

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 29/94

A Assembleia Municipal de Lagoa aprovou, em 28 de Dezembro de 1993, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência daquela aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Lagoa foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Lagoa com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do artigo 22.º do Regulamento, por se tratar de uma norma sem correspondência na planta de ordenamento, e por esse mesmo facto pouco inteligível, para além de ser susceptível de gerar um inadequado ordenamento do território, na medida em que permite ocupações do espaço à margem de qualquer instrumento de planeamento territorial.

Por outro lado, é de salientar que as actividades previstas no n.º 5 do artigo 6.º carecem não de «parecer obrigatório da câmara municipal» como aí vem referido, mas de licenciamento da respectiva câmara, quando tal seja exigido por lei.

Deve, também, referir-se que, em relação às alíneas b) e c) do n.º 3 do artigo 6.º, as construções aí mencionadas só poderão ser autorizadas como excepções ao regime da Reserva Ecológica Nacional, de acordo com o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, designadamente com o disposto na alínea c) do seu n.º 1.

Deve ainda ser mencionado que a proibição da utilização intensiva de biocidas e fertilizantes químicos e orgânicos, constante da alínea c) do n.º 6 do artigo 6.º, deve ser aplicada de acordo com a legislação em vigor, designadamente com o regime da Reserva Ecológica Nacional.

Mais se deve mencionar que no n.º 8 do artigo 9.º, referente aos condicionamentos a respeitar relativamente à protecção de canais de rega, deve observar-se o disposto no Decreto Regulamentar n.º 84/82, de 4 de Novembro.

Convém, também, salientar que a via longitudinal do Algarve (VLA), mencionada no n.º 2 do artigo 11.º, não integrará a rede nacional fundamental, mas a rede nacional complementar que está discriminada, em relação ao concelho de Lagoa, no n.º 3 do artigo 11.º

Deve, também, referir-se que os planos de pormenor e de urbanização previstos no n.º 4.2 do n.º 4 do artigo 31.º alteram o Plano Director Municipal, pelo que estão sujeitos a ratificação.

Verifica-se ainda que o Plano Director Municipal prevê a ocupação urbana para zonas integradas em áreas beneficiadas pelo aproveitamento hidroagrícola de Lagoa. Considera-se conveniente esclarecer que qualquer construção naquelas áreas deve obedecer ao disposto no Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de Abril, e no Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de Fevereiro.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ainda o Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março.

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Lagoa.

2 — Excluir de ratificação o artigo 22.º do Regulamento do Plano.

3 — Excluir ainda de ratificação a classificação como Reserva Ecológica Nacional do leito do rio Arade e dos molhes do porto de Portimão, localizados no concelho de Lagoa, bem como uma área envolvente a cada molhe, num raio de 50 m, a partir do respectivo enraizamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 7 de Abril de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

### Regulamento do Plano Director Municipal de Lagoa

## TÍTULO I

### Disposições gerais e condicionamentos

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Composição

1 — O Plano Director Municipal de Lagoa (PDM) abrange toda a área do concelho, cujos limites estão expressos na planta de ordenamento à escala de 1:25 000.

2 — O PDM é composto pelo presente Regulamento, planta de ordenamento e de condicionantes que constituem os elementos fundamentais e pelos elementos complementares e anexos, referidos nos artigos 11.º e 12.º, respectivamente, do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

##### Artigo 2.º

##### Âmbito, vigência e hierarquia

1 — Todas as acções de intervenção pública ou privada que impliquem alterações da ocupação, do uso ou transformação do solo a realizar na área de intervenção do PDM respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e da planta de ordenamento, sem prejuízo do que se encontra definido noutras normas de hierarquia superior.

2 — A revisão do PDM faz-se em conformidade com o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

##### Artigo 3.º

##### Objectivos

Constituem objectivos do PDM de Lagoa:

- a) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado;

- b) Definir princípios, regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional dos espaços;
- c) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardar os valores naturais e culturais da área do município e garantir a melhoria da qualidade de vida das populações.

#### Artigo 4.º

##### Definições

Para efeitos deste Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

- 1) Perímetros urbanos — definem os espaços, constituídos pelas áreas urbanas, as áreas urbanizáveis e as áreas industriais adjacentes;
- 2) Área de interesse cultural — áreas do tecido urbano que pelas suas características históricas e ou arquitectónicas venham a ser classificadas pelo município como áreas a salvaguardar;
- 3) Fogo — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, tendo como referências para as áreas urbanizáveis e a preencher:

Número médio de habitantes por fogo — 3,2;

Superfície de pavimentos por habitante — 40 m<sup>2</sup>;

- 4) Construção nova — execução de projecto de obra de raiz;
- 5) Recuperação de construção existente — obra de renovação, que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente;
- 6) Ampliação de construção existente — obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente com ou sem recuperação de parte existente;
- 7) Alteração da construção existente — obra que por qualquer forma modifica a compartimentação, a forma ou o uso da construção existente;
- 8) Área total do terreno (AT) — a área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre a qual incide a operação urbanística;
- 9) Área urbanizável (AU) — a área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios que inclui as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e exclui, designadamente, as áreas das Reservas Agrícolas (RAN) e Ecológica (REN);
- 10) Área total de implantação (ATI) — é o somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;
- 11) Área de impermeabilização (AI) — é a área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente para arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.;
- 12) Área total de construção (ATC) — o somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo as garagens, quando situadas totalmente em cave, superfície de serviços técnicos (posto de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação;
- 13) Coeficiente de afectação do solo (CAS) — é o quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável:

$$\frac{ATI}{AU}$$

- 14) Coeficiente de ocupação do solo (COS) — é o quociente entre a área total de construção e a área urbanizável:

$$\frac{ATC}{AU}$$

- 15) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) — é o quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável CIS:

$$\frac{AI}{AU}$$

- 16) Densidade populacional (D) — é o quociente entre a população prevista (Pp) e a área urbanizável:

$$\frac{Pp}{AU}$$

- 17) Altura das construções (AC) — a distância vertical medida desde a cota natural do solo ao ponto mais alto da construção ou parte da construção referida;

- 18) Volume da construção (metro cúbico/metro quadrado) — é o volume da construção em metros cúbicos a construir por

cada metro quadrado do prédio ou parcela a lotear ou a construir.

## CAPÍTULO II

### Condicionamentos, restrições e servidões

#### Artigo 5.º

##### Condicionamentos do domínio público hídrico

1 — O domínio público hídrico na área do município é definido pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, sendo constituído, designadamente, pelas:

1.1 — Margens de 50 m além da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais no mar ou outras águas navegáveis ou flutuáveis sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas ou portuárias.

1.2 — Linhas de água não navegáveis nem flutuáveis e respectivas margens de 10 m, além do limite do leito, em condições de caudal médio.

1.3 — Margens de 30 m além do leito em condições de cheia média e de outras águas navegáveis ou flutuáveis sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas ou portuárias.

2 — Nas zonas adjacentes — a aprovação de planos de urbanização e de contratos de urbanização, bem como o licenciamento de operações de loteamento urbano ou de quaisquer obras ou edificações, está dependente do parecer vinculativo da DGRN e em conformidade com a entidade administrante, de acordo com o Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro, quando estejam dentro do limite da maior cheia conhecida ou de uma faixa de 100 m para cada lado da linha da margem do curso de água, quando se desconheça aquele limite.

3 — Servidão administrativa da área portuária e do domínio público marítimo — o Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, e legislação complementar definem as áreas pertencentes sob jurisdição do domínio público marítimo, bem como todas as particularidades ou servidões legalmente aplicáveis. Das áreas abrangidas, uma parte é administrada directamente pela direcção regional do ambiente e recursos naturais, nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 201/92, de 29 de Setembro, 190/93, de 24 de Maio; as partes restantes da zona dominial, e conforme especificações insertas no Decreto-Lei n.º 27 061, de 1 de Outubro de 1936, estão sob jurisdição e administração da Junta Autónoma dos Portos de Barlamento do Algarve.

#### Artigo 6.º

##### Condicionamentos ecológicos

1 — Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes. Estas áreas correspondem às definidas pelos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro, sendo constituídas, designadamente, pelas seguintes ocorrências:

Leitos de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;

Cabeceiras das linhas de água;

Áreas com riscos de erosão;

Áreas de máxima infiltração;

Arribas e falésias, incluindo faixas de protecção;

Praias;

Ilhéus e rochedos emersos do mar;

Estuários e zonas húmidas adjacentes, incluindo faixa de protecção;

Faixa ao longo da costa marítima, limitada pela linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais e pela batimétrica dos 30.

2 — Nas áreas da Reserva Ecológica Nacional são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

3 — Sem prejuízo do parecer previsto no n.º 5, exceptuam-se do disposto no número anterior as seguintes acções que pela sua natureza ou dimensão sejam insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico daquelas áreas:

a) Remodelações e beneficiações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agroturismo, nos termos da legislação aplicável;

b) A implantação de infra-estruturas de abastecimento público de água e de condução e tratamento de esgotos, desde que não haja alternativa viável;

c) Infra-estruturas viárias locais, designadamente os caminhos municipais e vicinais, desde que não haja alternativa viável;

d) A mobilização geral do solo, o arranque ou destruição da vegetação espontânea e demais operações agrícolas, integradas nas técnicas normais de produção vegetal.

4 — Constituem ainda excepções ao disposto no n.º 3:

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor do PDM de Lagoa;
- b) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Ambiente e Recursos Naturais;
- c) A realização de acções de interesse público como tal reconhecido por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território, do Ambiente e Recursos Naturais e do ministro competente em razão da matéria.

5 — Carecem de parecer obrigatório da Câmara Municipal as seguintes acções:

- a) Abertura de novas explorações de massas minerais;
- b) Alteração da topografia do terreno;
- c) Abertura de caminhos;
- d) Abertura de poços ou furos para captação de água;
- e) Remediações e beneficiações de edifícios já existentes;
- f) A destruição da vegetação arbórea e arbustiva naturais;
- g) A constituição de depósitos de materiais de construção.

6 — Em conformidade com o disposto no n.º 2, ficam proibidas as seguintes acções específicas:

- a) Nos leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas por cheias, a destruição da vegetação ribeirinha, as acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de cheia, exceptuando-se as operações regulares de limpeza e as decorrentes da execução do perímetro de rega;
- b) Nas cabeceiras das linhas de água, as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão;
- c) Nas áreas de infiltração máxima:

A descarga de efluentes não tratados;  
A instalação de fossas e sumidouros de efluentes;  
A rega com águas residuais sem tratamento primário;  
A instalação de lixeiras e aterros sanitários;  
A utilização de biocidas e de fertilizantes químicos;  
A utilização intensiva de fertilizantes orgânicos;  
O depósito de adubos, pesticidas e outros produtos tóxicos e perigosos;  
A instalação de campos de golfe;  
Outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos;

d) Nas áreas com riscos de erosão:

As operações de preparação do solo ou de condução de explorações que acelerem a erosão;  
A prática de queimadas;

e) Nas arribas e falésias, incluindo as respectivas faixas de protecção:

A circulação e estacionamento de veículos fora dos acessos e parqueamentos organizados;  
A destruição e substituição da vegetação natural.

#### Artigo 7.º

#### Condicionantes resultantes da protecção do solo para fins agrícolas

Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes. Estas áreas correspondem às definidas pela Portaria n.º 554/90, de 17 de Julho, com as alterações que lhe foram introduzidas na carta da Reserva Agrícola Nacional sujeita a parecer da comissão regional da Reserva Agrícola Nacional.

#### Artigo 8.º

#### Condicionamentos decorrentes do regime de protecção do património edificado e natural

1 — O património construído protegido existente na área do município de Lagoa é constituído por:

1.1 — Imóveis classificados como monumento nacional — Igreja Matriz de Estômbar — Decreto do Governo n.º 29/84, de 25 de Junho.

1.2 — Imóveis classificados como de interesse público:

- a) Forte e Capela de Nossa Senhora da Rocha — Decreto n.º 45 327, de 25 de Outubro de 1963;
- b) Castelo de São João de Arade, Ferragudo — Decreto n.º 735, de 21 de Julho de 1974.

1.3 — Imóveis de interesse concelhio — Convento do Parchal — Calvário.

1.4 — Património a propor classificação ao SNPRCN:

1.4.1 — Como sítios protegidos:

Fontes — emergência na margem do rio Arade;  
Grutas de Estômbar (IBNE AMNAR).

2 — Zonas de protecção — a Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, estabelece o regime de protecção ao património cultural português, designadamente:

2.1 — Os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público têm uma zona de protecção que, em princípio, abrange a área envolvente do imóvel até 50 m, contados a partir dos seus limites, sem prejuízo de aplicação de regimes que estabelecem zonas de protecção superiores a 50 m.

2.2 — Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do IPPAR. Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou dragagens.

2.3 — Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

2.4 — Nas zonas de protecção de imóveis classificados os projectos de construção ou reconstrução só poderão ser subscritos por arquitectos.

#### Artigo 9.º

#### Condicionamentos decorrentes da protecção de infra-estruturas e equipamentos

1 — É proibido construir qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis (artigo 23.º da Portaria n.º 11 338, de 8 de Maio de 1946).

a) Não é permitida a construção numa faixa de 100 m em volta das estações de tratamento de águas residuais.

2 — Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esses derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas (artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944).

3 — Condicionamentos aplicáveis à rede de distribuição de águas:

- a) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 2,5 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;
- b) É interdita a execução de construção ao longo da faixa de 3 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;
- c) Fora das zonas urbanas é interdita plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas áreas urbanas a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjo dos espaços exteriores;
- d) Não é permitido, sem licença, efectuar quaisquer obras nas faixas de terreno que se estendem até à distância de 10 m para cada lado das linhas que alimentam as zonas dos aquedutos e que se denominam «faixas de respeito».

4 — Condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas — os condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas constam da legislação em vigor, Decretos Regulamentares n.ºs 14/77, de 18 de Fevereiro, e 90/84, de 26 de Dezembro, Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho, e Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, designadamente:

- a) Afastamentos mínimos de 3 m para linhas de tensão nominal igual ou inferior a 60 kV e de 4 m para linhas de tensão nominal superior a 60 kV. Estas distâncias deverão ser aumentadas de 1 m quando se tratar de coberturas em terraço;
- b) Os troços de condutores que se situam junto de edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes não poderão aproximar-se dos edifícios de uma distância inferior à diferença dos referidos níveis acrescidos de 5 m.

5 — Condicionamentos a respeitar relativamente aos marcos geodésicos:

5.1 — Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal com o raio mínimo de 15 m. A extensão da zona de protecção é determinada

caso a caso em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais.

5.2 — Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação.

5.3 — Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Geográfico e Cadastral.

6 — Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios escolares:

6.1 — Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados que produzam o ensombramento desses recintos.

6.2 — É proibido erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m.

6.3 — Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35° com o plano horizontal que passa esse ponto não encontre quaisquer obstáculos. Na extrema norte do terreno aquele ângulo poderá ser de 45°.

6.4 — Para além das distâncias mínimas referidas nos n.ºs 6.2 e 6.3, que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, em regulamento do PU, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado e uma conveniente integração urbanística.

6.5 — As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. Nalguns casos a largura dessa faixa pode ser ampliada ou reduzida em PU.

7 — Condicionamentos a respeitar relativamente às servidões de sinalização marítima — os condicionamentos a respeitar relativamente às servidões de sinalização marítima são os que constam do Decreto-Lei n.º 594/74, de 7 de Novembro.

8 — Condicionamentos a respeitar relativamente à protecção dos canais de rega — os canais de rega ficam sujeitos a uma faixa de protecção com a largura de 5 m a contar do eixo do canal. As alterações de uso desta faixa de protecção ficam sujeitas a parecer das entidades competentes.

#### Artigo 10.º

##### Condicionamentos decorrentes da protecção dos furos de captação de água

As áreas de protecção dos furos de captação de água para abastecimento público são as que constam da legislação em vigor, designadamente:

1 — Cada furo de captação está protegido por dois tipos de perímetros de protecção.

2 — Os perímetros de protecção e captações subterrâneas são de dois tipos:

- a) Perímetro de protecção próxima, raio de 50 m em torno da captação;
- b) Perímetro de protecção à distância, num raio de 150 m em torno da captação, podendo alargar-se até 500 m para captações mais significativas.

2.1 — Nos perímetros de protecção próxima não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular águas pluviais;
- b) Linhas de água não revestidas;
- c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
- d) Canalizações;
- e) Habitações e instalações industriais;
- f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

2.2 — Nos perímetros de protecção à distância não devem existir:

- a) Sumidouros de águas negras abertas na camada aquífera captada; rega com águas negras;
- b) Outras captações;
- c) A menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo:

Nitreiros, currais, estábulos, matadouros, etc.;  
Instalações sanitárias;  
Indústrias com efluentes poluentes;

- d) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

#### Artigo 11.º

##### Servidões rodoviárias

1 — Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são os que constam nos Decretos-Leis n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro, 44/83, de 3 de Fevereiro, e 380/85, de 26 de Setembro, designadamente estando qualquer obra de vedação e acesso a propriedades marginais sujeita a licenciamento das entidades competentes.

2 — Na área do município de Lagoa não ocorre nenhuma via da rede nacional fundamental. Está prevista, com traçado provisório nas plantas de condicionantes e de ordenamento, a via longitudinal do Algarve.

3 — A rede nacional complementar no concelho de Lagoa é constituída por:

EN 125 e variante de acesso à nova ponte;  
EN 124-1.

4 — A rede municipal é constituída por:

a) Estradas municipais:

EM 529-1;  
EM 530;

b) Caminhos municipais:

CM 1154;  
CM 1155;  
CM 1156;  
CM 1268;  
CM 1269;  
CM 1270;  
CM 1271;  
CM 1272;  
CM 1273;  
CM 1274;  
CM 1275;  
CM 1276;

c) Caminhos vicinais;

d) Vias urbanas.

#### Artigo 12.º

##### Servidões ferroviárias

1 — A via ferroviária na área do município de Lagoa é o ramal de Lagos.

2 — Prevê-se, por proposta do PROTAL, um novo troço do ramal de Lagos a sul da EN 125, com directriz indicada na planta de ordenamento.

3 — Para as vias ferroviárias fica determinada a faixa *non aedificandi* de 15 m, a contar do eixo da via única actual.

4 — Para o novo troço o PDM de Lagoa prevê um corredor de protecção de 200 m de largura.

## TÍTULO II

### Uso dos solos

#### CAPÍTULO III

##### Zonas de ocupação urbanística

#### SECÇÃO I

##### Zonas urbanas

#### Artigo 13.º

##### Aglomerados urbanos existentes

Os aglomerados urbanos existentes são constituídos por áreas urbanas e urbanizáveis delimitadas na planta de ordenamento e são os seguintes:

Lagoa;  
Estômbar;  
Porches;  
Aldeia de Luís Francisco;  
Ferragudo;  
Corgos;  
Bela Vista;

Parchal;  
Mexilhoeira da Carregação;  
Pateiro;  
Calvário;  
Carvoeiro;  
Poço Partido;  
Sobral;  
Torrinha.

#### Artigo 14.º

##### Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — As áreas do município susceptíveis de alteração de uso foram delimitadas em unidades operativas de planeamento e gestão designadas na planta de ordenamento por UP.

2 — Os aglomerados urbanos constituem-se nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

UP 1 — Ferragudo, Corgos, Bela Vista, Parchal, Mexilhoeira da Carregação, Pateiro e Calvário;  
UP 2 — Estômbar;  
UP 3 — Lagoa;  
UP 4 — Porches;  
UP 8 — Carvoeiro;  
UP 9 — Poço Partido.

#### Artigo 15.º

##### Áreas urbanas de interesse cultural

Nas malhas urbanas dos aglomerados existentes que venham a ser definidas pela Câmara Municipal como áreas de interesse cultural deverão ser mantidas as características gerais dessas malhas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse. Nos casos em que seja permitida a demolição pontual fica a substituição dos edifícios sujeita às seguintes regras:

- Sejam garantidos os alinhamentos pelas construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- Seja mantida a cerca adequada ao conjunto onde se insere, respeitando a morfologia e volumetria da envolvente.

#### Artigo 16.º

##### Áreas urbanas sujeitas a renovação

Nas malhas urbanas dos aglomerados existentes que venham a ser definidas pela Câmara Municipal como áreas urbanas sujeitas a renovação deverá a renovação ser sujeita às seguintes regras:

- A construção deverá ser precedida de estudos de conjunto que garanta a continuidade do tecido e atenda à relação com a área construída na envolvente e à rede de arruamentos existentes;
- As densidades, cércas e áreas de construção não deverão ultrapassar os valores definidos para as áreas de expansão do mesmo aglomerado.

#### Artigo 17.º

##### Áreas urbanizáveis — Áreas de expansão urbana

1 — Com vista à implantação de equipamentos em carência e da localização de equipamentos de uso e de interesse público, necessários à expansão urbana, deverão as operações de loteamento urbano nestas áreas serem precedidas de planos de urbanização ou de pormenor.

2 — As áreas urbanizáveis, expansão dos aglomerados existentes, ficam sujeitas às seguintes regras:

2.1 — Na vila de Lagoa:

D (máxima) — 150 hab./ha;  
AC (máxima) — a definir pela Câmara Municipal ou por planos de urbanização ou de pormenor.

2.2 — Nos aglomerados de Estômbar e de Porches:

D (máxima) — 150 hab./ha;  
AC (máxima) — 3 pisos.

2.3 — Na unidade operativa de gestão constituída pelos aglomerados urbanos de:

- Ferragudo;
- Corgos;
- Bela Vista;
- Parchal;

e) Mexilhoeira da Carregação;

f) Pateiro;

g) Calvário:

D (máxima) — 150 hab./ha;

AC (máxima) — a definir pela Câmara Municipal ou por planos de urbanização ou de pormenor.

2.4 — Nos aglomerados urbanos de Aldeia de Luís Francisco, Sobral e Torrinha mantêm-se os limites actuais.

2.5 — Nos aglomerados urbanos de Carvoeiro e Poço Partido:

D (máxima) — 60 hab./ha;

AC (máxima) — 3 pisos.

3 — Nas áreas urbanizáveis de expansão dos aglomerados citados nos n.ºs 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 deste artigo não deverá ser admissível a implantação de aldeamentos turísticos.

## SECÇÃO II

### Zonas de ocupação turística

#### Artigo 18.º

##### Definição de zona de ocupação turística

As zonas de ocupação turística são constituídas pelas áreas efectivamente ocupadas por empreendimentos turísticos ou com construções da mesma natureza aprovadas pelas entidades públicas competentes e pelas áreas intersticiais que, dada a sua aptidão, ficam genericamente afectas à construção, edificação e demais empreendimentos com interesse para o sector do turismo.

#### Artigo 19.º

##### Localização das zonas de ocupação turística

1 — Com vista ao ordenamento, delimitaram-se três zonas de ocupação turística, que integram as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão, designadas por UP:

- UP 7 — área situada entre o Lageal e Carvoeiro;
- UP 10 — área situada entre o Carvoeiro e Alfanzina;
- UP 13 — área situada entre o Vale do Engenho e limite nascente do concelho de Lagoa.

#### Artigo 20.º

##### Zonas de ocupação turística — Princípios gerais

A ocupação das zonas de ocupação turística fica sujeita aos seguintes princípios gerais:

- As infra-estruturas devem ser ligadas às redes públicas existentes ou em vias de conclusão;
- As densidades de população máxima ficam condicionadas à salvaguarda e valorização das ocorrências físicas e naturais dos terrenos;
- Os projectos e construções devem possuir adequada qualidade em ordem a garantir boas condições de habitabilidade, iluminação, ventilação, exposição solar, isolamento térmico e acústico, privacidade, visuais exteriores, segurança e cumprir o disposto no Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março, e demais legislação em vigor;
- As novas construções devem harmonizar-se plasticamente com as construções existentes e integrar-se nas características urbanas e arquitectónicas do local, sem que tal implique a subordinação a um estilo determinado;
- Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;
- Cuidada integração paisagística, com recurso predominante a espécies vegetais características da região.

#### Artigo 21.º

##### Zonas de ocupação turística — Condicionamentos

1 — Os estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações in-

trouduzas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril, devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Densidade populacional:  $\leq 100$  habitantes/ha;
- b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):  
Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas:  $\leq 0,50$ ;  
Empreendimentos de outras categorias:  $\leq 0,40$ ;
- c) Coeficiente de afectação do solo (CAS):  $\leq 0,15$ ;
- d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS):  $\leq 0,30$ ;
- e) Altura máxima das construções:  
Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: 15 m;  
Empreendimentos de outras categorias: 13,5 m;
- f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno:  
Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: 13,5 m;  
Empreendimentos de outras categorias: 12,5 m.

2 — Os estabelecimentos hoteleiros a que alude o número anterior não poderão ter uma altura superior a 8 m e um máximo de dois pisos quando se situem a uma distância inferior a 350 m do limite da margem das águas do mar ou das respectivas zonas adjacentes como tal classificados.

3 — Para efeitos do número anterior, entende-se por margem das águas do mar e zonas adjacentes as noções fixadas nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.

4 — Os loteamentos, as construções e os empreendimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, e não incluídos no n.º 1 do presente artigo devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Densidade populacional:  $\leq 60$  habitantes/ha;
- b) COS:  $\leq 0,20$ ;
- c) CAS:  $\leq 0,15$ ;
- d) CIS:  $\leq 0,25$ ;
- e) Altura máxima das construções: 6,5 m;
- f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 6,5 m.

5 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares, ficando a sua ocupação sujeita aos seguintes requisitos:

- a) COS:  $\leq 0,15$ ;
- b) CAS:  $\leq 0,10$ ;
- c) CIS:  $\leq 0,15$ ;
- d) Altura máxima das construções: 6,5 m;
- e) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 5 m.

6 — As parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares com a área de construção inferior a 250 m<sup>2</sup> ficam isentas do cumprimento dos parâmetros fixados no número anterior.

7 — Não poderão ser autorizadas, ou objecto de parecer favorável, as operações de loteamento que:

- a) Incidam sobre prédio com área superior a 15 000 m<sup>2</sup>;
- b) Tenham como resultado a constituição de lotes com área inferior a 2000 m<sup>2</sup> cada um;
- c) Não respeitem os parâmetros fixados no n.º 5 do presente artigo.

8 — Em casos excepcionais, devidamente justificados, poderão ser viabilizados empreendimentos, loteamentos ou construções com índices superiores aos fixados nos números anteriores, desde que:

- a) O terreno se insira em estrutura urbana consolidada;
- b) Se encontrem garantidas as necessárias articulações viárias e demais infra-estruturas;
- c) O empreendimento, loteamento ou construção se mostre conveniente para efeitos de complementaridade funcional ou estética;
- d) Sejam respeitados os alinhamentos existentes e aplicada a cêrcea mais adequada em função da volumetria dominante.

9 — Nas zonas de ocupação turística devem ainda respeitar-se:

- a) A divisão entre parcelas ou lotes deve, em princípio, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados e quando seja necessária a construção de muros de alvenaria ou tijolo não poderão estes possuir altura superior a 0,8 m relativamente ao nível natural do terreno;
- b) As áreas de estacionamento devem, preferencialmente, ser construídas no subsolo e respeitar os parâmetros que constam no artigo 47.º deste Regulamento.

### SECÇÃO III

#### Áreas com ocupação decorrentes de loteamentos aprovados

##### Artigo 22.º

##### Áreas turísticas e urbano-turísticas

As áreas de ocupação turística e urbano-turística decorrentes de operações aprovadas regem-se por regulamentação específica decorrente do processo de aprovação.

### CAPÍTULO IV

#### Áreas industriais e de serviços

##### Artigo 23.º

##### Áreas industriais e de serviços existentes

As áreas industriais e de serviços existentes são as seguintes:

- a) Área a sul da vila de Lagoa que integra o espaço de exposição da FATACIL;
- b) Área a sul da EN 125, adjacente a esta via, designada por Ponte Charuto, a sul da Quinta de São Pedro;
- c) Áreas situadas no Parchal: passagem e junto à Quinta do Parchal;
- d) Área situada entre a Quinta de São Pedro e o Parchal designada por Mexilhão.

##### Artigo 24.º

##### Localização de novas áreas industriais e de serviços

1 — As novas áreas industriais e de serviços obtêm-se por expansão das existentes.

2 — A área designada por Ponte Charuto é a principal área industrial do concelho, ocupando cerca de 12 ha. Integra-se na unidade operativa de planeamento e gestão UP 1.

3 — O pedido de localização de novos estabelecimentos industriais à Câmara Municipal de Lagoa faz-se em conformidade com o artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

4 — A Câmara Municipal de Lagoa para emitir o seu parecer, aprovando ou reprovando a localização no prazo definido no citado diploma, poderá solicitar ao proponente estudo de impacte ambiental e ou de tráfego que a habilitem à emissão do respectivo parecer, nos termos em que a lei o preveja.

5 — A implantação de edifícios industriais deverá ser precedida de plano de pormenor ou projecto de loteamento que atenda aos Decretos-Leis n.ºs 109/91, de 15 de Março, e 25/93, de 17 de Agosto, e às regras estabelecidas neste Regulamento.

6 — A construção de edifícios industriais nestas áreas fica sujeita cumulativamente às regras a seguir discriminadas para os lotes de pois de infra-estruturados:

- a) Índice de implantação no lote — 0,6;
- b) Volumetria máxima — 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (da área do lote). Variando entre 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, consoante as características topográficas do terreno;
- c) Arruamentos — faixa de rodagem maior ou igual a 7 m; bermas e passeios maiores ou iguais a 2 m;
- d) Altura máxima das construções — 9,5 m, salvo situações excepcionais justificadas pela natureza da actividade.

### CAPÍTULO V

#### Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental

##### Artigo 25.º

##### Composição

1 — As zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental são compostas por:

- a) Áreas destinadas a fins agrícolas;
- b) Áreas florestais de protecção;
- c) Áreas destinadas a indústrias extractivas;
- d) Áreas naturais.

2 — As áreas destinadas a fins agrícolas são compostas por:

- a) Área agrícola prioritária;
- b) Área agrícola a proteger;
- c) Área de interesse agrícola.

## Artigo 26.º

**Área agrícola prioritária**

A área agrícola prioritária integra os regadios já concretizados de perímetro de rega Silves-Lagoa e as áreas contíguas ao actual regadio abrangidas pelo plano de rega do Algarve.

1 — Nesta área é interdita a construção.

2 — O regime de uso e da alteração é o definido pelo regulamento do regadio de Silves-Lagoa e pelos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Julho, 274/92, de 12 de Dezembro, e 69/92, de 27 de Abril.

## Artigo 27.º

**Área agrícola a proteger**

Inclui as áreas definidas como primeira prioridade de expansão do perímetro de rega de Silves-Lagoa, no concelho de Lagoa, e também as áreas da zona vitícola das Areias.

Nestas áreas é interdita a construção, excepto:

- a) Construções que se destinam à valorização da empresa agrícola como tal, incluindo a habitação do proprietário ou do titular dos direitos de exploração e de trabalhadores permanentes da exploração;
- b) O licenciamento de construções será feito após parecer da Comissão Regional da Reserva Agrícola do Algarve que confirme a adequação do projecto aos objectivos pretendidos e a não existência de alternativa económica e tecnicamente viável noutros terrenos do requerente.

## Artigo 28.º

**Área de interesse agrícola**

Incluem-se nesta classe de prioridade a generalidade de zona agrícola de sequeiro.

Nesta área aplica-se o regime de proibição genérica de edificação dispersa constante do artigo 41.º, o qual, nas excepções previstas, e quando aplicável, será conjugado com o regime legal em vigor da RAN.

1 — São autorizadas as construções previstas na alínea a) do artigo anterior.

2 — Poderá ser autorizada a construção de unidades hoteleiras nas condições previstas no artigo 37.º deste Regulamento.

## Artigo 29.º

**Áreas florestais de protecção**

1 — As áreas florestais de protecção são as definidas na planta de ordenamento e são constituídas pelas áreas indicadas na planta de ordenamento.

2 — São proibidas sem prévia autorização municipal práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal existente, exceptuando-se as práticas decorrentes da normal condução e exploração dos ecossistemas florestais e eventuais reconversões culturais.

3 — Nesta área é interdita a construção.

## Artigo 30.º

**Áreas de indústria extractiva em exploração**

1 — As áreas de exploração de pedreiras são as que constam da planta de ordenamento, sendo o seu licenciamento e actividades regulados pelos Decretos-Leis n.ºs 89/90, de 16 de Março, e 90/90, de 16 de Março.

2 — Na área do município de Lagoa não é admitido o aumento da área de exploração das pedreiras existentes nem a criação de novas áreas destinadas à exploração de pedreiras.

3 — As actuais e as novas explorações de areiros autorizados ou a autorizar pela Câmara Municipal de Lagoa, em conformidade com a legislação em vigor, ficam também sujeitas a regulamento municipal específico, que deverá salvaguardar os seguintes aspectos:

- a) Obrigatoriedade da entidade exploradora apresentar plano de recuperação de tratamento paisagístico do espaço de exploração das áreas abandonadas quando finalizado o período autorizado da respectiva exploração;
- b) Prever a execução dos trabalhos, previstos nos planos de recuperação e tratamento paisagístico referidos na alínea anterior, exigindo à entidade exploradora caução para a sua boa e regular execução;
- c) A emissão de licença fica dependente do pagamento da taxa a fixar no regulamento de taxas municipais.

## Artigo 31.º

**Áreas naturais**

1 — As áreas naturais assinaladas na planta de ordenamento são constituídas por:

- a) Áreas naturais de nível 1;
- b) Áreas naturais de nível 2;
- c) Áreas naturais de nível 3.

2 — As áreas naturais de nível 1 são compostas por:

2.1 — Áreas da REN, que incluem:

- a) Praias, arribas e falésias;
- b) Zonas húmidas, leitos de curso de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
- c) Áreas de máxima infiltração. Nesta área a norte do concelho localiza-se o parque municipal das Fontes;

2.2 — Áreas da RAN integradas nas áreas de aptidão turística.

3 — As áreas naturais de nível 2 integram áreas de atractivo paisagístico e que foram usadas com agricultura de sequeiro. Constituem áreas susceptíveis de virem a integrar novos núcleos de desenvolvimento turístico.

4 — Áreas naturais de nível 3:

4.1 — As áreas naturais de nível 3 são constituídas por terrenos rústicos nas imediações dos aglomerados urbanos, que representam uma reserva de solo para diversas finalidades.

4.2 — As áreas naturais de nível 3 assinaladas na planta de ordenamento poderão integrar-se no perímetro urbano dos respectivos aglomerados mediante PU ou PP, desde que os novos usos atendam às seguintes prioridades:

- a) Protecção ambiental, nomeadamente protecção das linhas de águas dos sítios únicos e da estrutura verde urbana que satisfaça as carências existentes e se projecte para as necessidades futuras;
- b) Reserva de áreas para a implantação dos equipamentos colectivos em carência e para as necessidades que se projectem no futuro;
- c) Implantação de novas áreas residenciais, de serviços e indústrias.

## CAPÍTULO VI

**Áreas de aptidão turística — Núcleos de desenvolvimento turístico**

## Artigo 32.º

**Localização das áreas de aptidão turística**

1 — Com vista à implementação de núcleos de desenvolvimento turístico, delimitaram-se quatro áreas de aptidão turística, que integram as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão, designadas por UP:

- a) UP 5 — área situada entre o Vale da Areia e a Ponta do Altar;
- b) UP 6 — área situada entre a praia dos Caneiros e o Lageal;
- c) UP 11 — área situada entre Alfanzina e Caramujeira;
- d) UP 12 — área situada entre a Caramujeira e a Senhora da Rocha.

2 — Até à aprovação dos núcleos de desenvolvimento turístico as áreas de aptidão turística têm o estatuto de espaços não urbanizáveis e seguem o regime de uso, ocupação e transformação do solo definido na planta de ordenamento, planta de condicionamentos e Regulamento do presente PDM.

3 — Uma vez aprovados os núcleos de desenvolvimento turístico, a área por estes abrangida fica sujeita ao disposto no artigo 36.º do presente Regulamento, continuando as restantes áreas sujeitas ao estatuído no PDM.

4 — Não poderão ser afectas aos núcleos de desenvolvimento turístico mais de 25% de cada área de aptidão turística.

5 — A aprovação dos núcleos de desenvolvimento turístico carece de ratificação dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo.

## Artigo 33.º

**Área de aptidão turística — UP 5 e UP 6**

1 — Estas áreas de aptidão turística estão delimitadas na planta de ordenamento e integram as seguintes categorias de áreas:

- a) Áreas ocupadas com moradias isoladas dispersas;
- b) Áreas naturais de nível 1;
- c) Áreas naturais de nível 2.

2 — Os núcleos de desenvolvimento turístico vão implantar-se em parte das áreas naturais de nível 2 e serão consubstanciados em função das áreas disponíveis de nível 1 e de nível 2.

3 — A capacidade total de ocupação dos núcleos de desenvolvimento turístico a implantar nestas áreas é de 1410 camas, prevendo-se 400 camas na UP 5 e 1010 na UP 6.

#### Artigo 34.º

##### Área de aptidão turística — UP 11

1 — Esta área de aptidão turística está delimitada na planta de ordenamento e integra as seguintes categorias de áreas:

- a) Área turística existente de Benagil;
- b) Áreas ocupadas com moradias isoladas dispersas;
- c) Áreas naturais de nível 1;
- d) Áreas naturais de nível 2.

2 — A área turística existente de Benagil poderá ser completada nos seus interstícios, obedecendo essa ocupação aos parâmetros definidos para as zonas de ocupação turística.

3 — Os núcleos de desenvolvimento turístico vão implantar-se em parte das áreas naturais de nível 2 e serão consubstanciados em função das áreas disponíveis de nível 1 e de nível 2.

4 — A capacidade total de ocupação dos núcleos de desenvolvimento turístico a implantar nesta área UP 11 é de 1720 camas.

#### Artigo 35.º

##### Área de aptidão turística — UP 12

1 — Esta área de aptidão turística está delimitada na planta de ordenamento e integra as seguintes categorias de áreas:

- a) Áreas ocupadas com moradias isoladas dispersas;
- b) Áreas naturais de nível 1;
- c) Áreas naturais de nível 2.

2 — Os núcleos de desenvolvimento turístico vão implantar-se em parte das áreas naturais de nível 2 e serão consubstanciados em função das áreas disponíveis de nível 1 e de nível 2.

3 — A capacidade total de ocupação dos núcleos de desenvolvimento turístico a implantar nesta área UP 12 é de 1670 camas.

#### Artigo 36.º

##### Implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico

1 — A implantação dos núcleos de desenvolvimento turístico fica sujeita aos seguintes princípios:

- a) Não podem integrar áreas pertencentes a parques ou reservas naturais;
- b) Os empreendimentos a criar devem revestir elevada qualidade e interesse para o turismo, nomeadamente nas vertentes arquitectónicas e de integração ambiental, e serem complementados com equipamentos de lazer dimensionados em conformidade com o número de camas instaladas, sem prejuízo da legislação em vigor para o sector;
- c) Os empreendimentos a criar deverão destinar-se exclusivamente a usos afectos ao turismo;
- d) Nas áreas envolventes aos núcleos de desenvolvimento turístico não podem ser previstos usos ou ocupações incompatíveis com um turismo de qualidade;
- e) O empreendimento suportará os custos das infra-estruturas internas e de ligação às infra-estruturas municipais existentes nos locais indicados pelo município e participará nos custos dos sistemas gerais, de acordo com taxas específicas;
- f) Cada núcleo de desenvolvimento turístico poderá ser constituído por um ou mais empreendimentos, desde que articulados entre si por uma rede coerente de infra-estruturas, nomeadamente viárias, podendo existir infra-estruturas e equipamentos comuns ou de utilização comum;
- g) Cada núcleo poderá desenvolver-se em uma parcela ou prédio ou conjunto de parcelas ou prédios pertencentes à mesma área de aptidão turística.

2 — A implantação dos núcleos de desenvolvimento turístico fica sujeita cumulativamente aos seguintes condicionamentos:

- a) Em cada núcleo de desenvolvimento turístico a área urbanizável não pode exceder 30% da área total do núcleo;
- b) A área urbanizável a que se refere a alínea a) deste número fica sujeita aos parâmetros urbanísticos e demais disposições aplicáveis às zonas de ocupação turística;

- c) A estrutura urbana e construções deverão apresentar-se concentradas ou nucleadas de forma a evitar o alastramento urbano;
- d) Nenhum núcleo poderá ser implementado em área inferior a 25 ha da área de aptidão turística;
- e) Os processos de licenciamento das construções, loteamentos e empreendimentos turísticos devem ser instruídos com projectos de arranjos exteriores que incluam toda a área afectada ao núcleo de desenvolvimento turístico;
- f) As áreas urbanizáveis a que se refere a alínea a) deste número localizar-se-ão nas áreas naturais de nível 2;
- g) O somatório do número de camas/habitantes dos núcleos inseridos em cada área de aptidão turística não pode ultrapassar as quotas atribuídas a cada área de aptidão turística;
- h) O proprietário de cada parcela ou prédio inserido em áreas de aptidão turística poderá participar na realização dos núcleos de desenvolvimento turístico mediante uma quota equivalente à área da sua parcela ou prédio, independentemente da classificação do terreno como integrado em áreas naturais de nível 1 ou de nível 2.

3 — Após a aprovação dos planos directores municipais, as câmaras municipais poderão promover acções conducentes à adequada localização e implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico.

## CAPÍTULO VII

### Unidades hoteleiras isoladas

#### Artigo 37.º

##### Localização de unidades hoteleiras isoladas

1 — No concelho de Lagoa, fora das zonas de ocupação urbanística e das áreas de aptidão turística, é admitida a implantação de unidades hoteleiras, em áreas a determinar, de mais baixa classificação de classe de uso agrícola «área de interesse agrícola», mediante os seguintes condicionamentos:

- a) O número total de camas para a globalidade das unidades hoteleiras previstas nestas condições é de 500 camas;
- b) A área mínima da parcela ou prédio de implantação é de 2,5 ha;
- c) As unidades hoteleiras admitidas são as classificadas nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril;
- d) Os parâmetros urbanísticos são os que constam do n.º 1 do artigo 21.º, «Zonas de ocupação turística»;
- e) Com o pedido de licenciamento do projecto do estabelecimento hoteleiro deverá ser apresentado um projecto do tratamento dos espaços exteriores que envolva toda a parcela ou prédio afecto ao estabelecimento;
- f) O empreendimento suportará os custos das infra-estruturas internas e de ligação às infra-estruturas municipais existentes nos locais indicados pelo município e participará nos custos dos sistemas gerais, de acordo com taxas específicas a fixar pelo município;
- g) Caberá à Câmara Municipal de Lagoa seleccionar mediante critérios a estabelecer pela própria Câmara os pedidos de localização dos estabelecimentos hoteleiros e cuidar para que não seja ultrapassada a quota em número de camas prevista na alínea a) deste artigo.

## CAPÍTULO VIII

### Equipamentos

#### Artigo 38.º

##### Instalação de equipamentos e grandes infra-estruturas previstas

1 — A instalação de equipamentos e grandes infra-estruturas previstas far-se-á nas áreas indicadas na planta de ordenamento:

- a) Rodovias da rede fundamental em projecto — via longitudinal do Algarve;
- b) Equipamentos recreativos e culturais:
  - Parque municipal das Fontes;
  - Parque urbano em Lagoa;
  - Parque desportivo em Lagoa;
- c) Equipamentos de transporte — estação central de camionagem em Lagoa;

- d) Equipamento escolar — EB 1, 2, 3 em Parchal (2,5 ha);
- e) Formação profissional — Centro de Formação Profissional do Barlavento;
- f) Infra-estruturas — aterro sanitário;
- g) Parque Desportivo da Bela Vista.

## CAPÍTULO IX

### Disposições complementares

#### Artigo 39.º

##### Ordenamento dos espaços urbanos e urbanizáveis

1 — As operações urbanísticas nos aglomerados urbanos e nas zonas de ocupação turística deverão ser precedidos de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

1.1 — Poderão exceptuar-se as operações urbanísticas que se integrem numa das seguintes situações:

- a) Nos aglomerados urbanos;
- b) Construção de habitações e equipamentos em áreas urbanizáveis, intersticiais ou envolventes que possuam infra-estruturas viárias, de saneamento e eléctricas e onde a altura das edificações esteja prevista no presente Regulamento ou a altura seja definível a partir da relação com o tecido urbano envolvente.

2 — O índice de construção referido para todas as unidades operativas de ordenamento e gestão poderá ser superior aos indicados para cada unidade operativa ou para os novos núcleos de desenvolvimento turístico nas seguintes condições:

- a) Decorrentes da definição de área total de construção no n.º 12 do artigo 4.º deste Regulamento;
- b) Decorrentes da construção de equipamentos de apoio a empreendimentos turísticos, quando estes se integram nos valores definidos, para cada grupo, em conformidade com a legislação em vigor.

#### Artigo 40.º

##### Operações de loteamento

Em conformidade com o artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e com a Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, as operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanas, urbanizáveis ou industriais.

#### Artigo 41.º

##### Proibição de edificação dispersa

1 — Fora das zonas de ocupação urbanística, sem prejuízo do disposto nos artigos 26.º, 27.º, 28.º, 33.º, 34.º, 35.º, 38.º e 44.º, não são autorizadas novas edificações que provoquem ou aumentem a edificação dispersa.

2 — Por razões ponderosas demonstradas pelo interessado, podem, excepcionalmente, ser autorizadas edificações isoladas desde que daí não resultem derrogações ao presente Regulamento.

3 — As construções para habitação unifamiliar que se realizam ao abrigo do número anterior terão um máximo de dois pisos e uma área de pavimentos inferior a 250 m<sup>2</sup>, incluindo caves, sótãos e anexos.

4 — Nos casos em que o proprietário, embora dispondo de exploração agrícola com área equivalente ao mínimo de cultura, seja autorizado a construir por lhe terem sido reconhecidas graves dificuldades habitacionais, a parcela a edificar terá, além do condicionamento referido no n.º 3, de possuir uma área superior a 600 m<sup>2</sup>, com uma frente para a via pública de, pelo menos, 20 m.

#### Artigo 42.º

##### Áreas a ceder ao município

1 — Nas operações de loteamento a realizar nas zonas de ocupação urbanística serão aplicados para efeitos da concretização de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva os critérios decorrentes da aplicação do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, da Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2 — Os parâmetros de dimensionamento das infra-estruturas são os que constam no artigo 46.º

#### Artigo 43.º

##### Indústrias inseridas no tecido urbano

Nas zonas de ocupação urbanística é permitida a instalação de indústrias não poluidoras conformes com o Decreto-Lei n.º 109/91,

de 15 de Março, e com o Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março.

#### Artigo 44.º

##### Localização de unidades hoteleiras e de equipamentos de animação

1 — Hotéis — os hotéis a implantar nas zonas de ocupação urbanística poderão ter altura superior àquela que está prevista para as diferentes áreas definidas nesse capítulo, sem prejuízo dos condicionamentos previstos no artigo 21.º, «Zonas de ocupação turística», desde que se atenda cumulativamente às seguintes regras:

- a) A altura do edifício seja justificada por razões de ordem funcional;
- b) O edifício tenha um afastamento ao limite do lote contínuo maior ou igual à sua altura;
- c) O edifício pelo seu porte e recorte na paisagem não prejudique imagens naturais a salvaguardar;
- d) A área de construção total do hotel resulte da concentração total ou parcial da área de construção admissível para a parcela onde o hotel se implanta. A área de construção referida resulta da aplicação dos parâmetros e índices da zona de ocupação urbanística onde a parcela se insere.

2 — Equipamentos de animação turística — a Câmara Municipal de Lagoa poderá dar preferência aos empreendimentos turísticos que integrem equipamentos (recreativos, culturais, lúdicos ou desportivos) que constituam pólos de atracção turística.

2.1 — A aceitação ou reprovação da localização de equipamentos de animação turística, sem prejuízo da legislação específica em vigor, far-se-á em função dos seguintes parâmetros:

- a) Características do terreno de implantação (zona de ocupação turística, zonas urbanas e áreas da mais baixa classificação de classe de uso agrícola);
- b) Disponibilidade de infra-estruturas;
- c) Compatibilidade do equipamento com outros usos já instalados ou a instalar. Na análise das compatibilidades intervêm factores de apreciação tais como poluição sonora ou outra, perigosidade, imagem e tráfego produzido.

2.2 — A Câmara Municipal de Lagoa poderá exigir, sempre que o entenda, estudos de impacto dos equipamentos propostos.

2.3 — Os equipamentos propostos isoladamente ficarão igualmente sujeitos aos condicionamentos dos n.ºs 1 e 2 deste artigo.

#### Artigo 45.º

##### Parques de sucata e afins

Na área do concelho de Lagoa não são permitidos:

- a) Novos parques de sucata;
- b) Novos parques de salvados ao ar livre;
- c) Estaleiros de obra, de grandes dimensões, com carácter permanente;
- d) Estacionamento de equipamentos e produtos que provoquem imagem ou perturbação que a administração municipal considere prejudicial.

#### Artigo 46.º

##### Circulação e estacionamento automóvel

1 — Para as áreas urbanizáveis e novas áreas industriais ficam a circulação e o estacionamento automóvel sujeitos às seguintes regras:

1.1 — Aos planos de urbanização e de pormenor e às operações de loteamento nos espaços urbanizáveis deverá afectar-se uma área correspondente a, pelo menos, 25 % da área total a vias e estacionamento locais.

1.2 — Cálculo das áreas por lugar de estacionamento:

- a) Veículos ligeiros — deverá afectar-se uma área bruta de 20 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 25 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não);
- b) Veículos pesados — deverá afectar-se uma área de 75 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não).

1.3 — Edifício para habitação — estacionamento automóvel: 1,5 lugares por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

1.4 — Edifícios destinados a serviços:

- a) Três lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimentos de área menor ou igual a 500 m<sup>2</sup>;
- b) Cinco lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimento de área superior a 500 m<sup>2</sup>.

## 1.5 — Indústrias e armazéns:

- a) Nos edifícios destinados à indústria e armazéns deverá ser obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes, dentro do lote, equivalente a um lugar por cada 150 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- b) Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar caso a caso em função do tipo de indústria a instalar.

## 1.6 — 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, deverá ainda ser 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) Nos espaços urbanizáveis, deverá prever-se uma área mínima de estacionamento de um lugar para o parqueamento de veículo pesado por cada 70 quartos.

1.7 — Edifícios e áreas destinados a comércio retalhista — nos edifícios ou áreas destinados a comércio retalhista, concentrado ou não, deverão ser obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- a) Um lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimentos de área superior a 200 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 1000 m<sup>2</sup>;
- b) Um lugar por cada 25 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimentos de área superior a 1000 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 2500 m<sup>2</sup>;
- c) Um lugar por cada 15 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimentos de área superior a 2500 m<sup>2</sup>.

## 1.8 — Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista:

- a) Nos hipermercados com área bruta superior a 2500 m<sup>2</sup> e inferior ou igual a 4000 m<sup>2</sup>, será obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote equivalente a cinco lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 75 m<sup>2</sup> de área útil de vendas e mais de um lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos;

- b) Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m<sup>2</sup> e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície idêntica, será obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior;
- c) Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de *bricolage* são comparáveis, para efeito de cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta inferior a 4000 m<sup>2</sup>;
- d) Em todas as situações previstas no presente artigo, e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 190/89, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos na alínea c) do artigo anterior.

1.9 — Salas de espectáculo — para salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias serão equivalentes a dois lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

1.10 — 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.

2 — Para as áreas urbanas e áreas industriais existentes:

2.1 — Para as áreas urbanas sujeitas a renovação e pequenas áreas, intersticiais no tecido consolidado, dever-se-ão aplicar as regras descritas no n.º 1 deste artigo. Excepcionalmente e onde não seja possível concretizar aquelas regras, a Câmara Municipal de Lagoa elaborará regras excepcionais e específicas para cada caso.

3 — Arruamentos — os parâmetros de dimensionamento dos arruamentos são os que constam na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

## Artigo 47.º

## Instalação de pecuárias

1 — Só serão permitidas novas instalações pecuárias que distem mais de 500 m das áreas urbanas ou zonas turísticas.

2 — O afastamento mínimo da instalação aos limites do prédio rústico será de 50 m.

3 — Os efluentes não poderão ser lançados directamente nas linhas de água, devendo os projectos de execução das instalações de tratamento ser aprovados pelas entidades competentes.

