

**MUNICÍPIO DE VILA DO PORTO**  
**Regulamento n.º 13/2015 de 19 de Outubro de 2015**

**PLANO DE PORMENOR DA ZONA BALNEAR DA PRAIA FORMOSA**

Carlos Henrique Lopes Rodrigues, Presidente da Câmara Municipal de Vila do Porto:

Torna público que, sob proposta da Câmara Municipal de Vila do Porto aprovada na reunião pública de 31 de agosto de 2015, a Assembleia Municipal de Vila do Porto, na 4.ª sessão ordinária de 28 de setembro de 2015, aprovou, por maioria, o Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 93.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial dos Açores.

Assim, em cumprimento do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 94.º e artigo 179.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, para efeitos de eficácia, publica-se em anexo a este aviso, a certidão da deliberação da Assembleia Municipal, o regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes do referido Plano de Pormenor.

7 de outubro de 2015. - O Presidente da Câmara, *Carlos Henrique Lopes Rodrigues*.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE VILA DO PORTO

**DELIBERAÇÃO**

Ricardo Pedro Amaral de Carvalho e Sousa, 1.º Secretário da Assembleia Municipal de Vila do Porto:

Certifica que, na quarta sessão ordinária da Assembleia Municipal de Vila do Porto, realizada a vinte e oito de setembro de dois mil e quinze, foi aprovada em minuta para eficácia imediata, de entre todas, a seguinte deliberação:

“Ponto n.º 2) Versão final da proposta do Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa;

Deliberação: Foi aprovado por maioria, com os votos a favor do PSD e contra do PS e CDU.”

E por ser verdade passo a presente certidão, que assino e autentico com o selo branco em uso neste Município.

7 de outubro de 2015. - O 1º Secretário da Assembleia Municipal, *Ricardo Pedro Amaral de Carvalho e Sousa*.

**REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA BALNEAR DA PRAIA FORMOSA**

**CAPÍTULO I**

**Disposições gerais**

Artigo 1.º

**Natureza e Âmbito Territorial**

1. O Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa, adiante designado por Plano, tem por objeto a definição da ocupação e o estabelecimento das prescrições regulamentares que regem a gestão urbanística na sua área de intervenção delimitada na planta de implantação.

2. A área de intervenção do Plano localiza-se na freguesia da Almagreira, no município de Vila do Porto, junto ao litoral, numa zona privilegiada quer do ponto de vista ambiental, quer paisagístico, abrangendo o núcleo urbano da Praia Formosa e a respetiva zona balnear.

3. O Plano é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

## Artigo 2.º **Objetivos**

1. O Plano visa assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso do núcleo urbano da Praia Formosa, que garanta uma ocupação sustentável nomeadamente através da proteção das áreas ambientalmente sensíveis e da exploração da diversidade de recursos e ativos locais e regional, dotando o território de condições que lhe permitam afirmar-se enquanto destino residencial e turístico de qualidade e diferenciador.

2. Constituem objetivos do Plano:

a) Promover a requalificação urbanística e o desenvolvimento urbano sustentável da Praia Formosa, criando condições para fixação de novos habitantes, garantindo a integração paisagística das novas edificações e a qualidade urbana e ambiental, contribuindo para uma urbanidade que traduza os valores rurais e naturais presentes;

b) Criar as condições para que a Praia Formosa se afirme como destino turístico e de recreio e lazer à escala regional baseado na diversidade de recursos presentes, nomeadamente através da oferta diversificada de espaços de fruição públicos e do reforço dos equipamentos de apoio ao recreio balnear e prática desportiva;

c) Valorizar e salvaguardar as estruturas biofísicas existentes, designadamente a orla costeira e as zonas ribeirinhas, numa perspetiva de qualificação e de aposta na fruição dos recursos e dos valores naturais presentes e enquanto fator de integração do aglomerado na envolvente natural e rural;

d) Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade na Praia Formosa, adequando-as a uma maior procura, quer do ponto de vista residencial, quer turístico e recreativo, privilegiando os modos pedonal e ciclável para a interligação dos diversos espaços de fruição e vivência, e dotando-a de condições de estacionamento adequadas à sua atratividade municipal e regional.

## Artigo 3.º **Conteúdo Documental**

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de implantação, à escala 1:2.000;

c) Planta de condicionantes, à escala 1:2.000.

2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;

- b) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente a planta de modelação bem como todos os elementos complementares previstos na legislação;
- c) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- d) Relatório de Ponderação da Discussão Pública.

#### Artigo 4.º

### **Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

O presente Plano está em conformidade com os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma dos Açores (PROTA);
- c) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA);
- d) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de Santa Maria (POOC);
- e) Plano Diretor Municipal de Vila do Porto (PDM);
- f) Plano Estratégico de Gestão de Resíduos dos Açores (PEGRA).

#### Artigo 5.º

### **Definições**

Para efeitos do presente Plano são adotadas as definições estabelecidas no diploma específico que regulamenta nesta matéria o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, bem como os conceitos e definições que constam do regulamento do PDM.

## **CAPÍTULO II**

### **Servidões e Restrições de Utilidade Pública**

#### Artigo 6.º

### **Regime**

1. No território abrangido pelo Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos seguintes regimes jurídicos:

- a) Recursos hídricos, que integram os leitos e margens das águas do mar e os leitos e margens dos cursos de água;
- b) Áreas de reserva e de proteção dos solos e da biodiversidade, designadamente a reserva ecológica e o Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha, integrado no Parque Natural da Ilha de Santa Maria;
- c) Infraestruturas básicas, que integram a rede de abastecimento de água (adutoras), a rede de drenagem de águas residuais e pluviais e a rede elétrica de alta tensão (30kv) e baixa tensão (6kv);
- d) Infraestruturas de transporte e comunicação, que integram as estradas regionais, estradas municipais e a antena de transmissão.

2. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes,

a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é condicionada à observância dos respetivos regimes jurídicos.

### **CAPÍTULO III**

#### **Uso do Solo e Conção do Espaço**

##### **Artigo 7.º**

##### **Qualificação do Solo**

1. O solo que integra a área de intervenção do Plano é classificado no PDM, em coerência com o regime estabelecido pelo POOC, como solo rural e solo urbano respetivamente nas seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Espaços agrícolas, espaços agroflorestais, espaços florestais, espaços naturais e culturais e espaços de equipamentos, que agrega a área de vocação recreativa e de lazer, zona balnear e o parque de campismo que, em conjunto com a via marginal, constituem a frente marítima da Praia Formosa;

b) Espaços urbanos consolidados, espaços urbanos a consolidar e espaços verdes.

2. O Plano assume a classificação do solo definida no PDM e procede à reorganização e desagregação das categorias de uso do solo referidas no número anterior, por forma a adequar a qualificação do solo ao modelo de organização espacial preconizado.

3. Para efeitos de aplicação deste Plano definem-se as seguintes áreas funcionais:

a) Em solo rural:

i) Frente marítima, constituída pelas seguintes áreas: praias, passeio marítimo, áreas de vocação recreativa e parque de campismo;

ii) Áreas de enquadramento, constituídas pelas áreas agrícolas ou florestais e pelas áreas naturais.

b) Em solo urbano, as áreas de habitação e usos complementares.

4. Complementarmente ao zonamento referido no número anterior, na planta de implantação são, ainda, identificadas as áreas de circulação e de estacionamento, bem como as áreas verdes de proteção que integram quer solo rural quer solo urbano.

5. Quando sobre o mesmo prédio incidam duas ou mais categorias de solo distintas, o cálculo dos respetivos índices é efetuado na exata proporção das áreas integradas em cada categoria.

6. A concreta distribuição da edificação permitida dentro do prédio poderá efetuar-se independentemente da qualificação do solo, quando tal se justifique do ponto de vista morfo-tipológico da operação urbanística.

7. Em caso de operação de loteamento, o disposto no número anterior só é aplicável quando a operação incida sobre a totalidade do prédio.

##### **Artigo 8.º**

##### **Condição geral de edificabilidade**

Sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável, é condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo de utilização do edifício, a existência prévia de infraestruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade.

##### **Artigo 9.º**

##### **Demolições**

1. As construções identificadas na planta de implantação como a demolir destinam-se a assegurar a construção das infraestruturas e dos espaços de utilização coletiva previstos no Plano.

2. Não são permitidas obras de beneficiação ou ampliação das construções a demolir.

#### Artigo 10.º

##### **Modelação do terreno**

1. A implantação das infraestruturas viárias, dos espaços verdes e das construções deve adaptar-se à topografia do terreno existente, limitando-se as escavações e aterros ao mínimo necessários à execução das obras de urbanização e à implantação dos edifícios.

2. A configuração dos arruamentos e dos outros espaços públicos devem ter como referência a modelação de terreno e desenho de espaço público apresentada na planta de implantação, podendo ser pontualmente alterados, mediante justificação técnica conclusiva, decorrente dos respetivos projetos de execução, desde que o princípio geral definido no Plano não seja posto em causa.

#### Artigo 11.º

##### **Áreas verdes de proteção**

1. As áreas verdes de proteção correspondem a zonas que não têm características para a edificabilidade, quer por possuírem condições biofísicas e ecológicas que importa salvaguardar, como é o caso dos cursos de água, quer por não terem condições geomorfológicas adequadas para a construção, como são o caso dos terrenos mais declivosos, sendo o revestimento vegetal destas áreas um fator de valorização que contribuir para o enquadramento urbano.

2. Na utilização de material vegetal arbustivo e arbóreo deve ter-se em atenção eventuais interferências com as panorâmicas que se podem desfrutar sobre o mar.

3. Os projetos das áreas verdes associados aos cursos de água devem incluir soluções que evitem a erosão, que promovam a infiltração na zona das margens e prever plantações de galerias ripícolas adequadas.

4. Os projetos das áreas verdes de proteção nos terrenos de maior declive devem acautelar, em especial, a drenagem das águas superficiais e a plantação de espécies que garantam a estabilização e proteção do solo.

5. Nas áreas de plantação referidas no número anterior não deve ser utilizado material vegetal com carácter invasor e ou risco ecológico.

6. A escolha das espécies a utilizar nas plantações referidas nos números anteriores deve obrigatoriamente observar o disposto no regime jurídico de conservação da natureza e da biodiversidade, nos termos da legislação vigente.

7. Nas áreas verdes de proteção apenas é permitida a instalação de pequenas edificações de apoio a atividades de lazer ao ar livre ou de apoio à manutenção da própria área, com características amovíveis e com uma área de construção máxima de 30 m<sup>2</sup> desde que compatível com o regime específico de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, se aplicável.

#### Artigo 12.º

##### **Alinhamentos arbóreos e maciços arbóreo-arbustivos**

1. Os alinhamentos arbóreos e maciços arbóreo-arbustivos representados na planta de implantação são meramente indicativos no que respeita à implantação das caldeiras e elementos arbóreos, estando sujeitos a ajustamentos decorrentes dos respetivos projetos de execução.

2. Os taludes existentes e propostos devem ser objeto de cobertura com vegetação arbustiva e herbácea, por forma a assegurar a sua integração ambiental e paisagística e a minimizar situações de risco.

3. As espécies a utilizar cumprem as disposições dos números 5 e 6 do artigo anterior.

#### Artigo 13.º

#### **Valores patrimoniais**

1. Na planta de implantação encontram-se identificados os imóveis com valor patrimonial, que importa salvaguardar e valorizar pelo valor arquitetónico ou cultural que integram, designadamente:

- a) Forte de S. João Baptista, identificado como valor patrimonial no PDM;
- b) Casas marienses;
- c) Moinhos de água;
- d) Fontanário junto à Rua do Moinho.

2. As obras de alteração, de reconstrução ou de ampliação dos imóveis referidos no número anterior só são permitidas quando garantam as características essenciais da sua arquitetura no que diz respeito à tipologia e aos materiais de construção e acabamentos.

3. A demolição total destes edifícios só é permitida nas seguintes circunstâncias:

- a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
- b) Por risco de ruína iminente.

#### Artigo 14.º

#### **Classificação acústica**

1. Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, toda a área de intervenção integrada em solo urbano é classificada como zona sensível, ficando as operações urbanísticas sujeitas ao regime estabelecido na legislação em vigor.

2. Na restante área de intervenção, classificada como solo rural, e independentemente da categoria e subcategoria de espaço abrangida, não é atribuída qualquer classificação acústica.

3. As zonas sensíveis não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Lden, e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador Ln.

4. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora do perímetro urbano, são equiparados, em função dos usos existentes ou na sua envolvente, a zonas sensíveis ou mistas para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Frente Marítima**

## Artigo 15.º

### **Recuperação e requalificação**

1. Para efeitos de aplicação deste Plano identificam-se as intervenções programadas no âmbito do POOC com incidência espacial nesta área:

- a) Requalificação das praias;
- b) Construção de um passeio marítimo e criação de zonas de estacionamento;
- c) Reforço das infraestruturas e dos equipamentos de apoio ao recreio balnear e náutico;
- d) Qualificação paisagística do parque de campismo.

2. A reformulação do sistema de circulação e de estacionamento na frente marítima proposto no POOC é integrada no Plano através da reestruturação e reorganização de todo o sistema de circulação, conforme é especificado no Capítulo VIII do regulamento.

## Artigo 16.º

### **Praias**

1. A frente de praias, identificada na planta de implantação, é constituída pelas praias do Castelo, Formosa e dos Franceses.

2. O ordenamento das praias referidas no número anterior faz-se de acordo com o estipulado no POOC e no respetivo plano da Zona Balnear, que faz parte dos elementos que acompanham este plano.

3. Na planta de implantação localizam-se os equipamentos de apoio à função balnear e náutica, de acordo com o plano da zona balnear, os quais devem observar as características funcionais e construtivas definidas no POOC.

4. A localização referida no número anterior pode ser alterada mediante justificação técnica conclusiva, decorrente dos respetivos projetos de execução, nomeadamente do reperfilamento do passeio marítimo e do cais de acostável, desde que o princípio geral definido no Plano não seja posto em causa.

## Artigo 17.º

### **Passeio marítimo**

1. Nos termos do POOC, na Frente Marginal deve ser construída uma área de equipamentos de ante praia que pelas suas particularidades admita um uso recreativo mais intensivo de fruição da orla costeira.

2. O passeio marítimo, delimitado na planta de implantação, constitui o principal espaço público equipado da área de intervenção, que em articulação com as praias e as áreas de vocação recreativa, permite que se realizem um conjunto de atividades fundamentais para o desenvolvimento e para o aumento da capacidade de atração da Praia Formosa.

3. As intervenções no passeio marítimo devem garantir:

- a) A articulação entre as funções e os equipamentos propostos para este espaço e para as praias e eventualmente as áreas de vocação recreativa;
- b) A continuidade do sistema de circulação previsto para o Plano;
- c) A manutenção de um uso multifuncional aliado a equipamentos de apoio ao recreio e ao turismo, de modo a acolher atividades diversas.

4. Na concepção do projeto de execução devem ser assegurados os seguintes equipamentos, entre outros:

- a) Espaço preparado para acolher a montagem de um palco para eventos culturais e espetáculos;
- b) Balneários públicos;
- c) Estabelecimento de restauração e bebidas;
- d) Esplanadas;
- e) Parque infantil.

5. As construções associadas aos equipamentos referidos no número anterior têm uma área de construção máxima de 200 m<sup>2</sup> e 1 piso cada.

#### Artigo 18.º

#### **Áreas de vocação recreativa**

1. As áreas de vocação recreativa correspondem a parcelas integradas na Frente Marítima, com especial apetência para a utilização recreativa e de lazer dada a sua situação privilegiada na baía da Praia Formosa.

2. Nos termos do regime instituído pelo POOC, nos edifícios habitacionais existentes só são admitidas obras de reconstrução, conservação e ampliação.

3. As obras de ampliação a que se refere o número anterior, são permitidas quando se trate de obras conducentes a suprirem insuficiências de instalações sanitárias e ou cozinhas e desde que as mesmas correspondam a um aumento total da área de construção igual ou inferior a 16 m<sup>2</sup>, sem contudo, implicar um aumento de altura do edifício.

4. É admitida a instalação das tipologias turísticas permitidas no âmbito do POOC em vigor, designadamente empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação.

5. Admite-se ainda a instalação de outras tipologias de empreendimentos turísticos, designadamente estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos, caso o POOC venha a ser alterado ou revisto em conformidade.

6. Os empreendimentos turísticos referidos no número anterior devem ser objeto de um projeto de intervenção integrada que garanta a sua adequação ambiental e paisagística, observando-se os parâmetros urbanísticos máximos seguintes:

- a) Índice de utilização do solo de 0,5, independentemente da tipologia de empreendimento turístico;
- b) Número de pisos: 2;
- c) Altura máxima: 7,5 m.

7. Na área de vocação recreativa localizada entre os lotes 96 a 110 e o passeio marítimo, o índice de utilização referido no número anterior é majorado em 25% destinados a equipamentos coletivos de acesso público inerentes à prática de atividades culturais, de recreio e de lazer ou desportivas.

8. Admite-se ainda a instalação equipamentos de apoio às atividades associadas e complementares ao uso balnear, desde que coexistam com os objetivos de proteção, dotando-as de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias.



9. Os equipamentos referidos no número anterior, quando não seja possível reabilitar edificações existentes, devem ser objeto de um projeto de intervenção integrada que garanta a sua adequação ambiental e paisagística, podendo apresentar uma área de construção máxima de 200m<sup>2</sup> e um piso.

#### Artigo 19.º

##### **Parque de campismo**

1. O Parque de Campismo deve ser objeto de intervenções de requalificação e valorização da área que garantam:

- a) A constituição de uma cortina vegetal na envolvente da ETAR de forma a criar condições de integração desta infraestrutura;
- b) A plantação de vegetação no interior do parque que permita criar condições de ensombramento;
- c) A construção de caminhos pedonais no interior do parque que permita a diversificação de acessos aos diferentes equipamentos.
- d) As espécies vegetais a utilizar cumprem as disposições dos números 5 e 6 do artigo 11.º.

2. No Parque de Campismo são permitidas obras de conservação, reconstrução e ampliação nas seguintes condições:

- a) Índice máximo de utilização do solo: 0,05;
- b) Número máximo de pisos: 1;
- c) Altura máxima: 5m.

## **CAPÍTULO V**

### **Áreas de Enquadramento**

#### Artigo 20.º

##### **Regime**

Sem prejuízo das disposições consagradas no presente regulamento, nas áreas de enquadramento identificadas na planta de implantação aplicam-se os respetivos regimes regulamentares definidos no PDM associados às diferentes classes de espaço.

## **CAPÍTULO VI**

### **Áreas de habitação e usos complementares**

#### Artigo 21.º

### **Áreas de habitação e usos complementares**

1. As áreas de habitação e usos complementares correspondem ao conjunto de parcelas privadas, edificadas ou disponíveis para edificação, que se destinam à habitação e outros usos complementares, conforme delimitação constante na planta de implantação.

2. A regulamentação da ocupação das parcelas varia em função da localização das mesmas e assenta na articulação entre os parâmetros regulamentares, a planta de implantação e o quadro de edificabilidade anexo.

3. O aproveitamento urbanístico da maior parte das parcelas não ocupadas está dependente de operações de transformação fundiária.

## Artigo 22.º

### Usos e ocupação dos lotes

1. Nos lotes identificados na planta de implantação como áreas de habitação e usos complementares, dá-se preferência à função habitacional sendo admitidas as funções alojamento turístico, comércio ou serviços nos termos dos números seguintes.

2. Para além da edificação, os lotes podem ser afetos a jardins, estacionamento particular e outras funções complementares à função dos edifícios existentes ou que venham a ser construídos.

3. No licenciamento das operações urbanísticas em lotes identificados como “lotes propostos” na planta de implantação são observadas as seguintes prescrições:

a) Ocupação máxima de 50% da área do lote com edificação, salvo nos casos específicos assinalados na tabela anexa em que se prevê uma ocupação inferior;

b) Impermeabilização máxima de 60% da área total do lote;

c) Cobertura vegetal de 25% da área do lote;

d) Modelação do terreno de acordo com o definido na planta de implantação e noutras peças desenhadas no Plano estando interditos cortes contínuos das encostas com mais de 2 metros de altura relativamente à modelação definida, bem como garantida a adequada drenagem das águas superficiais;

e) Integração no interior da parcela de lugares de estacionamento na proporção de 1 lugar por cada 150m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação unifamiliar com o mínimo de 1 lugar por fogo;

f) Integração da totalidade das rampas de acesso a caves para estacionamento no interior dos lotes;

g) Ligação dos edifícios à totalidade das redes de abastecimento de água e saneamento existentes.

4. No caso do alojamento turístico admite-se o emparcelamento de lotes contíguos e a aplicação dos seguintes parâmetros urbanísticos específicos:

a) Índice de utilização do solo: 0,6, independentemente da tipologia do empreendimento turístico;

b) Número máximo de pisos: 2;

c) Altura máxima da edificação: 7,5 m;

d) Área mínima de cobertura vegetal: 30% da área total do lote;

e) Integração no interior da parcela de lugares de estacionamento na proporção de 1 lugar por cada 5 quartos em empreendimentos turísticos do tipo estabelecimentos hoteleiros e de 1 lugar por cada unidade de alojamento (apartamento ou moradia) nos empreendimentos de aldeamentos turísticos ou apartamentos turísticos.

5. No caso do lote 99 se destinar à instalação de equipamento de utilização coletiva ou empreendimento turístico aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos no número anterior.

6. As espécies vegetais a utilizar cumprem as disposições dos números 5 e 6 do artigo 11.º.

#### Artigo 23.º

##### **Usos dos edifícios**

1. Os edifícios existentes podem, para além da função que têm à data de entrada em vigor do Plano, acolher as funções de alojamento turístico e/ou equipamento coletivo livremente, desde que cumpram as normas legais em vigor.

2. Os edifícios existentes podem, para além da função que têm à data de entrada em vigor do Plano, acolher funções comércio, serviços e indústria do tipo 3 desde que localizados nos lotes identificados no quadro de edificabilidade anexo.

3. Nos edifícios onde sejam admitidas as funções comércio/serviços, estas podem coexistir com a função habitacional no mesmo lote, desde que as primeiras se situem no piso térreo dos edifícios e tenham acessos independentes a partir da via pública.

4. Os edifícios existentes e previstos assinalados como equipamentos na planta de implantação não podem assumir outras funções.

5. Os edifícios habitacionais podem ser plurifamiliares, estando limitados a um máximo de 4 fogos por lote.

6. A reconversão dos edifícios existentes ou a construção de novos edifícios para alojamento turístico é sempre admitida nos termos da legislação vigente.

#### Artigo 24.º

##### **Edifícios existentes**

1. Os edifícios existentes podem ser objeto de obras de conservação, de obras de reconstrução, de obras de ampliação e de demolição nos termos dos números seguintes.

2. Nas obras de reconstrução e ampliação, devem cumprir-se os mesmos parâmetros aplicáveis aos novos edifícios, definidos nos artigos seguintes, em tudo o que lhes for aplicável.

3. Constitui exceção ao número anterior, as situações em que as áreas de implantação ou de construção licenciadas sejam superiores às constantes da tabela anexa, considerando-se, nessas circunstâncias, as áreas licenciadas como as áreas limite à edificabilidade.

4. Na situação referida no número anterior, o cumprimento dos afastamentos mínimos é prioritário em relação à manutenção da área de implantação licenciada.

#### Artigo 25.º

##### **Implantação dos edifícios**

1. Na reconstrução e ampliação dos edifícios existentes e na construção dos novos edifícios são definidos parâmetros gerais, aplicáveis à totalidade dos lotes, e parâmetros específicos,

aplicáveis a parte dos lotes, os quais encontram expressão na planta de implantação e no quadro de edificabilidade anexo.

2. Os parâmetros gerais são os seguintes:

- a) Tipologia de edificação isolada, salvo nos lotes 81, 82 e 83 onde a tipologia é a edificação em banda;
- b) Profundidade máxima dos edifícios é de 15 m, salvo nas exceções previstas na tabela anexa;
- c) Afastamento mínimo ao limite do lote é 3 m, salvo nas exceções previstas na tabela anexa e representados na planta de implantação.
- d) A cota de soleira do edifício não deve apresentar uma diferença superior a 0,50m relativamente à cota de implantação do arruamento de acesso.

3. Os parâmetros específicos, que têm em conta o cumprimento dos parâmetros definidos no número anterior, são os seguintes:

- a) Área de implantação máxima, valor que corresponde à área máxima de solo que o edifício pode ocupar e que se encontra identificado no quadro anexo;
- b) Polígono de implantação máxima, que corresponde à área dentro da qual o edifício se pode livremente implantar e que se encontra identificado na planta de implantação;
- c) Alinhamento obrigatório, que corresponde à frente de rua que a implantação do edifício deve respeitar e que se encontra identificado na planta de Implantação.

4. Sempre que não estiverem definidos polígonos de implantação máxima, a implantação dos novos edifícios deve adotar o sentido do declive representado na planta de implantação, isto é, orientar a sua maior fachada paralelamente às curvas de nível.

5. Na implantação de novos edifícios é obrigatório o desalinhamento dos edifícios em relação aos adjacentes de forma minimizar eventuais interferências com as panorâmicas que se podem desfrutar sobre o mar.

6. Nos termos do número anterior é estabelecida a regra de desalinhamento entre edifícios, sendo obrigatório o novo edifício localizar-se nos limites do polígono oposto ao edifício existente ou licenciado.

7. Na instalação de empreendimentos turísticos devem ser observadas as seguintes regras:

- a) Devem ser garantidos afastamentos mínimos aos limites do lote de 3m;
- b) Cada edifício não pode ter uma frente edificada superior a 20m;
- c) A implantação dos novos edifícios deve assegurar a manutenção do sistema de vistas;
- d) Os edifícios devem adotar formas que se adaptem à morfologia do terreno;
- e) Devem ser garantidos afastamentos mínimos de 6m entre edifícios, podendo existir uma ligação subterrânea entre blocos;
- f) A empena máxima é de 15m.

8. A ocupação dos lotes 8 a 10 e 136 a 139 fica dependente da apresentação ao nível do estudo prévio das melhores soluções arquitetónicas e construtivas a adotar, tendo em consideração as características morfológicas do terreno e as regras referidas no Artigo 22º do presente regulamento, bem como as condições adequadas de drenagem.

9. A avaliação da viabilidade de construção nos lotes referidos no número anterior deve ser confirmada através da realização de campanhas de prospeção geotécnica que permita igualmente aferir a melhor solução construtiva a adotar.

#### Artigo 26.º

##### **Volumetria dos edifícios**

1. No quadro de edificabilidade em anexo são definidos os parâmetros gerais a serem observados em cada um dos lotes delimitados na planta de implantação, nomeadamente:

a) Área de construção máxima admitida;

b) Número máximo de pisos.

2. São exceção à alínea b) do número anterior as seguintes situações:

a) Situação A, identificada no quadro anexo, onde o segundo piso só é admitido quando esgotada a área de construção máxima definida para o primeiro piso;

b) Situação B, identificada no quadro anexo, onde o segundo piso é obrigatório quando o edifício ultrapasse a área de construção máxima definida para o primeiro piso.

3. Com exceção dos edifícios destinados a alojamento turístico, a altura máxima da edificação é de 6,5m.

4. Em terrenos declivosos, a altura das fachadas não pode exceder 7,5m e, em edifícios em consola, as fachadas não podem distar do solo mais de 1m, medido no alinhamento vertical do plano da fachada.

5. Por forma a assegurar uma melhor adaptação dos novos edifícios à topografia do terreno, admite-se:

a) O desnivelamento dos pisos, sendo que o desnível máximo em cada piso é de 1 metro entre cotas dos pavimentos interiores do mesmo piso, sendo a contabilização da profundidade do piso feita considerando a sua totalidade, ou seja, ignorando os desníveis;

b) A construção dos pisos desfasados nos edifícios que apresentem 2 pisos, sendo que a contabilização da profundidade é feita por cada piso salvo nos lotes identificados na tabela anexa.

6. Sempre que o lote apresenta uma inclinação no sentido descendente em relação à cota do arruamento de acesso, de acordo com a planta de implantação, nos novos edifícios o segundo piso deve desenvolver-se a uma cota inferior à deste arruamento, sempre que o declive previsto o permita ou que não envolva escavações com mais de 1 metro de altura face à modelação proposta.

7. São admitidos edifícios com pé-direito duplo nas situações em que se admite a construção de 2 pisos.

#### Artigo 27.º

##### **Anexos**

1. Admite-se a construção de anexos com uma altura máxima de 1 piso e desvão inferior a 2,50 m.

2. Os anexos devem localizar-se na traseira do lote e em continuidade com as fachadas lateral e tardoz dos edifícios.

3. Os anexos não podem exceder 10% da área do lote nem 100m<sup>2</sup> de área de construção.

4. A implantação dos anexos garante os afastamentos mínimos de 3 m aos limites laterais e frontais do lote, podendo ficar adjacentes a muros de suporte.

5. É interdita a utilização dos anexos para habitação, comércio, indústria ou outras atividades económicas, bem como para alojamento de animais.

6. Quando a construção de anexos for posterior à da edificação principal, o respetivo projeto deve apresentar alçados e planta do conjunto de forma a esclarecer a relação formal e funcional entre as duas construções.

#### Artigo 28.º

##### **Muros e vedações**

1. Os muros e vedações cumprem o Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas do Município.

2. Os muros de vedação na frente dos lotes devem conter um conjunto de equipamentos, designadamente a caixa de correio e as caixas dos contadores de água, de eletricidade e de gás, dimensionados de acordo com o regulamento do município e integrados no muro por forma a minimizar o seu impacto no mesmo.

#### Artigo 29.º

##### **Materiais e cores**

1. As edificações devem apresentar materiais e cores que favoreçam a sua integração no conjunto, prevalecendo a cor dos materiais naturais (madeira, pedra, barro) e sendo utilizadas como cores dominantes, nas paredes exteriores o branco, o ocre, o rosa, o bege e o castanho.

2. Podem ser utilizadas outras cores na pintura de caixilharias, molduras, socos e elementos de construção a destacar da cor dominante.

3. Nas obras de alteração e reconstrução de edificações tradicionais existentes são adotadas as tipologias e os materiais de construção e acabamento tradicionais, nomeadamente fachadas brancas recortadas por cercaduras a cor vermelha “almagre”, característica da freguesia, nos socos, cunhais e molduras dos vãos.

### **CAPÍTULO VII**

#### **Áreas de circulação e estacionamento**

#### Artigo 30.º

##### **Circulação**

1. A circulação na área de intervenção do Plano está sujeita a condicionamentos distintos consoante o tipo de serviço prestado, sendo por isso subdividida nas seguintes subcategorias:

- a) Vias de circulação automóvel;
- b) Vias de circulação mista;
- c) Áreas de circulação pedonal.

2. A execução das áreas de circulação fica sujeita ao desenho constante da planta de implantação, no que se refere ao traçado e modelação, e dos perfis transversais em anexo, que contemplam os valores mínimos de dimensionamento a considerar.

3. Todos os canais afetos à circulação pedonal devem ser dotados de meios que permitam a sua utilização por parte de utentes com mobilidade reduzida ou condicionada, no cumprimento da legislação em vigor.

4. A implantação de mobiliário urbano e de esplanadas nas vias de circulação pedonal e mista deve assegurar um corredor livre de barreiras arquitetónicas com 1,50m.

5. Os passeios não podem ser interrompidos pelas rampas de acesso às caves dos edifícios.

#### Artigo 31.º

### **Vias de circulação automóvel**

1. As vias de circulação automóvel identificadas na planta de implantação correspondem às vias de acesso ao núcleo urbano e de atravessamento do mesmo.

2. As vias de circulação automóvel constituem arruamentos principalmente destinados à circulação automóvel embora dotados de condições para a circulação pedonal, sendo caracterizados pela segregação entre os dois tipos de circulação e pela distinção dos pavimentos e cotas das plataformas.

3. Estas vias integram os sentidos de trânsito, as passadeiras de peões e os lugares de estacionamento público ao longo da via identificados na planta de implantação.

#### Artigo 32.º

### **Vias de circulação mista**

1. As vias de circulação mista destinam-se ao acesso a espaços de recreio e lazer e de estacionamento, podendo ainda servir parcelas privadas.

2. Nas vias de circulação mista, a prioridade é conferida à circulação pedonal, sendo caracterizadas pela presença de um corredor destinado à circulação automóvel balizado e com perfil transversal contínuo relativamente à área pedonal.

3. A ligação entre as vias de circulação mista e as vias de circulação automóvel deve ser dotada de um lancil rampeado;

4. A via de circulação mista que corresponde à marginal deve ser dotada de sistemas que permitam o seu encerramento temporário à circulação automóvel.

5. Estas vias integram os sentidos de trânsito identificados na planta de implantação.

#### Artigo 33.º

### **Áreas de circulação pedonal**

1. As áreas de circulação pedonal constituem arruamentos exclusivamente afetos à circulação de peões e bicicletas.

2. Nas áreas de circulação pedonal é interdita a circulação automóvel, com exceção de veículos de emergência.

#### Artigo 34.º

### **Ciclovia**

1. Na planta de implantação estão definidos os percursos cicláveis que devem ser sinalizados sobre troços das vias de circulação mista e pedonal.

2. O traçado da ciclovia deve ser respeitado nos sectores integrados nas vias de circulação e objeto de ajustamento nos sectores integrados em áreas verdes de enquadramento no âmbito do respetivo projeto de execução.

3. Nos troços em que a ciclovia coexiste com passeios ou faixas de circulação automóvel a identificação da continuação do seu traçado é sinalizada no pavimento ou por sinalização vertical.

#### Artigo 35.º

### **Estacionamento**

O estacionamento público na área de intervenção é constituído por bolsas distribuídas ao longo dos arruamentos, conforme representados na planta de implantação que totalizam 295 lugares de estacionamento de veículos ligeiros e 2 lugares de estacionamento de veículos pesados.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Execução do Plano**

#### Artigo 36.º

### **Unidades de Execução**

1. O Plano propõe a delimitação das seguintes unidades de execução, de ora em diante designadas UE, conforme consta na planta de implantação:

a) Unidade de Execução 1 – zona norte da área de intervenção;

b) Unidade de Execução 2 – zona a nascente a área de intervenção.

2. A execução do Plano assenta na transformação fundiária das parcelas que integram o solo urbano da área de intervenção, que permitem as operações urbanísticas que suportam a organização espacial estabelecida no Plano.

3. A execução do Plano assenta, ainda, na concretização de um conjunto de intervenções descritas no Programa de Execução do Plano, as quais integram as obras de urbanização designadamente de construção de novos arruamentos e de infraestruturação e requalificação de arruamentos existentes.

4. As obras de construção de novos arruamentos e de infraestruturação de arruamentos existentes previstas no Programa de Execução do Plano são condição essencial para a concretização da edificabilidade prevista no Plano para os novos lotes confinantes com essas vias.

#### Artigo 37.º

### **Sistemas de Execução**



1. Os sistemas de execução do Plano variam conforme a responsabilidade das intervenções definidas no Programa de Execução do Plano.

2. A execução das intervenções que envolvem a construção de novos arruamentos é efetuada através do regime de compensação, sem prejuízo do eventual recurso aos sistemas de cooperação e de imposição administrativa nos termos da legislação aplicável.

3. As restantes intervenções previstas pelo Plano, designadamente as associadas a espaços públicos e requalificação de arruamentos existentes são da responsabilidade da administração regional e local.

4. No sistema de compensação a iniciativa de execução é dos particulares, que ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas pelo Plano.

5. No sistema de cooperação, a iniciativa de execução pertence ao município em conjugação coordenada com os particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

6. No sistema de imposição administrativa, a iniciativa de execução pertence ao município, que atua diretamente ou mediante concessão da urbanização.

7. Na execução das intervenções, são respeitados os critérios de repartição dos respetivos encargos entre a Câmara Municipal, o Governo Regional e os proprietários, estabelecidos no Programa de Execução do Plano.

8. A execução das intervenções que envolvam particulares envolvem a celebração de contratos onde são identificadas as parcelas envolvidas, os novos lotes, a sua distribuição pelos proprietários, os valores a pagar ou receber por cada interveniente na operação e o mecanismo de compensação previsto.

9. No caso de não existir acordo entre todos os proprietários envolvidos nas unidades de execução, um proprietário pode avançar com a operação urbanística desde que sejam asseguradas as infraestruturas e seja aplicado o regulamento municipal de taxas e cedências.

#### Artigo 38.º

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

1. Para a concretização da perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes do Plano são considerados os seguintes mecanismos:

- a) Índice médio de utilização;
- b) Índice médio de cedência;
- c) Repartição dos custos de urbanização.

2. O índice médio de utilização (IMU) é o quociente entre a edificabilidade total prevista nos novos lotes e a área de terreno das parcelas originais consideradas na perequação, conforme critérios estabelecidos no Programa de Execução do Plano.

3. O índice médio de cedência (IMC) é o quociente entre a soma das áreas de terreno dos novos lotes e a área de terreno das parcelas originais consideradas na perequação, conforme critérios estabelecidos no Programa de Execução do Plano.

4. Os valores de referência do IMU e IMC fixados para o solo urbano da área de intervenção são, respetivamente, de 0,25 e 0,28, sendo que a sua aplicação às parcelas originais

consideradas na perequação se encontra descrita na Tabela de Perequação anexa, estabelecendo os referenciais abstratos de edificabilidade e de cedência que servem de base ao cálculo dos benefícios e encargos de cada proprietário.

5. A Planta de Transformação Fundiária apresenta a distribuição dos novos lotes em função dos referenciais de edificabilidade e de cedência referidos no número anterior.

6. Os diferenciais entre a edificabilidade e cedências abstratas e as que decorrem da distribuição dos novos lotes determinam a dimensão do benefício e encargo que decorrem do modelo de ocupação preconizado.

7. A repartição dos custos de urbanização pelos proprietários, nos termos do definido no Programa de Execução, é feita na proporção da área de construção máxima admitida no Plano.

8. A comparticipação referida no número anterior é considerada no balanço global da perequação para cada proprietário acrescentando aos diferenciais referidos no número 6, estando os respetivos valores identificados na Tabela de perequação e transformação fundiária anexa.

9. A Câmara Municipal opta pelo modelo de compensação que considerar mais adequado ao momento em que se verificar a iniciativa dos proprietários.

10. No âmbito do sistema de compensação, os proprietários podem renegociar entre si os valores definidos pela Tabela de perequação e transformação fundiária anexa e considerar a substituição das compensações pecuniárias por compensações em edificabilidade ou lotes, desde que essas alterações sejam vertidas no instrumento contratual.

## **CAPÍTULO IX**

### **Disposições Finais**

Artigo 39.º

#### **Omissões**

Qualquer situação não prevista no presente Regulamento observa o disposto no PDM, POOC e na demais legislação aplicável.

Artigo 40.º

#### **Entrada em Vigor e Revisão**

O Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Jornal Oficial*, podendo ser revisto por iniciativa da Câmara Municipal, permanecendo eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração, conforme definido na legislação em vigor.

#### **Anexo 1**

#### **Quadro de edificabilidade**

Nº do lote	Área do lote (m²)	A. Construção máx. a) (m²)	i. o. (%)	A. Implantação máx. (m²)	Á. máxima da implantação (m²)	Nº pisos	Alinhamento obrigatório	Profundidade máx. (m)	Altura máxima da edificação (m)	Tipologia	Uso permitido	Características manuseias
1	1110	400	40%	444,0	666,0	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
2	843,4	400	40%	337,4	506,0	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
3	486,5	293,1	50%	244,3	293,1	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
4	284	170,4	50%	142,0	170,4	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
5	411	246,6	50%	205,5	246,6	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
6	248,4	149	50%	124,2	149,0	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
7	875,9	344,3	50%	287,0	344,3	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	sim
8	1064,4	400	-	200	636,6	B - 150m*	Não	12	6,5	isolada	H e T	
9	1214,7	400	-	200	728,8	B - 150m*	Não	12	6,5	isolada	H e T	
10	1598,7	400	-	200	959,2	B - 150m*	Não	12	6,5	isolada	H e T	
11	192,9	115,7	50%	96,6	115,7	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
12	366,8	221,3	50%	147,5	221,3	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
13	538,9	323,3	-	200	323,3	B - 150m*	Não	15	6,5	isolada	H e T	
14	574,3	344,6	50%	287,2	344,6	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
15	500,3	300,2	50%	250,2	300,2	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
16	394,4	236,6	-	200	236,6	B - 150m*	Não	15	6,5	isolada	H e T	
17	371,3	222,8	50%	185,7	222,8	B - 150m*	Não	15	6,5	isolada	H e T	
18	387,6	238,6	50%	198,8	238,6	B - 150m*	Não	15	6,5	isolada	H e T	
19	627,1	376,3	50%	313,6	376,3	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
20	1935,8	400	40%	774,3	1161,5	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
21	951,3	400	40%	380,5	670,8	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
22	1259,6	500	40%	503,8	755,8	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
23	1073	500	40%	429,2	643,8	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
24	1212,5	500	40%	485,0	727,5	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
25	1734,9	400	40%	694,0	1040,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
26	900,3	400	40%	368,1	652,2	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
27	2528,5	400	40%	101,4	1517,1	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
28	2156,9	400	40%	652,8	1294,1	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
29	1919,8	400	40%	765,5	1148,3	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
30	427,1	256,3	50%	213,6	256,3	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
31	931,8	400	40%	372,7	559,1	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
32	786,5	400	50%	399,3	471,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
33	527,1	316,3	50%	263,6	316,3	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
34	236,3	141,8	50%	118,2	141,8	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
35	181,7	97	50%	80,9	97,0	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
36	117,6	70,6	50%	58,8	70,6	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
37	369,2	221,5	50%	184,6	221,5	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
38	1223,8	400	40%	489,5	734,3	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
39	926,9	400	40%	370,8	656,1	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
40	873,8	400	40%	349,5	624,3	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	

Nº do lote	Área do lote (m²)	A. Construção máx. a) (m²)	i. o. (%)	A. Implantação máx. (m²)	A. máxima de implantação (m²)	Nº pisos	Alinhamento obrigatório	Profundidade máx. (m)	Altura máxima da edificação (m)	Tipologia	Uso permitido	Características matriciais
41	944	400	40%	472,0	566,4	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
42	559,9	400	50%	280,0	336,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
43	686,2	400	50%	344,1	412,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
44	284,8	227,8	50%	142,4	170,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
45	495,3	324,2	50%	202,7	243,2	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	sim
46	750,7	400	50%	380,4	456,4	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
47	773	400	50%	386,5	463,8	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
48	734,9	400	50%	367,5	440,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
49	767,9	400	50%	384,0	460,7	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
50	767,7	400	50%	383,9	460,6	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
51	762,4	400	50%	381,2	457,4	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
52	700,9	400	50%	350,5	420,5	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
53	2009,9	400	40%	801,6	1202,3	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
54	1441,9	400	40%	578,8	865,1	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	sim
56	224,4	179,6	50%	112,2	134,6	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
56	598,7	400	50%	294,4	305,2	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
57	1236,3	400	40%	494,1	741,2	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
58	600,3	400	50%	300,2	360,2	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	sim
59	1366,3	400	40%	545,5	819,8	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	sim
60	556,7	400	50%	278,4	334,0	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
61	622,3	400	50%	311,2	373,4	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
62	894,1	400	40%	357,6	536,5	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
63	296,6	237,3	50%	148,3	178,0	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
64	278,9	220,1	50%	139,5	167,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	sim
65	396,9	317,5	50%	199,5	236,1	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	sim
66	1142,3	400	40%	456,9	685,4	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
67	339,5	271,6	50%	169,8	203,7	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
68	988,3	400	40%	395,3	593,0	2	Não	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	
69	1823,4	400	40%	729,4	1094,0	2	Não	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	sim
70	415,1	332,1	50%	207,6	249,1	2	Sim	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	
71	577,4	400	50%	288,7	346,4	2	Sim	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	
72	374	299,1	50%	187,0	224,4	2	Sim	15	6,5	isolada	H e T	
73	1084,3	400	40%	433,7	650,6	2	Sim	15	6,5	isolada	H e H	
74	447,7	358,2	50%	223,9	268,6	2	Sim	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	
75	845	400	50%	272,5	327,0	2	Sim	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	
76	1574,9	400	40%	530,0	944,9	2	Sim	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	
77	1736,3	400	40%	694,5	1041,8	2	Sim	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	
78	1076,4	400	40%	430,6	645,8	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
79	185,1	148,1	50%	92,6	111,1	2	Sim	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	
80	903,6	400	40%	361,4	542,2	2	Sim	15	6,5	isolada	H+S/C/+T	
81	647,4	400	-	200	388,4	B - 150m*	Sim	15	6,5	em banda	H+S/C/+T	
82	546,3	400	-	200	327,8	B - 150m*	Sim	15	6,5	em banda	H+S/C/+T	

Nº do lote	Área do lote (m²)	A. Construção máx. a (m²)	i o. (%)	A. Implantação máx. (m²)	A. máx. da implantação (m²)	Nº pisos	Alinhamento obrigatório	Profundidade máx. (m)	Altura máxima da edificação (m)	Tipologia	Uso permitido	Considerações especiais
83	541	400	-	200	324,6	B - 150m²	Sim	15	6,5	em banda	H+S/Ci+T	
84	451	360,8 b)	-	200	270,6	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
85	397,7	318,2 b)	-	200	238,6	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
86	643	400	50%	321,5	385,8	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
87	677,3	400	50%	338,7	406,4	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
88	584,5	400	50%	292,3	350,7	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
89	684,8	400	50%	342,4	410,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
90	549,9	398,4	50%	275,0	329,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
91	666,6	400	50%	333,3	400,0	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
92	401,6	321,2	50%	200,8	240,9	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
93	693,6	400	-	200	416,2	A - 200m²	Sim	15	6,5	isolada	H+S/Ci+T	
94	1574,3	400	-	200	944,6	A - 200m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
95	2412,4	400	-	200	1447,4	A - 200m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
96	2225,8	400 b)	-	200	1335,5	A - 200m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
97	1581,2	400	-	200	948,7	A - 200m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
98	940,5	400	-	200	564,3	A - 200m²	Sim	15	6,5	isolada	H+S/Ci+T	sim
99	4071,5	400	-	200	2442,9	A - 200m²	Não	15	6,5	isolada	H e T/Eq	
100	862,4	400	-	200	517,4	A - 200m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
101	799,6	400	-	200	479,8	A - 200m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
102	836,2	400	-	200	501,7	A - 200m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
103	1116,2	400	40%	446,5	669,7	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
104	2477,4	400	40%	991,0	1488,4	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
105	1754,6	400 b)	-	200	1052,8	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
106	1756,6	400 b)	-	200	1054,0	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
107	1732,5	400 b)	-	200	1039,5	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
108	1614,8	400 b)	-	200	968,9	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
109	693,3	362	-	200	362,0	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
110	670,9	400	-	200	402,5	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
111	961,4	400	-	200	570,8	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
112	1012	400	-	200	607,2	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
113	876,9	400	-	200	526,8	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
114	691,3	400	-	200	414,8	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
115	669,6	400 b)	-	200	401,8	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
116	510	306	-	200	306,0	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
117	511,9	307,1	-	200	307,1	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
118	502,9	301,7	-	200	301,7	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
119	617,7	370,6	-	200	370,6	2	Não	15	6,5	isolada	H e T	
120	1201,6	400 b)	-	200	721,0	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
121	1083,4	400	-	200	650,0	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
122	947,7	400	-	200	568,6	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
123	778,9	400 b)	-	200	467,3	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	
124	970,7	400	-	200	582,4	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	H e T	

Nº do lote	Área do lote (m²)	A. Construção máx a) (m²)	i. o. (%)	A. Implantação máx (m²)	A. máxima de impermeabilização (m²)	Nº pisos	Alinhamento obrigatório	Profundidade máx (m)	Altura máxima da edificação (m)	Tipologia	Uso permitido	Características manuseias
125	507,3	304,4	-	200	304,4	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	He T	
126	1005,5	400 b)	-	200	603,3	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	He T	
127	1126,2	400	-	200	675,7	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	He T	
128	1248,7	400	-	200	749,2	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	He T	
129	1416,7	400 b)	-	200	850,0	B - 150m²	Não	15	6,5	isolada	He T	
130	880,8	400 b)	40%	352,3	528,5	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
131	941,1	400	40%	376,4	564,7	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
132	809,3	400	40%	323,7	485,6	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
133	790	400	50%	380,0	456,0	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
134	286,4	171,8	50%	143,2	171,8	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
135	729,1	400	50%	364,6	437,5	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
136	1559	400	-	200	935,4	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
137	2810,3	400 b)	-	200	1686,2	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
138	1400	400	-	200	840,0	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
139	1594,2	400 b)	-	200	956,5	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
140	622,8	373,7 b)	-	200	373,7	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
141	683	400	-	200	409,8	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
142	623	373,8	-	200	373,8	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
143	1067,4	400	-	200	640,4	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
144	1111,8	400	-	200	667,1	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
145	982,9	400 b)	-	200	589,7	B - 150m²	Não	12	6,5	isolada	He T	
146	1586	400 b)	40%	200	951,6	2	Não	12	6,5	isolada	He T	
147	425,8	340,6	50%	212,9	255,5	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
148	200,8	160,6	50%	100,4	120,5	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
149	247,4	197,9	50%	123,7	148,4	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
150	180,9	144,7	50%	90,5	108,5	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
151	242,2	193,8	50%	121,1	145,3	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
152	191,4	153,1	50%	95,7	114,8	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
153	381,3	305	50%	190,7	228,8	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
154	342,1	273,7	50%	171,1	205,3	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
155	306,6	245,3	50%	153,3	184,0	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
156	1256,4	400	40%	502,6	753,8	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
157	1207,6	400	40%	483,0	724,6	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
158	493,1	394,5	50%	246,6	295,9	2	Não	15	6,5	isolada	He T	
TOTAL	140927,6	56183,7		45774	84556,56							

Legenda: H – Habitação, T – Turismo, C/S/I – Comércio, Serviços ou indústria tipo 3, E – Equipamento, N° pisos: A-200m² - o segundo piso só é admitido quando esgotada a área de construção máxima de 200m² no piso térreo; B-150m² - o segundo piso é obrigatório quando o edifício ultrapasse a área de construção de 150m² no piso térreo (de acordo com o nº2 do Artigo 25º do presente Regulamento)

a) Exceto nas situações em que a área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PP seja superior ao máximo definido.

b) A capacidade de edificação fica condicionada à existência de serviços administrativos, nomeadamente as linhas de água.

**Observações**

1. As áreas apresentadas resultam das medições efetuadas na cartografia do Plano, elaborada à escala 1:2000, pelo que na realização das operações urbanísticas as mesmas deverão ser atendidas nos respetivos levantamentos topográficos, nos termos da legislação em vigor.

2. As áreas apresentadas nos documentos do plano serviram exclusivamente para aplicar no exercício de perequação, pelo que não têm características de registo cadastral.

**Anexo II\_Tabela de perequação e transformação fundiária**

N.º de Parcela(s)	S	IB	SÍMBOLOS											XIV	XV	XVI	XVII	XVIII
			IV	V	VI	VII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV					
Designação do imóvel	Nome do(s) proprietário(s)		Área total (m²)	Área aproveitada em lote urbano (m²)	Área aproveitada em lote rural (m²)	Área não aproveitada (m²)	Área total (m²)	Área aproveitada em lote urbano (m²)	Área aproveitada em lote rural (m²)	Área não aproveitada (m²)	Área total (m²)	Área aproveitada em lote urbano (m²)	Área aproveitada em lote rural (m²)	Área não aproveitada (m²)	Área total (m²)	Área aproveitada em lote urbano (m²)	Área aproveitada em lote rural (m²)	Área não aproveitada (m²)
10		Interiores de Ana Guilhermes Moura	2180	940	1440,0	3	828	203	143,1	21.472,00	187	68	162	3.095,00	24.632,00			24.632,00
11	1042R	João Sousa Torres	795	538	36,8	4	312	170	84,1	12.622,00	68	26	70	2.019,00	14.713,00			14.713,00
16		Octávio Chaves	4139	2024	742,7	23	1981	1000	277,3	88.093,00	628	716	100	3.200,00	41.893,00		*	41.893,00
21	4842R	Ángelo Chaves Braga	1599	1231	312,7	28	1237	620	187,3	28.086,00	340	48	366	10.636,00	38.724,00			38.724,00
32	4311R	Manuel Chaves Melo e Nóbrega Maria C. M. Penha	2087	2087	882,5	25	1738	1208	117,5	17.623,00	701	32	728	21.063,00	35.488,00			35.488,00
35	205R e 210R	Francisco de Jesus Medeiros Melo	4248	2124	652,2	38	1224	600	247,8	37.182,00	618	23	593	17.778,00	54.944,00			54.944,00
41	4318R	João Coelho Cabral e Eduardo Coelho Cabral	2288	2288	948,7	27	2829	400	249,7	37.482,00	724	29	695	20.687,00	16.828,00			16.828,00
48	288U	Maria José de Sousa Nunes	4143	4143	1052,3	28	2157	400	522,3	47.852,00	1173	1088	813	24.300,00	122.242,00			122.242,00
54		Francisco Chaves Moura	598	588	143,8	75	542	400	256,3	38.438,00	180	17	143	4.298,00	42.732,00			42.732,00
66	1118	João de Sousa Braga	2526	2524	841,1	70	415	333	309,1	46.387,00	715	2100	1394	41.882,00	88.128,00			88.128,00
66	3082R	Francisca de Manuel de Sousa J.	674	674	146,8	51	762	400	204,2	36.132,00	193	188	361	10.610,00	49.848,00	UE1		49.848,00
67	3705R	Fernando Chaves Braga	630	630	180,0	49	768	400	240,0	35.886,00	178	136	315	8.491,00	45.480,00	UE1		45.480,00
68		António Barros	1141	421	1005,0	30	768	400	203,1	49.002,00	119	347	400	18.990,00	57.945,00	UE1		57.945,00
69	1169R	Interiores de José Sousa J.	1028	1028	286,0	32	701	400	144,8	21.894,00	206	307	22	944,00	20.948,00			20.948,00
79	16.278R, 1276R, 37U	Francisco Chaves Moura	1847,5	954	425,1	87	773	1200	578,9	41.541,00	820	1365	358	10.083,00	31.458,00	UE1		31.458,00
74	455U	Valéria Britancourt Medeiros Pereira	325	325	62,8	63	297	227	104,4	23.167,00	62	28	64	1.921,00	25.088,00			25.088,00
90	636U	Interiores de José de Sousa	1180	1100	279,4	68	888	400	120,8	18.888,00	311	112	189	5.893,00	24.072,00			24.072,00

DADOS BÁSICOS													CÁLCULOS									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX				
N.º do Pedido de Licitação	Composto por mais de uma parcela?	Nome(s) do(s) proponente(s)	Descrição de parcela licitada (R\$) (R\$)	Valor parcelado inicialmente em parcelas mensais (R\$)	Valor parcelado inicialmente em parcelas mensais (R\$)	Identificação dos bens ou serviços (R\$)	Valor dos bens ou serviços (R\$)	DCC (R\$)	DCC - DMC (R\$)	DCC - DMC (R\$)	CA (V, M, D) (R\$)	CC (V, M, D) (R\$)	CLACC (R\$)	CLACC (R\$)	Balancete (V, M, D) (R\$)	Unidade de medição	Quantidade de unidades (U)	Valor total (V, M, D) (R\$)				
101	112R	Maria Zandá da Sousa Rago e Antônio do Rago e outros	20170	5002	1422,0	81	547											3.330,00	-91.882,00			
102	112R	André José Tenório	964	904	244,9	89	904	400	155,1	23.271,00	273	80	213	8.388,00	29.052,00			3.330,00	32.969,00			
103	1010	Vera Zandá da Sousa Rago (Luanda)	451	451	114,0	79	105	140	32,4	6.216,00	128	260	108	4.148,00	597,00			3.330,00	2.102,00			
104	051U e 1R	Artúrio Moura Chaves	3705	3705	928,8	94	1074	1200	216,2	30.031,00	1063	545	517	15.514,00	62.416,00			3.330,00	50.123,00			
105	1R	Hércules de José Parazilha	4385	4385	1088,7	89	4292	400	588,7	-101.800,00	1213	214	800	25.087,00	73.316,00				-73.316,00			
115	202R	Francisco Chaves Moura	26270	2609	785,0	93	2412	400	-895,0	-56.037,00	877	580	101	5.794,00	-62.369,00			3.330,00	-48.099,00			
116	203R	Francisco Chaves Moura	26370	4832	1170,0	96	2220	800	-378,0	-58.483,00	1311	825	498	14.594,00	-47.890,00			3.330,00	-35.212,00			
120	068U	Constantino Fernandes Corralina	4021	4021	1200,0	101	800	1200	-50,8	-7.408,00	1303	2423	1080	-50.822,00	-38.386,00			20.000,00	30.014,00			
123	431R	33 Cabete Fraga e 310 Sengulmar	6302	2389	693,4	105	1705	400	-209,4	-31.408,00	879	844	38	1.087,00	-32.347,00			3.330,00	-27.009,00			
124		Natália Cavim Meno Botelho	2615	3488	983,9	104	1787	800	-80,9	-12.134,00	942	-21	1033	30.087,00	17.953,00			3.330,00	24.614,00			
125	123R-491U	DMFP e Herdeiros de António Coelho	3853	1236	314,0	108	1017	400	80,0	12.807,00	320	-691	731	21.628,00	34.833,00			3.330,00	38.173,00			
126	4314R	Francisco Chaves Moura	5392	5330	1303,9	111	911	1942	601,1	81.222,00	1309	1217	292	8.792,00	99.944,00	UE2	23.142,00	100.846,00				
128	000U-412U	DMT/Hotel dos Meios e Leocádia José Marques Melo	6034	2832	516,1	114	911	800	281,9	42.076,00	675	671	49	-2.878,00	39.718,00	UE2	25.071,00	60.950,00				

DADOS BÁSICOS													CÁLCULOS									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX				
N.º do Pedido de Licitação	Composto por mais de uma parcela?	Nome(s) do(s) proponente(s)	Descrição de parcela licitada (R\$) (R\$)	Valor parcelado inicialmente em parcelas mensais (R\$)	Valor parcelado inicialmente em parcelas mensais (R\$)	Identificação dos bens ou serviços (R\$)	Valor dos bens ou serviços (R\$)	DCC (R\$)	DCC - DMC (R\$)	DCC - DMC (R\$)	CA (V, M, D) (R\$)	CC (V, M, D) (R\$)	CLACC (R\$)	CLACC (R\$)	Balancete (V, M, D) (R\$)	Unidade de medição	Quantidade de unidades (U)	Valor total (V, M, D) (R\$)				
133	180R	Francisco Chaves Moura	3310	3310	516,5	120	1202	800	280,4	43.417,00	500	-375	844	25.323,00	68.740,00	UE2	26.571,00	77.960,00				
134	177R	Néi Albano da Costa Soares Ferreira de Mendonça	2403	2403	626,0	128	1249	800	174,4	26.157,00	627	-200	900	37.610,00	63.168,00	UE2	25.071,00 €	124.910,00				
138	1R	António Moura Chaves	3991	2405	610,9	122	948	400	-210,9	-31.633,00	681	1497	-776	-23.282,00	-54.915,00			4.305 €	-50.810,00			
140	178R	Jaime Tavares, Válio e Mário Jorge Moura	3237	2155	547,4	127	1105	800	252,0	37.861,00	610	148	462	13.894,00	61.797,00	UE2	25.071,00 €	102.860,00				
141	113R	Herdeiros de Ana Guilhemina Moura	4043	3600	885,7	126	1208	1200	334,3	60.152,00	905	682	283	8.487,00	68.639,00	UE2	25.071,00 €	114.686,00				
142	180R	Cláudio Moura Chaves Bettencourt	5186	3605	938,8	124	971	1056	695,2	84.773,00	1540	840	397	11.633,00	96.702,00	UE2	25.071,00 €	195.421,00				
138	R	Manuel Sousa Figueiredo	286	286	78,2	134	286	172	88,8	14.622,00	84	10	74	2.214,00	15.736,00			1.881 €	18.087,00			
139	514U	Manuel Sousa Figueiredo	732	732	191,0	133	729	400	299,0	31.344,00	213	23	190	5.697,00	37.041,00			4.305 €	41.393,00			
160		Francisco Chaves Moura	3108	3108	789,5	136	1050	400	-89,5	-68.418,00	880	1640	-660	-20.971,00	-78.489,00			4.305 €	-74.184,00			
161		Cláudio Moura Bettencourt, Domingos Bettencourt	5504	6445	1381,3	137	2010	400	-863,3	-147.489,00	1542	2638	-1080	-32.801,00	-180.290,00			4.305 €	-175.985,00			
162	131R	Francisco Carlos Lúcio e Isadora Roubu	1227	1227	311,7	138	1420	400	88,3	13.295,00	347	-173	520	15.612,00	28.812,00			4.305 €	33.497,00			
166	200R/4110R	Francisco Chaves Moura	6384	6384	1362,0	139	1054	400	-862,0	-84.373,00	1910	3770	-2261	-67.539,00	-211.812,00			4.309,00	-207.507,00			
172	4314R	Francisco Chaves Moura	2040	2040	516,2	145	583	800	281,8	42.274,00	570	-66	533	16.877,00	61.252,00			3.390,00	67.890,00			

DADOS BÁSICOS													CÁLCULOS									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX				
N.º do Pedido de Licitação	Composto por mais de uma parcela?	Nome(s) do(s) proponente(s)	Descrição de parcela licitada (R\$) (R\$)	Valor parcelado inicialmente em parcelas mensais (R\$)	Valor parcelado inicialmente em parcelas mensais (R\$)	Identificação dos bens ou serviços (R\$)	Valor dos bens ou serviços (R\$)	DCC (R\$)	DCC - DMC (R\$)	DCC - DMC (R\$)	CA (V, M, D) (R\$)	CC (V, M, D) (R\$)	CLACC (R\$)	CLACC (R\$)	Balancete (V, M, D) (R\$)	Unidade de medição	Quantidade de unidades (U)	Valor total (V, M, D) (R\$)				
173	180R	João Carlos Santos	4304	4365	1199,0	142	1267	400	-739,0	-106.342,00	1238	3299	-2053	-61.838,00	-169.234,00			3.330,00	-164.869,00			
TOTAL			188334	27914		77483	27384				39673	39673			-161.234,00			615.560,00	633.560,00			

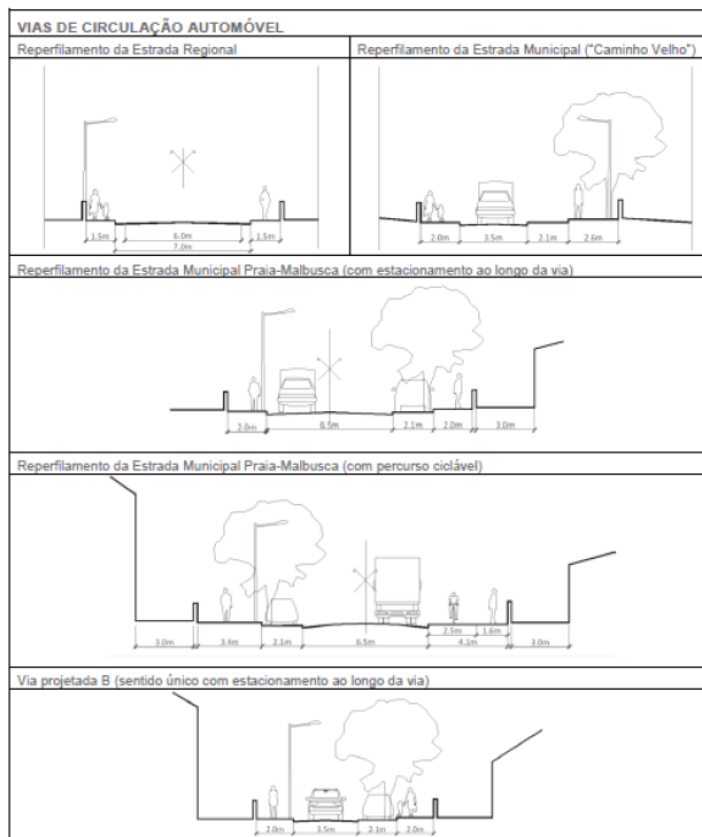
**Legenda**

- DCC - Dívida Coletiva de Construção
- MU - Índice Médio de Utilização
- DCC - Dívida Coletiva de Construção
- CA - Dívida Coletiva de Construção
- CC - Dívida Coletiva de Construção

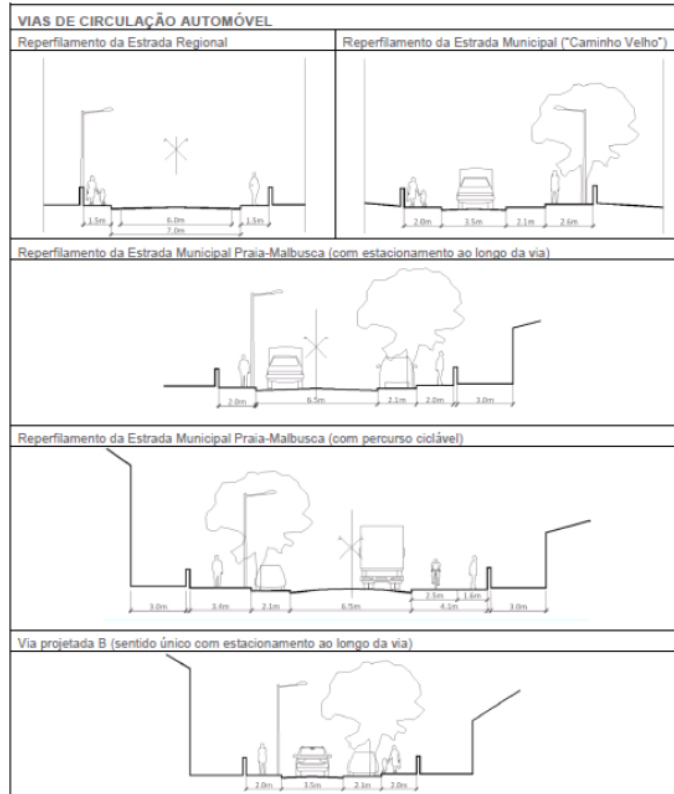
**Observações**

- As áreas apresentadas resultam das medições efetuadas na cartografia do Plano, elaborada à escala 1:2000, pelo que na medição das operações urbanísticas as mesmas deverão ser aferidas nos respetivos levantamentos topográficos, nos termos do regulamento em vigor;
- As áreas apresentadas nos documentos do plano serviram exclusivamente para aplicar no exercício de planeamento, pelo que não têm características de regime cadastral;
- Os valores apresentados na tabela constituem valores de referência que servem exclusivamente para o exercício do planeamento.

### Anexo III – Perfis transversais das áreas de circulação e estacionamento







**Planta de implantação PPPF**



**Planta de condicionantes PPPF**



PP\_Praia Formosa