em áreas de sobreposição com o AHSLP, atende ao disposto no artigo 6º.

CAPITULO IV ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 63º Objectivos

Dotar a paisagem urbana global com qualidade ambiental obtida pelo equilíbrio entre os espaços construídos e os espaços livres.

Artigo 64º Identificação

A estrutura ecológica urbana da Cidade de Lagoa, delimitada na carta da estrutura ecológica, é constituída por:

- a) Espaços verdes urbanos, compostos por faixas de protecção, parques, jardins urbanos, praças, equipamentos descobertos desportivos e de lazer e corredores de drenagem ao ar livre;
- b) Outros espaços verdes urbanos, compostos por:
 - i) Pequenos espaços ajardinados, alamedas e logradouros arborizados;
 - ii) Espaços canais e logradouros adjacentes.

Artigo 65º Regime

Qualquer intervenção só é permitida quando essa intervenção é compatível com as características desses espaços e garantam a sua preservação, recuperação ou valorização.

CAPITULO V INFRAESTRUTURAS

Secção 1 InfraEstruturas Viárias

Artigo 66º Troço da Estrada Nacional 125

O troço de atravessamento da Cidade de Lagoa, pela sua importância como componente da estrutura viária urbana, é redefinido no seu desenho, de modo a aumentar a fluidez do tráfego de passagem e a reduzir o obstáculo à interligação da parte Sul e Norte da Cidade.

Artigo 67º **Identificação e Perfis**

Os perfis transversais da rede viária principal das zonas em expansão, vias V1 a V14, são os seguintes:

1. Via V1

- a) Perfil existente a substituir;
- b) Passeio: 3,50 m; rodagem: 6,00 m; separador: 3,00 m; rodagem: 6,00 m; passeio: 3,50 m.

2. Via V2

Passeio: 3,50 m; estacionamento: 3,00 m; rodagem: 6,00 m; separador: 3,00 m; rodagem: 6,00 m; estacionamento: 3,00 m; passeio: 3,50 m.

3. Via V3

Passeio: 2,50 m; estacionamento: 2,50; rodagem: 6,00 m; separador: 1,00 m; rodagem: 6,00 m; estacionamento: 2,50; passeio: 2,50 m.

4. Vias V2a, V2b, V4, V5, V6, V7, V8 e V9

Passeio: 2,50 m; estacionamento: 5,00 m; rodagem: 7,00 m; estacionamento: 5,00; passeio: 2,50 m.

5. Via V10

- a) Perfil existente a substituir;
- b) Passeio: 3,00 m; rodagem: 9,00 m; estacionamento: 3,00 m; passeio: 3,00 m.

6. Vias V11, V12, V13 e V14

Passeio: 3,00 m; estacionamento: 3,00 m; rodagem: 9,00 m; estacionamento: 3,00 m; passeio: 3,00 m.

Artigo 68º **Regime**

1. Nos troços e inserções sem estacionamento, da rede viária principal, será a área de estacionamento absorvida pelo passeio adjacente.
2. Perfis das vias secundárias internas não explicitadas na Planta de Zonamento, sem prejuízo da legislação em vigor.
 - a) Zona habitacional
Passeio: 2,25; estacionamento: 5,00; rodagem: 6,50 m; estacionamento: 5,00; passeio: 2,25.
 - b) Zona de actividades económicas
Passeio: 2,25; estacionamento: 2,50; rodagem: 9,00 m; estacionamento: 2,50; passeio: 2,25.
 - c) Adoptam-se arruamentos sem estacionamento quando justificado.

Secção 2 Parqueamento

Artigo 69º Identificação

1. Os parques de estacionamento automóvel em solo cuja urbanização é possível programar foram identificados no artigo 51º (Equipamentos de Utilização Colectiva) e localizados na Planta de Zonamento.
2. Os espaços e lugares de estacionamento, resultantes destes parques, constituem-se como espaços e lugares supranumerários.
3. Os Planos de Pormenor e Loteamentos das Zonas Habitacionais de Expansão (HBE) e das Zonas de Actividades Económicas de Expansão (AEE), não poderão contabilizar os estacionamentos decorrentes daqueles parques, para o cálculo dos lugares de estacionamento nas Sub-unidades Operativas de Planeamento e Gestão, efectuados em conformidade com o regime estabelecido no artigo 70º.

Artigo 70º Regime

1. Construções para habitação
 - 1.1. Habitação em moradia unifamiliar:
 - a) 1 lugar/fogo com área de construção < 120 m²;
 - b) 2 lugares/fogo com área de construção entre 120 m² e 300 m²;
 - c) 3 lugares/fogo com área de construção > 300 m²;
 - d) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
 - 1.2. Habitação colectiva:
 - a) 1 lugar/fogo com área média do fogo < 90 m²;
 - b) 1,5 lugares/fogo com área média do fogo entre 90 m² e 120 m²;
 - c) 2 lugares/fogo com área média do fogo entre 120 m² e 300 m²;
 - d) 3 lugares/fogo com área média do fogo > 300 m²;
 - e) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
2. Serviços
 - a) 3 lugares/100 m² área de construção para serviços para estabelecimentos ≤ 500 m²;
 - b) 5 lugares/100 m² área de construção para serviços para estabelecimentos > 500 m²;
 - c) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
3. Indústria e ou Armazéns
 - a) 1 lugar/75 m² área de construção para indústria ou armazéns;

- b) Pesados: 1 lugar/500 m² área de construção para indústria ou armazéns, com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote);
- c) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

4. Comércio

- a) 1 lugar/30 m² área de construção para comércio para estabelecimentos < 1000 m² área de construção;
- b) 1 lugar/25 m² área de construção para comércio para estabelecimentos de 1000 m² a 2500 m² área de construção;
- c) 1 lugar/15 m² área de construção para comércio para estabelecimentos > 2500 m² área de construção e cumulativamente 1 lugar pesado/200 m² área de construção para comércio.

5. Estabelecimentos Hoteleiros

- a) Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote deverão corresponder a um lugar de estacionamento por cada três camas;
- b) Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, é prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados e passageiros, a determinar caso a caso em função da dimensão e localização da unidade hoteleira;
- c) É estabelecida uma área mínima de estacionamento de um lugar para o estacionamento de veículo pesado por cada 70 quartos.

6. Salas de Espectáculo

Para salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias serão equivalentes a dois lugares de estacionamento por cada 10 lugares sentados.

7. Equipamentos Colectivos

Para as instalações de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária e universitária), desportiva e hospitalar, deverá proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

8. Excepção ao Regime

- a) Para as novas construções, reconstruções, alterações e ampliações de edifícios localizados em solos urbanizados não é exigido estacionamento automóvel, quando os edifícios não sejam compostos por mais de três fracções autónomas e seja demonstrada a inviabilidade de concretização de espaço para estacionamento.
- b) Os lugares previstos no n.º 3 deste artigo, poderão ser aumentados ou reduzidos, tendo em conta a dimensão da actividade a instalar e o número de postos de trabalho a criar.

CAPITULO VI POLUIÇÃO SONORA

Artigo 71º Classificação das Zonas Habitacionais

1. Classificam-se como zonas mistas, as zonas habitacionais construídas, nas quais existem construções com função habitacional coexistindo com as funções de comércio e serviços.
2. São zonas mistas as zonas habitacionais HBC1 a HBC6 e HBR1.
3. As zonas mistas existentes, referidas no número 1, nas quais se verifique uma exposição ao ruído no exterior que contrarie o disposto no RLSPS, são objecto de planos de redução de ruído, a realizar em conformidade com aquele RLSPS (Regulamento Geral do Ruído).
4. Classificam-se como zonas mistas, as zonas habitacionais de expansão para as quais se prevê a coexistência da função habitacional com as funções de comércio e serviços.
5. São zonas mistas as zonas habitacionais HBE1 a HBE7.

TÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 72º Princípios

1. A área de intervenção do Plano de Urbanização de Lagoa é, por definição do P.D.M. de Lagoa, a unidade operativa de planeamento e gestão UP3.
2. Constituem-se como subunidades operativas de planeamento e gestão todas as zonas habitacionais e todas as zonas de actividades económicas designadas abreviadamente por sub-UOPG.
3. Para a execução do Plano de Urbanização e para cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão a Câmara adopta o Plano de Pormenor e ou a unidade de execução como instrumentos de gestão territorial, podendo adoptar a figura de loteamento quando a parcela ou parcelas que compõem a sub-UOPG são propriedade de uma única entidade.

Artigo 73º Unidades de Execução

1. A Câmara Municipal de Lagoa delimita as unidades de execução de acordo com as prioridades definidas pela Câmara e com os objectivos do plano.
2. A operação urbanística, decorrente da delimitação da unidade de execução é praticada de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

3. Na falta de Plano de Pormenor a operação urbanística, a que se refere o n.º 2 deste Artigo, obedece às regras do Plano de Urbanização e é desenvolvida com o conteúdo material a que estão sujeitos os Planos de Pormenor.
4. Na falta de Plano de Pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução a Câmara promove:
 - a) A abertura de um período de discussão pública através de aviso a publicar no diário da República e divulgado através da comunicação social.
 - b) O esclarecimento directo de cada um dos proprietários e desenvolvimento do processo negociável com os proprietários.
 - c) O anúncio do período de discussão pública que decorre durante 30 dias, com a antecedência de 10 dias.
 - d) A ponderação das reclamações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares.
 - e) O estabelecimento de contactos com os proprietários, antes de proceder à resposta por escrito àqueles proprietários que invoquem designadamente desconformidades com instrumento de gestão territorial eficazes, com disposições legais e regulamentares aplicáveis ou com a eventual lesão de direitos subjectivos.
5. Finalizado o inquérito público com os procedimentos referidos no número anterior, a Assembleia Municipal delibera a criação definitiva da unidade de execução.
6. Após a aprovação de unidade de execução, a Câmara promove:
 - a) A divulgação da decisão através de edital e publicação em 2 jornais locais.
 - b) A continuação do processo negocial visando a efectivação de um contrato de urbanização quando aplicável.
 - c) A aquisição, se necessário com recurso à expropriação por utilidade pública das propriedades inseridas na unidade de execução que se revelem necessários à execução do plano.

Artigo 74.º

Plano de Pormenor/Unidades de Execução

1. A alteração do uso do solo, nas subunidades operativas de planeamento e gestão, em solo cuja urbanização seja possível programar, (HBE1 a HBE7 e AEE1 a AEE5), faz-se mediante Plano de Pormenor ou Unidade de Execução cuja área de intervenção corresponde à superfície total da subunidade operativa de planeamento e gestão.
2. A operação urbanística, decorrente da delimitação da unidade de execução é desenvolvida em projectos de loteamento organizados em conjunto ou isoladamente.
3. A implementação de loteamentos isolados de parcela ou conjunto de parcelas que constituem parte de uma sub-UOPG, só é permitida se a área de intervenção desses loteamentos possuir capacidades de realização das obras de urbanização com autonomia em relação à sub-UOPG onde se insere e às sub-UOPG adjacentes.
4. A aprovação de qualquer Plano de Pormenor ou unidade de execução a que se refere o n.º 1 deste artigo, quando em sobreposição com áreas beneficiadas pelo AHSLP, faz-se mediante a prévia exclusão de todas as parcelas ou parte de parcelas do mesmo, integradas na área de

intervenção do respectivo Plano de Pormenor ou unidade de execução, em conformidade com o artigo 6º deste Regulamento.

Artigo 75º **Áreas de Cedência**

1. Constituem as principais áreas de cedência ao município os espaços de reserva para equipamentos, área de verde urbano público, área de verde de protecção público e área para parques de estacionamento públicos, explicitados neste Plano de Urbanização.
2. Constituem áreas de cedência ao município todas as áreas de infra-estruturas públicas explicitadas neste Plano de Urbanização e as decorrentes de Planos de Pormenor e ou de unidades de execução, assim como as decorrentes da possibilidade construtiva em excesso, de acordo com os nºs 7 e 8 do artigo 139º do D.L. nº 380/99 de 22 de Novembro.
3. A Câmara Municipal de Lagoa poderá, sem prejuízo da área de construção atribuída a cada Zona de Expansão, aumentar as áreas de cedência para equipamentos ou para verde urbano em sede de Plano de Pormenor.

CAPÍTULO II **SUB-UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

Artigo 76º **Identificação**

As subunidades operativas de planeamento e gestão (Sub-UOPG) são identificadas pelas abreviaturas aplicadas às zonas habitacionais (HBC, HBR e HBE) e às zonas de actividades económicas (AEC, AER e AEE).

Artigo 77º **Regime**

O regime das subunidades operativas de planeamento e gestão correspondem aos regimes das respectivas zonas habitacionais e zonas de actividades económicas.

CAPÍTULO III **PATRIMÓNIO CULTURAL**

Artigo 78º **Património Cultural**

O património cultural é constituído pelos elementos edificados e naturais que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social.

Artigo 79º **Objectivos**

1. Garantir que sejam correctamente estudados os elementos que constituem o património cultural que permitam identificar todos os bens que ao abrigo da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, devam ser objecto de especial protecção e valorização.
2. Proceder à elaboração de Planos de Pormenor de Conservação, Reconstrução e Reabilitação Urbana (Salv guarda) da unidade HBC1.
3. Proceder à elaboração de Carta de Património Arqueológico em conformidade com o Artigo 79º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro.
4. Proceder administrativamente visando a classificação e consequente protecção dos imóveis identificados no artigo seguinte.

Artigo 80º **Identificação do Património Cultural Arquitectónico**

Sem prejuízo da identificação de outros elementos que em estudos subsequentes se revelem portadores de interesse cultural relevante, compõem património edificado que consta na Planta de Condicionantes e na Planta de Zonamento os seguintes:

- a) Igreja Matriz de Lagoa, Nossa Senhora da Luz;
- b) Convento e Capela de S.José;
- c) Igreja da Nossa Senhora da Visitação ou da Misericórdia.

Artigo 81º **Protecção ao Património Cultural Arqueológico**

1. O património cultural consta da Planta de Condicionantes e da Planta de Zonamento, sendo a lista dos sítios arqueológicos, devidamente georeferenciados, actualizada regularmente.
2. Os projectos de obras que afectem qualquer elemento do património cultural, assim como construção, edificação, modelações de terreno, renovação de infra-estruturas, demolição de estruturas habitacionais antigas que impliquem escavações superiores a 0,5m de profundidade, ou os que abranjam uma área de construção superior a 0,5 hectares, devem ser submetidas a parecer prévio do Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico.
3. O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer obra na área abrangida pelo PU obriga à paragem imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Autarquia e ao Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico (IGESPAR), só podendo ser retomados após estes se pronunciarem.

Artigo 82º **Identificação do Património Cultural Arqueológico**

Sem prejuízo da identificação de outros elementos em estudos subsequentes, compõem este património os seguintes sítios arqueológicos:

1. Sítios arqueológicos e a envolvente área de dispersão de vestígios:
 - a) Bemposta, Mesolítico e Neolítico (Estação de Ar Livre);
 - b) Bemposta, Alcaria Islâmica;
 - c) Lobite, Neolítico;
 - d) Lagoa (Vestígios diversos);
 - e) Convento e antiga cerca de Nossa Senhora do Carmo.

2. Outros sítios arqueológicos
 - a) Vala (Séc. XVI);
 - b) Lagoa fóssil;
 - c) Paisagem antropizada associada à lagoa;
 - d) Núcleo antigo (Zona HBC 1).

CAPÍTULO IV PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Artigo 83º Princípios

1. A Câmara Municipal de Lagoa define a estratégia de intervenção municipal assim como o sistema de execução a adoptar.

2. O Decreto-lei nº 380/99 de 22 de Setembro remete para os Planos de Pormenor, alínea g) do nº 1 do Artigo 91º, a estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção.

3. O P.U. de Lagoa estabelece os critérios que constitui o suporte para a elaboração do processo de gestão a aplicar nos subsequentes Planos de Pormenor e ou unidades de execução.
 - a) As subunidades operativas de planeamento e gestão/áreas consolidadas HBC e AEC e as áreas HBR e AER, não ficam sujeitas aos mecanismos de perequação compensatória;
 - b) O reparcelamento do solo urbano opera-se em cada sub-UOPG, de acordo com o P.U. de Lagoa e Plano de Pormenor ou unidade de execução subsequente, com o objectivo de distribuir equitativamente entre os proprietários das parcelas que constituem cada sub-UOPG, os benefícios e os encargos resultantes do plano, para essa sub-UOPG;
 - c) A comparticipação nos custos de urbanização será determinada em função da intensidade do aproveitamento urbanístico, isto é, os custos das obras de urbanização atribuídos a cada sub-UOPG são repartidos proporcionalmente à área de construção líquida atribuída a cada sub-UOPG.

Artigo 84º Índices Médios de Utilização e de Cedência

Para as zonas de expansão, constituem o índice médio de utilização e das principais cedências os seguintes:

1. Sub-UOPG, HBE 1
 - a) Índice médio de utilização: 0,20;
 - b) Área de cedência média: 0,25.
2. Sub-UOPG, HBE 2
 - a) Índice médio de utilização: 0,20;
 - b) Área de cedência média: 0,38.
3. Sub-UOPG, HBE 3
 - a) Índice médio de utilização: 0,25;
 - b) Área de cedência média: 0,35.
4. Sub-UOPG, HBE 4
 - a) Índice médio de utilização: 0,32;
 - b) Área de cedência média: 0,35.
5. Sub-UOPG, HBE 5
 - a) Índice médio de utilização: 0,25;
 - b) Área de cedência média: 0,33.
6. Sub-UOPG, HBE 6
 - a) Índice médio de utilização: 0,45;
 - b) Área de cedência média: 0,27.
7. Sub-UOPG, HBE 7
 - a) Índice médio de utilização: 0,20;
 - b) Área de cedência média: 0,36.
8. Sub-UOPG, AEE 1
 - a) Índice médio de utilização: 0,30;
 - b) Área de cedência média: 0,25.
9. Sub-UOPG, AEE 2
 - a) Índice médio de utilização: 0,30;
 - b) Área de cedência média: 0,33.
10. Sub-UOPG, AEE 3
 - a) Índice médio de utilização: 0,30;
 - b) Área de cedência média: 0,22.
11. Sub-UOPG, AEE 4
 - a) Índice médio de utilização: 0,30;
 - b) Área de cedência média: 0,25.

12. Sub-UOPG, AEE 5
 - a) Índice médio de utilização: 0,30;
 - b) Área de cedência média: 0,25.
13. A Área de Cedência Média (Acm) calculada no número anterior refere-se a áreas para equipamento e a área de verde público. Serão ajustadas em cada Plano de Pormenor com a introdução de mais outras áreas de cedência designadamente as referentes às infra-estruturas rodoviárias, estacionamento, passeios, praças, jardins.

Artigo 85º
Repartição de Custos de Urbanização

1. A comparticipação dos particulares nos custos, de reformulação da via V1 - troço da EN 124-1 a Norte, da reformulação do troço da EN 124-1 a Sul, da construção de rotundas na EN 125, assim como da construção de outros órgãos das redes de infra-estruturas que sejam objecto de redimensionamento e de novas instalações, decorrente do crescimento da Cidade de Lagoa, são repartidos por todas as unidades de execução (HBE 1 a HBE 7 e AEE 1 a AEE 5).
2. Comparticipação dos particulares em equipamentos públicos.
3. Os custos das obras de urbanização no interior de cada sub-UOPG, são repartidos pelos proprietários inseridos em cada sub-UOPG.

TÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 86º
Cadastro

1. O cadastro de referência do parcelamento existente foi quantificado por parcelas, nas áreas de expansão, dando origem à superfície total (St) daquelas subunidades operativas de planeamento e gestão, constituindo o suporte de todos os cálculos a jusante.
2. Este cadastro é susceptível de conter imprecisões na delimitação de parcelas e na superfície atribuída.
3. Os ajustamentos de limites e superfícies totais das áreas de expansão, de situações anómalas não corrigidas até à entrada em vigor do P.U. de Lagoa, são feitos no momento da execução dos Planos de Pormenor e ou das unidades de execução.
4. São igualmente ajustados os valores que decorrem da aplicação dos índices, àquelas superfícies que sofreram alteração.

Artigo 87º
Norma Revogatória

1. Altera a Planta de Ordenamento do P.D.M. de Lagoa

- a) Altera o perímetro da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UP3 que passa a ter a configuração do perímetro urbano da Cidade de Lagoa;
 - b) Altera a classificação do espaço classificado como área natural de nível 3, para solo cuja urbanização seja possível programar;
 - c) Altera a classificação de espaço classificado como área agrícola a proteger, a Nascente e como área agrícola prioritária, a Sul, para solo cuja urbanização seja possível programar.
2. Altera a Planta de Condicionantes do P.D.M. de Lagoa
- a) Desafecta da Reserva Agrícola Nacional (RAN), a Norte e a Nascente, a área de 5,32 ha;
 - b) Desafecta da Reserva Agrícola Nacional (RAN), a Sul, a área de 37,21 ha;

Artigo 88º
Vigência

O período de vigência do P.U. de Lagoa é de 10 anos, contados a partir da sua publicação oficial em Diário da República, sendo a sua revisão efectuada, em conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 89º
Entrada em Vigor

O plano de urbanização de Lagoa entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação em Diário da República.

Lagoa, Novembro de 2007