

MUNICÍPIO DE RIO MAIOR**Declaração n.º 143/2011**

O Dr. Carlos Fernando Frazão Correia, vice-presidente da Câmara Municipal de Rio Maior, torna público, para os efeitos previstos no artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que a Câmara Municipal de Rio Maior deliberou, na sua reunião ordinária de 20 de Abril de 2011, aprovar a proposta do Plano de Pormenor da Quinta da Ferraria e remeter o plano à Assembleia Municipal.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Rio Maior, na sua reunião ordinária de 30 de Abril de 2011, aprovou o Plano de Pormenor da Quinta da Ferraria.

Nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, publica-se em anexo a esta declaração a deliberação da Assembleia Municipal que aprovou o respectivo plano, bem como o regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes.

17 de Maio de 2011. — O Vice-Presidente da Câmara, *Carlos Fernando Frazão Correia*, Dr.

Assembleia Municipal de Rio Maior**Certidão n.º 18/2011**

António Manuel Silva Arribança, Dr., Presidente da Assembleia Municipal de Rio Maior.

Certifico que a Assembleia Municipal de Rio Maior, reunida ordinariamente no dia trinta de Abril de dois mil e onze, aprovou por maioria a proposta final apresentada pela Câmara Municipal, conforme deliberação daquele órgão de vinte de Abril corrente ano, relativa Plano de Pormenor da Quinta da Ferraria.

Esta deliberação foi aprovada em minuta por unanimidade dos membros presentes.

Rio Maior e Secretaria da Assembleia Municipal, 2 de Maio de dois mil e onze. — O Presidente da Assembleia Municipal, *António Manuel Silva Arribança*, Dr.

CAPÍTULO I**Disposições introdutórias****Artigo 1.º****Objecto e âmbito territorial**

O Plano de Pormenor da Quinta da Ferraria, doravante abreviadamente designado por PPQF ou Plano, estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na planta de implantação.

Artigo 2.º**Objectivos**

O PPQF insere-se numa estratégia de desenvolvimento regional, coerente com o princípio da sustentabilidade, e visa a prossecução dos seguintes objectivos:

a) Colmatar as carências de oferta de alojamento turístico e contribuir para o incremento das actividades de desporto e lazer existentes na envolvente;

b) Criar um empreendimento turístico enquadrado nos objectivos estratégicos de desenvolvimento da Região Oeste, e na vocação turística determinada no Plano Estratégico Nacional para o Turismo (PENT);

c) Contribuir para a melhoria da base económica, através da diversificação dos sectores de actividade locais e da criação de emprego, directo ou indirecto;

d) Criar uma oferta diversificada de unidades de alojamento, equipamentos de recreio e lazer e de serviços, que atraiam público alvo diferenciado, sempre dentro de padrões de elevada qualidade;

e) Aproveitar a vocação turística da área de intervenção, dinamizando a utilização do conjunto das propriedades que a integram, maximizando o aproveitamento das respectivas potencialidades.

Artigo 3.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1 — O PPQF é abrangido pelo Plano de Bacia Hidrográfica do Tejo, pelo Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo e pelo Plano Director Municipal de Rio Maior.

2 — O PPQF é elaborado ao abrigo da norma de excepção, constante do n.º 18 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de Agosto, alterada pela Declaração de Rectificação n.º 71-A/2009, de 2 de Outubro, e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 85/2010, de 28 de Outubro, pelo que não está sujeito às disposições do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo.

3 — O PPQF conforma-se com o Plano de Bacia Hidrográfica do Tejo e com o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo.

4 — O PPQF altera o Plano Director Municipal de Rio Maior nos termos do disposto no artigo 54.º do presente regulamento.

Artigo 4.º

Composição do Plano

1 — O PPQF é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, à escala de 1:2000;
- c) Planta de condicionantes, à escala de 1:2000.

2 — O PPQF é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório e peças desenhadas respectivas:
 - i) Planta de apresentação, à escala de 1:2000;
 - ii) Rede viária proposta — planta geral de implantação, à escala de 1:2000;
 - iii) Rede viária proposta — perfis transversais tipo, à escala de 1:100;
 - iv) Rede viária proposta — perfis longitudinais, à escala de 1:2000/1:200;
 - v) Infra-estruturas — rede de abastecimento de água e rede de rega, à escala de 1:2000;
 - vi) Infra-estruturas — rede de drenagem e tratamento de águas residuais, à escala de 1:2000;
 - vii) Infra-estruturas — rede de drenagem de águas pluviais, à escala de 1:2000;
 - viii) Infra-estruturas — rede eléctrica: distribuição de média tensão, à escala de 1:2000;
 - ix) Infra-estruturas — rede eléctrica: distribuição de baixa tensão, à escala de 1:2000;
 - x) Infra-estruturas — rede eléctrica: iluminação pública, à escala de 1:2000;
 - xi) Infra-estruturas — rede de telecomunicações, à escala de 1:2000;
 - xii) Infra-estruturas — rede de distribuição de gás, à escala de 1:2000;
 - xiii) Infra-estruturas — resíduos sólidos urbanos, à escala de 1:2000;
 - xiv) Execução do Plano — faseamento, à escala de 1:5000;
 - xv) Execução do Plano — cadastro original, à escala de 1:2000;
 - xvi) Execução do Plano — operação de transformação fundiária, à escala de 1:2000;
 - xvii) Execução do Plano — princípio da perequação compensatória, à escala de 1:2000;

- b) Programa de execução e de financiamento;
- c) Relatório ambiental;
- d) Mapa de ruído;
- e) Estudos de caracterização e peças desenhadas respectivas:

- i) Planta de enquadramento, à escala de 1:250 000;
- ii) Extracto da planta de ordenamento do PDM de Rio Maior, à escala de 1:25 000;
- iii) Extracto da planta de condicionantes — RAN e REN do PDM de Rio Maior, à escala de 1:25 000;
- iv) Extracto da planta de condicionantes — sistema viário do PDM de Rio Maior, à escala de 1:25 000;

v) Extracto da planta de condicionantes do PDM de Rio Maior, à escala de 1:25 000;

vi) Extracto da planta da reserva ecológica nacional do concelho de Rio Maior, à escala de 1:25 000;

vii) Planta da situação existente: levantamento cartográfico, à escala de 1:2000;

viii) Planta da situação existente: análise fisiográfica — hipsometria, festos e talvegues, à escala de 1:2000;

ix) Planta da situação existente: análise fisiográfica — declives, à escala de 1:2000;

x) Planta da situação existente: análise fisiográfica — exposições, à escala de 1:2000;

xi) Planta da situação existente: ocupação do solo, à escala de 1:2000;

xii) Planta da situação existente: unidades de paisagem, à escala de 1:2000;

xiii) Planta da situação existente: condicionantes biofísicas, à escala de 1:2000;

xiv) Planta da situação existente: rede viária — hierarquia e inventário físico, à escala de 1:2000;

xv) Planta da situação existente: rede eléctrica de média tensão, à escala de 1:2000;

f) Declaração da Câmara Municipal de Rio Maior comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do PPQF;

g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;

h) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente regulamento adoptam-se as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, e as seguintes:

a) Construção ligeira e amovível — construção assente sobre fundação não permanente e construída em materiais ligeiros pré-fabricados ou modulados que permitam a sua fácil desmontagem e remoção;

b) Vegetação autóctone — conjunto de espécies vegetais naturais ou próprias das regiões em que vivem, ou seja, que ocorrem dentro dos seus limites naturais incluindo a sua área potencial de dispersão.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Âmbito

1 — A planta de condicionantes identifica as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

a) Recursos naturais:

- i) Recursos hídricos — domínio público hídrico e outros recursos hídricos;
- ii) Recursos agrícolas e florestais — reserva agrícola nacional e ocorrências isoladas de sobreiros, azinheiras e oliveiras;
- iii) Recursos ecológicos — reserva ecológica nacional;

b) Infra-estruturas:

- i) Rede eléctrica — linhas eléctricas de média tensão;
- ii) Rede rodoviária nacional.

2 — Com excepção das situações de identificação das ocorrências isoladas de sobreiros e azinheiras, todas as demais servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior encontram-se assinaladas na planta de condicionantes.

Artigo 7.º

Regime

1 — A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável e às disposições do PPQF que com elas sejam compatíveis.

2 — Em matéria de reserva agrícola nacional aplica-se ainda o despacho n.º 5806/2011 que declara o empreendimento turístico da Quinta da Ferraria como de relevante interesse público nos termos do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março.

3 — As linhas de água podem ser sujeitas a atravessamentos e, com excepção das linhas de água da REN, também podem ser sujeitas a desvios de traçado quando tal seja necessário para a execução do PPQF, mediante a apresentação de projecto que inclua estudo hidráulico e hidrológico, nos termos exigidos da legislação aplicável, a submeter às entidades competentes.

CAPÍTULO III

Disposições gerais

Artigo 8.º

Infra-estruturas urbanas

1 — A implantação de infra-estruturas urbanas fica sujeita ao disposto no presente regulamento bem como às demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 — É obrigatória a existência de sistemas de telegestão de infra-estruturas urbanas.

3 — As áreas de circulação referidas no artigo 11.º constituem o canal para a implantação das principais infra-estruturas urbanas que integram o PPQF, nomeadamente:

- a) Sistema de drenagem de águas residuais;
- b) Sistema de drenagem de águas pluviais;
- c) Sistema de abastecimento de água;
- d) Sistema de rega gota a gota;
- e) Iluminação pública;
- f) Demais infra-estruturas enterradas, nomeadamente as de telecomunicações.

4 — Na execução dos projectos de infra-estruturas são admitidas variações face ao constante das plantas que acompanham o PPQF, desde que contribuam para uma melhor funcionalidade e exequibilidade, e para uma melhor adaptação aos valores naturais existentes no terreno, e não comprometam a prestação da infra-estrutura em questão, situações que, contudo, devem ser previamente submetidas à Câmara Municipal.

Artigo 9.º

Classificação acústica

A área de intervenção do PPQF é classificada como zona mista para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, ficando as operações urbanísticas sujeitas ao regime estabelecido na legislação em vigor.

CAPÍTULO IV

Concepção do espaço

Artigo 10.º

Classificação e qualificação

1 — A área de intervenção do PPQF integra a qualificação de espaço de ocupação turística, compreendendo as seguintes subcategorias de espaços:

- a) Circulação e estacionamento;
- b) Áreas de empreendimentos turísticos;
- c) Áreas de equipamentos de animação autónomos;
- d) Áreas de comércio e serviços;
- e) Áreas de utilização comum.

2 — A concretização do Plano obedece ao conceito de conjunto turístico, de acordo com o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

SECÇÃO I

Circulação e estacionamento

Artigo 11.º

Identificação

Os espaços de circulação e estacionamento estão delimitados na planta de implantação, encontrando-se classificados em função dos níveis de serviço pretendidos:

- a) Circulação viária:
 - i) Via principal;
 - ii) Vias secundárias;

iii) Vias de circulação condicionada;

iv) Vias complementares;

b) Circulação pedonal;

c) Estacionamento;

i) Estacionamento de uso comum;

ii) Estacionamento privativo localizado em espaço de uso comum.

Artigo 12.º

Circulação viária

1 — Na elaboração dos projectos das vias de circulação são admitidos ajustes no traçado e nos perfis transversais tipo constantes deste regulamento e das plantas que acompanham o PPQF, desde que contribuam para uma maior funcionalidade, exequibilidade e sustentabilidade, para uma melhor adaptação aos valores naturais existentes no terreno e uma melhor inserção na paisagem, e não comprometam a hierarquia e prestação pretendidas pela via de circulação em questão, situações que, contudo, devem ser previamente submetidas à Câmara Municipal.

2 — O projecto do nó de inserção da via principal na estrada nacional deve ser acompanhado de estudos de tráfego que avaliem o impacto do empreendimento na rede nacional existente no local.

3 — A via de circulação principal é constituída por duas faixas de circulação automóvel e deve, sempre que tecnicamente possível, adoptar o seguinte perfil transversal tipo, conforme desenhado na planta de implantação:

a) Largura total de faixa de rodagem 7,5 m;

b) Passeios com 1,6 m de largura limpos de caldeiras ou outras áreas destinadas a plantações ou obstáculos físicos.

4 — As vias de circulação secundária fazem a ligação da via principal aos diversos empreendimentos turísticos e equipamentos, assegurando a circulação no seu interior, e devem, sempre que tecnicamente possível, adoptar o seguinte perfil transversal tipo, conforme desenhado na planta de implantação:

a) Largura total de faixa de rodagem 6,5 m se tiver dois sentidos e 5 m se tiver um sentido;

b) Passeios com 1,6 m de largura limpos de caldeiras ou outras áreas destinadas a plantações ou obstáculos físicos;

c) Estacionamento longitudinal com 2 m de largura ou perpendicular com 5 m largura.

5 — As vias de circulação condicionada correspondem a caminhos essencialmente pedonais e cicláveis mas com características que permitem a circulação de veículos de emergência e manutenção, e devem, sempre que tecnicamente possível, ter a largura total de 5 m e utilizar nos pavimentos materiais permeáveis ou semipermeáveis.

6 — As vias complementares correspondem a caminhos agrícolas que são constituídos por faixa de rodagem de pavimento permeável, e que deve, sempre que tecnicamente possível, ter a largura total de 5 m.

7 — Os projectos das áreas de circulação devem utilizar técnicas de acalmia de tráfego para promover a circulação em velocidade reduzida e baixos níveis de ruído tais como a redução pontual de perfis, a sinuosidade do traçado, a construção de pracetes e o recurso a piso rugoso, lombas e bandas sonoras.

Artigo 13.º

Circulação pedonal

1 — A circulação pedonal representada na planta de implantação corresponde aos principais circuitos destinados a circulação pedonal, ciclável, equestre e de *buggies*.

2 — No âmbito dos projectos paisagísticos das áreas de utilização comum, admite-se, em conformidade com a qualificação das diversas áreas do PPQF, a criação de mais percursos de circulação pedonal para além dos referidos no número anterior desde que possuam as mesmas características e cumpram as disposições constantes deste artigo.

3 — Os perfis dos percursos de circulação pedonal são definidos nos respectivos projectos, e obedecem às seguintes características:

a) Pavimentos em materiais permeáveis ou semipermeáveis, com excepção dos passeios;

b) Previsão de zonas de sombra, descanso e estadia;

c) Devem estar equipados com mobiliário urbano adequado e tratado, como papeleiras, bancos e iluminação;

d) Nos casos em que estes percursos atravessassem as áreas afectas à estrutura ecológica, devem ser respeitadas as orientações de gestão para esta estrutura.

Artigo 14.º

Estacionamento

1 — O dimensionamento do estacionamento privativo do estabelecimento hoteleiro e dos restantes empreendimentos turísticos consta no quadro síntese.

2 — A localização das zonas de estacionamento de uso comum dos aldeamentos turísticos encontra-se assinalada na planta de implantação e consta no quadro síntese.

3 — Sem prejuízo das zonas de estacionamento referidas nos números anteriores estão definidas e identificadas na planta de implantação as áreas de estacionamento privativo localizado em espaço de uso comum, correspondentes às tipologias de construção em banda ou agrupadas, em que as unidades de alojamento não têm espaço no interior da parcela.

4 — O dimensionamento do estacionamento de uso comum das restantes áreas do conjunto turístico é, no mínimo, o seguinte:

a) Nas áreas de equipamentos de animação autónomos e nas áreas de equipamentos de uso comum e de exploração turística: dois lugares de estacionamento por cada 25 utilizadores, sendo a definição do número de utilizadores máximo um dado obrigatório dos projectos de cada equipamento;

b) Nas áreas de serviços e apoio e nas áreas de comércio e serviços: três lugares por 100 m² de área de construção.

5 — As zonas para estacionamento obedecem ainda às seguintes características:

a) A implantação deve ser dissimulada com cortinas de vegetação, de arborização ou pergolado com recurso a materiais naturais;

b) A arborização deve assegurar, sempre que tecnicamente possível, uma densidade média de uma árvore por cada quatro lugares.

SECÇÃO II

Organização do conjunto turístico

Artigo 15.º

Identificação

1 — Para o conjunto turístico são identificadas, por área, na planta de implantação as seguintes tipologias de empreendimentos:

- a)* Áreas para estabelecimentos hoteleiros;
- b)* Áreas para aldeamentos turísticos;
- c)* Áreas para apartamentos turísticos.

2 — A categoria mínima dos empreendimentos turísticos a instalar é de 4 estrelas.

SUBSECÇÃO I

Áreas para estabelecimentos hoteleiros

Artigo 16.º

Definição

As áreas para estabelecimentos hoteleiros correspondem a áreas afectas à implantação de empreendimentos turísticos destinados a proporcionar alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária, que integram as tipologias previstas na legislação em vigor.

Artigo 17.º

Regime

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos espaços para estabelecimentos hoteleiros correspondem a valores máximos e estão fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo do presente regulamento.

2 — A altura de fachada das edificações para efeitos de medição é contada onde se localiza o acesso principal e não pode exceder o valor estabelecido no quadro síntese.

3 — Nas áreas para estabelecimentos hoteleiros são admitidas as seguintes utilizações e ocupações:

- a)* Unidades de alojamento;
- b)* Equipamentos de uso comum e de exploração turística nos termos e condições previstos no artigo 33.º;
- c)* Instalações de SPA ou semelhantes;
- d)* Instalações para reuniões, conferências e congressos.

SUBSECÇÃO II

Áreas para aldeamentos turísticos

Artigo 18.º

Definição

As áreas para aldeamentos turísticos correspondem a áreas afectas à implantação de empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitectónica coerente, situadas em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por linhas de água e faixas de terreno afectas a funções de protecção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas.

Artigo 19.º

Regime

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas para aldeamentos turísticos correspondem a valores máximos e estão fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo do presente regulamento.

2 — Nas áreas para aldeamentos turísticos são admitidas as seguintes utilizações e ocupações:

- a)* Unidades de alojamento;
- b)* Equipamentos de uso comum e de exploração turística nos termos e condições previstos no artigo 33.º;
- c)* Instalações de SPA ou semelhantes.

3 — Nas áreas para aldeamentos turísticos aplicam-se, ainda, os seguintes parâmetros:

a) A altura de fachada das edificações para efeitos de medição é contada onde se localiza o acesso principal e não pode exceder o valor estabelecido no quadro síntese;

b) É admitido um piso em cave para estacionamento, que não é contabilizado na altura das fachadas referidas na alínea anterior;

c) Na contabilização do número máximo de camas para efeito de cálculo da densidade máxima é aplicado o factor de conversão $Tn = n + 1,5$, em que Tn é a tipologia de alojamento e n o número de quartos;

d) Na contabilização do número máximo de camas para efeito de licenciamento é aplicado o factor de conversão $Tn = n \times 2$, em que Tn é a tipologia de alojamento e n o número de quartos;

e) As implantações dos edifícios e os arranjos exteriores dos lotes têm de assegurar o correcto escoamento das linhas de drenagem existentes no terreno até à construção dos arruamentos que as reconduzem através da rede de pluviais, ou assegurar o seu correcto escoamento no exterior dos lotes, situação que tem de ser contemplada nos projectos dos espaços verdes.

SUBSECÇÃO III

Áreas para apartamentos turísticos

Artigo 20.º

Definição

As áreas para apartamentos turísticos correspondem a áreas afectas à implantação de empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, mobiladas e equipadas, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares de apoio a turistas.

Artigo 21.º

Regime

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas para apartamentos turísticos correspondem a valores máximos e estão fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo do presente regulamento.

2 — Nas áreas para apartamentos turísticos são admitidas as seguintes utilizações e ocupações:

- a)* Unidades de alojamento;
- b)* Equipamentos de uso comum e de exploração turística nos termos e condições previstos no artigo 33.º

3 — Nas áreas para apartamentos turísticos aplicam-se, ainda, os seguintes parâmetros:

a) A altura de fachada das edificações para efeitos de medição é contada onde se localiza o acesso principal e não pode exceder o valor estabelecido no quadro síntese;

b) É admitido um piso em cave para estacionamento, que não é contabilizado na altura das fachadas referidas na alínea anterior;

c) Na contabilização do número máximo de camas para efeito de cálculo da densidade máxima é aplicado o factor de conversão $Tn = n + 1,5$, em que Tn é a tipologia de alojamento e n o número de quartos;

d) Na contabilização do número máximo de camas para efeito de licenciamento é aplicado o factor de conversão $Tn = n \times 2$, em que Tn é a tipologia de alojamento e n o número de quartos.

SECÇÃO III

Áreas de equipamentos de animação autónomos

Artigo 22.º

Definição

1 — As áreas de equipamentos de animação autónomos destinam-se à fruição e prestação de serviços aos utentes e à comunidade, nomeadamente no âmbito da divulgação do património e da prática de diversas actividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

2 — As áreas de equipamentos de animação autónomos, compreendem:

- a) O Centro de Investigação e Desenvolvimento Agrícola (EA 1);
- b) O Centro Desportivo (EA 2);
- c) A Academia de Golfe (EA 3).

3 — As áreas previstas no número anterior encontram-se identificadas na planta de implantação e devem ser objecto de configuração no âmbito do respectivo projecto, a aprovar pelas entidades competentes.

Artigo 23.º

Disposições comuns

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de equipamentos de animação autónomos correspondem a valores máximos e estão fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo do presente regulamento.

2 — Com excepção das edificações ligeiras e amovíveis a construir no equipamento EA 1 que têm características específicas definidas em artigo próprio deste regulamento, a altura da fachada das restantes edificações consta no quadro síntese, contando para efeitos de medição a fachada onde se localiza o acesso principal, quer para ampliação de edificações existentes quer para construção de novos edifícios.

3 — Nas áreas de equipamentos de animação autónomos, para além das instalações identificadas no n.º 2 do artigo anterior são admitidas as seguintes utilizações e ocupações:

- a) Equipamentos e estruturas de apoio às respectivas actividades;
- b) Áreas verdes de uso comum;
- c) Vias de circulação e infra-estruturas urbanas;
- d) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- e) Estabelecimentos de comércio e serviços enquanto actividades complementares;
- f) Estacionamento de veículos ligeiros e pesados, dimensionado em função do número de utilizadores previsto no respectivo projecto.

Artigo 24.º

Centro de Investigação e Desenvolvimento Agrícola — Regime específico

1 — O Centro de Investigação e Desenvolvimento Agrícola encontra-se identificado na planta de implantação como EA 1 corresponde a um espaço destinado a um empreendimento de animação turística inspirado em algo que complemente a experiência de estadia no conjunto turístico, através do reforço da consciência ecológica dos visitantes, e numa perspectiva de recriar, musealizar ou divulgar práticas e costumes tradicionais de actividades associadas à ruralidade, à agricultura biológica e à humanização da paisagem.

2 — O Centro de Investigação e Desenvolvimento Agrícola tem de integrar:

- a) Áreas destinadas à prática de agricultura biológica e outras práticas agrícolas;
- b) Áreas verdes equipadas;
- c) Centro hípico;
- d) Pequenas construções ligeiras e amovíveis de apoio às actividades que viabilizem a temática referida no número anterior, e que não podem exceder a área de construção de 30 m² e um piso cada, e não podem constituir obstáculo à circulação das águas sendo a cota de soleira superior à cota local da máxima cheia conhecida;
- e) Percursos executados com materiais permeáveis.

3 — O centro hípico, a localizar na parcela EA 1a, deve compreender as seguintes instalações e serviços associados à actividade equestre:

- a) Um picadeiro coberto e um picadeiro ao ar livre dotados de pelo menos uma bancada que pode ser amovível;
- b) Um mínimo de cinco *boxes* e instalações de apoio para equipamentos e arreios, a implantar na zona mais afastada do estabelecimento hoteleiro;
- c) Balneários;
- d) Instalações para serviços administrativos e loja temática;
- e) Instalações para serviços de restauração e bebidas;
- f) Depósito destinado ao armazenamento de alimentos, equipamento de apoio e manutenção, bem como outros produtos necessários ao funcionamento das actividades referidas no número anterior;
- g) Área isolada para recolha e armazenamento temporário de efluentes pecuários, adequadamente localizada para evitar incómodos aos utentes do estabelecimento hoteleiro.

Artigo 25.º

Centro Desportivo — Regime específico

1 — O Centro Desportivo encontra-se identificado na planta de implantação como EA 2 e compreende instalações e serviços associados à prática desportiva.

2 — Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos aplicáveis que estão fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo do presente regulamento, bem como da salvaguarda de regulamentação específica, neste espaço tem que ser assegurada a instalação de:

- a) O mínimo de um campo polidesportivo descoberto;
- b) Edifícios ligados à prática desportiva, em que a altura de fachada é medida na fachada de acesso principal ao edifício.

3 — Na construção do campo descoberto referido no número anterior, bem como nos respectivos acessos e áreas de estacionamento, têm de ser adoptadas soluções técnicas que minimizem o impacto sobre o relevo natural e reduza ao essencial os movimentos de terras.

Artigo 26.º

Academia de Golfe — Regime específico

1 — A Academia de Golfe que se encontra identificada na planta de implantação como EA 3, corresponde a um espaço destinado ao ensino e prática de golfe, compreende os serviços de gestão e administração, todas as instalações e serviços de apoio necessários à prática da modalidade e as áreas destinadas à implantação de um pequeno campo composto pelas zonas de jogo e zonas de enquadramento e de integração paisagística.

2 — Na área delimitada na planta de implantação são admitidas as seguintes acções e actividades:

- a) Todas as actividades e ocupações directamente relacionadas com a prática de golfe;
- c) Caminhos de golfe, caminhos e pontos de vigia para acções de prevenção e combate a incêndios;
- d) Infra-estruturas, designadamente de abastecimento de água e saneamento, de electricidade, de telecomunicações, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis;
- e) Construções amovíveis ou ligeiras destinadas a apoiar as actividades previstas nas alíneas anteriores;
- f) Planos de água;
- g) Edifício do Clube de Golfe;
- h) Arrumos de equipamento e produtos de manutenção do campo de golfe.

3 — A construção e manutenção das áreas de jogo obedecem às seguintes características:

- a) Na construção das zonas de jogo devem ser usadas espécies de relva edafo-climaticamente adaptadas, de forma a reduzir o consumo de água para a rega, de nutrientes e fitofármacos, e outras operações de manutenção com impacte sobre o sistema hídrico;
- b) Nas áreas que não integrem as zonas de jogo e as zonas de enquadramento e de integração paisagística próximas, deve garantir-se a continuidade espacial da paisagem envolvente, nos termos a definir no projecto de arquitectura paisagista;
- c) As zonas não regadas devem ser tratadas com um elenco herbáceo, arbustivo e arbóreo onde predominem as espécies autóctones e ou naturalizadas;
- d) A instalação do sistema automático de rega deve ser limitada às zonas de jogo, sendo apoiado por estação meteorológica e sensores de humidade no solo;
- e) Na rega do campo de golfe deve ser assegurado o uso eficiente da água, nomeadamente através da utilização de efluentes tratados, de acordo com a disponibilidade destes e em função dos caudais necessários à manutenção do campo de golfe ao longo do ano, desde que as características

químicas e bacteriológicas desses efluentes não afectem a qualidade das zonas de jogo e garantam as condições de segurança sanitária dos utentes;

f) O sistema de drenagem deve ser projectado de forma a garantir o escoamento do excesso de água em alturas de elevada precipitação, mantendo o campo jogável, e servir de apoio à gestão da rega, em épocas secas, de modo a reduzir ao máximo as perdas de água.

SECÇÃO IV

Áreas de serviço e apoio

Artigo 27.º

Definição

As áreas de serviço e apoio correspondem a espaços destinados à instalação dos serviços de acolhimento aos turistas e outras estruturas de apoio e encontram-se identificadas na planta de implantação como:

- a) S1 e S2, as do conjunto turístico;
- b) S3 a S7, as dos aldeamentos turísticos.

Artigo 28.º

Regime

1 — Os usos e actividades admitidos são:

- a) Portaria e ou recepção;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos técnicos e serviços de manutenção;
- e) Instalações de apoio e alojamento de pessoal.

2 — Nestas áreas admite-se a construção de novos edifícios necessários à prossecução dos usos estabelecidos no número anterior.

3 — Estas áreas acolhem as principais zonas de estacionamento de uso comum, contemplando veículos ligeiros e pesados de passageiros, bem como áreas para estacionamento de *buggies*, ou outras modalidades de transporte colectivo de serviço interno ao conjunto turístico, dimensionadas em função do número de utilizadores previsto no respectivo projecto.

SECÇÃO V

Áreas de comércio e serviços

Artigo 29.º

Definição

As áreas de comércio e serviços, encontram-se identificadas na planta de implantação como C1 e C2 e destinam-se à instalação de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços, inseridos no conjunto turístico, e podem acolher qualquer uso enquadrável na definição de equipamentos de utilização autónoma bem como a sua integração paisagística, desde que cumpridos os parâmetros de ocupação estabelecidos.

Artigo 30.º

Regime

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de comércio e serviços correspondem a valores máximos e estão fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo do presente regulamento.

2 — A altura de fachada das edificações para efeitos de medição é contada onde se localiza o acesso principal e não pode exceder o valor estabelecido no quadro síntese.

3 — Nas áreas de comércio e serviços são, ainda, permitidas:

- a) Instalações para apoio e manutenção;
- b) Estacionamento de veículos ligeiros e pesados.

SECÇÃO VI

Áreas de utilização comum

Artigo 31.º

Definição

As áreas de utilização comum identificadas na planta de implantação dividem-se em áreas de equipamentos de uso comum e de exploração turística e áreas verdes de uso comum e correspondem às:

- a) Áreas de utilização comum do conjunto turístico;
- b) Áreas de utilização comum dos aldeamentos/apartamentos turísticos.

SUBSECÇÃO I

Áreas de utilização comum do conjunto turístico

Artigo 32.º

Definição

1 — As áreas de utilização comum do conjunto turístico compreendem:

- a) Equipamentos de uso comum e de exploração turística (EU1);
- b) Áreas verdes exteriores envolventes (V1);
- c) Áreas de enquadramento;
- d) Áreas de protecção.

2 — Os equipamentos de uso comum e de exploração turística do conjunto turístico, identificados na planta de implantação como EU1, destinam-se ao lazer e à prática de actividade física com carácter recreativo e de bem-estar, nomeadamente instalações desportivas, espaços destinados a crianças e instalações para fins de balneoterapia.

3 — As áreas verdes de uso comum do conjunto turístico, que podem ser áreas verdes exteriores envolventes, áreas de enquadramento ou áreas de protecção, destinam-se ao passeio, estadia, lazer e recreio ao ar livre, constituindo prolongamentos das áreas de equipamentos de uso comum onde predomina a presença de material vegetal e são, mais ou menos, naturalizados em função da sua sensibilidade biofísica.

Artigo 33.º

Equipamentos de uso comum e de exploração turística — Regime específico

1 — A instalação de equipamentos de uso comum e de exploração turística rege-se pelo disposto em legislação específica, devendo cumprir igualmente as normas técnicas homologadas e aplicáveis a cada tipo de equipamento.

2 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de equipamentos de uso comum e de exploração turística correspondem a valores máximos e estão fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo do presente regulamento.

3 — Nas áreas de equipamentos de uso comum e de exploração turística são admitidas as seguintes utilizações e ocupações:

- a) Piscinas de utilização comum;
- b) Espaços de jogo e recreio infantil;
- c) Ginásios ou actividades afins;
- d) Campos de jogos;
- e) Salas de *squash*;
- f) Ringues de patinagem;
- g) Circuitos de manutenção e de passeio;
- h) Áreas verdes de uso comum;
- i) Vias de circulação e infra-estruturas urbanas;
- m) Estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio;
- n) Estabelecimentos de comércio e serviços enquanto actividades complementares;
- o) Estacionamento de veículos ligeiros e pesados, dimensionado em função do número de utilizadores previsto no respectivo projecto.

4 — Na parcela identificada como EU1.a é ainda permitida a construção de um estabelecimento de restauração que se configure como o equipamento de utilização comum e de exploração turística para efeitos de licenciamento do conjunto turístico.

Artigo 34.º

Áreas verdes exteriores envolventes — Regime específico

1 — As áreas exteriores envolventes (V1) ocupam uma área central do conjunto turístico constituindo um prolongamento da área de equipamento de uso comum destinada ao lazer, estadia e recreio ao ar livre.

2 — Nas áreas verdes exteriores envolventes do conjunto turístico é proibida a construção de novos edifícios com excepção de pequenos apoios a actividades de lazer ao ar livre, desde que em construção ligeira e amovível e em respeito pelo regime específico de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

3 — Nas áreas verdes exteriores envolventes, sem prejuízo do regime específico da reserva agrícola nacional, da reserva ecológica nacional e do domínio hídrico nas áreas em que estão presentes, são admitidas as seguintes utilizações e ocupações:

- a) Planos de água;
- b) Espaços de jogo e recreio infantil com pavimento permeável;
- c) Circuitos de manutenção e de passeio sem impermeabilização de solo;
- d) Colocação de mobiliário urbano;
- e) Percursos pedonais e cicláveis e infra-estruturas urbanas.

Artigo 35.º

Áreas verdes de enquadramento — Regime específico

1 — As áreas verdes de enquadramento correspondem a espaços cuja sensibilidade ecológica determina a sua qualificação como espaço autónomo de protecção dos recursos naturais, e têm como função principal a protecção de áreas ecologicamente sensíveis e o enquadramento adequado quer das áreas destinadas aos diversos empreendimentos e equipamentos definidos no PPQF quer das restantes áreas de utilização comum.

2 — Nas áreas verdes de enquadramento em que a estrutura ecológica se sobrepõe a estes espaços devem ser tidas em conta as respectivas orientações de gestão, bem como o regime específico da reserva agrícola nacional, da reserva ecológica nacional e do domínio hídrico nas áreas em que estão presentes.

3 — Os projectos de execução e obras devem assegurar o enquadramento paisagístico dos cursos de água e das respectivas margens, designadamente através da manutenção, adensamento e recuperação das galerias ripícolas existentes, e da instalação de vegetação marginal nos casos de inexistência das galerias ripícolas.

4 — As áreas verdes de enquadramento devem estabelecer uma continuidade física e natural com as restantes áreas de utilização comum e equipamentos.

5 — Nas áreas verdes de enquadramento, sem prejuízo do disposto no n.º 2 deste artigo, é admitida:

- a) A utilização de espécies ornamentais nas zonas de transição com as áreas de enquadramento paisagístico dos empreendimentos turísticos, equipamentos e vias;
- b) O atravessamento pontual de calhas técnicas, corredores de infra-estruturas e vias de acesso pedonal e ciclável, desde que não existam alternativas viáveis para a sua passagem.
- c) Planos de água;
- d) Espaços de jogo e recreio infantil com pavimento permeável;
- e) Circuitos de manutenção e de passeio sem impermeabilização de solo;
- f) Colocação de mobiliário urbano.

Artigo 36.º

Áreas verdes de protecção — Regime específico

1 — As áreas verdes de protecção correspondem a espaços com características florestais próprias que devem assegurar a continuidade da estrutura verde, protegendo o relevo natural e a diversidade ecológica, bem como as características hidrogeológicas específicas dos solos.

2 — As áreas verdes de protecção correspondem a áreas não edificáveis onde se privilegia o adensamento através da plantação de espécies autóctones ou adaptadas às condições ecológicas locais e tradicionalmente utilizadas.

3 — Nas áreas verdes de protecção, sem prejuízo do regime específico da reserva agrícola nacional, da reserva ecológica nacional e do domínio hídrico nas áreas em que estão presentes, são permitidos percursos pedonais e de combate a incêndios, bem como as movimentações de terreno necessárias para a construção de vias e infra-estruturas contíguas, desde que seja salvaguardada a integridade do espaço após terminada a construção.

SUBSECÇÃO II

Áreas de utilização comum dos aldeamentos e apartamentos turísticos

Artigo 37.º

Definição

1 — As áreas de utilização comum dos aldeamentos e apartamentos turísticos compreendem:

- a) Equipamentos de uso comum e de exploração turística (EU2 a EU7);
- b) Áreas verdes exteriores envolventes (V2 a V7).

2 — Os equipamentos de uso comum e de exploração turística dos aldeamentos e apartamentos turísticos, identificados na planta de implantação como EU2 a EU7, destinam-se ao lazer e à prática de actividade física com carácter recreativo e de bem-estar, instalações desportivas e espaços destinados a crianças.

3 — As áreas verdes de uso comum dos aldeamentos e apartamentos turísticos identificadas na planta de implantação como V2 a V7 enquadram as unidades de alojamento e destinam-se ao passeio, estadia, lazer e recreio ao ar livre, constituindo prolongamentos das áreas de equipamentos de uso comum onde predomina a presença de material vegetal.

Artigo 38.º

Equipamentos de uso comum e de exploração turística — Regime específico

Aos equipamentos de uso comum e de exploração turística dos aldeamentos e apartamentos turísticos aplica-se o disposto no artigo 33.º e os parâmetros urbanísticos fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo do presente regulamento, que correspondem a valores máximos.

Artigo 39.º

Áreas verdes exteriores envolventes — Regime específico

1 — Nas áreas verdes exteriores envolventes observa-se o regime específico de servidões administrativas e restrições de utilidade pública nas áreas em que estão presentes.

2 — Nas áreas verdes exteriores envolventes são admitidas as seguintes utilizações e ocupações:

- a) Planos de água;
- b) Piscinas e respectivos balneários e instalações sanitárias;
- c) Pequenas edificações de apoio a actividades de lazer ao ar livre, com características ligeiras e amovíveis;
- d) Espaços de jogo e recreio infantil com pavimento permeável ou semipermeável;
- e) Circuitos de manutenção e de passeio sem impermeabilização de solo;
- f) Colocação de mobiliário urbano;
- g) Percursos pedonais e cicláveis e infra-estruturas urbanas.

CAPÍTULO V

Estrutura ecológica

Artigo 40.º

Definição e objectivos

1 — A estrutura ecológica compreende o conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural.

2 — O conjunto de áreas que integra a estrutura ecológica destina-se a:

- a) Assegurar os corredores ecológicos e ligações definidas ou sugeridas em planos ou estudos de hierarquia superior, articulando-se com a envolvente às áreas de intervenção;
- b) Proteger as áreas de maior sensibilidade ecológica e as de maior valor para a conservação da fauna e dos *habitats*;
- c) Integrar as áreas e sistemas fundamentais à regulação do sistema hídrico e da estabilização do solo;
- d) Formar uma rede que enquadre, potencie e valorize os restantes usos previstos para o território.

Artigo 41.º

Regime específico

1 — Nas zonas em que esta estrutura se sobrepõe às áreas de qualificação do solo, as acções ou actividades a desenvolver nesses espaços devem ser compatíveis com os objectivos da estrutura ecológica.

2 — Nas áreas da estrutura ecológica onde estão presentes servidões administrativas e restrições de utilidade pública devem ser respeitadas as respectivas disposições da legislação em vigor.

3 — Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica, para além do disposto para as diferentes subcategorias de espaço, sem prejuízo do disposto no número anterior, são permitidos usos e acções que promovam a valorização e recuperação dos *habitats* existentes e que não prejudiquem o seu equilíbrio ecológico, designadamente:

- a) Constituição de pequenas áreas de mata potencial, bosquetes, nas zonas mais susceptíveis à erosão do solo e nas encostas frias;
- b) Recuperação da galeria ripícola dos cursos de água;
- c) Implementação de pastagens naturais melhoradas, desde que a mobilização do solo seja mínima e que não contribua para o surgimento de processos de erosão do solo;
- d) Criação e instalação de percursos pedonais, cicláveis e equestres, desde que não estejam implicadas grandes mobilizações do solo e que os mesmos sejam construídos com materiais permeáveis;
- e) Atravessamento pontual de calhas técnicas, corredores de infra-estruturas e vias de acesso, desde que não existam alternativas viáveis para a sua passagem;

- f) Localização de circuitos de golfe;
- g) Construção de charcas ou pequenos lagos, em pontos estratégicos das bacias das linhas de água, desde que contribuam para uma melhor gestão hídrica do empreendimento, para a criação de condições de abrigo, reprodução e alimento da fauna, ou ainda para o aumento do valor estético da paisagem.

CAPÍTULO VI

Edificação

Artigo 42.º

Edificações existentes

1 — As edificações existentes correspondem aos edifícios identificados na planta implantação e integram:

- a) Edifícios existentes a manter;
- b) Edifícios existentes a demolir.

2 — Os edifícios existentes a manter podem ser objecto das operações urbanísticas necessárias a assegurar a adequada execução do PPQF, desde que sejam mantidos os elementos arquitectónicos essenciais que preservem a memória e imagem da preexistência, e destinam-se a alojamento e outras utilizações turísticas, equipamento, comércio, serviços e estabelecimentos de restauração e bebidas.

3 — Nas obras resultantes das operações urbanísticas a desenvolver nos edifícios a manter devem ser adoptadas as soluções técnicas adequadas ao reforço da estrutura e à adopção de soluções adequadas à segurança contra incêndios, inundações e actividade sísmica.

4 — Os edifícios existentes a demolir podem dar lugar a novos edifícios ou áreas para vias de circulação, equipamentos e verdes de utilização comum, de forma a assegurar a correcta execução do PPQF.

Artigo 43.º

Novas edificações

1 — A construção das novas edificações deve respeitar os limites dos polígonos de base constantes na planta de implantação e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada área fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo do presente regulamento.

2 — Os polígonos de base constantes na planta de implantação destinam-se à implantação de edifícios, não constituindo limite para a implantação de piscinas, campos de jogos e estacionamento dentro dos lotes.

3 — A concepção e construção de novas edificações na área de intervenção do PPQF obedece às seguintes normas:

- a) A implantação dos edifícios considera a topografia e envolvente natural, integrando paisagisticamente as intervenções e minimizando a movimentação de terras;
- b) A implantação dos edifícios, piscinas e arranjos paisagísticos, salvo parecer contrário das entidades competentes, salvaguarda as árvores de grande porte existentes, ou legalmente protegidas, desde que em boas condições fitossanitárias;
- c) Nas áreas definidas para as unidades de alojamento turístico é garantida a continuidade espacial da paisagem envolvente, nos termos a definir em projecto de arquitectura paisagista;
- d) A orientação das fachadas e vãos considera valores como as vistas, mas também a protecção dos ventos dominantes em época fria e dos raios solares no Verão, bem como o desempenho térmico do edifício através da optimização da relação edifício — clima;
- e) O desenho, dimensionamento e localização dos vãos contribui para a optimização da ventilação natural no interior dos edifícios, bem como para potenciar a iluminação natural;
- f) As coberturas adoptam soluções em terraço ou inclinadas desde que a sua capacidade de reflexão e isolamento térmico sejam limitadoras das trocas térmicas e que a estética seja adaptada às condições do local;
- g) As edificações dispõem de cisternas para armazenagem das águas pluviais com vista à sua utilização na rega e manutenção dos espaços exteriores e no abastecimento de piscinas;
- h) Os projectos têm de assegurar as soluções técnicas adequadas para a segurança relativa a questões geotécnicas, actividade sísmica, incêndios e inundações.

Artigo 44.º

Vedações e muros

1 — Nas áreas dos aldeamentos turísticos, equipamentos e espaços verdes de utilização comum, as vedações das parcelas devem adoptar uma ou mais das seguintes soluções:

- a) Vedações de madeira ou cana em cor natural com a altura máxima de 2 m;
- b) Vedações de rede metálica com a altura máxima de 2 m, desde que ocultadas por sebes de arbustos ou trepadeiras;
- c) Vedação por modelação de terreno ou material vegetal, até 2 m de altura;
- d) Pedra solta, até 1 m de altura;
- e) Portões, portas e cancelas em madeira ou grade metálica, com a altura máxima de 1,50 m.

2 — Nas vedações só é admitida a utilização de alvenaria de tijolo ou betão, quando se revele tecnicamente necessário para contenção e estabilização dos solos, devendo ser dada preferência, nestes casos, à utilização de alvenaria de pedra.

3 — Nas vedações que se localizam em áreas da estrutura ecológica devem ser adoptadas soluções em material vegetal.

CAPÍTULO VII

Valores culturais

Artigo 45.º

Medidas de protecção e salvaguarda do património arqueológico

1 — Aos sítios e achados arqueológicos existentes na área do Plano aplica-se a legislação de protecção do património arqueológico em vigor sendo desde logo aplicável, nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo científico, podendo justificar alterações ao projecto capazes de garantir a conservação, total ou parcial, das estruturas arqueológicas descobertas no decurso das obras, caso se comprove haver elevado interesse patrimonial.

2 — O licenciamento das operações urbanísticas que envolvam novas construções, infra-estruturação, ou outras acções que impliquem impacto a nível do solo e subsolo tem que ser objecto de acompanhamento arqueológico, podendo, de acordo com os resultados obtidos, implicar a realização de escavações arqueológicas, enquanto medida cautelar dos eventuais vestígios arqueológicos detectados.

3 — O projecto de execução da via principal do conjunto turístico, na zona envolvente ao sítio arqueológico identificado com o n.º 2 na planta de implantação, tem que ser precedido de sondagens de diagnóstico ao longo da área afectada por esse acesso.

4 — A realização de trabalhos arqueológicos é, obrigatoriamente, dirigida por, pelo menos, um arqueólogo e carece de autorização prévia da entidade competente, quer em obras públicas quer em obras promovidas por particulares.

5 — Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano:

- a) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos sendo obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;
- b) Na sequência da comunicação a que se refere a alínea a), aplicar-se-á o disposto na legislação aplicável em vigor.

6 — As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respectivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.

7 — As obras só são licenciadas pela Câmara Municipal após aprovação do respectivo relatório de trabalhos arqueológicos pelos respectivos organismos tutelares da administração central, cujos pareceres emitidos têm carácter vinculativo.

CAPÍTULO VIII

Programação e execução do plano

Artigo 46.º

Programação

1 — A execução do PPQF assenta na transformação fundiária dos diversos prédios que integram a área de intervenção, que permitam as

operações urbanísticas que suportam a organização espacial estabelecida no Plano.

2 — A área de intervenção do PPQF corresponde a uma unidade de execução (UE) que pode ser concretizada em conformidade com o faseamento constante do programa de execução.

Artigo 47.º

Efeitos registrais do Plano

1 — A certidão do PPQF, desde que reunidas as condições e requisitos legalmente exigidos, constitui título bastante para a abertura de descrição no registo predial dos lotes resultantes das operações de transformação fundiária nele previstas.

2 — As operações de transformação fundiária que dêem execução às soluções preconizadas no PPQF, que configurem a criação nos prédios que integram a área de intervenção, do regime de compropriedade ou de reparcelamento devem ser suportadas, para efeito de registo predial, nas disposições constantes no regime jurídico em vigor.

3 — Observado o estabelecido no número anterior e o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, são constituídos os seguintes lotes devidamente identificados na planta de implantação:

- a) Lote E, correspondente à parcela do estabelecimento hoteleiro;
- b) Lote AP, empreendimento correspondente aos apartamentos turísticos;
- c) Lotes A1 a A5, empreendimentos correspondentes aos aldeamentos turísticos;
- d) Lotes S1 e S2, correspondentes às áreas de serviços e apoio do conjunto turístico;
- e) Lotes S3 a S7, correspondentes às áreas de serviços e apoio dos aldeamentos turísticos;
- f) Lotes C1 e C2, correspondentes às áreas de comércio e serviços do conjunto turístico;
- g) Lotes 1 a 154, correspondentes às unidades de alojamento;
- h) Lote EU1, correspondentes às áreas dos equipamentos de uso comum do conjunto turístico;
- i) Lotes EU2 a EU7, correspondentes às áreas dos equipamentos de uso comum dos aldeamentos turísticos e dos apartamentos turísticos;
- j) Lotes EA 1, EA 2, e EA 3, correspondentes às áreas dos equipamentos de animação autónomos.

8 — Na sequência da efectivação dos actos de registo predial, os lotes E, EA 1 a EA 3, S1, S2, C1, C2, e EU 1 são considerados aptos para as operações urbanísticas de edificação, nas condições previstas no presente regulamento, sem prejuízo da observância conjugada do regime jurídico da urbanização e edificação e do regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Artigo 48.º

Sistema de execução

1 — A execução do PPQF é efectuada de acordo com o regime de compensação no âmbito das disposições aplicáveis estabelecidas no RJIGT e RJUE.

2 — No sistema de compensação a iniciativa de execução é dos particulares, que ficam obrigados à observância da programação estabelecida pela Câmara Municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

Artigo 49.º

Instrumentos de execução

1 — O instrumento de execução preferencial é o reparcelamento, podendo a Câmara Municipal adoptar outros sistemas previstos na legislação em vigor.

2 — A repartição de direitos entre promotores/proprietários na operação de reparcelamento resultante da implementação do Plano fica sujeita ao estabelecido no princípio da perequação compensatória — identificação dos prédios, constante do anexo II do presente regulamento.

Artigo 50.º

Mecanismos de perequação compensatória

Para a concretização da perequação compensatória, atenta a especificidade jurídica da natureza turística do PPQF, são considerados nos seguintes mecanismos:

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

Artigo 51.º

Índice médio de utilização

1 — O índice médio de utilização é o quociente entre a edificabilidade acima do solo dos lotes destinados a unidades de alojamento, comércio e serviços C1 e C2 e aos equipamentos de animação autónoma EA 1, EA 2, EA 3 e a área total de intervenção do PPQF.

2 — O Plano fixa o valor do índice médio de utilização em 0,0952969.

3 — Os valores determinados a partir da aplicação do índice médio de utilização e as respectivas diferenças, positivas ou negativas, para cada prédio cadastral, encontram-se discriminados no anexo II do presente regulamento.

4 — Quando a edificabilidade do terreno for inferior à média (negativa), o proprietário deve ser compensado de modo adequado.

5 — A compensação referida no número anterior deve ser em numérico, área edificada ou redução nas taxas municipais que aquele tiver de suportar, de acordo com as condições a estabelecer em adequado instrumento contratual.

6 — Quando a edificabilidade do terreno for superior à média (positiva), o proprietário deve, previamente à emissão do competente alvará municipal, compensar o excesso da capacidade construtiva, entregando em numerário o valor correspondente ou ceder área edificável de acordo com as condições a estabelecer em adequado instrumento contratual.

Artigo 52.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 do tipo e intensidade de aproveitamento urbanístico determinado pelas disposições do Plano, ou seja, direito efectivo de construção.

2 — São divididos os encargos proporcionalmente à área total de construção que lhe for licenciada ou autorizada, nomeadamente os decorrentes da realização de obras de urbanização, de equipamentos, de indemnizações legais ou contratuais ou outros encargos a prever e definir em contrato de urbanização.

Artigo 53.º

Indemnizações

1 — As restrições impostas aos particulares decorrentes da execução do PPQF podem determinar o dever de indemnização nos termos e condições previstas no RJIGT, apenas nos casos em que não seja exequível a aplicação dos mecanismos de perequação compensatória supra definidos.

2 — O pagamento das indemnizações a que possa haver lugar, ainda que da responsabilidade do município, será suportado pelos proprietários beneficiários das soluções urbanísticas estabelecidas no PPQF, na proporção do benefício obtido, designadamente no que concerne à respectiva capacidade construtiva.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 54.º

Alteração do PDM de Rio Maior

1 — A planta de implantação do PPQF altera a planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Rio Maior, nos termos do número seguinte.

2 — A área de intervenção é qualificada como espaço de ocupação turística ficando sujeita às disposições do PPQF.

3 — Em virtude da alteração referida, são revogadas na área de intervenção do PPQF, as disposições do Plano Director Municipal de Rio Maior constantes dos elementos de composição, planta de ordenamento e regulamento, respectivamente, a qualificação como solo como espaços agrícolas de turismo de habitação rural e agro-turismo, áreas com uso agrícola afectas à RAN, áreas com aptidão para sistemas agrícolas extensivos, áreas de floresta de protecção incluídas na REN e áreas de floresta de produção e as normas constantes dos artigos 44.º, 45.º, 47.º, 50.º e 53.º.

Artigo 55.º

Entrada em vigor

O PPQF entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Quadro síntese

| | | Identificação do Lote | Área do Lote (m²) | Área do Polígono de Implantação ⁽⁴⁾ (m²) | Área de Implantação (m²) | Índice de Ocupação do Solo (%) | Área de Construção acima da cota de soleira (m²) | Área de Construção abaixo da cota de soleira (m²) | Área de Construção (m²) | Índice de Utilização do solo | Número de Pisos acima do solo | Altura da Fachada (m) | Tipologia do Edificado | Nº de Unidades de Alojamento (U. A.) | Tipologia das U. A. | Nº de Camas Máximo | | Estacionamento Privativo | | Estaciona-mento de uso comum |
|--|--|--|-------------------|---|--------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|---|---|--|---|------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | para efeitos de Cálculo de Densidade ⁽¹⁾ | para efeitos de Licenciamen-to ⁽²⁾ | Lugares localizados em espaço privado (min.) | Lugares localizados em espaços de uso comum | |
| Áreas edificáveis para Estabelecimentos Hoteleiros | Estabelecimento Hoteleiro E (categoria mínima de 4*) | E | 17.524,56 | 7.240,00 | 6.800,00 | 39% | 12.000,00 | 0,00 | 12.000,00 | 0,68 | 3 | 12 | NA | 120 | quarto | 240 | 240 | 48 | 0 | |
| Áreas para Aldeamentos Turísticos | Aldeamento A1 (categoria mínima de 4*) | 1 | 443,50 | 122,00 | 100,00 | 23% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,52 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 2 | 434,80 | 114,00 | 100,00 | 23% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,53 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 3 | 473,20 | 131,00 | 100,00 | 21% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,49 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 4 | 524,95 | 155,00 | 100,00 | 19% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,44 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 5 | 582,66 | 185,00 | 100,00 | 17% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,39 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 6 | 583,58 | 183,00 | 100,00 | 17% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,39 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 7 | 581,20 | 182,00 | 100,00 | 17% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,40 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 8 | 626,29 | 210,00 | 100,00 | 16% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,37 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 9 | 699,10 | 243,00 | 100,00 | 14% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,33 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 10 | 1.071,93 | 460,00 | 100,00 | 9% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,21 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 11 | 490,16 | 143,00 | 100,00 | 20% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,47 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 12 | 486,85 | 142,00 | 100,00 | 21% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,47 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 13 | 483,77 | 140,00 | 100,00 | 21% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,48 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 14 | 461,98 | 127,00 | 100,00 | 22% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,50 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 15 | 471,61 | 133,00 | 100,00 | 21% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 0,49 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 1 | 0 | |
| | | 16 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 17 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 18 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 19 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 20 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 21 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 22 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 23 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 24 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 25 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 26 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 27 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 28 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 29 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 30 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 31 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 32 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 33 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | Área de serviço e apoio S3 | 198,00 | 113,00 | 20,00 | 10% | 20,00 | 0,00 | 20,00 | 0,10 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Equipamento de uso comum EU2 | 2.588,55 | 1.504,00 | 500,00 | 19% | 500,00 | 0,00 | 500,00 | 0,19 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | | |
| | | Áreas verdes exteriores envolventes V2 | 14.304,50 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |

| | | Identificação do Lote | Área do Lote (m²) | Área do Polígono de Implantação ⁽⁴⁾ (m²) | Área de Implantação (m²) | Índice de Ocupação do Solo (%) | Área de Construção acima da cota de soleira (m²) | Área de Construção abaixo da cota de soleira (m²) | Área de Construção (m²) | Índice de Utilização do solo | Número de Pisos acima do solo | Altura da Fachada (m) | Tipologia do Edifício | Nº de Unidades de Alojamento (U. A.) | Tipologia das U. A. | Nº de Camas Máximo | | Estacionamento Privativo | | Estacionamento de uso comum |
|--|--|-----------------------|-------------------|---|--------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|---|--|--|---|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | para efeitos de Cálculo de Densidade ⁽¹⁾ | para efeitos de Licenciamento ⁽²⁾ | Lugares localizados em espaço privado (min.) | Lugares localizados em espaços de uso comum | |
| | | Outros ⁽³⁾ | 7.192,50 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 |
| | | Total | 35.579,13 | NA | 3.820,00 | 11% | 6.460,00 | 1.650,00 | 8.110,00 | 0,23 | NA | NA | NA | 33 | NA | 115,5 | 132 | 15 | 18 | |
| | Aldeamento A2 (categoria mínima de 4*) | 34 | 799,13 | 270,00 | 150,00 | 19% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,41 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 35 | 697,81 | 270,00 | 150,00 | 21% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,47 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 36 | 729,64 | 286,00 | 150,00 | 21% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,45 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 37 | 1.060,12 | 268,00 | 150,00 | 14% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,31 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 38 | 734,72 | 298,00 | 150,00 | 20% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,44 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 39 | 650,36 | 242,00 | 150,00 | 23% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,50 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 40 | 648,00 | 241,00 | 150,00 | 23% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,50 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 41 | 678,71 | 256,00 | 150,00 | 22% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,48 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 42 | 647,43 | 239,00 | 150,00 | 23% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,50 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 43 | 755,42 | 292,00 | 150,00 | 20% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,43 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 44 | 699,08 | 264,00 | 150,00 | 21% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,46 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 45 | 775,58 | 297,00 | 150,00 | 19% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,42 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 46 | 885,87 | 291,00 | 150,00 | 17% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,37 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 47 | 847,76 | 278,00 | 150,00 | 18% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,38 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 48 | 750,71 | 271,00 | 150,00 | 20% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,43 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 49 | 649,19 | 231,00 | 150,00 | 23% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,50 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 50 | 563,21 | 218,00 | 150,00 | 27% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,58 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 51 | 630,67 | 220,00 | 150,00 | 24% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,52 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 52 | 753,37 | 288,00 | 150,00 | 20% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,43 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 53 | 958,80 | 204,00 | 150,00 | 16% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,34 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 54 | 654,03 | 303,00 | 150,00 | 23% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,50 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 55 | 793,32 | 372,00 | 150,00 | 19% | 250,00 | 75,00 | 325,00 | 0,41 | 2 | 7 | Geminada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 1 | 0 | |
| | | 56 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 57 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 58 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 59 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 60 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 61 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 62 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 63 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 64 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 65 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 66 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 67 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 68 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 69 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 70 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 71 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 72 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 73 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 74 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 75 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 76 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 77 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 78 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |

| | | Identificação do Lote | Área do Lote (m²) | Área do Polígono de Implantação ⁽⁴⁾ (m²) | Área de Implantação (m²) | Índice de Ocupação do Solo (%) | Área de Construção acima da cota de soleira (m²) | Área de Construção abaixo da cota de soleira (m²) | Área de Construção (m²) | Índice de Utilização do solo | Número de Pisos acima do solo | Altura da Fachada (m) | Tipologia do Edificado | Nº de Unidades de Alojamento (U. A.) | Tipologia das U. A. | Nº de Camas Máximo | | Estacionamento Privativo | | Estacionamento de uso comum |
|--|--|--|-------------------|---|--------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|---|--|--|---|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | para efeitos de Cálculo de Densidade ⁽¹⁾ | para efeitos de Licenciamento ⁽²⁾ | Lugares localizados em espaço privado (min.) | Lugares localizados em espaços de uso comum | |
| | | 79 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 80 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 81 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 82 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 83 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | 84 | 160,00 | 100,00 | 100,00 | 63% | 180,00 | 50,00 | 230,00 | 1,44 | 2 | 7 | Banda | 1 | T2 | 3,5 | 4 | 0 | 1 | |
| | | Área de serviço e apoio S4 | 442,97 | 244,00 | 20,00 | 5% | 20,00 | 0,00 | 20,00 | 0,05 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Equipamento de uso comum EU3 | 5.531,82 | 3.624,00 | 500,00 | 9% | 500,00 | 0,00 | 500,00 | 0,09 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Áreas verdes exteriores envolventes V3 | 17.495,50 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Outros ⁽³⁾ | 9.590,40 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Total | 54.063,62 | NA | 6.720,00 | 12% | 11.240,00 | 3.100,00 | 14.340,00 | 0,27 | NA | NA | NA | 51 | NA | 200,5 | 248 | 22 | 29 | 67 |
| | Aldeamento A3 (categoria mínima de 4*) | 85 | 798,02 | 328,00 | 300,00 | 38% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,60 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 86 | 799,87 | 311,00 | 300,00 | 38% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,59 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 87 | 810,27 | 303,00 | 300,00 | 37% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,59 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 88 | 900,03 | 358,00 | 300,00 | 33% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,53 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 89 | 1.267,30 | 627,88 | 400,00 | 32% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,46 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 90 | 1.669,47 | 875,17 | 450,00 | 27% | 550,00 | 150,00 | 700,00 | 0,42 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T5 | 6,5 | 10 | 3 | 0 | |
| | | 91 | 1.266,13 | 546,03 | 450,00 | 36% | 550,00 | 150,00 | 700,00 | 0,55 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T5 | 6,5 | 10 | 3 | 0 | |
| | | 92 | 1.545,79 | 789,51 | 400,00 | 26% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,38 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 93 | 1.351,00 | 623,03 | 300,00 | 22% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,35 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 94 | 1.145,00 | 482,00 | 300,00 | 26% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,41 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 95 | 1.076,85 | 463,00 | 300,00 | 28% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,44 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 96 | 1.856,72 | 556,00 | 300,00 | 16% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,26 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 97 | 698,00 | 241,00 | 240,00 | 34% | 375,00 | 80,00 | 455,00 | 0,65 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 98 | 902,89 | 373,00 | 300,00 | 33% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,53 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 99 | 674,50 | 219,70 | 200,00 | 30% | 375,00 | 66,67 | 441,67 | 0,65 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 100 | 1.336,60 | 643,11 | 450,00 | 34% | 550,00 | 150,00 | 700,00 | 0,52 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 101 | 681,32 | 226,00 | 200,00 | 29% | 375,00 | 66,67 | 441,67 | 0,65 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 102 | 685,15 | 233,00 | 300,00 | 44% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,69 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | Área de serviço e apoio S5 | 402,08 | 51,00 | 20,00 | 5% | 20,00 | 0,00 | 20,00 | 0,05 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Equipamento de uso comum EU4 | 606,09 | 293,00 | 293,00 | 48% | 293,00 | 0,00 | 293,00 | 0,48 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Áreas verdes exteriores envolventes V4 | 6.547,90 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Outros ⁽³⁾ | 5.643,35 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Total | 32.664,33 | NA | 6.103,00 | 19% | 7.738,00 | 1.923,33 | 9.661,33 | 0,30 | NA | NA | NA | 18 | NA | 88 | 122 | 41 | 0 | 46 |
| | Aldeamento A4 | 103 | 1.500,66 | 824,00 | 300,00 | 20% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,32 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |

| | | Identificação do Lote | Área do Lote (m²) | Área do Polígono de Implantação ⁽⁴⁾ (m²) | Área de Implantação (m²) | Índice de Ocupação do Solo (%) | Área de Construção acima da cota de soleira (m²) | Área de Construção abaixo da cota de soleira (m²) | Área de Construção (m²) | Índice de Utilização do solo | Número de Pisos acima do solo | Altura da Fachada (m) | Tipologia do Edifício | Nº de Unidades de Alojamento (U. A.) | Tipologia das U. A. | Nº de Camas Máximo | | Estacionamento Privativo | | Estacionamento de uso comum |
|--------------------------|--|--|-------------------|---|--------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|---|--|--|---|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | para efeitos de Cálculo de Densidade ⁽¹⁾ | para efeitos de Licenciamento ⁽²⁾ | Lugares localizados em espaço privado (min.) | Lugares localizados em espaços de uso comum | |
| (categoria mínima de 4*) | | 104 | 1.994,09 | 1.178,00 | 400,00 | 20% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,29 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 105 | 2.128,74 | 1.255,00 | 400,00 | 19% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,27 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 106 | 2.083,07 | 1.029,00 | 400,00 | 19% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,28 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 107 | 1.926,00 | 961,00 | 300,00 | 16% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,25 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 108 | 1.719,50 | 752,00 | 300,00 | 17% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,28 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 109 | 1.778,90 | 729,00 | 400,00 | 22% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,33 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 110 | 2.448,30 | 1.127,00 | 450,00 | 18% | 550,00 | 150,00 | 700,00 | 0,29 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T5 | 6,5 | 10 | 3 | 0 | |
| | | 111 | 2.352,48 | 1.325,00 | 400,00 | 17% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,25 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 112 | 2.167,19 | 1.100,00 | 400,00 | 18% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,27 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 113 | 3.093,33 | 1.512,00 | 450,00 | 15% | 550,00 | 150,00 | 700,00 | 0,23 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T5 | 6,5 | 10 | 3 | 0 | |
| | | 114 | 3.822,00 | 1.385,00 | 450,00 | 12% | 550,00 | 150,00 | 700,00 | 0,18 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T5 | 6,5 | 10 | 3 | 0 | |
| | | 115 | 2.606,95 | 1.141,00 | 400,00 | 15% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,22 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 116 | 1.413,16 | 630,00 | 300,00 | 21% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,34 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 117 | 1.432,22 | 537,00 | 300,00 | 21% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,33 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 118 | 1.173,12 | 320,00 | 300,00 | 26% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,40 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 119 | 1.364,06 | 446,00 | 300,00 | 22% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,35 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 120 | 2.453,85 | 490,00 | 400,00 | 16% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,24 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 121 | 2.730,95 | 924,00 | 400,00 | 15% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,21 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 122 | 2.526,26 | 753,00 | 400,00 | 16% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,23 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 123 | 2.120,45 | 702,00 | 400,00 | 19% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,27 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 124 | 1.943,90 | 587,00 | 300,00 | 15% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,24 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 125 | 1.877,64 | 639,00 | 300,00 | 16% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,25 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 126 | 4.774,30 | 1.941,00 | 550,00 | 12% | 650,00 | 160,00 | 810,00 | 0,17 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T6 | 7,5 | 12 | 4 | 0 | |
| | | Área de serviço e apoio S6 | 661,66 | 334,00 | 20,00 | 3% | 20,00 | 0,00 | 20,00 | 0,03 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Equipamento de uso comum EU5 | 7.815,68 | 5.560,00 | 500,00 | 6% | 500,00 | 0,00 | 500,00 | 0,06 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Áreas verdes exteriores envolventes V5 | 6.466,10 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Outros ⁽³⁾ | 7.821,40 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Total | 76.195,96 | NA | 9.520,00 | 12% | 11.145,00 | 2.940,00 | 14.085,00 | 0,18 | NA | NA | NA | 24 | NA | 128 | 184 | 64 | 0 | 54 |
| | Aldeamento A5 (categoria mínima de 4*) | 127 | 944,00 | 277,00 | 250,00 | 26% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,50 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 128 | 1.451,84 | 586,00 | 300,00 | 21% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,33 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 129 | 1.960,00 | 964,00 | 300,00 | 15% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,24 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 130 | 1.903,97 | 924,00 | 300,00 | 16% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,25 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 131 | 2.073,39 | 1.094,00 | 400,00 | 19% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,28 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 132 | 1.591,85 | 749,00 | 300,00 | 19% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,30 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 133 | 1.635,03 | 779,00 | 300,00 | 18% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,29 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 134 | 1.644,20 | 728,00 | 300,00 | 18% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,29 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 135 | 2.592,64 | 1.006,00 | 400,00 | 15% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,22 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 136 | 4.011,35 | 1.378,00 | 550,00 | 14% | 650,00 | 160,00 | 810,00 | 0,20 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T6 | 7,5 | 12 | 4 | 0 | |
| | | 137 | 2.829,20 | 610,00 | 400,00 | 14% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,21 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 138 | 2.228,47 | 443,00 | 400,00 | 18% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,26 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 139 | 2.960,38 | 625,00 | 450,00 | 15% | 550,00 | 150,00 | 700,00 | 0,24 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T5 | 6,5 | 10 | 3 | 0 | |

| | | Identificação do Lote | Área do Lote (m²) | Área do Polígono de Implantação ⁽¹⁾ (m²) | Área de Implantação (m²) | Índice de Ocupação do Solo (%) | Área de Construção acima da cota de soleira (m²) | Área de Construção abaixo da cota de soleira (m²) | Área de Construção (m²) | Índice de Utilização do solo | Número de Pisos acima do solo | Altura da Fachada (m) | Tipologia do Edifício | Nº de Unidades de Alojamento (U. A.) | Tipologia das U. A. | Nº de Camas Máximo | | Estacionamento Privativo | | Estacionamento de uso comum |
|--|--|--|-------------------|---|--------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|---|--|--|---|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | para efeitos de Cálculo de Densidade ⁽¹⁾ | para efeitos de Licenciamento ⁽²⁾ | Lugares localizados em espaço privado (min.) | Lugares localizados em espaços de uso comum | |
| | | 140 | 4.905,26 | 1.457,00 | 550,00 | 11% | 650,00 | 160,00 | 810,00 | 0,17 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T6 | 7,5 | 12 | 4 | 0 | |
| | | 141 | 1.667,59 | 696,00 | 300,00 | 18% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,28 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 142 | 1.896,66 | 994,00 | 300,00 | 16% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,25 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 143 | 1.797,37 | 890,00 | 300,00 | 17% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,26 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 144 | 2.067,46 | 732,00 | 400,00 | 19% | 450,00 | 130,00 | 580,00 | 0,28 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T4 | 5,5 | 8 | 3 | 0 | |
| | | 145 | 1.825,55 | 587,00 | 300,00 | 16% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,26 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 146 | 1.740,02 | 672,00 | 300,00 | 17% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,27 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 147 | 1.469,90 | 618,00 | 300,00 | 20% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,32 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | 148 | 1.249,68 | 365,00 | 300,00 | 24% | 375,00 | 100,00 | 475,00 | 0,38 | 2 | 7 | Isolada | 1 | T3 | 4,5 | 6 | 2 | 0 | |
| | | Área de serviço e apoio S7 | 535,30 | 260,00 | 20,00 | 4% | 20,00 | 0,00 | 20,00 | 0,04 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Equipamento de uso comum EU6 | 2.373,70 | 1.667,80 | 500,00 | 21% | 500,00 | 0,00 | 500,00 | 0,21 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Áreas verdes exteriores envolventes V6 | 2.973,30 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Outros ⁽³⁾ | 6.326,20 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Total | 58.654,31 | NA | 8.220,00 | 14% | 9.870,00 | 2.520,00 | 12.390,00 | 0,21 | NA | NA | NA | 22 | NA | 112 | 158 | 54 | 0 | 44 |
| Áreas para Apartamentos Turísticos | Apartamentos Turísticos AP1 (categoria mínima de 4*) | 149 | 336,30 | 336,30 | 336,30 | 100% | 672,60 | 336,30 | 1.008,90 | 3,00 | 2+CV | 10 | | 8 | T1 | 20 | 16 | 8 | 0 | |
| | | 150 | 299,43 | 299,43 | 299,43 | 100% | 598,86 | 299,43 | 898,29 | 3,00 | 2+CV | 10 | | 5 | T1 | 12,5 | 10 | 5 | 0 | |
| | | 151 | 355,24 | 355,24 | 355,24 | 100% | 710,48 | 355,24 | 1.065,72 | 3,00 | 2+CV | 10 | | 8 | T1 | 20 | 16 | 8 | 0 | |
| | | 152 | 420,36 | 420,36 | 420,36 | 100% | 840,72 | 420,36 | 1.261,08 | 3,00 | 2+CV | 10 | | 10 | T1 | 25 | 20 | 10 | 0 | |
| | | 153 | 362,81 | 362,81 | 362,81 | 100% | 725,62 | 362,81 | 1.088,43 | 3,00 | 2+CV | 10 | | 8 | T1 | 20 | 16 | 8 | 0 | |
| | | 154 | 397,94 | 397,94 | 397,94 | 100% | 795,88 | 397,94 | 1.193,82 | 3,00 | 2+CV | 10 | | 9 | T1 | 22,5 | 18 | 9 | 0 | |
| | | Equipamento de uso comum EU7 | 1.386,79 | 731,00 | 300,00 | 22% | 300,00 | 0,00 | 300,00 | 0,22 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Áreas verdes exteriores envolventes V7 | 5.532,15 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Outros ⁽³⁾ | 1.917,09 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Total | 11.008,11 | NA | 2.472,08 | 22% | 4.644,16 | 2.172,08 | 6.816,24 | 0,62 | NA | NA | NA | 48 | NA | 120 | 96 | 48 ⁽⁴⁾ | 0 | 0 |
| Áreas de Equipamentos de Animação Autónoma | Centro de Investigação e Desenvolvimento Agrícola | EA 1a | 31.486,82 | 3.054,00 | 1.500,00 | 4,76% | 1.800,00 | 0,00 | 1.800,00 | 0,06 | 2,00 | 8,00 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | | EA 1b | 3.694,29 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | | EA 1c | 4.124,70 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | | EA 1d | 33.552,66 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | | EA 1e | 21.544,31 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | Centro Desportivo | EA 2 | 24.059,60 | 18.058,00 | 5.000,00 | 21% | 5.000,00 | 0,00 | 5.000,00 | 0,21 | 2 | 8 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | | EA 3a | 3.710,65 | 2.047,00 | 1.000,00 | 27% | 1.000,00 | 0,00 | 1.000,00 | 0,27 | 2 | 7 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | Academia de Golfe | EA 3b | 69.070,88 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | | EA 3c | 11.251,12 | NA | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | | Total | 202.495,03 | NA | 7.500,00 | 4% | 7.800,00 | 0,00 | 7.800,00 | 0,04 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | ⁽⁵⁾ |
| Áreas de Serviço e apoio do Conjunto | Portaria | S1 | 1.418,17 | 1.060,00 | 100,00 | 7% | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 0,07 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | Área de Apoio | S2 | 4.152,00 | 2.681,00 | 1.000,00 | 24% | 1.000,00 | 0,00 | 1.000,00 | 0,24 | 2 | 7 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |

| | | Identificação do Lote | Área do Lote (m²) | Área do Polígono de Implantação ⁽⁴⁾ (m²) | Área de Implantação (m²) | Índice de Ocupação do Solo (%) | Área de Construção acima da cota de soleira (m²) | Área de Construção abaixo da cota de soleira (m²) | Área de Construção (m²) | Índice de Utilização do solo | Número de Pisos acima do solo | Altura da Fachada (m) | Tipologia do Edificado | Nº de Unidades de Alojamento (U. A.) | Tipologia das U. A. | Nº de Camas Máximo | | Estacionamento Privativo | | Estacionamento de uso comum |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|---|--------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|---|--|--|---|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | para efeitos de Cálculo de Densidade ⁽¹⁾ | para efeitos de Licenciamento ⁽²⁾ | Lugares localizados em espaço privado (min.) | Lugares localizados em espaços de uso comum | |
| Turístico | | Total | 5.570,17 | NA | 1.100,00 | 20% | 1.100,00 | 0,00 | 1.100,00 | 0,20 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| Áreas de comércio e serviços | | C1 | 4.073,50 | 1.482,00 | 1.200,00 | 29% | 1.200,00 | 0,00 | 1.200,00 | 0,29 | 1 | 4 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | | C2 | 11.638,00 | 6.251,00 | 3.000,00 | 26% | 3.000,00 | 0,00 | 3.000,00 | 0,26 | 2 | 7 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | | Total | 15.711,50 | NA | 4.200,00 | 27% | 4.200,00 | 0,00 | 4.200,00 | 0,27 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | 6) |
| Áreas de Utilização Comum | Equipamento de Uso Comum | EU1 | 6.054,81 | 4.697,00 | 1.500,00 | 24,77% | 1.500,00 | 0,00 | 1.500,00 | 0,25 | 2 | 7 | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | Áreas verdes exteriores envolventes | V1 | 45.792,60 | 0,00 | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | Áreas de Enquadramento | | 87.540,25 | 0,00 | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | Áreas de Protecção | | 245.400,41 | 0,00 | 0,00 | NA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NA | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | |
| | Outros | | 50.069,18 | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | | | |
| | Total | | 434.857,25 | NA | 1.500,00 | NA | 1.500,00 | 0,00 | 1.500,00 | 0,00 | NA | NA | NA | 0 | NA | 0 | 0 | | | 6) |
| TOTAL | | | 944.323,97 | NA | 57.955,08 | 6% | 77.697,16 | 14.305,41 | 92.002,57 | 0,10 | NA | NA | NA | 316 | NA | 1.004 | 1.180 | 292 | 47 | 255 7) |

Notas:

1 - O nº de camas para efeitos de cálculo da densidade máxima, aferido para avaliação do cumprimento do PDM e dos restantes instrumentos de gestão territorial corresponde à aplicação do factor de conversão $T_n = T_n + 1,5$ em conformidade com o Despacho n.º 11375/2007 de 11 de Junho do Secretário de Estado do Turismo.

2 - O n.º de camas para efeitos de licenciamento corresponde a $T_n = n \times 2$ onde n é o índice de T_n , a tipologia dos edifícios propostos. Este é o valor a partir do qual foram também dimensionados os equipamentos, estacionamento e infraestruturas.

3 - A expressão "Outros" refere-se a arruamentos, passeios, estacionamentos e demais espaços não incluídos nos restantes.

4 - Os edifícios só podem ser implantados dentro dos polígonos base de implantação definidos, não se considerando para o efeito a implantação de piscinas.

5 - Estacionamento em cave comum aos vários lotes.

6 - Estacionamento de veículos ligeiros e pesados a dimensionar em função do número de utilizadores previsto no respectivo projecto, de acordo com legislação aplicável.

7 - Apenas está contabilizado o estacionamento que é possível contabilizar ao nível do PP. Deverão ser acrescidos os lugares resultantes da situação prevista na alínea anterior.

ANEXO II

Quadro da perequação compensatória dos benefícios e encargos

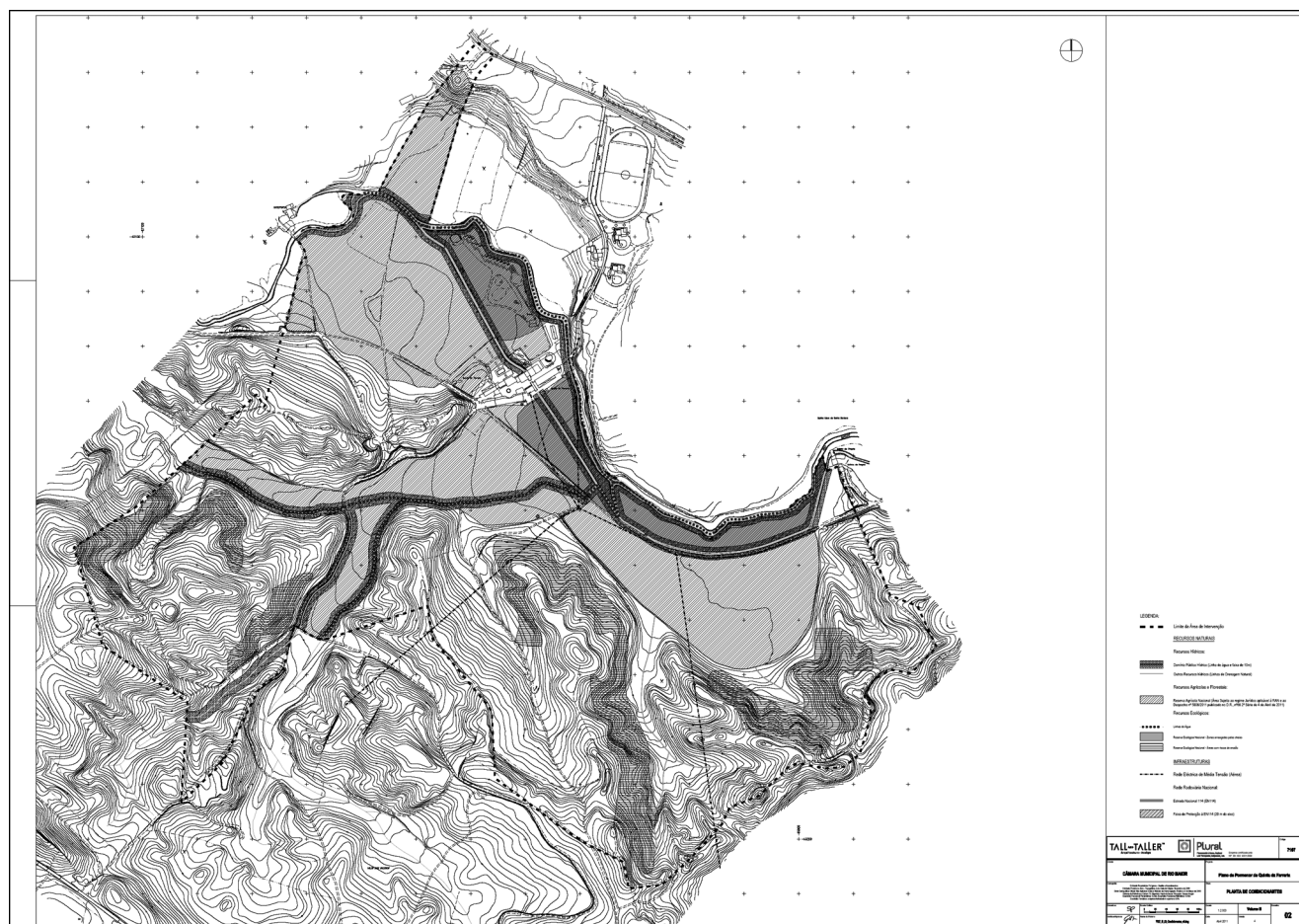
| ID | Área Original do Prédio (m ²) ⁽¹⁾ | Área Reparcelada (m ²) ⁽²⁾ | Área de Implantação Efectiva (m ²) ⁽³⁾ | Área de Construção Efectiva (m ²) ⁽⁴⁾ | Área de Construção média da Parcela (m ²) ⁽⁵⁾ | Saldo (m ²) ⁽⁶⁾ |
|-------|--|---|---|--|--|--|
| A | 702.840,00 | 701.113,69 | 39.443,22 | 70.322,92 | 66.813,98 | 3.508,94 |
| B | 133.200,00 | 133.200,00 | 9.600,00 | 12.560,00 | 12.693,55 | -133,55 |
| C | 16.800,00 | 16.800,00 | 2.801,69 | 2.801,69 | 1.600,99 | 1.200,70 |
| D | 15.760,00 | 15.760,00 | 2.317,17 | 2.524,96 | 1.501,88 | 1.023,08 |
| E | 32.000,00 | 32.000,00 | 0,00 | 0,00 | 3.049,50 | -3.049,50 |
| F | 5.080,00 | 5.080,00 | 0,00 | 0,00 | 484,11 | -484,11 |
| G | 6.920,00 | 6.920,00 | 0,00 | 0,00 | 659,45 | -659,45 |
| H | 4.560,00 | 4.560,00 | 0,00 | 0,00 | 434,55 | -434,55 |
| I | 22.560,00 | 8.259,46 | 0,00 | 0,00 | 787,10 | -787,10 |
| J | 23.080,00 | 954,26 | 0,00 | 0,00 | 90,94 | -90,94 |
| L | 13.600,00 | 748,70 | 0,00 | 0,00 | 71,35 | -71,35 |
| M | 3.880,00 | 232,65 | 0,00 | 0,00 | 22,17 | -22,17 |
| TOTAL | 980.280,00 | 925.628,77 | 54.162,08 | 88.209,58 | 88.209,58 | 0,00 |

Notas:

- (1) Área dos prédios originais constantes das respectivas cadernetas prediais;
(2) Área dos prédios originais integrada no limite da área de intervenção do Plano de Pormenor;
(3) Somatório das áreas de implantação propostas pelo Plano de Pormenor para a parcela;
(4) Somatório das áreas de construção propostas pelo Plano de Pormenor para a parcela;
(5) Pela aplicação à área da parcela do Índice Médio de Utilização (i.m.u.) do Plano de Pormenor
(6) Saldo entre a edificabilidade efectiva de determinada parcela e a edificabilidade média atribuída à mesma;

Índice Médio de Utilização (i.m.u.) - o quociente entre a edificabilidade total das parcelas destinadas a unidades de alojamento, comércio e serviços C1 e C2, e aos equipamentos de animação autónoma EA 1a, EA 2 e EA 3a, e a área total reparcelada (exclui os 12.376m² identificados na Planta) = 0,0952969





204696838