



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DO PORTO

PLANO DE PORMENOR DA ZONA BALNEAR DA PRAIA FORMOSA

PERGUNTAS FREQUENTES

1 – EMPARCELAMENTO / UNIFICAÇÃO DE LOTES

Pergunta:

O n.º 4 do art.º 22º do Regulamento admite o emparcelamento de lotes para alojamento turístico, não fazendo qualquer referência para lotes com outro tipo de utilização, nomeadamente habitacional.

Poderá ocorrer unificação de lotes integrados em operações de loteamento anteriores ao PP e/ou de lotes criados pelo PP destinados a usos que não sejam alojamento turístico? Em caso afirmativo, quais os parâmetros de edificação a aplicar?

Resposta:

Nos lotes existentes e nos lotes propostos para habitação é admitida a área de construção máxima que está definida no quadro de edificabilidade em anexo ao regulamento, a qual decorre, em termos gerais, da aplicação do índice de utilização do PDM mas limitada a um valor máximo e/ou outras regras específicas.

Para os lotes existentes edificados são definidas regras de transformação das construções existentes semelhantes às dos lotes propostos mas considera-se que a edificabilidade existente é sempre garantida, quando esta é superior à que resulta da aplicação dos índices ou superior ao valor máximo definido no quadro de edificabilidade.

Atendendo ao modelo de ordenamento previsto no PP e à imagem urbana que se pretende promover, foi opção na elaboração do PP limitar de forma generalizada a área de construção ao valor máximo de 400m² em cada lote nas situações em que da aplicação do PDM resultem valores superiores a este limite - salvo no caso particular dos lotes 22, 23 e 24. Nas operações urbanísticas que prevejam a unificação de dois ou mais lotes contíguos, apenas pode ser construído um edifício para habitação (que poderá ter no máximo 4 fogos), aplicando-se o limite de área de construção definido no quadro de edificabilidade que for mais vantajoso,



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DO PORTO

sendo que o máximo será de 400m². No caso de existir já uma edificação, esta poderá ser remodelada e ampliada até aos parâmetros definidos no quadro de edificabilidade (relativo ao lote mais vantajoso) ou ao limite da área de construção licenciada à data da entrada em vigor do Plano, se superior ao valor definido no quadro de edificabilidade.

Além das limitações em termos de área de construção, aplicam-se igualmente as seguintes regras associadas à implantação das edificações:

- a área de implantação máxima, definida no quadro de edificabilidade;
- o polígono de implantação máxima, delimitado na planta de implantação, onde se condiciona a localização do edifício no interior do lote;
- os afastamentos mínimos da edificação ao lote;
- os alinhamentos obrigatórios, definidos na planta de implantação para algumas situações onde se quer condicionar a aproximação dos edifícios à frente de rua;
- o sentido da implantação no terreno, de forma a condicionar a integração das volumetrias na paisagem e de acordo com o relevo.

Pergunta:

O perfil transversal tipo da Rua B corresponde à situação de estacionamento paralelo à via. Qual o perfil aplicável ao troço da rua com estacionamento em espinha?

Resposta:

É aplicável o seguinte perfil tipo:



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DO PORTO

vias propostas com 1 sentido
(Rua projetada B, com estacionamento em espinha)

