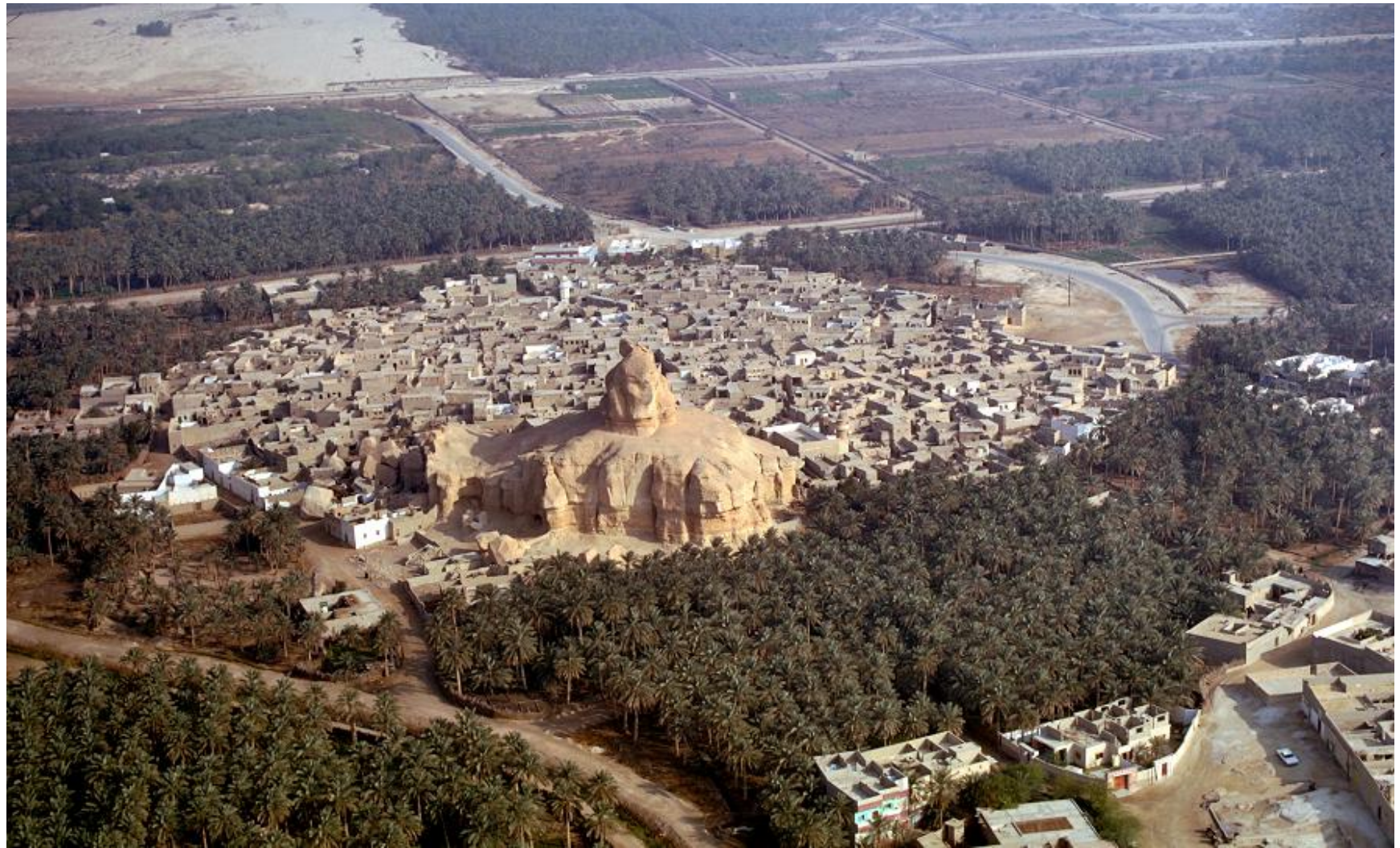


II Jornadas de Lagos

2.<sup>a</sup> sessão – 7 FEV 2015

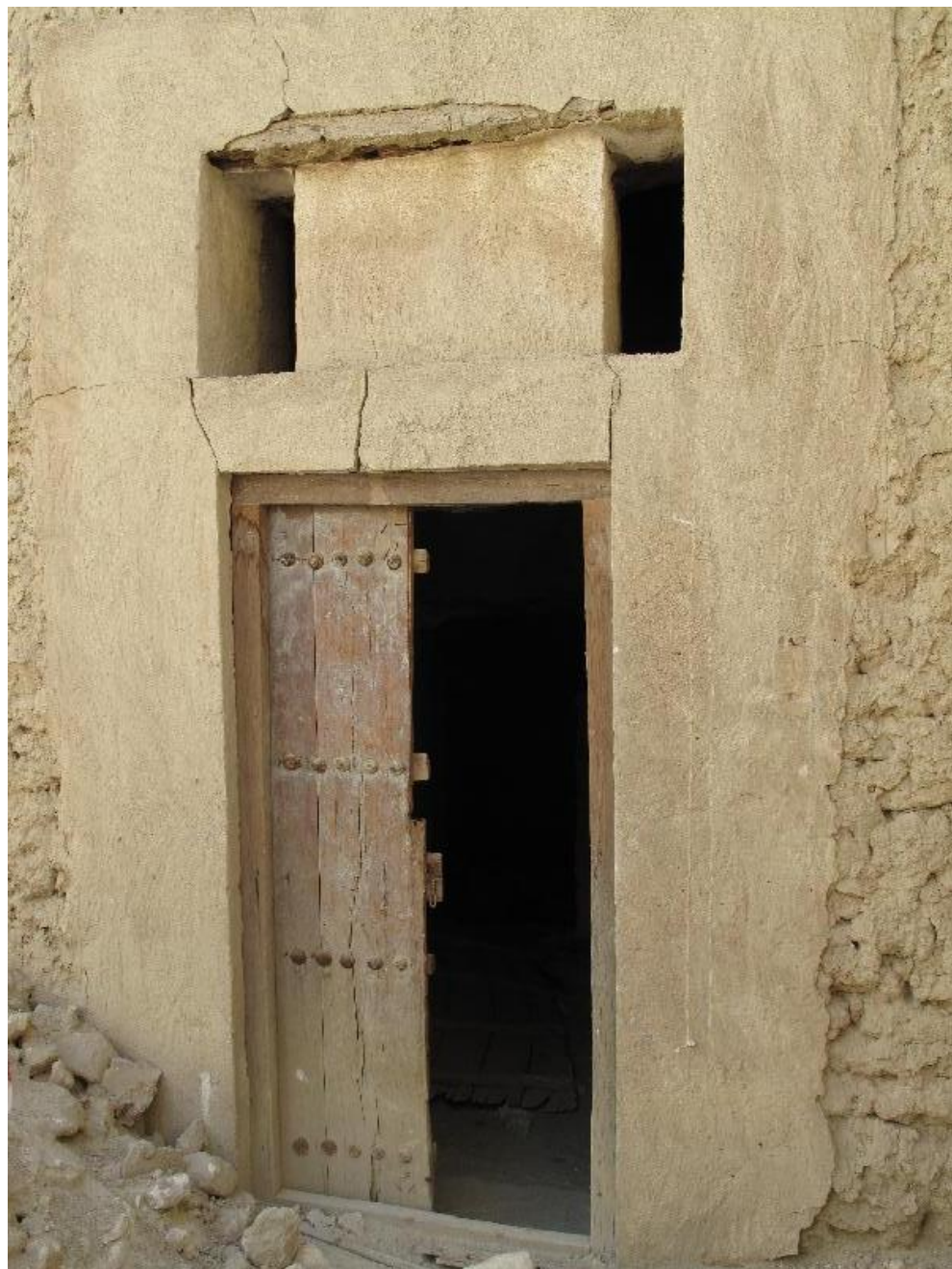
“Território, ordenamento e reabilitação urbana”

Vítor Lourenço

















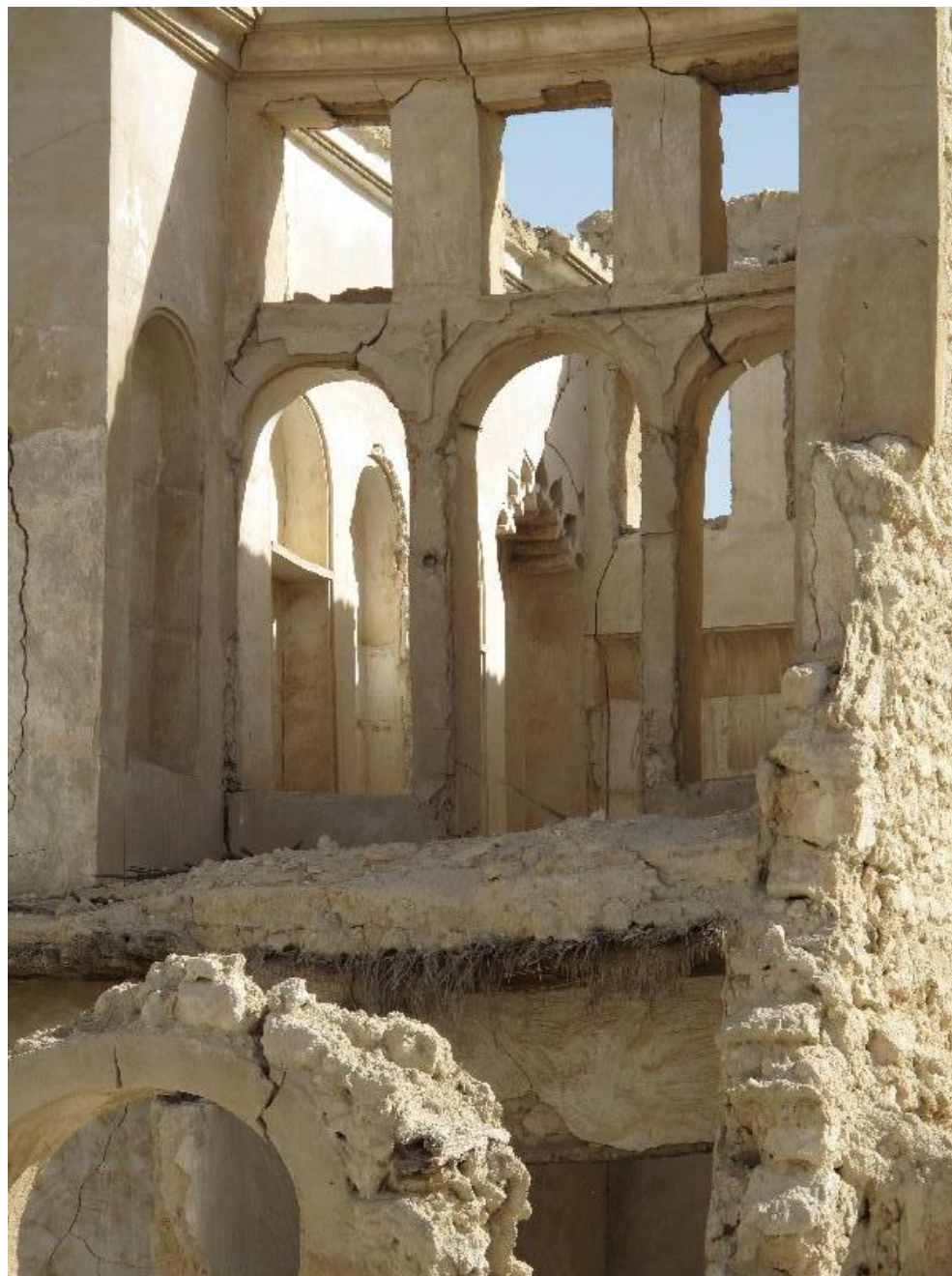
















## **SECÇÃO I      ÁREA URBANA CENTRAL/ CENTRO HISTÓRICO**

### **ARTIGO 42º      CARACTERIZAÇÃO**

1. A Área Urbana Central/ Centro Histórico encontra-se delimitada no desenho nº 19 - Planta de Zonamento e no desenho nº 20 - Área Urbana Central / Centro Histórico – Planta de Gestão e caracteriza-se por uma malha edificada com estrutura urbana e arquitectónica homogénea, onde se encontra o conjunto de edifícios com características arquitectónicas mais nobres e mais cultas da cidade e que conferem a todo o conjunto uma uniformidade que deve ser preservada.
2. A área Urbana Central / Centro Histórico subdivide-se em:
  - a) Área intra-muros;
  - b) Área extramuros.

### **ARTIGO 43º      OBJECTIVOS**

Na área delimitada como Área Urbana Central/Centro Histórico as intervenções urbanísticas têm como objectivos específicos os seguintes:

- a) A valorização e qualificação do Centro histórico, através de intervenções de desenho urbano que expressem a definição dos espaços e respectivo arranjo de espaços exteriores;
- b) A Hierarquização e qualificação da circulação viária e percursos pedonais, do estacionamento automóvel e respectivo enquadramento urbanístico, bem como a localização de eventuais equipamentos, unidades hoteleiras e zonas verdes;
- c) A procura de soluções para as operações de conservação e reabilitação das edificações existentes;
- d) A preservação e salvaguarda das características morfológicas e de ambiente e imagem urbana, não permitindo a descaracterização e adulteração urbanística e tipológica existente;
- e) O levantamento, caracterização e recuperação das redes de abastecimento de água e redes de esgotos;
- f) O estudo e arranjo paisagístico de toda a área envolvente da muralha e do Parque da Cidade;

#### **ARTIGO 44º      USO DAS EDIFICAÇÕES**

Os diferentes usos dos edifícios existentes na Área Urbana Central/ Centro Histórico devem distribuir-se de forma equilibrada e de modo a assegurar o predomínio da componente habitacional, de acordo com as seguintes regras:

- a) A implantação de novas funções e usos em edifícios localizados nesta área só é autorizada se contribuir para a revitalização e animação do conjunto urbano e se não acarretarem efeitos prejudiciais à circulação de viaturas e peões na zona;
- b) As funções não habitacionais já instaladas à data da entrada em vigor do Plano podem manter-se desde que a sua permanência seja compatível com a habitação.

#### **ARTIGO 45º      CONDICIONAMENTOS**

Para além dos condicionamentos gerais constantes do artigo 30º do presente Regulamento, a Área Urbana Central / Centro Histórico fica igualmente sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Todos os projectos de arquitectura apresentados para licenciamento de obras ou para pedidos de informação referentes a qualquer intervenção de obra nova, de reconstrução, alteração, restauro e beneficiação são obrigatoriamente da autoria e responsabilidade de arquitecto, de acordo com o disposto na legislação em vigor;
- b) Na ausência de planos ou Regulamentos, a demolição para a substituição dos edifícios existentes só é 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 de edifícios confinantes;
- c) Nos casos em que seja permitida a demolição, a nova edificação deve integrar-se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria dominantes no quarteirão onde se integra;

- d) É admissível o preenchimento de parcelas livres e a recuperação, reabilitação ou ampliação de edifícios, desde que se integrem de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente;
- e) Enquanto não for elaborado PMOT para a área intramuros delimitada pela Rua 5 de Outubro, Rua S. Gonçalo de Lagos, Rua Castelo dos Governadores e Muralha não é possível o preenchimento com edificação nos logradouros existentes, confinantes com a via pública;
- f) É admissível a instalação de actividades terciárias, turismo e artesanato, desde que seja respeitada a volumetria da zona envolvente;
- g) Os edifícios considerados de Interesse Arquitectónico e Urbanístico devem manter as fachadas, nomeadamente, cotas de soleira, alinhamentos, ritmo e composição de vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- h) As fachadas devem ser objecto das obras de conservação e beneficiação necessárias à sua manutenção e valorização, cabendo à Câmara Municipal de Lagos a notificação ao proprietário, o acompanhamento técnico das obras e a promoção das acções de incentivo à conservação destes imóveis;
- i) Nas obras de conservação e beneficiação devem ser utilizadas as técnicas de construção e materiais tradicionais, nomeadamente o reboco liso em argamassa, caição branca ou pigmentada, escaiolas, entre outras, admitindo-se a pintura com tintas não texturadas de base aquosa e de silicatos de potássio;
- j) As obras de conservação e beneficiação devem proceder à correcção de elementos ou intervenções que de alguma forma tenham prejudicado as características do conjunto edificado.

## **ARTIGO 46º ESTACIONAMENTO**

1. As novas edificações devem contemplar em local próprio, à superfície ou subterrâneo e quando possível, o mínimo de 1 lugar de estacionamento automóvel por fogo e/ou 1 lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil construída, de uso comercial ou de serviços.
2. Podem ser consideradas alternativas e substitutivas de estacionamento próprio no edifício outras soluções de estacionamento que se mostrem adequadas pelas suas características quanto à extensão (número de estacionamentos), duração, comodidade e conforto.
3. Excepcionalmente é admitido o licenciamento de projectos sem que estes prevejam a criação de estacionamento, desde que se comprove a incompatibilidade com as características arquitectónicas do prédio, nomeadamente uma frente inferior a 6 metros ou a impossibilidade de acesso a viaturas ao seu interior, dadas as características do arruamento.

## **ARTIGO 47º AMPLIAÇÃO EM PROFUNDIDADE E/OU ALTURA**

1. São permitidas ampliações em profundidade desde que sejam asseguradas as indispensáveis condições de insolação e salubridade do edifício ampliado e da envolvente, seja tomada em consideração a necessária articulação com a volumetria das construções contíguas e não sejam comprometidos quaisquer projectos de conjunto;
2. As construções destinadas a habitação unifamiliar, plurifamiliar, comércio, serviços ou de utilização mista, não podem exceder uma profundidade de 16 m, sendo obrigatório a manutenção de um logradouro descoberto preferencialmente não impermeabilizado;
3. A profundidade dos edifícios definidos no ponto anterior pode 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, a empreendimentos turísticos e a estabelecimentos comerciais, sendo que não podem ser prejudicadas as boas condições de salubridade do edifício e dos espaços e edifícios confinantes.

## **ARTIGO 48º      BALANÇOS SOBRE A VIA PÚBLICA**

1. Não são permitidos balanços sobre a via pública;
2. Nos pisos superiores são admitidas janelas com sacadas salientes, 25cm a 35cm, do plano de fachada, constituídas preferencialmente por lajes maciças em pedra calcária rija, protegidas por gradeamento de ferro;
3. Não é permitida a aplicação de qualquer tipo de alpendre ou pala balançada sobre a via pública.

## **ARTIGO 49º      REVESTIMENTOS, CORES E PINTURAS**

1. O revestimento 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;
2. Os edifícios a recuperar que apresentem revestimento em azulejo antigo de qualidade e com 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, devem ser estudados revestimentos alternativos, devidamente enquadrados nas características arquitectónicas do imóvel;
3. Não é autorizada a aplicação de tintas texturadas ou brilhantes nos rebocos ou cantarias dos edifícios;
4. Sem prejuízo do disposto nos números 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;
5. Preferencialmente deve ser utilizada cal na pintura de fachadas, sendo admitida a pintura com tintas não texturadas ou areadas, à base de silicatos de potássio, sem brilho, nas cores e tonalidades tradicionais (branco, ocre, vermelhão e almagre);
6. Para a marcação de socos, pilastras, cornijas, frisos, guarnecimento de vão e outros relevos em massa das fachadas, os pigmentos tradicionais admitidos são o negro fumo, cinza-pó-de-sapato, azul ultramarino, óxido amarelo (amarelo forte), óxido de ferro (vermelhão), terra queimada ou crua (barros vermelhos e acastanhados);

7. As folhas envidraçadas das janelas de peito e de sacada devem ser pintadas sempre a branco, e os aros fixos numa das cores tradicionais (verde folha de oliveira, vermelho sangue de boi, castanho, cinzento ou branco);
8. Em portas, portões e portadas interiores a cor a adoptar é a dos aros fixos dos vãos;
9. Nas construções novas (edifícios e fachadas) devem ser observadas as condições previstas nos números anteriores, podendo contudo ser utilizadas tonalidades diferentes das enunciadas, mediante parecer favorável da Câmara Municipal de Lagos;
10. A eventual marcação de socos, cunhais ou pilastras, molduras de vãos e cornijas, cimalthas, contra-beirados, remates, etc. é 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;
11. Os socos, quando previstos, devem ter uma altura não inferior a 60 cm;
12. As pilastras e cunhais, quando existam, devem ter uma largura mínima de 30 a 40 cm.

#### **ARTIGO 50º      DIMENSÃO E GUARNIÇÃO DOS VÃOS**

1. As dimensões e características dos vãos existentes em edifícios a recuperar devem ser mantidas, nomeadamente nas cantarias, parapeitos, caixilhos e guardas em ferro forjado. Quando não seja possível a manutenção destes elementos devido ao seu estado de degradação, devem ser substituídos por elementos de características semelhantes;
2. As fachadas dos edifícios a recuperar podem sofrer obras de alteração com o objectivo de corrigir intervenções que de alguma forma tenham prejudicado as características do conjunto edificado;
3. Na recuperação de edifícios, as caixilharias das janelas devem ser executadas em madeira, alumínio termo lacado 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 deve ser encontrada uma solução coerente com as características do imóvel e construções envolventes;
4. É interdita 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;
5. 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;

6. Nos edifícios novos os vãos devem manter uma métrica tradicional (mais altos que largos) e alinhamento vertical;
7. 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 termo lacados nas cores tradicionais;
8. 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;
9. 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 do imóvel ou da zona envolvente;
10. Nos edifícios existentes os vãos de portas podem ser adaptados a montra, não podendo sofrer alterações de proporções, estrutura e modelação;
11. Nos edifícios existentes, as montras já rasgadas deverão ser alteradas, de forma a terem dimensões mais idênticas às que estariam na origem do edifício;
12. Nos edifícios novos a constituição de montras deve integrar-se de forma harmoniosa e equilibrada na composição arquitectónica da fachada e respectiva envolvente urbana;
13. 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;
14. Nas montras a caixilharia pode ser substituída por vidro rochedo, sem caixilho ou com caixilho de cor tradicional idêntica das portas e aros dos restantes vãos do edifício;
15. Não é permitida a projecção de montras salientes dos planos de fachada.

#### **ARTIGO 51º ESTORES, PORTADAS E GRADEAMENTOS**

1. O obscurecimento total de vãos deve ser obtido exclusivamente por recurso a portadas interiores de madeira ou alumínio termo lacado nas cores tradicionais, sendo interdita a aplicação nos vãos de estores de qualquer tipo, sem ou com caixa de montagem visível do exterior;
2. É permitida 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 sobreposição às cantarias, e sem qualquer elemento saliente, nomeadamente ferragens, calhas, folhas e caixas de tambor dos gradeamentos de enrolar;
3. Os gradeamentos devem ser metálicos e pintados nas cores tradicionais indicadas anteriormente para os aros fixos de vãos e portas.

#### **ARTIGO 52º COBERTURA E ELEMENTOS DE REMATE**

1. Nos edifícios integrados na Área Urbana Central / Centro Histórico, a configuração, tipologia, tipo de telha e cor dos telhados devem manter as características originais, sendo proibidas 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;
2. Em qualquer obra que inclua intervenção nos telhados deverá ser aplicada a telha tradicional regional de canudo, de preferência do tipo envelhecido;
3. São proibidas coberturas novas em telhado com inclinação superior a 35°;
4. 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;

5. Quando o edifício apresente cobertura em terraço, deve ser utilizada a tijoleira tradicional de barro algarvia (aplicada sobre impermeabilização adequada), nomeadamente em edifícios cuja cobertura seja visitável ou visível a partir de planos superiores;
6. Os beirados devem ser conservados. Quando, pelo seu estado de degradação, não possam ser mantidos ou restaurados, devem ser executados de novo, de acordo com o desenho pré-existente;
7. As platibandas existentes em imóveis anteriores ao início do século XX devem ser mantidas. Quando, pelo seu estado de degradação, não possam ser mantidas ou restauradas, devem ser executadas de novo de acordo com o desenho pré-existente;
8. As cornijas devem ser sempre conservadas. Quando, pelo seu estado de degradação não possam ser mantidas ou restauradas, devem ser executadas de novo de acordo com o desenho preexistente, recorrendo às técnicas e materiais tradicionais de acordo com as características arquitectónicas do edifício;
9. É interdita a construção de cimalkas com o prolongamento em consola das lajes de cobertura ou de esteira, caso existam.

#### **ARTIGO 53º CHAMINÉS**

1. Nos edifícios integrados na Área Urbana Central / Centro Histórico as chaminés antigas existentes têm de ser consolidadas e preservadas. Quando o seu estado de degradação não permita a sua conservação, deve ser reconstruída de acordo com o desenho da chaminé preexistente, recorrendo às técnicas e materiais tradicionais, de acordo com as características arquitectónicas do edifício;
2. É interdita a utilização de condutas metálicas ou outras para extracção de fumos, aplicadas nas fachadas dos edifícios.

## **ARTIGO 54º      FIXAÇÃO DE ELEMENTOS PUBLICITÁRIOS E OUTROS**

1. Nos edifícios integrados na Área Urbana Central / Centro Histórico, a aplicação de elementos publicitários não pode ser efectuada sem aprovação prévia da Câmara Municipal de Lagos, que se deve pronunciar 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 constitui razão de indeferimento;
2. São proibidos elementos publicitários de qualquer tipo que impeçam a percepção da fachada e volumetria do edifício, sobreponham cunhais, emolduramentos de vãos (portas, janelas ou montras), 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;
3. É autorizada a colocação de toldos, sem prejuízo do definido no número anterior e com utilização restrita à protecção solar de vãos comerciais, de estabelecimentos de restauração e bebidas ou empreendimentos turísticos;
4. Os toldos a aplicar devem ser desmontáveis e/ou rebatíveis, em tecido tipo lona sem brilho, 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 0,40m para cada lado do mesmo), não excedam os limites da frente do estabelecimento que pertença e ultrapassem o nível do seu tecto;
5. Sempre que possível devem remover-se os cabos de electricidade ou de telecomunicações das fachadas;
6. É proibida a afixação nas fachadas exteriores dos edifícios de antenas parabólicas, de televisão ou de rádio;
7. A colocação de quaisquer equipamentos de ar condicionado, ventilação e exaustão só é permitida em locais não visíveis da via pública, preferencialmente escondidos atrás de platibandas, nos terraços, nos logradouros, pátios ou quintais;
8. Pode 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 na falta destas últimas, pintados de cor idêntica à respectiva parede de fundo ou à dos próprios gradeamentos;
9. 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 55º ESPLANADAS, SOMBRINHAS E OUTRO EQUIPAMENTO**

1. 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 1,40m para a circulação de peões, de acordo com a legislação em vigor;
2. 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;
3. A cobertura das esplanadas é feita por sombrinhas de tecido tipo lona, sem brilho e sem publicidade, com remates e acessórios sóbrios e estrutura preferencial em madeira;
4. Os materiais a utilizar na estrutura das mesas e cadeiras das esplanadas são preferencialmente o alumínio anodizado polido, inox ou ferro termo lacado, com tampos e assentos preferencialmente em madeira tratada ou *raton*;
5. 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 excepcionalmente é autorizada, caso o mobiliário urbano apresente características que indubitavelmente contribuam para a valorização do ambiente urbano.

## **ARTIGO 56º COBERTO VEGETAL**

1. Nos espaços públicos ou privados, é interdito o derrube de espécies vegetais de valor estético assinalável, designadamente árvores de grande porte; são igualmente interditas as podas que alterem a forma natural das espécies vegetais, sendo unicamente permitidas as podas de limpeza para supressão de secos;
2. Nos espaços públicos existentes e a criar, a colocação de novas espécies arbustivas e arbóreas deve ser integrada em estudos de arranjo urbanístico a desenvolver por arquitectos e arquitectos paisagistas, sendo de excluir espécies subtropicais, optando-se por espécies de flora tradicional adaptadas à cultura mediterrânica.



