

**MUNICÍPIO DE PORTIMÃO****Aviso n.º 2668/2020**

Sumário: Plano de Pormenor Quinta do Malheiro.

Aprovação do Plano de Pormenor da Quinta do Malheiro

Torna-se público, nos termos previstos na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, instituído pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Assembleia Municipal de Portimão, sob proposta apresentada pela Câmara Municipal de Portimão, aprovou por maioria, na sua reunião de 11 de março de 2019, o Plano de Pormenor da Quinta do Malheiro, ao abrigo da competência conferida pelo n.º 1 do artigo 90.º do decreto-lei acima mencionado.

Nos termos previstos no mesmo diploma legal, publica-se em anexo, a deliberação da Assembleia Municipal de Portimão que aprovou o Plano de Pormenor da Quinta do Malheiro, bem como o regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes.

Informam-se ainda todos os interessados que, nos termos do disposto n.º 1 do artigo 94.º e do n.º 2 dos artigos 192.º e 193.º do mesmo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o referido plano se encontra disponível para consulta no sítio da Internet da Câmara Municipal, em www.cm-portimao.pt.

17 de janeiro de 2020. — A Presidente da Câmara Municipal, *Dr.ª Isilda Maria Prazeres Vargues Gomes*.

Aos onze dias do mês de março do ano de dois mil e dezanove, em cumprimento da convocatória emanada, nos termos da Lei número setenta e cinco de dois mil e treze, de doze de setembro, reuniu a Assembleia Municipal de Portimão em sessão extraordinária, no Salão Nobre dos Paços do Município sito na freguesia e concelho de Portimão, sob a presidência do seu Presidente efetivo, excelentíssimo senhor João Carlos Branco Vieira, coadjuvado por Carlos Alberto Garrinho Gonçalves Café, e Sheila Gassin Tomé, respetivamente Primeiro e Segunda Secretária.

Discussão e votação do Plano de Pormenor da Quinta do Malheiro em Portimão.

O Presidente da Assembleia Municipal João Carlos Branco Vieira, submeteu à Discussão e votação da proposta do Plano de Pormenor da Quinta do Malheiro em Portimão — tendo sido Aprovado por maioria.

O Presidente da Mesa da Assembleia, *João Carlos Branco Vieira*. — O Primeiro Secretário, *Carlos Alberto Garrinho Gonçalves Café*. — A Segunda Secretária, *Sheila Gassin Tomé*.

Regulamento do Plano de Pormenor da Quinta do Malheiro**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e âmbito material e territorial**

1 — O presente regulamento estabelece as condições de ocupação, transformação e utilização do solo da área de intervenção do Plano de Pormenor da Quinta do Malheiro, adiante abreviadamente designado por PPQM, com vista à prossecução dos objetivos definidos no artigo seguinte.

2 — O PPQM procede à classificação e qualificação do solo, define os usos dominantes e os usos complementares e compatíveis de cada categoria de espaço, delimita as áreas da Estrutura

Ecológica Municipal e as áreas a afetar a equipamentos, e define os traçados das infraestruturas existentes e projetadas, bem como os parâmetros de edificabilidade das edificações.

3 — A área de intervenção do PPQM abrange parcialmente a UP4 — Unidade Operativa de Planeamento e Gestão dos Aglomerados Companheira, Vendas, Ladeira do Vau e área do entreposto comercial, prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 57.º e no artigo 62.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Portimão, adiante abreviadamente designado PDM de Portimão, e corresponde a cerca de 22,8 ha, encontrando-se delimitada nas Plantas de Implantação e de Condicionantes, à escala 1.1000, que fazem parte integrante do Plano.

Artigo 2.º

Objetivos

O PPQM insere-se na estratégia de desenvolvimento territorial municipal delineada pelo PDM de Portimão para a UP4, mas também com a que se encontra em desenvolvimento no âmbito da revisão do PDM de Portimão, no sentido de promover a estruturação urbanística do espaço intersticial dos aglomerados urbanos da Ladeira do Vau e Malheiro, e tem como objetivos:

- a) Assegurar as condições para a localização do novo cemitério municipal e garantir a respetiva articulação viária e funcional com a envolvente;
- b) Reforçar as valências no domínio da prestação de serviços médicos e de apoio social, por via da ampliação de dois equipamentos de utilização coletiva existentes, um no domínio da saúde e outro de natureza social dirigido ao apoio às crianças e jovens;
- c) Garantir a requalificação da área urbana consolidada existente;
- d) Definir a implantação de novas construções, em articulação com o novo cemitério, enquanto equipamento polarizador da área de intervenção e com a definição do sistema de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;
- e) Salvaguardar a proteção e a valorização ambiental e paisagística da área de intervenção, promovendo uma natural simbiose entre o ambiente natural e as atividades humanas;
- f) Assegurar a valorização do património cultural;
- g) Identificar a estrutura ecológica interna e sua articulação com a envolvente, nomeadamente, em matéria de espaços verdes públicos, alinhamentos arbóreos, rede pedonal, rede ciclável e planos de água, preservando a qualidade ambiental;
- h) Assegurar a continuidade ecológica, valorizando as linhas de água existentes e respetivas margens como unidade estruturantes da paisagem;
- i) Reduzir as aflúncias para jusante, através da criação de áreas de retenção/retenção das águas pluviais.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 — O PPQM é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, em vigor na respetiva área de intervenção, designadamente com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, e retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, com o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 17/2006, de 20 de outubro.

2 — O PPQM promove as seguintes alterações ao PDM de Portimão:

- a) Classificação como solo urbano de áreas qualificadas no PDM de Portimão como Espaço Urbanizável — Zona de Expansão Urbana;
- b) Alteração do Coeficiente de Afetação do Solo e Coeficiente de Impermeabilização do Solo, previstos no artigo 62.º do Regulamento do PDM de Portimão.

3 — O PPQM assegura ainda a correção de incongruências na delimitação da Reserva Ecológica Nacional, adiante abreviadamente designada REN, entre a Planta de ordenamento do PDM de Portimão, em áreas incluídas em perímetros urbanos, e a Planta de condicionantes que integra as mesmas áreas naquela restrição de utilidade pública.

4 — A entrada em vigor do PPQM determina a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Portimão, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

5 — Não são aplicáveis na área de intervenção do PPQM as disposições do PDM de Portimão e do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Portimão que contrariem as normas constantes do presente Regulamento.

Artigo 4.º

Definições e conceitos técnicos

Para efeitos de interpretação e aplicação do PPQM são adotadas as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, bem como as definições e respetivos conceitos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009.

Artigo 5.º

Conteúdo documental

1 — O PPQM é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1:1000 (Desenho PP.URB.01.00.01);
- c) Planta de implantação — património arqueológico, à escala 1:1000 (PP.URB.01.00.02);
- d) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000 (Desenho PP.URB.01.00.03);

2 — O PPQM é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório, que inclui o Programa de execução, o modelo de redistribuição de benefícios e encargos e o plano de financiamento;
- b) Relatório ambiental;
- c) Extrato da Planta do PDM de Portimão, à escala 1: 1000 (Desenho PP.URB.01.02.01);
- d) Planta de localização, à escala 1:25 000;
- e) Planta da situação existente, à escala 1:1000 (Desenho PP.URB.01.02.02);
- f) Planta de compromissos urbanísticos, à escala 1:1000 (Desenho PP.URB.01.02.03);
- g) Perfis esquemáticos, à escala 1:500 (Desenho PP.URB.01.02.04);
- h) Planta da REN — Reserva Ecológica Nacional — Proposta de Alteração, à escala 1/1000 (Desenho PP.URB.01.02.05)
- i) Traçado de Infraestruturas viárias — Definição planimétrica de arruamentos, à escala 1:1000 (Desenho PP.IVI.02.01.01);
- j) Traçado de infraestruturas viárias — Eixos — Distância à origem, à escala 1:1000 (Desenho PP.IVI.02.01.02);
- k) Traçado de Infraestruturas viárias — Perfis transversais tipo, à escala 1:100 (Desenho PP.IVI.02.01.03);
- l) Traçado de Infraestruturas Viárias — Perfis Longitudinais — Eixo 1 e 2, à escala 1:500 (Desenho PP.IVI.02.01.04);
- m) Traçado de Infraestruturas viárias — Perfis Longitudinais — Eixo 3, à escala 1:500 (Desenho PP.IVI.02.01.05);
- n) Traçado de infraestruturas viárias — Perfis Longitudinais — Eixo 4 e 5, à escala 1:500 (PP.IVI.02.01.06);
- o) Traçado de infraestruturas de distribuição de Águas, à escala 1:1000 (Desenho PP.IAA.02.02.01);

- p) Traçado de infraestruturas de esgotos domésticos, à escala 1:1000 (Desenho PP.IED.02.03.01);
- q) Traçado de infraestruturas de águas pluviais, à escala 1:1000 (Desenho PP.IAP.02.04.01)
- r) Traçado de infraestruturas de resíduos sólidos urbanos, à escala 1:1000 (Desenho PP.IRS.02.05.01;
- s) Traçado de infraestruturas elétricas, à escala 1:1000 (Desenho PP.IEL.02.06.01);
- t) Traçado de infraestruturas de telecomunicações, à escala 1:1000 (Desenho PP.ITL.02.07.01);
- u) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas para efeitos de registo predial:
 - i) Planta da estrutura fundiária (cadastro), à escala 1: 1000 (Desenho PP.URB.01.01.01);
 - ii) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
 - iii) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e das áreas de cedência para o domínio privado municipal à escala 1:1000 (Desenho PP.URB.01.01.02);
 - iv) Quadro com a identificação dos novos prédios, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
 - v) Planta com as áreas de cedência para o domínio público municipal, à escala 1:1000 (Desenho PP.URB.01.01.03);
 - v) Relatório sobre recolha de dados acústicos/Mapa de ruído;
- w) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- x) Ficha de dados estatísticos.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

1 — Na área de intervenção do PPQM encontram-se em vigor as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública assinaladas na Planta de Condicionantes, a seguir identificadas:

- a) Recursos hídricos — Domínio Hídrico:
 - i) A linha de água que tem origem fora da área de intervenção do PPQM;
 - ii) Os cursos de águas não navegáveis e não fluviáveis e respetivas margens com a largura de 10 m.
- b) Recursos ecológicos — Reserva Ecológica Nacional;
- c) Infraestruturas:
 - i) Rede pública de abastecimento de água;
 - ii) Rede pública de drenagem de águas residuais;
 - iii) Rede elétrica;
 - iv) Telecomunicações;
 - v) Estradas e caminhos municipais.

2 — A ocupação, uso e transformação do solo, na área abrangida pelas servidões referidas no número anterior, regem-se pelos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, pelas disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

3 — Ao corte e arranque dos exemplares isolados de sobro e de azinho que eventualmente existentes na área de intervenção do PPQM, são aplicáveis as disposições legais em vigor, designadamente, a necessidade de autorização pelas entidades competentes.

Artigo 7.º

Classificação acústica

1 — Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do Plano é classificada como zona mista, não devendo ficar exposto a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores aos definidos naquele Regulamento.

2 — As operações urbanísticas a realizar devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente para as zonas mistas, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do RGR.

3 — As áreas expostas a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido para as zonas mistas, identificadas no Mapa de Ruído, devem ser objeto de plano municipal de redução de ruído, promovido pela Câmara Municipal de Portimão em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, fomentando a redução do ruído ambiente exterior para cumprimento dos valores limites de exposição fixados no RGR.

CAPÍTULO III

Regime de uso do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

1 — A área de intervenção do PPQM abrange solo rústico e solo urbano.

2 — O solo rústico corresponde à categoria de Espaços florestais.

3 — O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias delimitadas na Planta de Implantação:

a) Espaços habitacionais:

i) Espaço habitacional consolidado;

ii) Espaço habitacional a consolidar;

iii) Espaço habitacional — usos mistos

b) Espaços de atividades económicas;

c) Espaços de uso especial:

i) Espaço de equipamentos;

ii) Espaço de infraestruturas estruturantes.

d) Espaços verdes.

Artigo 9.º

Demolições

A planta de implantação do PPQM identifica no conjunto das edificações preexistentes, aquelas que são para manter e aquelas que devem ser demolidas para efeito de execução do Plano.

Artigo 10.º**Estrutura Ecológica Municipal**

1 — Na área de intervenção do PPQM encontra-se delimitada a Estrutura Ecológica Municipal (EEM), tanto no solo rústico como no solo urbano, a qual será articulada com a Estrutura Ecológica Municipal a delimitar no âmbito da revisão do PDM de Portimão.

2 — A EEM contribui para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística da área de intervenção do Plano e desempenha funções de proteção dos recursos naturais, sendo compatível com utilizações de recreio e lazer.

3 — A EEM delimitada na Planta de implantação, incide no solo rústico na categoria dos Espaços florestais e no solo urbano na categoria dos Espaços verdes.

4 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão da EEM, os seguintes:

a) A manutenção das funções ambientais, designadamente, de proteção dos recursos e de enquadramento paisagístico, mantendo-se as espécies arbóreas e arbustivas existentes, com exceção das ações de poda e de corte, necessárias ao combate às pragas e doenças e dos cortes necessários à garantia das condições de circulação nas vias rodoviárias adjacentes;

b) A limpeza periódica da vegetação herbácea e arbustiva, garantindo as condições de higiene, salubridade e segurança, de modo a permitir o usufruto destes espaços pela população;

c) A colocação de mobiliário urbano para efeitos de fruição de recreio e lazer pela população.

SECÇÃO II**Solo rústico****Artigo 11.º****Espaços florestais**

1 — O Espaço florestal corresponde à área norte da área de intervenção do Plano e desempenha funções de proteção e valorização dos recursos e valores naturais.

2 — Nesta categoria de espaço, são interditas as seguintes ações e atividades:

a) A realização de alterações de alterações da topografia e do relevo, a destruição do solo e da vegetação instalada;

b) O depósito de terras provenientes de outros locais;

c) A circulação por meios motorizados, fora dos locais a tanto destinados;

d) A alteração da dinâmica natural das águas;

e) A realização de qualquer atividade suscetível de provocar contaminação, eutrofização ou degradação das propriedades naturais dos recursos hídricos e do solo.

f) A introdução de espécies exóticas, invasoras ou que comportem risco ecológico conhecido, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de dezembro.

3 — Nesta categoria de espaço é interdita a realização de operações urbanísticas, com exceção das seguintes:

a) Instalação de espaços de recreio e lazer, designadamente pequenas edificações de apoio às atividades de recreio e lazer;

b) Instalação de infraestruturas enterradas e de circulação e dos respetivos dispositivos à superfície;

c) Instalação de sinalização vertical e mobiliário urbano de apoio, designadamente bancos de jardim e papeleiras.

4 — A gestão dos espaços florestais está sujeita às medidas de defesa contra incêndios florestais, definidas no diploma que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema

Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Portimão.

SECÇÃO III

Solo urbano

Artigo 12.º

Espaços habitacionais

Os espaços habitacionais correspondem às áreas afetas preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com este uso, designadamente, o comércio e os serviços, e os estabelecimentos de restauração ou de bebidas, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos, os estabelecimentos industriais de tipo 3 a que se refere a parte 2 A e 2 B do Sistema da Indústria Responsável, as instalações de recreio e lazer e as áreas verdes.

Artigo 13.º

Espaço habitacional consolidado

1 — O espaço habitacional consolidado corresponde às áreas de intervenção dos Alvarás de Loteamento urbano n.º 2/02, emitido em 16.12.2002, e n.º 1/2006, emitido em 27.01.2006 e respetivos aditamentos.

2 — Nesta subcategoria de espaço são admitidas as utilizações constantes dos Alvarás referidos no número anterior, designadamente, residencial, comercial e de prestação de serviços, equipamentos e áreas verdes.

3 — As alterações às licenças de loteamento tituladas pelos Alvarás referidos no n.º 1 observam as disposições constantes do artigo 62.º do PDM de Portimão, sendo admitidas as utilizações referidas no artigo anterior.

4 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar ao PPQM são os seguintes:

- a) Densidade populacional — 80 hab./ha;
- b) CAS < 0,20;
- c) CIS < 0,35;
- d) COS < 0,50;
- e) Cércea máxima — três pisos.

Artigo 14.º

Espaço habitacional a consolidar

1 — O espaço habitacional a consolidar corresponde à malha urbana a reconverter urbanística e funcionalmente, bem como a espaços intersticiais onde se pretende estruturar uma ocupação urbana edificada na envolvente no novo cemitério municipal.

2 — A tipologia da edificação do uso habitacional, unifamiliar ou plurifamiliar, os demais usos admitidos em cada lote e os respetivos parâmetros de edificabilidade constam do Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade, anexo ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

Artigo 15.º

Espaço habitacional — Usos Mistos

O espaço habitacional — usos mistos delimitado na Planta de implantação destina-se à instalação de um estabelecimento hoteleiro, que obedece aos parâmetros constantes do Quadro síntese

de parâmetros de edificabilidade, sendo admitidos também os usos de habitação plurifamiliar, de comércio e serviços e de equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 16.º

Espaço de atividades económicas

1 — Os espaços de atividades económicas destinam-se a acolher atividades comerciais, de prestação de serviços e de armazém e/ou logística.

2 — Os usos admitidos em cada lote e os respetivos parâmetros de edificabilidade, constam do Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade.

Artigo 17.º

Espaços de uso especial — Espaços de equipamentos

1 — Os espaços de equipamentos destinam-se à ocupação por equipamentos de utilização coletiva identificados nas seguintes parcelas e lotes, delimitados na Planta de implantação:

- a) Parcela A — Cemitério;
- b) Lote 2 — AL-VITA — Unidade de Cuidados Continuados;
- c) Lote 13 — Lar da Criança.

2 — Na ocupação destas áreas, devem ser observadas as seguintes condições:

- a) Cumprimento das especificações do Plano, quanto à natureza e características dos equipamentos, garantindo-se a sua integração na envolvente;
- b) Cumprimento das especificações constantes do Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade;
- c) Nos equipamentos existentes apenas são admitidas obras de conservação, de alteração ou de ampliação, nos termos do Quadro referido na alínea anterior.

3 — A parcela indicada na alínea a) do n.º 1 deve prever a criação de bacia de retenção, destinada ao controlo do regime hídrico e ao desempenho de funções de retenção, amortecimento do caudal pluvial e infiltração.

4 — A representação cartográfica da bacia de retenção na Planta de Implantação é meramente indicativa, estando sujeita a estudo técnico a aprovar pela Agência Portuguesa do Ambiente.

5 — O início de quaisquer trabalhos de edificação ficará condicionado à execução prévia das bacias de retenção. O sistema de drenagem estruturante deverá ser dimensionado para um caudal centenário.

Artigo 18.º

Espaços de uso especial — Espaços de infraestruturas estruturantes

Nesta categoria de espaços incluem-se os arruamentos, os passeios, as áreas de estacionamento, o posto de transformação e a ilha ecológica, delimitados ou assinalados na Planta de implantação e regulados no Capítulo V do presente Regulamento.

Artigo 19.º

Espaços verdes

Os espaços verdes delimitados na Planta de implantação asseguram as funções referidas no n.º 2 do artigo 10.º e asseguram a valorização paisagística e o enquadramento da rede viária existente e proposta e comportam utilizações de recreio, convívio e lazer.

CAPÍTULO IV

Urbanização e edificação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 20.º

Operações urbanísticas

Na área de intervenção do PPQM são admitidas operações de loteamento e obras de urbanização, bem como obras de conservação, alteração, ampliação ou demolição do edificado existente, bem como de construção nova e de reconstrução, com observância dos parâmetros de edificabilidade previstos no Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade.

Artigo 21.º

Execução das obras de urbanização

1 — As infraestruturas gerais da área de intervenção do Plano serão executadas de acordo com o estudo prévio de infraestruturas definidas nas peças desenhadas PP.IVI.02.01.01, PP.IVI.02.01.02, PP.IVI.02.01.03, PP.IVI.02.01.04, PP.IVI.02.01.05, PP.IVI.02.01.06, PP.IAA.02.02.01, PP.IED.02.03.01, PP.IAP.02.04.01, PP.IEL.02.05.01, PP.ITL.O2.06.01, em cumprimento da legislação em vigor.

2 — O estudo prévio de infraestruturas referido no número anterior, será adequado no âmbito dos projetos das infraestruturas.

Artigo 22.º

Trabalhos de remodelação dos terrenos

A modelação dos terrenos necessária de modo a assegurar à execução do Plano e viabilização do uso previsto está representada na Planta de implantação de forma esquemática, tendo em conta as normas respeitantes a inclinações, os requisitos necessários ao adequado escoamento superficial das águas pluviais e a instalação de sistemas de drenagem, podendo ser adequada em sede projeto.

Artigo 23.º

Acessibilidades

No acesso aos edifícios, estabelecimentos e vias públicas, bem como a edifícios habitacionais, deve ser assegurada a inexistência de barreiras arquitetónicas, com vista a permitir o acesso de cidadãos com mobilidade condicionada, em cumprimento do regime previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

SECÇÃO II

Novas edificações

Artigo 24.º

Configuração geral das novas edificações

a) As obras de construção nova, alteração, ampliação e reconstrução das edificações devem ser executadas de acordo com as disposições constantes do presente Regulamento e com critérios de projeto complementares a desenvolver no âmbito das operações urbanísticas.

b) Os critérios de projeto complementares referidos no número anterior promoverão o enquadramento da linguagem arquitetónica a introduzir com as características morfotipológicas existentes.

c) As novas edificações ficam sujeitas ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos constantes Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade e aos critérios de projeto referidos no número anterior, bem como condicionada às seguintes regras:

d) Os polígonos máximos de implantação demarcados na planta de implantação deverão ser cumpridos cumulativamente com as áreas máximas de implantação fixadas no Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade;

e) Sem prejuízo do cumprimento do diploma que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, a cota máxima de soleira não deverá exceder 1,5 m acima das cotas dos passeios marginais;

f) A altura dos muros de vedação de propriedade entre lotes não pode exceder 1,50 m, exceto quando confinem com arruamentos públicos, situação em que não podem exceder 1,1 m.

Artigo 25.º

Sustentabilidade das novas edificações

Na construção de novas edificações na área de intervenção do PPQM, tendo em vista a respetiva sustentabilidade ambiental e energética, devem ser observados os seguintes princípios:

a) Os materiais e técnicas a utilizar na construção dos novos edifícios deverão garantir a qualidade ambiental dos mesmos, bem como o aumento da eficiência energética das construções, designadamente através da consideração dos seguintes fatores:

i) O seu baixo grau de toxicidade, privilegiando o uso de materiais reconhecidamente limpos ou ecológicos, sempre que possível certificados;

ii) A análise do ciclo de vida dos materiais, optando por materiais com reduzido impacto ambiental durante o seu ciclo de vida;

iii) A eficiência térmica para efeitos de conforto ambiente sem recurso ao consumo de energia.

b) A implantação dos edifícios deve considerar a integração paisagística das intervenções, e preservando, sempre que possível, as árvores existentes;

c) O adequado recurso à utilização de energias alternativas, bem como, o cumprimento da legislação relacionada com utilização e conservação de energia em edifícios

d) Deverá privilegiar-se a utilização da energia solar para o aquecimento de água nos edifícios habitacionais, bem como nos edifícios destinados a alojamento turístico.

Artigo 26.º

Implantação das edificações

1 — Na planta de implantação encontra-se delimitado o polígono máximo de implantação que define a área do solo no interior da qual é possível edificar e o polígono base de implantação do edifício, sem caráter vinculativo, meramente representativo em função do número de pisos permitido e consequentes afastamentos.

2 — É admitida a instalação no logradouro de pérgulas, telheiros, equipamento lúdico ou de lazer associado à edificação principal, varandas, terraços e/ou outros espaços cobertos não encerrados, desde que seja salvaguardada a distância de 1,5 m à extrema do lote.

Artigo 27.º

Cotas de soleira

A cota de soleira corresponde à cota da entrada principal da edificação.

Artigo 28.º

Logradouros e espaços verdes no interior dos lotes

1 — Os logradouros podem apresentar áreas naturais, áreas plantadas e/ou áreas pavimentadas.

2 — Qualquer pavimentação exterior a realizar dentro dos lotes, deverá privilegiar a utilização de materiais naturais e preferencialmente locais.

3 — Os logradouros devem ser preservados e mantidos em adequado estado de conservação pelos seus proprietários, mantendo a respetiva salubridade.

4 — A vegetação a utilizar deverá ser predominantemente mediterrânica, adaptada às condições edafoclimáticas do local.

5 — É proibida a introdução de espécies infestantes que possam vir a propagar-se e a adulterar a vegetação natural, dando-se cumprimento ao disposto no anexo I do Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de dezembro.

Artigo 29.º

Piscinas

1 — A localização de piscinas no interior dos lotes é livre.

2 — Os necessários sistemas de filtros e bombas deverão ser dissimulados por parede de alvenaria ou madeira, subterrâneos ou integrados numa construção.

3 — Os sistemas de tratamento de águas das piscinas deverão basear-se em tratamento por ionização/UV em detrimento de sistemas baseados em cloro.

Artigo 30.º

Muros

Os muros devem ser confinantes com os passeios adjacentes e observar as demais condições estabelecidas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

CAPÍTULO V

Rede viária e estacionamento

Artigo 31.º

Rede viária

1 — A rede viária na área de intervenção do PPQM encontra-se delimitada na Planta de implantação, integrada na categoria de Espaços de infraestruturas estruturantes e a respetiva definição planimétrica consta do Traçado de infraestruturas viárias — Definição planimétrica de arruamentos Desenho PP.IVI.02.01.01, que pode ser adequado em sede de projeto.

2 — Os novos arruamentos propostos articulam-se com os já existentes, assegurando sempre que possível o fecho da malha urbana e o acesso às novas edificações.

3 — Encontra-se ainda delimitado na Planta de implantação, o espaço-canal da infraestrutura rodoviária projetada que assegurará a interligação com a via V2 (anterior EN 124), a qual se releva estruturante para a execução do Plano.

Artigo 32.º

Estacionamento

1 — O estacionamento automóvel público realiza-se nos locais previstos na Planta de implantação.

2 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento observam o disposto no PDM de Portimão e nos casos omissos a regulamentação aplicável nesta matéria.

CAPÍTULO VI

Execução

Artigo 33.º

Unidades de execução

1 — Para execução do PPQM, são delimitadas as seguintes Unidades de Execução, adiante abreviadamente designadas UE, nos termos e para efeitos dos artigos 148.º e 176.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio:

a) UE1: abrange grande parte da área do Plano a norte da futura via distribuidora municipal de ligação à Via V6, integrando o Lote 16 do Alvará de Loteamento n.º 1/2006, no qual se encontra implantado o equipamento o AL-VITA — Unidade de Cuidados Continuados e a restante área confinante com a Via V2;

b) UE2: abrange toda a área a sul da futura via distribuidora municipal de ligação à Via V6, integrando o novo cemitério e respetiva envolvente urbana;

c) UE3: Abrange o Lote 15 do Alvará de Loteamento n.º 1/2006 onde se encontra implantado o equipamento Lar da Criança e parcela prevista no Alvará de Loteamento n.º 2/2002 para respetiva ampliação.

2 — A numeração das UE é meramente indicativa, pelo que não corresponde necessariamente à ordem cronológica de execução do PPQM.

Artigo 34.º

Execução do Plano e transformação fundiária

1 — Sem prejuízo pela adoção pela Câmara Municipal dos instrumentos de execução dos Planos, previstos nos artigos 153.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o PPQM será executado preferencialmente através do sistema de cooperação, sem prejuízo da possibilidade de adoção dos demais sistemas previstos no referido diploma, em especial, do sistema da imposição administrativa na UE2.

2 — A execução do Plano na UE 1 e na UE 3 processa-se através das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e na EU 2 através de uma operação de reparcelamento urbano, nos termos dos artigos 164.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Artigo 35.º

Perequação

1 — A perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do PPQM abrange a área de intervenção do plano classificada como solo urbano com exceção do Espaço habitacional consolidado, e é efetuada com base na aplicação dos seguintes mecanismos de perequação:

- a) Índice médio de utilização;
- b) Índice de cedência média;
- c) Índice de comparticipação média nos encargos do Plano.

2 — Constam do Relatório os quadros que concretizam a perequação compensatória do PPQM.

Artigo 36.º

Índice médio de utilização

1 — O índice médio de utilização corresponde ao quociente entre a totalidade da edificabilidade prevista pelo presente Plano e a área passível de urbanização

2 — Os valores do índice médio de utilização e as respetivas diferenças, positivas ou negativas, para cada parcela cadastral, encontram-se discriminados no programa de execução e financiamento.

Artigo 37.º

Índice de cedência média

1 — O índice de cedência média corresponde ao quociente entre a totalidade das cedências e a totalidade da edificabilidade prevista pelo PPQM.

2 — Os valores do índice de cedência média e as respetivas diferenças, positivas ou negativas, para cada parcela cadastral, encontram-se discriminados no programa de execução e financiamento.

Artigo 38.º

Índice de comparticipação média nos encargos do Plano

1 — O índice de comparticipação média nos encargos do Plano corresponde ao quociente entre a totalidade dos custos e encargos de projeto e de urbanização e a totalidade da área dos lotes ou parcelas previstos no PPQM.

2 — São designadamente considerados custos de projeto os relativos às infraestruturas gerais e locais, englobando a sua conceção e execução.

Artigo 39.º

Expropriação

1 — O Município pode proceder à expropriação por utilidade pública, para a execução do PPQM, dos prédios cujos proprietários não subscrevam o contrato de urbanização para efeitos de reparcelamento na UE2, ou no caso de aqueles não iniciarem as obras ou não as concluírem, nos prazos fixados de acordo com o faseamento adotado.

2 — Os proprietários podem exigir a expropriação por utilidade pública dos seus terrenos necessários à execução do PPQM quando se destinem à regularização de estremas indispensáveis à realização do aproveitamento urbanístico previsto no Plano.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 40.º

Áreas de sensibilidade arqueológica

1 — Na Planta de implantação — património arqueológico, estão assinaladas as áreas de sensibilidade arqueológica identificadas na área de intervenção do PPQM.

2 — Nas áreas de sensibilidade patrimonial qualquer operação urbanística que implique operações de demolição, escavação ou de movimentação de terras deve ser instruída com um parecer sobre a componente arqueológica, com o objetivo de assegurar a prévia realização de trabalhos de acompanhamento ou de outro tipo de trabalho arqueológico por técnico especializado.

3 — Os trabalhos de acompanhamento arqueológico são acompanhados por um relatório técnico, de acordo com o estabelecido no Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos definido em Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro.

4 — Nas desmatações dos terrenos associadas às operações urbanísticas na área do PPQM deve ser efetuada uma reavaliação da situação de referência e valor patrimonial das ocorrências através da realização de prospeções arqueológicas sistemáticas.

5 — As ações de minimização de impactes que se traduzam em escavações arqueológicas devem ser realizadas em fase prévia à execução do projeto urbanístico.

6 — Deve ser comunicado à Câmara Municipal de Portimão a data de início e de conclusão das várias fases de trabalhos de campo.

7 — O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas na área de intervenção do Plano obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal de Portimão e aos serviços da administração do património cultural.

8 — Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior quanto ao disposto no n.º 2 do artigo 79.º da Lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

9 — O prazo de validade das licenças ou das admissões de comunicação prévia de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos pelos motivos previstos no n.º 7 e por todo o período que durar aquela suspensão.

10 — Os bens arqueológicos móveis ou imóveis encontrados ficam sujeitos ao disposto na legislação em vigor.

Artigo 41.º

Extração de água subterrânea

1 — A totalidade da área de intervenção do PPQM é classificada como crítica para a extração de água subterrânea.

2 — Com vista a não aumentar a pressão sobre os recursos hídricos subterrâneos deverão ser implementadas as seguintes medidas de planeamento e gestão:

i) Criação de redes autónomas de rega dos espaços verdes municipais e outros, de forma a ser equacionada a possibilidade de utilização de águas residuais tratadas, águas da chuva ou outras origens;

ii) Previamente ao início de qualquer obra que implique escavação, deverão ser inventariadas todas as captações ativas de água subterrâneas no perímetro de 500 metros e que o respetivo nível piezométrico seja monitorizado ao longo das obras em curso;

iii) Caso se mostre necessário efetuar bombagens de água subterrânea para a realização das construções, as extrações de água subterrânea deverão ser limitadas ao mínimo de modo a que o impacto sobre os recursos hídricos subterrâneos seja o mais insignificante possível.

Artigo 42.º

Riscos

A totalidade da área de intervenção é classificada como zona A (maior risco sísmico), para efeitos do disposto no Regulamento de Segurança de Ação Sísmica de Edifícios e Pontes (1983).

Artigo 43.º

Preexistências

1 — O PPQM não derroga os direitos conferidos por informações prévias favoráveis, licenças, autorizações, comunicações prévias válidas, incluindo projetos de arquitetura aprovados, mesmo que ainda não tituladas por alvará, concedidas antes da sua entrada em vigor.



2 — O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibilidade de alteração, por iniciativa municipal, das condições das licenças de operação de loteamento necessária à execução do PPQM, decorrente da legislação em vigor.

Artigo 44.º

Remissões

As remissões efetuadas no presente regulamento para as disposições legais aplicáveis revestem natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, se consideram efetuadas para as disposições legais respetivas, em vigor.

Artigo 45.º

Entrada em vigor

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

Artigo 46.º

Publicitação

A Câmara Municipal de Portimão assegura a publicitação do PPQM nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 192.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

ANEXO

Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade

PPQM - PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO MALHEIRO																									
QUADRO DE SÍNTESE DE PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE																									
P1 QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A COTA SA																									
N.º do Lote	Área de Lote (m2)	Área Máxima de Implantação (m2)	Área Máxima de Impermeabilização (m2)	Área de Construção do Edifício (m2) (1)		V. Volumétrica (m3)	H. Altura total máxima do edifício (m)	H. Altura máxima de fachada (m)	N.º Máximo de pisos (n.º)	S. Cota de Solares (2)	N.º Máximo de Fogos (n.º)	Tipologias				N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
				Acima do Solo	Abaixo do Solo							T1	T2	T3	T4		Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Empreend. Turístico				
L1	15638,71	2000,00	3000,00	5000,00	4000,00	25400,00	12,70	10,70	3	2	38,00	60	✓	✓	✓	✓	129,0	—	✓	—	✓	—	120	240	120
Sub-Total:	15638,71	2000,00	3000,00	5000,00	4000,00	25400,00	—	—	—	—	60	—	—	—	—	—	129,0	—	—	—	—	—	120	240	120
P2 QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A PRD-FN																									
N.º do Lote	Área de Lote (m2)	Área Máxima de Implantação (m2)	Área Máxima de Impermeabilização (m2)	Área de Construção do Edifício (m2) (1)		V. Volumétrica (m3)	H. Altura total máxima do edifício (m)	H. Altura máxima de fachada (m)	N.º Máximo de pisos (n.º)	S. Cota de Solares (2)	N.º Máximo de Fogos (n.º)	Tipologias				N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
				Acima do Solo	Abaixo do Solo							T1	T2	T3	T4		Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Empreend. Turístico				
L2	9573,62	3350,00	5025,00	5771,50	8070,00	3685,75	32160,00	9,60	7,60	2	2	41,00	—	—	—	—	0,0	—	—	✓	—	—	0	0	0
Sub-Total:	9573,62	3350,00	5025,00	5771,50	8070,00	3685,75	32160,00	—	—	—	0	—	—	—	—	—	0,0	—	—	—	—	—	0	0	0
P3 QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A JULIETA PADRÃO RODRIGUES																									
N.º do Lote	Área de Lote (m2)	Área Máxima de Implantação (m2)	Área Máxima de Impermeabilização (m2)	Área de Construção do Edifício (m2) (1)		V. Volumétrica (m3)	H. Altura total máxima do edifício (m)	H. Altura máxima de fachada (m)	N.º Máximo de pisos (n.º)	S. Cota de Solares (2)	N.º Máximo de Fogos (n.º)	Tipologias				N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
				Acima do Solo	Abaixo do Solo							T1	T2	T3	T4		Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Empreend. Turístico				
L3A	1270,67	189,00	298,50	189,00	99,50	1791,00	8,00	7,00	2	1	40,50	2	✓	✓	✓	—	9,0	✓	✓	—	—	—	—	4	
L3B	849,76	200,00	300,00	460,00	400,00	230,00	2420,00	12,10	10,10	3	2	40,50	4	✓	✓	✓	10,0	✓	✓	—	—	—	—	6	
L3C	849,17	200,00	300,00	460,00	400,00	230,00	2420,00	12,10	10,10	3	2	40,50	4	✓	✓	✓	10,0	✓	✓	—	—	—	—	6	
Sub-Total:	2969,60	589,00	898,50	1119,00	899,00	559,50	6631,00	—	—	—	10	—	—	—	—	—	25,0	—	—	—	—	—	0	0	16
P6 QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A ARMANDO JOSE ANDREZ																									
N.º do Lote	Área de Lote (m2)	Área Máxima de Implantação (m2)	Área Máxima de Impermeabilização (m2)	Área de Construção do Edifício (m2) (1)		V. Volumétrica (m3)	H. Altura total máxima do edifício (m)	H. Altura máxima de fachada (m)	N.º Máximo de pisos (n.º)	S. Cota de Solares (2)	N.º Máximo de Fogos (n.º)	Tipologias				N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
				Acima do Solo	Abaixo do Solo							T1	T2	T3	T4		Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Empreend. Turístico				
L6	338,83	65,00	97,50	125,00	65,00	62,50	130,00	9,00	7,00	2	1	37,50	1	✓	✓	✓	4,5	✓	—	—	—	—	0	0	2
Sub-Total:	338,83	65,00	97,50	125,00	65,00	62,50	130,00	—	—	—	1	—	—	—	—	—	4,5	—	—	—	—	—	0	0	2
P7 QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A VALDEMAR JOSE VICENTE RAFAEL																									
N.º do Lote	Área de Lote (m2)	Área Máxima de Implantação (m2)	Área Máxima de Impermeabilização (m2)	Área de Construção do Edifício (m2) (1)		V. Volumétrica (m3)	H. Altura total máxima do edifício (m)	H. Altura máxima de fachada (m)	N.º Máximo de pisos (n.º)	S. Cota de Solares (2)	N.º Máximo de Fogos (n.º)	Tipologias				N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
				Acima do Solo	Abaixo do Solo							T1	T2	T3	T4		Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Empreend. Turístico				
L7A	1571,14	350,00	525,00	500,00	350,00	250,00	3150,00	9,00	7,00	2	1	40,50	2	✓	✓	✓	9,0	✓	✓	—	—	—	—	4	
L7B	598,67	150,00	225,00	200,00	150,00	100,00	1350,00	9,00	7,00	2	1	40,50	1	✓	✓	✓	4,5	✓	—	—	—	—	0	2	
Sub-Total:	2169,81	500,00	750,00	700,00	500,00	350,00	4500,00	—	—	—	3	—	—	—	—	—	13,5	—	—	—	—	—	0	6	
P8 QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A GRUPO S. LDA																									
N.º do Lote	Área de Lote (m2)	Área Máxima de Implantação (m2)	Área Máxima de Impermeabilização (m2)	Área de Construção do Edifício (m2) (1)		V. Volumétrica (m3)	H. Altura total máxima do edifício (m)	H. Altura máxima de fachada (m)	N.º Máximo de pisos (n.º)	S. Cota de Solares (2)	N.º Máximo de Fogos (n.º)	Tipologias				N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
				Acima do Solo	Abaixo do Solo							T1	T2	T3	T4		Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Empreend. Turístico				
L8	4092,45	965,00	1447,50	965,00	965,00	492,50	9650,00	10,00	8,00	2	1	39,50	0	—	—	—	0,0	—	—	✓	—	—	0	10	
Sub-Total:	4092,45	965,00	1447,50	965,00	965,00	492,50	9650,00	—	—	—	0	—	—	—	—	—	0,0	—	—	—	—	—	0	10	

P10																								
QUADRO DESCRITIVO DOS LOTES DESTINADOS A DIONÍSIO ANTÔNIO SANTOS FILIPE																								
N.º do Lote	Área de Lote (m²)	Área Máxima de Implantação (m²) (S)	Área Máxima de Impermabilização (m²)	Ac. Área de Construção do Edifício (m²) (T1)	Ac. Área de Solo	Abalo do Solo	Espacos Exteriores Cobertos	V. Volumétrica (m³)	Ht. Altura total máxima do edifício (m)	Ht. Altura máxima da fachada (m)	N.º Máximo de pisos (nº)	S. Cota de Solare (2)	N.º Máximo de Fogos (nº)	Tipologias T1 T2 T3 T4	N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
																Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Emprend. Turístico				
L9	1685,73	1500,00	225,00	188,00	190,00	150,00	84,00	1350,00	8,00	7,00	2	1	33,00	1	✓	✓	✓	-	-	-	-	0	0	2
Sub Total:	1685,73	1500,00	225,00	188,00	190,00	150,00	84,00	1350,00	8,00	7,00	2	1	33,00	1	✓	✓	✓	-	-	-	-	0	0	2
P11																								
QUADRO DESCRITIVO DOS LOTES DESTINADOS A VERÓNICA SUZANNE GERMAINE TARTARE																								
N.º do Lote	Área de Lote (m²)	Área Máxima de Implantação (m²) (S)	Área Máxima de Impermabilização (m²)	Ac. Área de Construção do Edifício (m²) (T1)	Ac. Área de Solo	Abalo do Solo	Espacos Exteriores Cobertos	V. Volumétrica (m³)	Ht. Altura total máxima do edifício (m)	Ht. Altura máxima da fachada (m)	N.º Máximo de pisos (nº)	S. Cota de Solare (2)	N.º Máximo de Fogos (nº)	Tipologias T1 T2 T3 T4	N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
																Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Emprend. Turístico				
L10A	1040,47	1200,00	180,00	200,00	180,00	100,00	1080,00	8,00	7,00	2	1	31,00	1	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	2
L10B	1075,40	1200,00	180,00	200,00	180,00	100,00	1080,00	8,00	7,00	2	1	30,00	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
Sub Total:	2115,87	2400,00	360,00	400,00	360,00	200,00	2160,00	16,00	14,00	2	2	61,00	2	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	0	0	4
P12																								
QUADRO DESCRITIVO DOS LOTES DESTINADOS A MARIA JESUS SILVESTRE DOS SANTOS																								
N.º do Lote	Área de Lote (m²)	Área Máxima de Implantação (m²) (S)	Área Máxima de Impermabilização (m²)	Ac. Área de Construção do Edifício (m²) (T1)	Ac. Área de Solo	Abalo do Solo	Espacos Exteriores Cobertos	V. Volumétrica (m³)	Ht. Altura total máxima do edifício (m)	Ht. Altura máxima da fachada (m)	N.º Máximo de pisos (nº)	S. Cota de Solare (2)	N.º Máximo de Fogos (nº)	Tipologias T1 T2 T3 T4	N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
																Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Emprend. Turístico				
L11A	523,75	1200,00	180,00	197,50	180,00	98,75	1080,00	8,00	7,00	2	1	25,50	1	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	2
L11B	584,08	1200,00	180,00	197,50	180,00	98,75	1080,00	8,00	7,00	2	1	27,00	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
Sub Total:	1047,83	2400,00	360,00	395,00	360,00	197,50	2160,00	16,00	14,00	2	2	52,50	2	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	0	0	4
P13																								
QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A FERNANDO BARROS PIRES																								
N.º do Lote	Área de Lote (m²)	Área Máxima de Implantação (m²) (S)	Área Máxima de Impermabilização (m²)	Ac. Área de Construção do Edifício (m²) (T1)	Ac. Área de Solo	Abalo do Solo	Espacos Exteriores Cobertos	V. Volumétrica (m³)	Ht. Altura total máxima do edifício (m)	Ht. Altura máxima da fachada (m)	N.º Máximo de pisos (nº)	S. Cota de Solare (2)	N.º Máximo de Fogos (nº)	Tipologias T1 T2 T3 T4	N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
																Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Emprend. Turístico				
L12A	1052,30	2250,00	337,50	580,00	450,00	290,00	2722,50	12,10	10,10	3	2	27,50	6	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	9
L12B	667,36	2250,00	337,50	450,00	450,00	290,00	2722,50	12,10	10,10	3	2	26,50	6	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	9
L12C	252,35	2250,00	337,50	580,00	450,00	290,00	2722,50	12,10	10,10	3	2	26,00	6	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	9
L12D	635,63	2250,00	337,50	580,00	450,00	290,00	2722,50	12,10	10,10	3	2	26,50	6	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	9
L12E	488,54	800,00	135,00	160,00	80,00	80,00	810,00	8,00	7,00	2	1	25,50	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
L12F	394,50	800,00	135,00	160,00	80,00	80,00	810,00	8,00	7,00	2	1	25,00	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
L12G	410,72	800,00	135,00	160,00	80,00	80,00	810,00	8,00	7,00	2	1	25,50	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
L12H	528,79	800,00	135,00	160,00	80,00	80,00	810,00	8,00	7,00	2	1	24,50	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
L12I	113,19	800,00	135,00	160,00	80,00	80,00	810,00	8,00	7,00	2	1	25,50	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
L12J	530,94	120,00	180,00	300,00	120,00	100,00	1080,00	8,00	7,00	2	1	25,50	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
L12K	528,13	120,00	180,00	300,00	120,00	100,00	1080,00	8,00	7,00	2	1	30,00	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
L12L	546,69	120,00	180,00	300,00	120,00	100,00	1080,00	8,00	7,00	2	1	31,50	1	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	2
Sub Total:	8763,10	17100,00	337,50	3750,00	2810,00	1680,00	18180,00	-	-	-	-	-	52	-	-	91,0	-	-	-	-	-	0	0	52
P13																								
QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A LARI DA CRANCA																								
N.º do Lote	Área de Lote (m²)	Área Máxima de Implantação (m²) (S)	Área Máxima de Impermabilização (m²) (S)	Ac. Área de Construção do Edifício (m²) (T1)	Ac. Área de Solo	Abalo do Solo	Espacos Exteriores Cobertos	V. Volumétrica (m³)	Ht. Altura total máxima do edifício (m)	Ht. Altura máxima da fachada (m)	N.º Máximo de pisos (nº)	S. Cota de Solare (2)	N.º Máximo de Fogos (nº)	Tipologias T1 T2 T3 T4	N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
																Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Emprend. Turístico				
L13	1762,77	1189,50	1798,25	1180,00	2443,50	1090,00	11095,00	10,00	8,00	2	1	48,00	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	0
Sub Total:	1762,77	1189,50	1798,25	1180,00	2443,50	1090,00	11095,00	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0
P14																								
QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A AMERICO MARQUES AUTOMOVES UNIP. LDA																								
N.º do Lote	Área de Lote (m²)	Área Máxima de Implantação (m²) (S)	Área Máxima de Impermabilização (m²)	Ac. Área de Construção do Edifício (m²) (T1)	Ac. Área de Solo	Abalo do Solo	Espacos Exteriores Cobertos	V. Volumétrica (m³)	Ht. Altura total máxima do edifício (m)	Ht. Altura máxima da fachada (m)	N.º Máximo de pisos (nº)	S. Cota de Solare (2)	N.º Máximo de Fogos (nº)	Tipologias T1 T2 T3 T4	N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
																Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Emprend. Turístico				
L14A	768,57	250,00	375,00	250,00	250,00	100,00	2500,00	10,00	8,00	2	1	40,00	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	3
L14B	558,94	250,00	375,00	250,00	250,00	100,00	2500,00	10,00	8,00	2	1	40,00	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	3
Sub Total:	1725,91	500,00	750,00	500,00	500,00	200,00	5000,00	20,00	16,00	2	2	80,00	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	6
P15																								
QUADRO DESCRITIVO DOS PREDIOS DESTINADOS A MUNICIPIO DE PORTMAD																								
N.º do Lote	Área de Lote (m²)	Área Máxima de Implantação (m²) (S)	Área Máxima de Impermabilização (m²)	Ac. Área de Construção do Edifício (m²) (T1)	Ac. Área de Solo	Abalo do Solo	Espacos Exteriores Cobertos	V. Volumétrica (m³)	Ht. Altura total máxima do edifício (m)	Ht. Altura máxima da fachada (m)	N.º Máximo de pisos (nº)	S. Cota de Solare (2)	N.º Máximo de Fogos (nº)	Tipologias T1 T2 T3 T4	N.º Máximo de Habitantes	Utilização (3)				N.º Máximo de Unidades de Alojamento (un)	N.º Máximo de Camas (un)	N.º de Lugares de Estacionamento (un) (4)		
																Hab. Unifamiliar	Hab. Plurifamiliar	Comércio/ Serviços	Equipamento	Emprend. Turístico				
Parcela A	46748,48	2000,00	3000,00	2000,00	4000,00	1000,00	20000,00	10,00	8,00	2	2	42,50	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	14
Parcela B	11200,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcela C	2560,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcela D	275,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcela E	2030,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcela F	3271,01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L15	1774,80	350,00	575,00	350,00	350,00	125,00	4250,00	12,10	10,10	3	2	40,50	8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	14
Sub Total:	67861,43	2350,00	3525,00	2251,63	4000,00	1000,00	24235,00	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	14
TOTAL:	117693,69	13906,50	18535,25	33029,13	24822,50	12351,75	143951,00	-	-	-	-	-	118	-	-	-	-	-	-	-	-	120	0	236

LEGENDA

— Não se aplica

✓ **Passo válido**

(1) A área prevista para espaços exteriores cobertos inclui nomeadamente alpendros, telhados, varandas e terraços cobertos.

[2] A cota mínima deverá ser compatibilizada com o acurramento da encosta e não deverá exceder 1,50 m acima das cotas dos passeios marginais.

[3] Os usos admitidos destinam-se a permitir uma maior versatilidade no tipo de edifício a criar, sem prejuízo do cumprimento dos parâmetros da área de construção prevista no respectivo lote.

(4) Nos edifícios para habitação " (...) 1,5 lugares por fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m² e tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será correspondente a 2 lugares de estacionamento por fogo. ", de acordo com o disposto n.º 2 do Artigo 48.º do PDMP.

Nos edifícios e áreas destinados a comércio retalhista * (...) Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a 2 lugares por cada 100 m² de área útil, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 6 do Artigo 48.º do PDMM.

Men edificios destinados a establecimientos hoteleros N° 1 en forma a construirse en establecimiento en lote de área comprendida a una línea de establecimiento que anda del sector 8 de acuerdo con el decreto no. 1000 de 19 de febrero de 1994.

Nos edificios destinados a estabelecimentos hoteleiros [...] as áreas a reservar para estacione

**Identificadores das imagens e respectivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

53300 — http://ssaigt.dqterritorio.gov.pt/i/PCond_53300_0811_Cond_Pub.jpg

53301 — http://ssaigt.dqterritorio.gov.pt/i/PImp_53301_0811_Implant_Pub.jpg

612943544