

PLANO DE PORMENOR DA ZONA BALNEAR DOS ANJOS

Volume 1 – Regulamento

Fase 5 – Versão Final do Plano

agosto de 2015



INDICE DE VOLUMES

VOLUME 1_REGULAMENTO

VOLUME 2_RELATÓRIO, PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

VOLUME 3_RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

INDICE DO VOLUME 1

CAPÍTULO I Disposições gerais	5
Artigo 1.º Natureza e Âmbito Territorial	5
Artigo 2.º Objetivos	5
Artigo 3.º Conteúdo Documental	5
Artigo 4.º Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial	6
Artigo 5.º Definições	6
CAPÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	6
Artigo 6.º Regime	6
CAPÍTULO III USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO	7
Artigo 7.º Qualificação do solo	7
Artigo 8.º Condição geral de edificabilidade	7
Artigo 9.º Demolições	7
Artigo 10.º Modelação do terreno	7
Artigo 11.º Classificação acústica	8
CAPÍTULO IV ÁREAS DE ENQUADRAMENTO	8
Artigo 12.º Regime	8
CAPÍTULO V ÁREAS DE HABITAÇÃO E USOS COMPLEMENTARES	8
Artigo 13.º Áreas de habitação e usos complementares	8
Artigo 14.º Usos e ocupação dos lotes	9
Artigo 15.º Usos dos edifícios	9
Artigo 16.º Edifícios existentes	10
Artigo 17.º Implantação dos edifícios	10
Artigo 18.º Volumetria dos edifícios	11
Artigo 19.º Zonas de edificação especial	12
Artigo 20.º Zona de vocação turística	12
Artigo 21.º Anexos	13
Artigo 22.º Muros e vedações	13
Artigo 23.º Materiais e cores	13
CAPÍTULO VI ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	13
Artigo 24.º Circulação	13
Artigo 25.º Vias de circulação automóvel	14
Artigo 26.º Vias de circulação mista	14
Artigo 27.º Áreas de circulação pedonal	14
Artigo 28.º Circulação de pessoas com mobilidade condicionada	15
Artigo 29.º Estacionamento	15
CAPÍTULO VII OUTROS ESPAÇOS PÚBLICOS	15
Artigo 30.º Áreas verdes de utilização coletiva	15
Artigo 31.º Áreas verdes de proteção	15
Artigo 32.º Alinhamentos arbóreos e maciços arbóreo-arbustivos	16
Artigo 33.º Outros equipamentos	16
Artigo 34.º Esplanadas	17
CAPÍTULO VIII EXECUÇÃO DO PLANO	18
Artigo 35.º Unidades de Execução	18
Artigo 36.º Sistemas de Execução	18
Artigo 37.º Mecanismos de perequação compensatória	19
Artigo 38.º Índice médio de utilização	19
Artigo 39.º Índice médio de cedência	19
Artigo 40.º Repartição dos custos de urbanização	20

CAPÍTULO XIX DISPOSIÇÕES FINAIS	20
Artigo 41.º Omissões	20
Artigo 42.º Entrada em Vigor e Revisão	20

ANEXOS

ANEXO_01: TABELAS

*Anexo I*_QUADRO DE EDIFICABILIDADE

*Anexo II*_PERFIS TRANSVERSAIS DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO

ANEXO_02: DESENHOS

01_PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

02_PLANTA DE CONDICIONANTES

Técnicos	Especialidade
Arqt. ^a Paisag. Ana Barroco (coordenação)	Arquitetura Paisagista
Arqt. ^a Susana Magalhães	Arquitetura e Urbanismo
Arqt. ^a Rute Afonso	Arquitetura e Urbanismo
Arqt. ^o Paisag. Rui Figueiredo	Arquitetura Paisagista
Arqt. ^a Maria Amaral	Arquitetura e Urbanismo
Eng. Artur Costa	Engenharia civil
Eng. Nuno Cruz	Geologia
Dr. António Duarte de Almeida	Direito
Alfredo Ferreira	Design Gráfico

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Natureza e Âmbito Territorial

1. O Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos, 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 no município de Vila do Porto, na freguesia com o mesmo nome, junto ao litoral, numa zona privilegiada quer do ponto de vista ambiental, quer paisagístico, abrangendo o núcleo urbano dos Anjos 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 criar as condições necessárias ao desenvolvimento do núcleo urbano dos Anjos de forma harmónica e sustentável, integrando e reforçando as dimensões sociais, económicas e ambientais que traduzem a autenticidade deste território.
2. Constituem objetivos do Plano:
 - a) Promover a requalificação do núcleo urbano, resolvendo problemas de degradação e integração dos elementos dissonantes e criando novas áreas para habitação e outros usos complementares, através de regras urbanísticas que permitam uma transformação harmónica evolutiva adequada do conjunto;
 - b) Qualificar os espaços públicos e melhorar as infraestruturas urbanísticas, através de intervenções que mantenham o carácter do núcleo urbano e garantam a integração formal e funcional e a fruição das diferentes áreas do núcleo urbano, bem como a minimização das situações de risco;
 - c) Apoiar as iniciativas associativas e culturais existentes, criando espaços coletivos que contribuam para a afirmação simbólica da Baía dos Anjos, através do seu reforço e da sua articulação entre os vários espaços em presença.

Artigo 3.º Conteúdo Documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação, à escala 1:1.000;
 - c) Planta de condicionantes, à escala 1:1.000.
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 regulamento 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 dos cursos de água e as margens das águas do mar;
 - b) Áreas de reserva e de proteção dos solos e da biodiversidade, que correspondem à Reserva Ecológica;
 - c) Património edificado, que corresponde à Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, classificada como Imóvel de Interesse Público;
 - d) 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 baixa tensão (6kv);
 - e) Infraestruturas de transporte e comunicação, que integram as estradas regionais, as estradas municipais e, ainda, a antena de transmissão e os faróis de sinalização.
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 CONCEÇÃO 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 florestais, espaços naturais e culturais e espaços de equipamentos, que agrega a área balnear e que, em conjunto com a via marginal, constituem a frente marítima dos Anjos;
 - 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, tendo em consideração a área de projeto definida no âmbito do POOC.
3. O Plano assume a área de projeto integrada no presente plano de pormenor de acordo com a definição contemplada no POOC e no PDM.
4. Para efeitos de aplicação deste Plano definem-se as seguintes áreas funcionais:
 - a) Em solo rural, as áreas de enquadramento, constituídas pela orla costeira e envolvente natural;
 - b) Em solo urbano, as áreas de habitação e usos complementares.
5. Nas áreas de habitação e usos complementares referidas no número anterior integradas na Zona A do POOC, o regime definido pelo presente regulamento fica condicionado à alteração ou revisão do POOC em conformidade.
6. Complementarmente ao zonamento referido no número 4, na planta de implantação são, ainda, identificados os espaços públicos que integram as áreas de circulação, de estacionamento, e as áreas verdes, bem como outros equipamentos.

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 apresentados 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

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

ÁREAS DE ENQUADRAMENTO

Artigo 12.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 V

ÁREAS DE HABITAÇÃO E USOS COMPLEMENTARES

Artigo 13.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 condicionantes, 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 14.º **Usos e ocupação dos lotes**

1. Nas parcelas identificadas 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 artigos seguintes.
2. Para além da edificação, as parcelas podem ser afetadas 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 parcelas identificadas 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;
 - 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 1 metro de altura relativamente à modelação definida;
 - e) Integração no interior da parcela de lugares de estacionamento na proporção de 1 lugar por cada 150m² 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, obedecendo aos parâmetros urbanísticos seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,6, independentemente da tipologia de empreendimento;
 - 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 do lote 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 (moradia ou apartamento) nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos.
5. As espécies vegetais a utilizar cumprem as disposições dos números 4 e 5 do artigo 31.º.

Artigo 15.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 ainda, para além da função que têm à data de entrada em vigor do Plano, acolher funções de comércio, serviços e indústria do tipo 3, desde que compatíveis com a função residencial, nos termos da legislação em vigor.

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.
7. A instalação de estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos deve ainda ser objeto de um projeto de intervenção integrada que garanta a sua adequação ambiental e paisagística.

Artigo 16.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 17.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 tabela de edificabilidade anexa e na planta de implantação.
2. Os parâmetros gerais são os seguintes:
 - a) Tipologia de edificação isolada ou geminada, conforme identificado quadro de edificabilidade em anexo;
 - b) Profundidade máxima dos edifícios é de 15 m;
 - c) Afastamento mínimo aos limites do lote é 3 m, salvo nas situações em que se obriga a um alinhamento à frente de rua conforme identificadas no quadro de edificabilidade em anexo, ou na zona de edificação especial, representadas na planta de implantação;
 - d) A cota de soleira do edifício não deve ultrapassar uma diferença superior a 0,20m 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 ou os edifícios podem ocupar e que se encontra identificado no quadro anexo;

- b) Profundidade máxima, corresponde à dimensão horizontal medida perpendicularmente ao plano marginal vertical do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardo de um edifício;
 - c) Alinhamento obrigatório, que corresponde à distância relativamente à frente de rua que a implantação do edifício deve respeitar e que se encontra identificado na planta de Implantação.
4. A tipologia de edificação geminada referida no número 2 do presente artigo está condicionada a situações existentes ou licenciadas, ou no caso de novas edificações, a licenciamentos conjuntos.
 5. Nos terrenos inclinados, 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.
 6. Na instalação de empreendimentos turísticos devem ser observadas as seguintes regras específicas:
 - 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 os blocos;
 - f) A empena máxima admitida é de 15m.

Artigo 18.º **Volumetria dos edifícios**

1. Na tabela de edificabilidade anexa são definidos os parâmetros gerais a serem observados em cada um dos lotes delimitados na planta de implantação, nomeadamente:
 - a) Área de construção;
 - b) Número de pisos;
 - c) Altura da edificação.
2. Nos lotes 11 a 14 e 28 a 35, 37 a 39 localizados na frente urbana consolidada os edifícios devem adotar uma volumetria máxima de 1 piso e uma altura máxima da edificação de 5,5m.
3. Com exceção dos lotes mencionados no número anterior e dos edifícios destinados a alojamento turístico, a altura máxima da edificação é de 6,5m.
4. Em terrenos inclinados, 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 construção dos pisos desfasados nos edifícios que apresentem 2 pisos, sendo a contabilização da profundidade feita em cada piso.
6. São admitidos edifícios com pé-direito duplo.
7. Nas parcelas identificadas como “lotes propostos” na planta de implantação admitem-se as seguintes áreas máximas de construção, conforme definido no quadro de edificabilidade em anexo:
 - a) No lote 72: 1 edifício isolado com 150m² de área de construção máxima;

- b) Nos lotes 71 e 77 a 80: 1 edifício isolado com 200m² de área de construção máxima ou 2 edifícios isolados no mesmo lote, com uma área de construção máxima total de 250 m², não podendo nenhum edifício ter uma área de construção superior a 150 m².
8. Os novos edifícios a implantar nos lotes mencionados no número anterior devem apresentar uma volumetria máxima de 1 piso e uma altura máxima de 6m, admitindo-se que 25% da área de construção surja numa situação de pé-direito duplo.

Artigo 19.º

Zonas de edificação especial

1. As zonas de edificação especial, devidamente identificadas na planta de implantação, correspondem a um espaço de memória coletiva onde a presença dos quartéis de vinha ainda é relevante e que importa preservar.
2. Admite-se exclusivamente a construção de novos edifícios nas parcelas existentes destinados a apoios agrícolas ou habitação, com uma área de construção máxima de 60m² num único piso, com uma altura máxima de 5,5m, o afastamento mínimo de 6m relativamente a construções pré-existentes e desde que seja garantida a manutenção de 75% da área de vinha da parcela e assegurada a respetiva infraestruturação.
3. São ainda admitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios existentes até ao limite referido no número anterior.
4. Sem prejuízo do disposto no presente artigo, admite-se o fracionamento das parcelas com área superior a 1.200m² desde que dessa operação não resulte parcelas com área inferior a 500 m².
5. Nas zonas de edificação especial abrangidas pela zona A do POOC o regime definido no presente artigo fica condicionado à alteração ou revisão deste plano especial em conformidade.

Artigo 20.º

Zona de vocação turística

1. A zona de vocação turística, delimitada na planta de implantação corresponde a uma área destinada exclusivamente à instalação de empreendimentos turísticos e equipamentos associados.
2. Admite-se a construção de novos edifícios destinados a empreendimentos turísticos tais como estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e ainda empreendimentos de turismo em espaço rural e turismo de habitação, bem como equipamentos de animação turística, obedecendo às seguintes regras e parâmetros urbanísticos:
 - 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;
 - f) Devem ser garantidos afastamentos mínimos aos limites do lote de 3m
 - g) Cada edifício não pode ter uma frente edificada superior a 20m
 - h) A implantação dos novos edifícios deve assegurar a manutenção do sistema de vistas;

- i) A empena máxima é de 15m.
3. O regime definido no presente artigo fica condicionado à alteração ou revisão do POOC em conformidade.

Artigo 21.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 e não podem exceder 10% da área do lote nem 100m² de área de construção, sendo contabilizado na área de construção máxima admitida.
3. 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.
4. É interdita a utilização dos anexos para habitação, comércio, indústria ou outras atividades económicas, bem como para alojamento de animais.
5. 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 22.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 23.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 amarelo claro, o rosa e o bege ou outros tons suaves.
2. Podem ser utilizadas outras cores na pintura de caixilharias, molduras, socos e elementos de construção a destacar da cor dominante.
3. Nas situações em que haja aproveitamento de sótão, os edifícios devem apresentar cobertura com duas águas vertentes, paralelas à frente do arruamento principal e revestidas com elementos cerâmicos à cor natural.

CAPÍTULO VI

ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Artigo 24.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. A reformulação do sistema de circulação e de estacionamento na frente marginal proposto no POOC é integrada no Plano através da reestruturação e reorganização de todo o sistema de circulação, conforme é especificado nos artigos 23.º a 26.º do presente Capítulo.
 4. 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.
 5. 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.
 6. Os passeios não podem ser interrompidos pelas rampas de acesso às caves dos edifícios.

Artigo 25.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 26.º

Vias de circulação mista

1. As vias de circulação mista destinam-se preferencialmente ao acesso a espaços de recreio e lazer e de estacionamento, podendo ainda servir parcelas privadas e áreas de equipamentos.
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 e diferenciação na cor do pavimento relativamente à área pedonal.
3. Excetuam-se do número anterior as vias de circulação mista localizadas na zona de expansão do núcleo urbano, podendo estas ser constituídas por um corredor único que inclui área de estacionamento, pavimentado com materiais permeáveis, sem distinção do tipo de circulação.
4. A ligação entre as vias de circulação mista e as vias de circulação automóvel deve ser dotada de um lancil rampeado;
5. Estas vias integram os sentidos de trânsito identificados na planta de implantação.

Artigo 27.º

Áreas de circulação pedonal

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

2. O espaço de extensão da frente marítima dos Anjos inclui-se nas áreas de circulação pedonal, constituindo um espaço de fruição pública de excelência, o qual deve apresentar pavimentos permeáveis e mobiliário urbano adequado, onde é permitida a instalação de equipamentos de apoio ao recreio e lazer, de carácter temporário ou permanente, tais como quiosques e esplanadas.
3. Nas áreas de circulação pedonal é interdita a circulação automóvel, com exceção de veículos de emergência.

Artigo 28.º

Circulação de pessoas com mobilidade condicionada

1. Sem prejuízo das normas técnicas definidas na legislação específica vigente, na aprovação dos projetos de execução dos espaços públicos devem ser garantidas as condições de acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada, observando-se, entre outros, o disposto nos números seguintes.
2. A altura dos lancis na imediação dos atravessamentos de peões não pode ser superior a 0,15m, de forma a permitir o rebaixamento dos mesmos até 0,02m;
3. A largura máxima das grelhas, buracos ou frestas para escoamento de águas ou de outras juntas de pavimento é de 0,02m;
4. A largura do percurso pedonal livre de obstáculos não pode ser inferior a 1,2m.

Artigo 29.º

Estacionamento

O estacionamento público na área de intervenção é constituído por bolsas distribuídas ao longo dos arruamentos, conforme representados na planta de implantação, e por um parque de estacionamento que inclui 60 lugares de estacionamento de veículos ligeiros.

CAPÍTULO VII OUTROS ESPAÇOS PÚBLICOS

Artigo 30.º

Áreas verdes de utilização coletiva

1. As áreas verdes de utilização coletiva identificadas na planta de implantação correspondem a espaços públicos com áreas ajardinadas e com arborização que servem de enquadramento das zonas de estadia e recreio da população.
2. Na planta de implantação estão representadas igualmente as árvores existentes que se devem manter, bem como a indicação de novos alinhamentos e maciços arbóreo-arbustivos.
3. Na utilização de material vegetal arbustivo e arbóreo deverá ter-se em atenção eventuais interferências com as panorâmicas que se podem desfrutar sobre o mar.
4. As espécies vegetais a utilizar cumprem as disposições dos números 4 e 5 do artigo seguinte.

Artigo 31.º

Áreas verdes de proteção

1. As áreas verdes de proteção correspondem a zonas que não tem 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. 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.
3. 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.
4. Nas áreas de plantação referidas no número anterior não deve ser utilizado material vegetal com caráter invasor e ou risco ecológico.
5. A escolha das espécies a utilizar nas plantações previstas no Plano deve obrigatoriamente observar o disposto no regime jurídico de conservação da natureza e da biodiversidade, nos termos da legislação vigente.
6. 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 m² desde que compatível com o regime específico de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, se aplicável.

Artigo 32.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 4 e 5 do artigo anterior.

Artigo 33.º

Outros equipamentos

1. Para efeitos de aplicação deste Plano identificam-se as intervenções programadas no âmbito do POOC com incidência espacial nesta área:
 - a) Requalificação e ampliação da frente marítima dos Anjos e construção de um passeio marítimo de modo a constituir uma nova frente urbana;
 - b) Intervenção na área urbana dos Anjos;
 - c) Requalificação da zona balnear;
 - d) Requalificação do percurso pedonal para poente junto ao litoral;
 - e) Qualificação e melhoria do acesso ao Porto dos Anjos.
2. A zona balnear, identificada na planta de implantação, é constituída pelo complexo de piscinas dos Anjos.
3. O complexo de piscinas dos Anjos, delimitado na planta de implantação, corresponde à zona balnear existente, integrada na frente marginal, e constitui o espaço de utilização recreativa e de lazer por excelência, com especial apetência para o turismo balnear dada a sua posição privilegiada na baía.

4. O ordenamento da zona balnear referida 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, admitindo-se que a localização dos equipamentos de apoio à função balnear e recreativa previstos possa ser alterada mediante justificação técnica conclusiva, no âmbito do respetivo projeto de execução, desde que o princípio geral definido no Plano não seja posto em causa.
5. A Praça Cristóvão Colombo, delimitada na planta de implantação, constitui um espaço público de estadia, funcionando como porta de entrada no núcleo urbano e simultaneamente como um espaço de memória coletiva, permitindo aumentar e diversificar a área afeta ao Centro Cultural Cristóvão Colombo.
6. A construção do espaço público mencionado no número anterior visa promover a articulação entre os dois lados do único acesso ao núcleo urbano e valorizar o património edificado presente, através das seguintes intervenções:
 - a) A requalificação do espaço envolve à Ermida dos Anjos;
 - b) A realocação da estátua alusiva ao navegador Cristóvão Colombo;
 - c) A uniformização da área pavimentada, destacando-se das restantes áreas pedonais;
 - d) A articulação entre a praça e os restantes espaços afetos ao centro cultural;
 - e) A instalação de equipamentos de apoio (restauração e quiosques) com espaços de esplanada;
 - f) A requalificação dos edifícios que confinam com a praça;
 - g) A criação de zonas arborizadas.
7. O Porto dos Anjos, nos termos do programa de execução do POOC, deve ser objeto de intervenções de manutenção e conservação da área que garantam:
 - a) A melhoria de acesso ao porto, através da reformulação da rotunda existente e reconfiguração da área de estacionamento;
 - b) A beneficiação da infraestrutura portuária, nomeadamente a adaptação do cais e a instalação de uma grua elétrica.

Artigo 34.º **Esplanadas**

1. É permitida a instalação de esplanadas nas áreas pedonais, desde que se garanta que um terço do perfil transversal dessas mesmas superfícies, com um mínimo de 1,50 m, fica disponível para o uso dos peões, admitindo-se a colocação de estrados.
2. O mobiliário das esplanadas deve ser previamente aprovado pela Câmara Municipal.
3. Os elementos de pára-sol e outros resguardos são em lona ou tela e devem integrar-se na linha gráfica das mesas e cadeiras, sendo proibida a utilização de plásticos e de materiais refletivos.
4. As mesas, cadeiras e elementos de resguardo não podem ter qualquer tipo de publicidade.
5. São admitidos elementos e estruturas fixas aos pavimentos, bem como elementos de delimitação ou encerramento das esplanadas, cujo projeto deve ser previamente licenciado pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO VIII EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 35.º Unidades de Execução

1. O Plano propõe a delimitação de duas unidades de execução, de ora em diante designadas UE, conforme consta na planta de implantação:
 - a) UE 1 – zona de expansão urbana;
 - b) UE 2 – zona de vocação turística.
2. A execução do Plano assenta na transformação fundiária dos diversos prédios que integram o solo urbano da área de intervenção, que permitem as operações urbanísticas que suportam a organização espacial estabelecida no Plano.
3. Na UE1 a execução da transformação fundiária realiza-se através de operação de loteamento, a qual não impede a construção avulsa nos lotes 71 e 72, desde que a mesma não coloque em causa os objetivos e a configuração prevista no Plano.
4. Na UE2 a ocupação e transformação deve ser antecedida, conforme a natureza da intervenção assim o exigir, de plano de pormenor, unidade de execução ou operação de loteamento, com ou sem associação de proprietários.
5. A execução do Plano assenta, ainda, na concretização do 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.
6. 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 36.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 do Plano é efetuada preferencialmente de acordo com o regime de compensação, sem prejuízo do eventual recurso aos sistemas de cooperação e de imposição administrativa nos termos da legislação aplicável.
3. 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.
4. 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.
5. No sistema de imposição administrativa, a iniciativa de execução pertence ao município, que atua diretamente ou mediante concessão da urbanização.
6. As principais intervenções previstas pelo Plano, designadamente em relação ao sistema de circulação e aos espaços públicos são da responsabilidade da administração regional e local.
7. É exceção ao número anterior o novo arruamento urbano proposto, inserido na UE1 cujos custos de infraestruturação são suportados pelos proprietários e a administração local.

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.

Artigo 37.º

Mecanismos de perequação compensatória

1. Para a concretização da perequação compensatória são considerados os seguintes mecanismos:
 - a) Índice médio de utilização;
 - b) Índice médio de cedência;
 - c) Repartição dos custos de urbanização.
2. Na UE2 a área de construção a atribuir a cada proprietário resulta da aplicação à respetiva parcela do índice médio de utilização.
3. O custo de construção das infraestruturas gerais é parcialmente suportado pelos proprietários integrados nas UE, na proporção da área de construção que lhes é atribuída pelo Plano e podem ser realizadas pelo Município ou pelos proprietários nos termos a definir em contrato de urbanização.
4. O pagamento de custo da construção das infraestruturas pelos proprietários ao Município é efetuado aquando da emissão do alvará de licença de loteamento ou de construção.

Artigo 38.º

Índice médio de utilização

1. 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 abrangidos consideradas na perequação.
2. A compensação entre proprietários, necessária para a operação de reparcelamento deve ser em numerário ou área edificada, de acordo com as condições a estabelecer em adequado instrumento contratual.
3. Quando a edificabilidade do terreno for inferior ao respetivo valor determinado no Plano, o proprietário deve ser compensado de modo adequado.
4. Quando a edificabilidade do terreno for superior ao respetivo valor determinado no Plano, o proprietário deve, previamente à emissão do competente alvará municipal, compensar o excesso de capacidade construtiva, entregando em numerário o valor correspondente ou ceder área edificável de acordo com as condições a estabelecer em adequado instrumento contratual.
5. A Câmara Municipal pode estabelecer um fundo de compensação para a UE, nos termos da legislação.

Artigo 39.º

Índice médio de cedência

1. O índice médio de cedência (IMC) é o quociente entre a soma das áreas de terreno dos novos lotes abrangidos pela perequação e a área de terreno das parcelas originais consideradas.
2. A compensação entre proprietários, necessária para a operação de reparcelamento deve ser em numerário ou área de terreno, de acordo com as condições a estabelecer em adequado instrumento contratual.

Artigo 40.º**Repartição dos custos de urbanização**

1. A repartição dos custos de urbanização é obrigatória sendo a comparticipação individual de cada proprietário determinada em função da área de construção que lhe é atribuída pelo IMU.
2. São divididos os encargos da realização de obras de urbanização, ou outros a definir, nos termos de contrato de urbanização, proporcionalmente à área total de construção atribuída.
3. A repartição dos custos de urbanização é feita através do pagamento de taxas pela realização, reforço e manutenção das infraestruturas urbanísticas conforme estipulado em regulamento municipal.
4. Mediante acordo entre os proprietários e nos termos do adequado instrumento contratual, os custos de urbanização podem ser considerados para efeitos da compensação referida no artigo anterior.

**CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS****Artigo 41.º****Omissões**

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

Artigo 42.º**Entrada em Vigor e Revisão**

O Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em 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 I_Quadro de edificabilidade

Nº do lote	Área do lote (m ²)	A. Construção máx * (m ²)	Índice de ocupação (%)	A. Implantação máx (m ²)	Área máxima de impermeabilização (m ²)	Nº máximo de pisos	Altura da edificação (m ²)	Alinhamento obrigatório	Profundidade máx (m)	Tipologia da edificação	Uso permitido	Nº máximo de fogos	Nº Estacionamento no interior do lote
1	338	270,4	50%	169,0	202,8	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
2	225,2	180,2	50%	112,6	135,1	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	3	3
3	93,7	75,0	50%	46,9	56,2	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	1	1
4	43,2	34,6	50%	21,6	25,9	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	1	1
5	35,2	28,2	50%	17,6	21,1	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	1	1
6	57,8	46,2	50%	28,9	34,7	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	1	1
7	1329,3	1063,4	50%	664,7	797,6	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
8	35,2	28,2	50%	17,6	21,1	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	1	1
9	45,9	36,7	50%	23,0	27,5	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	1	1
10	1191,9	953,5	40%	476,8	715,1	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
11	346,8	277,4	50%	173,4	208,1	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
12	344	275,2	50%	172,0	206,4	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
13	338,6	270,9	50%	169,3	203,2	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
14	241,4	193,1	50%	120,7	144,8	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	3	3
15	522,1	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	267,2	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	495,2	396,2	50%	247,6	297,1	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
18	256,8	205,4	50%	128,4	154,1	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
19	246,4	197,1	50%	123,2	147,8	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	3	3
20	249,7	199,8	50%	124,9	149,8	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
21	284,5	227,6	50%	142,3	170,7	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
22	535,9	428,7	50%	268,0	321,5	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
23	283	226,4	50%	141,5	169,8	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
24	260,9	208,7	50%	130,5	156,5	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
25	272,2	217,8	50%	136,1	163,3	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
26	494,5	395,6	50%	247,3	296,7	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
27	456,9	365,5	50%	228,5	274,1	2	6,5	Não	12	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
28	208,9	167,1	50%	104,5	125,3	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	3	3
29	402,4	321,9	50%	201,2	241,4	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
30	250,3	200,2	50%	125,2	150,2	1	5,5	Sim	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
31	235	188,0	50%	117,5	141,0	1	5,5	Sim	15	gem	H+S/C/i+T	3	3
32	584,6	467,7	50%	292,3	350,8	1	5,5	Sim	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
33	285,7	228,6	50%	142,9	171,4	1	5,5	Sim	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
34	221,3	177,0	50%	110,7	132,8	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	3	3
35	257,7	206,2	50%	128,9	154,6	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
36	302,1	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	182,3	145,8	50%	91,2	109,4	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	2	2
38	512,4	409,9	50%	256,2	307,4	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
39	173,9	139,1	50%	87,0	104,3	1	5,5	Sim	15	iso/gem	H+S/C/i+T	2	2
40	456,5	365,2	50%	228,3	273,9	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
41	756,3	605,0	50%	378,2	453,8	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4

Nº do lote	Área do lote (m²)	A. Construção máx* (m²)	Índice de ocupação (%)	A. Implantação máx (m²)	Área máxima de impermeabilização (m²)	Nº máximo de pisos	Altura da edificação (m²)	Alinhamento obrigatório	Profundidade máx (m)	Tipologia da edificação	Uso permitido	Nº máximo de fogos	Nº Estacionamento no interior do lote
42	577,3	461,8	50%	288,7	346,4	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
43	539,3	323,6	50%	269,7	323,6	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
44	428,5	257,1	50%	214,3	257,1	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
45	367,0	220,2	50%	183,5	220,2	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
46	293,1	234,5	50%	146,6	175,9	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
47	336,3	269,0	50%	168,2	201,8	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
48	326,7	261,4	50%	163,4	196,0	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
49	336,4	269,1	50%	168,2	201,8	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
50	340,4	272,3	50%	170,2	204,2	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
51	342,3	273,8	50%	171,2	205,4	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
52	186,4	111,8	50%	93,2	111,8	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	2	2
53	229,4	137,6	50%	114,7	137,6	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
54	367,5	220,5	50%	183,8	220,5	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
55	531,6	319,0	50%	265,8	319,0	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
56	446,4	357,1	50%	223,2	267,8	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
57	401,8	321,4	50%	200,9	241,1	2	6,5	Não	15	gem	H+S/C/i+T	4	4
58	280,9	224,7	50%	140,5	168,5	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
59	433,7	347,0	50%	216,9	260,2	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
60	242,8	194,2	50%	121,4	145,7	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
61	705,6	564,5	50%	352,8	423,4	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
62	773,3	618,6	50%	386,7	464,0	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
63	346,0	276,8	50%	173,0	207,6	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
64	905,1	724,1	40%	362,0	543,1	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
65	533,8	427,0	50%	266,9	320,3	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
66	449,8	359,8	50%	224,9	269,9	2	6,5	Não	15	iso/gem	H+S/C/i+T	4	4
67	373,4	298,7	50%	186,7	224,0	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
68	1365,1	250**	-	250,0	819,1	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
69	1212,9	250**	-	250,0	727,7	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
70	700,0	250**	-	250,0	420,0	2	6,5	Não	15	iso	Equip	4	4
71	681,2	250**	-	200,0	389,4	1	6,0	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
72	437,7	150	-	150,0	262,6	1	6,0	Não	15	iso	H+S/C/i+T	3	3
73	1385,8	250**	-	200,0	831,5	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
74	2046,8	250**	-	200,0	1228,1	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
75	776,5	250**	-	200,0	465,9	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
76	1928,7	250**	-	200,0	1157,2	2	6,5	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
77	801,8	250**	-	200,0	481,1	1	6,0	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
78	718,5	250**	-	200,0	431,1	1	6,0	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
79	700,3	250**	-	200,0	420,2	1	6,0	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4
80	730,6	250**	-	200,0	438,4	1	6,0	Não	15	iso	H+S/C/i+T	4	4

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

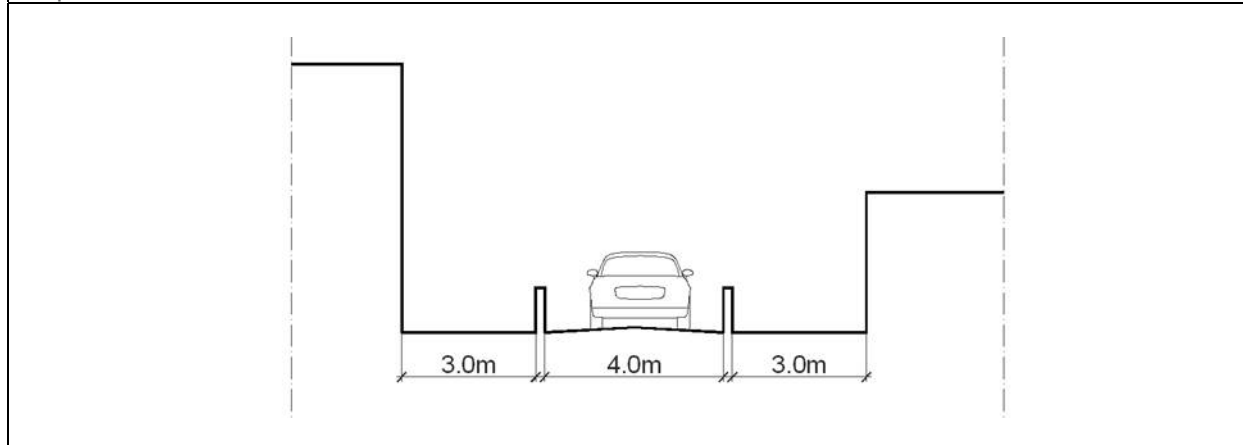
** Área de construção máxima admitida exclusivamente para as situações de 2 edifícios isolados por lote, nos termos do regulamento H – Habitação; T – Turismo; S/C/i – Comércio, Serviços ou indústria tipo 3; Equip – Equipamento; iso – isolada; gem – geminada

Nota: As áreas apresentadas resultam das medições efetuadas na cartografia do Plano, elaborada à escala 1:1000, pelo que na realização das operações urbanísticas as mesmas deverão ser aferidas nos respetivos levantamentos topográficos, nos termos da legislação em vigor.

Anexo II_Perfis transversais das áreas de circulação e estacionamento

<p>Via de circulação automóvel</p>
<p>Requalificação da Estrada Regional (e ampliação do estacionamento existente)</p>
<p>Vias de circulação mista</p>
<p>Rua projetada A (via de dois sentidos com impasse)</p>
<p>Reperfilamento da rua interior na zona consolidada, paralela à ER (via com dois sentidos e impasses)</p>

Reperfilamento da rua de acesso ao loteamento existente na zona central





Matosinhos
R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

Lisboa
Av. 5 de Outubro
nº77 – 6º Esq
1050-049 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt
www.quaternaire.pt