



Torres Vedras
.....
Câmara Municipal

**PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE
APTIDÃO TURÍSTICA DA MACEIRA E ÁREA
ENVOLVENTE**

DISCUSSÃO PÚBLICA

Regulamento

Janeiro de 2011

MUNICIPIO DE TORRES VEDRAS
PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE APTIDÃO TURÍSTICA
DA MACEIRA E ÁREA ENVOLVENTE
DISCUSSÃO PÚBLICA

REGULAMENTO

ÍNDICE

CAPÍTULO I	1
DISPOSIÇÕES GERAIS	1
ARTIGO 1º – OBJECTIVO E ÂMBITO TERRITORIAL	1
ARTIGO 2º – ENQUADRAMENTO LEGAL E REGULAMENTAR	1
ARTIGO 3º – CONTEÚDO DOCUMENTAL	2
ARTIGO 4º – CASOS OMISSOS	3
ARTIGO 5º – DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II	5
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	5
ARTIGO 6º – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES	5
ARTIGO 7º – REGIME	6
CAPÍTULO III	6
OCUPAÇÃO DO SOLO	6
SECÇÃO I	6
DISPOSIÇÕES COMUNS	6
ARTIGO 8º – RUÍDO	6
ARTIGO 9º – INFRA-ESTRUTURAS	6
ARTIGO 10º – VIAS EXISTENTES	6
ARTIGO 11º – VIAS PROPOSTAS	7
ARTIGO 12º – VIAS DE ACESSO MISTO PROPOSTAS	7
ARTIGO 13º – VIAS DE DISTRIBUIÇÃO LOCAL PROPOSTAS	7
ARTIGO 14º – ACESSIBILIDADE	7
ARTIGO 15º – MATERIAIS E CORES	7
ARTIGO 16º – VEDAÇÕES E MUROS	8
ARTIGO 17º – MODELAÇÃO DO TERRENO	8

SECÇÃO II	9
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	9
ARTIGO 18º – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO	9
ARTIGO 19º – CATEGORIAS DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO	9
ARTIGO 20º – USOS DOMINANTES	10
SECÇÃO III	10
DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS A EDIFICABILIDADE	10
ARTIGO 21º – IMPLANTAÇÃO	10
ARTIGO 22º – ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	11
ARTIGO 23º – ALTURA DA FACHADA E NÚMEROS DE PISOS	11
ARTIGO 24º – ESTACIONAMENTO EM CADA PARCELA	11
ARTIGO 25º – SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES	11
SECÇÃO IV	12
ÁREA DE APTIDÃO TURÍSTICA	12
ARTIGO 26º – CONSTITUIÇÃO	12
ARTIGO 27º – CONSTRUÇÕES EXISTENTES	12
ARTIGO 28º – CONSTRUÇÕES NOVAS	12
ARTIGO 29º – ESPAÇO LÚDICO TERMAL/ TERMAS	13
SECÇÃO V	13
CONCEPÇÃO DOS EDIFÍCIOS	13
ARTIGO 30º – CLIMATIZAÇÃO PASSIVA	13
ARTIGO 31º – RETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS	13
ARTIGO 32º – COMPOSIÇÃO ARQUITECTÓNICA	13
ARTIGO 33º – ÁREA URBANIZÁVEL	14
SECÇÃO VI	14
ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	14
ARTIGO 34º – CONSTITUIÇÃO	14
ARTIGO 35º – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS	15
ARTIGO 36º – LINHA DE ÁGUA – RIO ALCABRICHEL	16
ARTIGO 37º – ÁREAS DE PRAIA	16
ARTIGO 38º – ÁREAS DE PROTECÇÃO	16
ARTIGO 39º – ÁREAS DE EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS PRIVADOS DE USO COLECTIVO	17
ARTIGO 40º – ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO	17
ARTIGO 41º – ÁREAS VERDES PRIVADAS	17
ARTIGO 42º – ÁREAS VERDES PRIVADAS DE USO COLECTIVO	17
ARTIGO 43º – ÁREAS DE ENQUADRAMENTO E VALORIZAÇÃO PAISAGÍSTICA	18
ARTIGO 44º – CAMPOS DE GOLFE	18

ARTIGO 45º – OUTRAS LINHAS DE ÁGUA	19
CAPÍTULO IV	20
OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA	20
ARTIGO 46º – REPARCELAMENTO	20
ARTIGO 47º – CARACTERIZAÇÃO DAS PARCELAS	20
ARTIGO 48º – QUADRO DE ÁREAS E PARÂMETROS	21
ARTIGO 49º – ÁREAS DE CEDÊNCIA	21
CAPÍTULO V	21
EVOLUÇÃO DA ESTRATÉGIA TURÍSTICA	21
ARTIGO 50º – NORMAS ORIENTADORAS	21
CAPÍTULO VI	22
EXECUÇÃO DO PLANO	22
ARTIGO 51º – SISTEMA DE EXECUÇÃO	22
ARTIGO 52º - OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	22
ARTIGO 53º – CRITÉRIO DE PEREQUAÇÃO	22
ARTIGO 54º – PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS	23
CAPÍTULO VII	24
DISPOSIÇÕES FINAIS	24
ARTIGO 55º – ENTRADA EM VIGOR	24

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º – OBJECTIVO E ÂMBITO TERRITORIAL

1. O Plano de Pormenor da Área de Aptidão Turística da Maceira e Área Envolvente, adiante designado por PPATM, de que o presente Regulamento faz parte, estabelece os princípios e as regras a que obedecem a ocupação, o uso e transformação do solo na respectiva área de intervenção, que se encontra assinalada na Planta de Implantação, e que abrange uma área de 158,75 ha.
2. O PPATM corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão definida nos artigos 102.º e 104.º do Plano Director Municipal de Torres Vedras (UOPG 2 – Área de aptidão turística de Porto Novo/Maceira), e à faixa litoral poente adjacente conforme Termos de Referência, adiante definida como UOPG 2.
3. O PPATM tem a natureza de Regulamento Administrativo e vincula as entidades de natureza pública, privada ou cooperativa e ainda directa e imediatamente os particulares.
4. O PPATM constitui-se como um instrumento de gestão territorial de nível municipal orientador e normativo de operações de urbanização e edificação que tenham lugar na sua área de intervenção.

ARTIGO 2º – ENQUADRAMENTO LEGAL E REGULAMENTAR

1. A elaboração do PPATM decorre e enquadra-se no âmbito dos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional ou local aplicáveis à respectiva área de intervenção, nomeadamente, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Alcobaça-Mafra aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 11/2002, de 17 de Janeiro de 2002 (adiante designado como POOCAM) e o Plano Director Municipal

de Torres Vedras ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 144/2007, publicada no Diário da República, I Série, n.º 186, de 26 de Setembro (adiante designado por PDMTV), inserindo-se ainda no âmbito geográfico do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de Agosto de 2009 (adiante designado como PROT-OVT).

2. O PPATM foi também elaborado em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, bem como na demais legislação complementar.

ARTIGO 3º – CONTEÚDO DOCUMENTAL

1. Elementos que constituem o Plano:
 - a) Regulamento
 - b) Planta de Implantação à escala 1/2 000
 - c) Planta de Condicionantes à escala 1/2 000

2. Elementos que acompanham o Plano:
 - a) Relatório incluindo o Programa de Execução e de Financiamento e o Estudo do Ambiente Acústico
 - b) Relatório Ambiental
 - c) Planta de Localização à escala 1/25 000
 - d) Planta de Enquadramento à escala 1/10 000
 - e) Planta da Situação Existente à escala 1/2 000
 - f) Síntese Fisiográfica à escala 1/2 000
 - g) Carta de Declives à escala 1/2 000
 - h) Carta de Exposições à escala 1/2 000
 - i) Planta de Uso do Solo à escala 1/10 000
 - j) Planta Caracterizadora da Situação Fundiária à escala 1/2 000
 - k) Extracto da Planta de Ordenamento do PDM à escala 1/10 000
 - l) Extracto da Planta de Condicionantes do PDM à escala 1/10 000
 - m) REN Bruta por Tipologias à escala 1/10 000
 - n) Extracto da Planta de Ordenamento do POOCAM à escala 1/25 000

- o) Planta com Áreas de Cedência para Domínio Público Municipal à escala 1/2 000
- p) Planta de Operação Fundiária com Identificação dos Novos Prédios à escala 1/2 000
- q) Rede de Abastecimento de Água – Situação Existente e Proposta à escala 1/2 000
- r) Rede de Águas Residuais Domésticas – Situação Existente e Proposta à escala 1/2 000
- s) Rede Eléctrica – Situação Existente e Proposta à escala 1/2 000
- t) Resíduos Sólidos Urbanos – Situação Proposta à escala 1/2 000
- u) Arruamentos (Rodovia/Ciclovia/Pedonal) – Situação Existente e Proposta às escalas 1/2 000 e 1/50
- v) Perfis dos Empreendimentos à escala 1/1 000
- w) Planta de Localização de Intervenções em Áreas de REN à escala 1/2 000
- x) Planta de Zonamento à escala 1/5 000

ARTIGO 4º – CASOS OMISSOS

1. Os casos omissos são resolvidos pelas disposições constantes nos Planos de hierarquia superior, designadamente no POOCAM e no PDMTV e na falta destas, pela lei geral em vigor.

ARTIGO 5º – DEFINIÇÕES

1. Para efeitos do Plano, são utilizadas as definições e os conceitos técnicos, nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, estabelecidas no regulamento do presente PP e fixadas no Decreto Regulamentar n.º9/2009 de 29 de Maio:
 - a) Parcela – é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente
 - b) Uso do solo – são as formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território
 - c) Usos do edifício – são as actividades que são ou podem ser desenvolvidas no edifício
 - d) Índice de utilização do solo – é o quociente entre a área total de construção e a área do solo a que o índice diz respeito

- e) Área de construção do edifício – é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar.
 - f) Área de implantação do edifício – é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área de solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: o perímetro exterior de contacto do edifício com o solo; o perímetro exterior das paredes dos pisos em cave.
 - g) Piso – cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destina a satisfazer as exigências funcionais ligadas à sua utilização
 - h) Altura da fachada - é a dimensão vertical da fachada medida a partir da cota de soleira até à cornija, beirado ou platibanda o guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira quando aplicável.
 - i) Cota de soleira – é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício
 - j) Volumetria do edifício – é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira
 - k) Volumetria total – é o somatório das volumetrias de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território
 - l) Perequação – redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos de execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito.
 - m) Polígono de implantação – é a linha poligonal fechada que delimita uma área de solo no interior da qual é possível edificar.
2. Para efeitos do Plano, são utilizadas as definições e os conceitos técnicos, do regime jurídico em vigor aplicável aos empreendimentos turísticos.
- a) Empreendimento turístico – estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.
 - b) Aldeamento turístico – empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitectónica coerente, situadas em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessadas por estradas e caminhos municipais, linhas ferroviárias secundárias,

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.

- c) Unidade de alojamento – é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

ARTIGO 6º – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES

1. Na área de intervenção do PPATM encontram-se em vigor as servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública assinaladas na Planta de Condicionantes e a seguir identificadas:
 - a) Recursos Hídricos / Domínio Hídrico:
 - Linhas de água e faixa de protecção;
 - Margens e zonas inundáveis;
 - b) Reserva Ecológica Nacional;
 - c) Sítio de Importância Comunitária Peniche / Santa Cruz (PTCON0056);
 - d) Protecção de infra-estruturas básicas:
 - Linhas de média tensão;
 - e) Protecção a vias de transportes e comunicações:
 - Estrada Municipal;
 - f) Recursos Geológicos - Recursos hidrominerais e perímetros de protecção concessão hidromineral HM-58 "Águas Santas do Vimeiro" e do seu perímetro de protecção, nomeadamente "Zona Imediata", "Zona Intermédia e Zona Alargada de Protecção" para defesa e protecção da exploração e do aquífero hidromineral.

2. O Aldeamento Turístico do Vimeiro garante o direito de passagem às parcelas adjacentes para efeitos de realização de actividades de recreio e desporto.

ARTIGO 7º – REGIME

1. A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável e, cumulativamente, com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III

OCUPAÇÃO DO SOLO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES COMUNS

ARTIGO 8º – RUÍDO

1. A área de intervenção do Plano, para efeitos do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, 17 de Janeiro, é classificada como zona mista.

ARTIGO 9º – INFRA-ESTRUTURAS

1. As infra-estruturas gerais são realizadas de acordo com as redes definidas nas plantas a que se referem as alíneas q), r), s), t), e v) do n.º 2 do artigo 3.º do presente Regulamento com os ajustamentos decorrentes dos respectivos projectos de licenciamento ou autorização.

ARTIGO 10º – VIAS EXISTENTES

1. As vias existentes serão submetidas às necessárias obras de adaptação e beneficiação de modo a cumprir os objectivos de valorização turística e ambiental na área do Plano.

ARTIGO 11º – VIAS PROPOSTAS

1. As vias propostas serão realizadas de acordo com o disposto na planta a que se refere a alínea u), cumprindo a legislação em vigor, nomeadamente o PDMTV e os regulamentos municipais.

ARTIGO 12º – VIAS DE ACESSO MISTO PROPOSTAS

1. As vias propostas serão realizadas de acordo com o disposto na planta a que se refere a alínea u), ponto 2 do artigo 3º, privilegiando a utilização de materiais naturais e métodos construtivos que potenciem a permeabilidade à água.

ARTIGO 13º – VIAS DE DISTRIBUIÇÃO LOCAL PROPOSTAS

1. As vias propostas serão realizadas de acordo com o disposto na planta a que se refere a alínea u), ponto 2 do artigo 3º, privilegiando a utilização de materiais naturais e métodos construtivos que potenciem a permeabilidade à água.

ARTIGO 14º – ACESSIBILIDADE

1. No âmbito do Plano, define-se como percurso acessível, as vias de acesso misto propostas que confinam com parcelas edificadas.
2. Na fase de projecto de licenciamento deverão ser cumpridos todos os parâmetros da norma específica em vigor.

ARTIGO 15º – MATERIAIS E CORES

1. Todas as edificações devem apresentar materiais e cores que favoreçam a sua integração no conjunto, devendo prevalecer a cor dos materiais naturais (madeira, pedra, barro).
2. Podem ser utilizadas outras cores na pintura de caixilharias, molduras, socos e elementos de construção a destacar da cor dominante.

3. É interdita a utilização de caixilharia de alumínio na cor natural.
4. As edificações das unidades de alojamento do Aldeamento Turístico do Vimeiro (Villas do Golf Mar) devem apresentar materiais e cores que favoreçam a sua integração no conjunto, devendo prevalecer a cor dos materiais naturais (madeira, pedra, barro) e utilizadas como cores dominantes, nas paredes exteriores, o branco, o ocre e a cor terra.

ARTIGO 16º – VEDAÇÕES E MUROS

1. É permitida a vedação dos perímetros dos empreendimentos turísticos e dos equipamentos desportivos, de recreio e lazer, nas seguintes condições:
 - a) Vedações de madeira em cor natural com a altura máxima de 1,20 m;
 - b) Vedações de rede metálica com a altura máxima de 1,50 m, sobre muro de fundação com 0,2m de altura máxima, desde que ocultadas por sebes viva; Portões, portas e cancelas em madeira ou grade de ferro, com a altura máxima definida para a vedação.
2. A vedação as unidades de alojamento do Aldeamento Turístico do Vimeiro é permitida nas seguintes condições:
 - a) Vedações de madeira em cor natural com a altura máxima de 1,20 m;
 - b) Portões, portas e cancelas no mesmo material e com a altura máxima definida para a vedação.
3. A altura dos muros de vedação das parcelas, para os casos que não estejam definidos, deve seguir a legislação em vigor, nomeadamente o POOCAM, o PDMTV e os regulamentos municipais.

ARTIGO 17º – MODELAÇÃO DO TERRENO

1. A implantação das infra-estruturas viárias e das construções deve adaptar-se à topografia do terreno existente, limitando-se as escavações e aterros e o abate de

árvores ao mínimo necessário à execução das obras de urbanização e à implantação dos edifícios, conforme legislação específica.

SECÇÃO II

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

ARTIGO 18º – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

1. Na área do Plano o solo tem a seguinte classificação:
 - b) Solo rural – toda a faixa litoral ao abrigo do POOCAM
 - c) Solo urbano – restante área do Plano conforme disposto no PDMTV

ARTIGO 19º – CATEGORIAS DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO

1. Plano é constituído pelas seguintes áreas delimitadas na Planta de Implantação:
 - a) área de aptidão turística
 - aldeamento turístico do Vimeiro
 - aldeamento turístico da Maceira
 - hotel-apartamento
 - espaço lúdico termal/ termas
 - b) área urbanizável
 - c) estrutura ecológica municipal
 - linha de água – Rio Alcabrichel
 - áreas de praia
 - áreas de protecção
 - áreas de enquadramento e valorização paisagística
 - áreas verdes de enquadramento
 - áreas verdes privadas de uso colectivo
 - áreas verdes privadas
 - áreas de equipamentos desportivos privadas de uso colectivo

d) Infraestruturas

- Vias existentes
 - Vias existente municipal
 - Vias existente municipal a beneficiar e a ceder ao município
 - Vias existentes privadas
- Vias propostas
 - Vias de distribuição local propostas
 - Vias de acesso misto propostas
- Ciclovia
- Percursos pedonais

ARTIGO 20º – USOS DOMINANTES

1. Os usos dominantes são turísticos e de lazer, de acordo com os artigos seguintes.

SECÇÃO III

DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS A EDIFICABILIDADE

ARTIGO 21º – IMPLANTAÇÃO

1. A área total de implantação admitida para cada parcela, ou conjunto de parcelas, é a que se encontra indicada na tabela incluída na Planta de Implantação e quadro anexo ao Regulamento.
2. Os polígonos de implantação, indicados na Planta de Implantação, constituem a área susceptível de edificação e estabelecem os afastamentos mínimos das construções, incluindo anexos, aos limites da parcela respectiva.

ARTIGO 22º – ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO

1. As áreas totais de construção máxima a realizar em cada parcela são as indicadas na tabela que integra a Planta de Implantação e quadro anexo ao Regulamento.

ARTIGO 23º – ALTURA DA FACHADA E NÚMEROS DE PISOS

1. A altura da fachada máxima permitida e o número máximo de pisos são os que constam na Planta de Implantação e quadro anexo ao Regulamento.
2. Para todos os casos que não estejam devidamente propostos e justificados neste plano, a altura da fachada máxima admitida deve cumprir o estabelecido no PDMTV.

ARTIGO 24º – ESTACIONAMENTO EM CADA PARCELA

1. Os aldeamentos turísticos devem incluir dentro de cada parcela, estacionamento para o mínimo de 1 veículo por unidade de alojamento. Nos espaços comuns dos empreendimentos turísticos tem-se como orientação o estacionamento mínimo de 20%, do valor das unidades de alojamento para estacionamento de funcionários e visitantes.
2. Para todos os casos que não estejam devidamente propostos e justificados neste plano, o estacionamento da respectiva parcela deve cumprir o estabelecido no PDM e regulamentos municipais.

ARTIGO 25º – SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES

1. As edificações na fase do seu licenciamento, além das normas em vigor de edificabilidade, acessibilidade e segurança, devem contemplar no seu projecto os requisitos técnicos mais adequados para as respectivas zonas de Risco do PMETV.
2. As edificações situadas em Áreas Ameaçadas por Cheias ou de Máxima Infiltração, que preconizem a construção de caves, são sujeitas à elaboração de estudo

hidrogeológico, a aprovar por entidade competente, uma vez que há alteração das condições de circulação das águas subterrâneas.

3. A aprovação do projecto de licenciamento de edificações, é condicionado ao cumprimento do Estudo de Regularização do Rio Alcabrichel, após aprovação do mesmo pela entidade competente.

SECÇÃO IV

ÁREA DE APTIDÃO TURÍSTICA

ARTIGO 26º – CONSTITUIÇÃO

1. Os espaços integrantes da área de aptidão turística são as áreas em que se privilegia o uso turístico, actividades de recreio e lazer, em conformidade com as disposições do PDM relativas a esta categoria de espaço e conforme detalhado na Planta de Implantação.

ARTIGO 27º – CONSTRUÇÕES EXISTENTES

1. As construções existentes poderão ser alvo de obras de manutenção no sentido de as dotar com melhores condições de habitabilidade.
2. A ampliação máxima prevista para cada edificação é de 10%, salvo as construções existentes em espaços condicionados, em que se cumprirá o disposto na legislação em vigor.

ARTIGO 28º – CONSTRUÇÕES NOVAS

1. Sempre que se executar uma operação de construção, dentro de uma parcela devem ser cumpridas as regras de edificabilidade definidas na Planta de Implantação, observando o afastamento mínimo de 5 metros em relação ao limite das parcelas.

ARTIGO 29º – ESPAÇO LÚDICO TERMAL/ TERMAS

1. Na Planta de implantação encontram-se representadas as Termas/ Balneário da Fonte dos Frades existentes e polígono de implantação da área de expansão.
2. Na área de espaço lúdico termal são permitidos os usos compatíveis com a expansão e valorização das Termas.

SECÇÃO V

CONCEPÇÃO DOS EDIFÍCIOS

ARTIGO 30º – CLIMATIZAÇÃO PASSIVA

1. Os edifícios deverão ser concebidos de forma a racionalizar o consumo de energia através de elementos de ensombramento, do posicionamento e dimensionamento dos vãos, da ventilação e iluminação naturais, dos materiais empregues nas fachadas e de um elevado isolamento térmico das diferentes componentes.

ARTIGO 31º – RETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS

1. A drenagem de águas pluviais nas coberturas será efectuada de forma a assegurar a sua retenção e armazenamento para utilização em funções como a rega dos espaços verdes e, sempre que possível, a descarga dos sistemas sanitários.

ARTIGO 32º – COMPOSIÇÃO ARQUITECTÓNICA

1. Os projectos dos edifícios deverão utilizar materiais preferencialmente reciclados, renováveis e com certificação ambiental.
2. Os edifícios devem constituir elementos de referência de qualidade arquitectónica contemporânea ou de recriação contemporânea da arquitectura vernacular da região.

ARTIGO 33º – ÁREA URBANIZÁVEL

1. A Área Urbanizável, enquadra-se no núcleo urbano de Monte Bom da UOPG 3 - Maceira, conforme disposto no artigo 105º, número 4 do Regulamento do PDMTV.
2. As operações urbanísticas aplicam os índices compatíveis com os perímetros urbanos de nível III, conforme disposto no Regulamento do PDMTV.
3. Nas operações urbanísticas não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:
 - a) Índice de construção bruto: 0.30 ;
 - b) Densidade bruta: 20 fogos / ha;
 - c) Percentagem de utilização comercial em operações de loteamento: 10% da área bruta de construção;
 - d) Número de pisos acima da cota média do terreno: 2 com aproveitamento de sótão ou uma cêrcea de 7 metros.
4. As áreas para Equipamento de Utilização Colectiva, Espaços Verdes de Utilização Colectiva, Arruamentos e Parqueamentos devem seguir o estabelecido no Regulamento do PDMTV e legislação em vigor.

SECÇÃO VI

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

ARTIGO 34º – CONSTITUIÇÃO

1. Os espaços integrantes da estrutura ecológica municipal, são as áreas em que se privilegia o uso permeável do solo, com utilização maioritária de material vegetal face ao material inerte e onde se salvaguardam e valorizam componentes litológicas, fisiográficas, paisagísticas e de recreio e lazer em espaço exterior.
2. A estrutura ecológica municipal integra as seguintes categorias:
 - a) Linha de água – Rio Alcabrichel
 - b) Áreas de praia
 - c) Áreas de protecção

- d) Equipamentos desportivos privados de uso colectivo
- e) Áreas verdes de enquadramento
- f) Áreas verdes privadas
- g) Áreas verdes privadas de uso colectivo
- h) Áreas de enquadramento e valorização paisagística
- i) Outras linhas de água

ARTIGO 35º – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

1. Nas áreas que integram a Estrutura Ecológica só são admitidas edificações destinadas à instalação de equipamentos e estruturas necessárias ao seu cabal aproveitamento, funcionamento e manutenção e não é permitida a sua desafecção para outras actividades.
2. As normas básicas de projecto de espaço verde público e privado, que visam aumentar a sustentabilidade ecológica e económica dos mesmos valorizando o seu papel ambiental, estético e social, devem obedecer aos seguintes critérios:
 - a) definição programática compatível com a sua escala, usos e funções;
 - b) utilização de vegetação bem adaptada edafoclimaticamente, de preferência do elenco vegetal autóctone ou tradicional local;
 - c) utilização de estratégias de diminuição de consumos de água de rega, nomeadamente, sempre que possível utilizando água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público, tais como efluentes tratados de ETAR, água de infiltração ou de escoamento superficial, devidamente captada e/ou armazenada para esse efeito;
 - d) utilização de materiais vegetais, inertes, mobiliário e equipamento, todos de boa qualidade, resistentes e tanto quanto possível em desenho e implantação que potencie o “anti-vandalismo”;
 - e) utilização de pavimentos pedonais permeáveis ou semi-permeáveis, com utilização de materiais naturais, nomeadamente areias, saibros e gravilhas;
 - f) elaboração de plano de manutenção plurianual, que permita definir com clareza as necessidades de intervenção nos espaços verdes durante a sua fase de crescimento e maturação.

3. O material vegetal existente deverá, sempre que possível, ser mantido.
4. O material vegetal proposto deverá ser constituído por espécies autóctones e de elevado interesse ecológico.

ARTIGO 36º – LINHA DE ÁGUA – RIO ALCABRICHEL

A área afectada ao leito e margem da linha de água – Rio Alcabrichel, deverá ser alvo de intervenções gerais de limpeza, manutenção, regularização e estabilização, com o objectivo de valorizar em termos ambientais e paisagísticos o ecossistema ribeirinho, de acordo com medidas definidas em estudo hidrológico específico a realizar.

ARTIGO 37º – ÁREAS DE PRAIA

1. As áreas de praia são constituídas pelos areais litorais e integram as praias marítimas.
2. As áreas de praia são regulamentadas pelo disposto no POOCAM.

ARTIGO 38º – ÁREAS DE PROTECÇÃO

1. As áreas de protecção correspondem a áreas de protecção integral existentes no troço do POOCAM e por outras áreas consideradas ambientalmente relevantes, nomeadamente arribas e faixas de protecção às arribas, e áreas agro-florestais em que os usos agrícola e florestal coexistem sem que qualquer deles seja dominante, constituindo, na orla costeira, áreas rurais de valor paisagístico conjuntural.
2. Estas áreas correspondem a zonas, com funções essencialmente de valorização biofísica e de enquadramento, encontro e estadia.
3. Estas áreas visam essencialmente a manutenção dos valores ambientais da paisagem, preservando usos compatíveis que não impermeabilizem o solo, podendo ser dotados de mobiliário para actividades de recreio e lazer que potenciem essas funções e que se compatibilizem com as condicionantes legais aplicáveis.

ARTIGO 39º – ÁREAS DE EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS PRIVADOS DE USO COLECTIVO

1. Correspondem a áreas actualmente ocupadas por usos desportivos – golfe e hipismo – que devem ser mantidos e valorizados.
2. Para as mesmas devem ser elaborados projectos que aumentem o potencial turístico-recreativo das mesmas, aumentando as características de valorização ambiental, em particular no que diz respeito às diminuições de consumos de água e fitofármacos e controlo de águas residuais.

ARTIGO 40º – ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO

1. As áreas verdes de enquadramento são áreas privadas para uso colectivo, que asseguram um conjunto de funções ecológicas em meio urbano e ainda com funções de estadia, de recreio e de enquadramento de edificado.
2. As áreas verdes de enquadramento estão sujeitas a projecto de arquitectura paisagista.

ARTIGO 41º – ÁREAS VERDES PRIVADAS

1. As áreas verdes privadas correspondem à área verde no interior do lote de unidades de alojamento ou moradias unifamiliares que asseguram um conjunto de funções nomeadamente de estadia, de recreio e de enquadramento de edificado, para usufruto dos proprietários.

ARTIGO 42º – ÁREAS VERDES PRIVADAS DE USO COLECTIVO

1. As áreas verdes privadas de uso colectivo no interior dos aldeamentos ou núcleos turísticos correspondem a espaços verdes, sem condicionantes biofísicas, com funções de enquadramento ao edificado e infra-estruturas.

2. As áreas verdes privadas de uso colectivo estão sujeitas a projecto de arquitectura paisagista.
3. Estes espaços, sem condicionantes biofísicas existentes, admitem a reorganização de implantação de edificado, dentro dos empreendimentos turísticos, desde que se cumpram os índices de ocupação máxima estipulados no Plano, ficando sujeita a aprovação na fase de projecto de licenciamento.

ARTIGO 43º – ÁREAS DE ENQUADRAMENTO E VALORIZAÇÃO PAISAGÍSTICA

1. As Áreas de enquadramento e valorização paisagística correspondem a áreas estruturantes do ponto de vista do sistema de espaços verdes proposto, com actual presença e desejável manutenção do coberto arbóreo e sub-arbustivo existente, sem prejuízo da sua melhoria fitossanitária e valorização biofísica e paisagística, mantendo contudo no seu geral as formas de relevo existentes.
2. Nestes espaços são admitidos usos de desporto, recreio e lazer sem recurso a edificações.

ARTIGO 44º – CAMPOS DE GOLFE

1. Nas áreas de enquadramento e valorização paisagística, e equipamentos desportivos privados de uso colectivo, são admitidos usos de desporto, recreio e lazer, nomeadamente campos de golfe conforme delimitado na Planta de Implantação, desde que salvaguardados aspectos específicos constantes neste regulamento
2. A construção dos campos de golfe fica sujeita a projecto específico e a Avaliação de Impacte Ambiental.
3. Na instalação de campos de golfe devem ser assegurados os seguintes aspectos:
 - a) deverá ser implantado por forma a ter o mínimo de modelações de terreno e deverá ser constituído por um percurso de até 18 buracos;

- b) a rega nos *fairways* deverá ser feita, preferencialmente, com águas residuais tratadas;
- c) deverá potenciar-se o uso de produtos agro-biológicos no combate a pragas e doenças da vegetação;
- d) deverá utilizar-se vegetação herbácea/gramíneas autóctone ou bem adaptadas edafoclimaticamente nos *fairways* e arbustiva e arbórea local nos *roughs*, onde a gestão seja orientada para a valorização do ecossistema e para a educação ambiental.
- e) deverão ser promovidas acções de valorização do habitat de orla entre os *fairways* e o pinhal existente, nomeadamente através da plantação ou aplicação de medidas de gestão dos *roughs* e *semi-roughs* que favoreçam a presença de espécies autóctones e de elevado interesse ecológico
- f) a definição de um programa de monitorização ambiental plurianual, que além dos aspectos anteriores seja extensivo a aspectos de presença e medidas de aumento da fauna e flora autóctone local;
- g) a construção percursos pedonais e de circulação de viaturas de manutenção e segurança e transporte dos utentes do golfe;
- h) é permitida a construção de edificações de apoio a cada campo de golfe, nomeadamente para instalações de pessoal e equipamento de manutenção, em zonas sem condicionantes biofísicas;
- i) deverá potenciar-se as linhas de água existentes no local, promovendo a sua integração e valorização.

ARTIGO 45º – OUTRAS LINHAS DE ÁGUA

1. Todas as linhas de água com expressão territorial serão alvo de valorização ambiental e paisagística pela constituição de galeria ripícola.

CAPÍTULO IV

OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

ARTIGO 46º – REPARCELAMENTO

2. O Plano estabeleceu o reparcelamento das parcelas inseridas na sua área de intervenção para efeitos de registo predial e inscrição matricial, nos termos do documento.

ARTIGO 47º – CARACTERIZAÇÃO DAS PARCELAS

Para caracterização das parcelas, fazem parte do presente plano, os seguintes elementos:

- a) Planta do cadastro original;
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações;
- c) Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios;
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios com a indicação da respectiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos;
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva;
- g) Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

ARTIGO 48º – QUADRO DE ÁREAS E PARÂMETROS

3. Fazem parte do presente regulamento as áreas e parâmetros de edificabilidade, tais como as áreas das parcelas, a área total de construção, o índice de utilização do solo, a área total de implantação, o índice de ocupação do solo, o número máximo de pisos, fogos e ainda o número de lugares de estacionamento e a respectiva área, tal como indicados no quadro síntese da Planta de Implantação.

ARTIGO 49º – ÁREAS DE CEDÊNCIA

4. As áreas de cedências a integrar no domínio público municipal são as assinaladas na Planta com áreas de cedência para o domínio público municipal.

CAPÍTULO V

EVOLUÇÃO DA ESTRATÉGIA TURÍSTICA

ARTIGO 50º – NORMAS ORIENTADORAS

1. Sem prejuízo do respeito pelos condicionamentos biofísicos definidos na planta de condicionantes, a implantação dos empreendimentos turísticos previstos para a Área de Desenvolvimento Turístico poderá ser reajustada se tal se revelar necessário para acompanhar a evolução dos objectivos definidos no artigo 100.º do Regulamento do PDM, designadamente, em termos de alcançar um aproveitamento mais sustentado das potencialidades características da envolvente próxima e uma valorização da oferta turística, desde que tal não implique uma alteração dos seguintes parâmetros definidos na planta de implantação:
 - a) Área total máxima de implantação;
 - b) Área total máxima de construção;
 - c) Número máximo de unidades de alojamento;
 - d) Número máximo de camas;
 - e) Altura da edificação;
2. Do reajuste de implantação realizado nos termos referidos no n.º 1 não poderá resultar uma diminuição da categoria dos empreendimentos prevista no Plano.

CAPÍTULO VI

EXECUÇÃO DO PLANO

ARTIGO 51º – SISTEMA DE EXECUÇÃO

1. O Plano poderá ser executado faseadamente, segundo calendarização que a Câmara Municipal venha a definir, tendo presente contudo um faseamento indicativo. Nesse faseamento deverá ser garantido o cumprimento dos requisitos mínimos dos empreendimentos turísticos previstos.

ARTIGO 52º - OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

1. A operação urbanística subjacente à implementação do plano será a de loteamento e/ou a de edificação.
2. Os projectos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.
3. Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal de ordenamento do território.
4. Para aferir se o projecto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afectar àqueles fins quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo seguinte.
5. Os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º -A do Código Civil.

ARTIGO 53º – CRITÉRIO DE PEREQUAÇÃO

1. Os mecanismos de perequação compensatória adoptados no Plano visam a justa repartição entre os proprietários dos benefícios e encargos da execução do Plano.

2. Para a concretização das operações urbanísticas deverá ser aplicado o critério da repartição dos encargos de urbanização.
3. Tomam-se como encargos do Plano, para efeitos da unidade de execução os custos correspondentes à aquisição do terreno necessário para a execução da solução de ocupação preconizada no Plano.

ARTIGO 54º – PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS

1. A perequação dos benefícios do Plano está contemplada no valor dos terrenos a adquirir para efeito da sua execução, na medida em que esse valor inclui a expectativa média de valorização decorrente da existência de um Plano de Pormenor, que qualificará a zona.
2. O Município poderá adquirir o terreno necessário para a execução do Plano, recorrendo a expropriação amigável ou judicial, nos termos definidos no Código das Expropriações.
3. O financiamento da aquisição de terrenos a levar a cabo pela Câmara Municipal, para garantir a execução do PP, será efectuado pela entidade responsável pela promoção turístico-imobiliária nas unidades de execução, a qual financiará também todos os demais custos de urbanização.
4. A entidade responsável pela promoção turístico-imobiliária pagará, para o efeito acima, uma taxa que será liquidada com a emissão da primeira licença de obras de urbanização que se efectue na área da unidade de execução 1, após publicação do Plano de Pormenor em Diário da República.
5. A fórmula para cálculo da taxa acima referida é a seguinte:

$$C = 10 \text{ €/m}^2 \times (AT - AP)$$

Com:

C = montante da taxa a liquidar

AT = área total de terreno (que o PDM não classifique como REN, dunas ou praias) não pertencente ao promotor turístico e integrada na área de intervenção das unidades de execução

AP = parte de AT em relação à qual o promotor turístico tenha apresentado documentos de quitação dos respectivos proprietários, mencionando a área que lhes pertencia.

6. O valor do parâmetro fixo poderá ser alvo de actualização anual pelo Município.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 55º – ENTRADA EM VIGOR

O PPATM entrará em vigor no dia seguinte à data da publicação em Diário da República.

uso	id parcelas	uso	área parcela (m²)	índice de utilização do solo	área total de construção (m²)	índice de ocupação do solo	área do polígono de implantação (m²)	altura da fachada (m)	Categoria mínima do empreendimento (estrelas)	tipologia de empreendimento turístico	nº máx. de unid. de alojamento	nº máx. de camas	estacionamento mínimo proposto (uso comum (lugares))	estacionamento mínimo proposto privado (lugares)	nº máx. caves	cola solar*	nº pisos existentes	Volume total (m³)	nº máx. de pisos	nº pisos acima da cola solar	nº pisos abaixo da cola solar
ESTRUTURA ECOLÓGICA	E1	áreas de praia	44 546,00																		
	E2	áreas de protecção	72 608,00																		
	E3	áreas de protecção	342 379,00																		
	E4	áreas de protecção	31 766,00																		
	E5	áreas de protecção	17 617,00																		
	E6	áreas de enq e valorização paisagista	3 350,00																		
	E7	áreas de enq e valorização paisagista	147 700,00																		
	E8	áreas de enq e valorização paisagista	6 718,00																		
	E9	áreas de enq e valorização paisagista	33 420,00																		
	E10	áreas de enq e valorização paisagista	84 250,00																		
	E11	áreas de enq e valorização paisagista	39 275,00																		
	E12	áreas de enq e valorização paisagista	50 541,00																		
	E13	equipamento desp. privado de uso público	10 930,00																		
	E14	equipamento desp. privado de uso público	8 415,00																		
	E15	equipamento desp. privado de uso público	9 495,00																		
	E16	equipamento desp. privado de uso público	16 388,00																		
	E17	linha de água	7 590,00																		
	E18	equipamento desp. privado de uso público	1 179,00																		
	E19	áreas de protecção	9 010,00																		
	E20	áreas de enq e valorização paisagista	593,00																		
	E21	áreas de protecção	10 018,00																		
	E22	áreas de enq e valorização paisagista	13 048,00																		
	E23	áreas de protecção	765,00																		
	E24	áreas de protecção	770,00																		
	E25	áreas de enq e valorização paisagista	1 326,00																		
	E26	áreas de protecção	14 241,00																		
	E27	áreas de protecção	2 919,00																		
	E28	áreas de enq e valorização paisagista	11 356,00																		
	E29	áreas de enq e valorização paisagista	23 623,00																		
	E30	áreas de enq e valorização paisagista	25 193,00																		
E31	áreas verdes privadas	6 409,00																			
ALDEAMENTO TURÍSTICO - VIMEIRO	V1	unidade de alojamento	1 417,00	0.26	370	0.24	335	4	4	aldeamento	1	8	-	1	-	(*)	-	1 350,00	2	2	-
	V2	unidade de alojamento	1 201,00	0.31	370	0.28	335	4	4	aldeamento	1	8	-	1	-	(*)	-	1 350,00	2	2	-
	V3	unidade de alojamento	1 063,00	0.26	275	0.22	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V4	unidade de alojamento	775,00	0.31	240	0.25	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	2	2	-
	V5	unidade de alojamento	785,00	0.35	275	0.30	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V6	unidade de alojamento	804,00	0.34	275	0.30	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V7	unidade de alojamento	755,00	0.36	275	0.32	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V8	unidade de alojamento	767,00	0.36	275	0.31	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V9	unidade de alojamento	1 028,00	0.27	275	0.23	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V10	unidade de alojamento	860,00	0.32	275	0.28	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V11	unidade de alojamento	1 000,00	0.27	275	0.24	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V12	unidade de alojamento	1 011,00	0.27	275	0.24	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V13	unidade de alojamento	766,00	0.31	240	0.25	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	2	2	-
	V14	unidade de alojamento	973,00	0.28	275	0.24	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V15	unidade de alojamento	888,00	0.31	275	0.27	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V16	unidade de alojamento	858,00	0.32	275	0.28	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V17	unidade de alojamento	959,00	0.29	275	0.25	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V18	unidade de alojamento	933,00	0.29	275	0.26	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V19	unidade de alojamento	941,00	0.29	275	0.25	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V20	unidade de alojamento	821,00	0.33	275	0.29	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V21	unidade de alojamento	1 066,00	0.26	275	0.22	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V22	unidade de alojamento	849,00	0.32	275	0.28	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V23	unidade de alojamento	1 083,00	0.25	275	0.22	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V24	unidade de alojamento	884,00	0.31	275	0.27	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V25	unidade de alojamento	747,00	0.32	240	0.26	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	2	1	1
	V26	unidade de alojamento	853,00	0.32	275	0.28	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V27	unidade de alojamento	664,00	0.37	240	0.29	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	2	2	-
	V28	unidade de alojamento	1 013,00	0.37	370	0.33	335	4	4	aldeamento	1	8	-	1	-	(*)	-	1 350,00	2	2	-
	V29	unidade de alojamento	801,00	0.34	275	0.30	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V30	unidade de alojamento	930,00	0.30	275	0.26	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V31	unidade de alojamento	1 068,00	0.26	275	0.22	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V32	unidade de alojamento	1 090,00	0.25	275	0.22	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V33	unidade de alojamento	1 287,00	0.29	370	0.26	335	4	4	aldeamento	1	8	-	1	-	(*)	-	1 350,00	2	2	-
	V34	unidade de alojamento	884,00	0.31	275	0.27	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V35	unidade de alojamento	893,00	0.31	275	0.27	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V36	unidade de alojamento	948,00	0.29	275	0.25	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V37	unidade de alojamento	1 044,00	0.26	275	0.23	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V38	unidade de alojamento	1 187,00	0.23	275	0.20	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1
	V39	unidade de alojamento	878,00	0.31	275	0.27	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V40	unidade de alojamento	879,00	0.31	275	0.27	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V41	unidade de alojamento	778,00	0.31	240	0.25	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	2	2	-
	V42	unidade de alojamento	834,00	0.29	240	0.23	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	2	2	-
	V43	unidade de alojamento	1 121,00	0.21	240	0.17	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	2	2	-
	V44	unidade de alojamento	1 024,00	0.27	275	0.23	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V45	unidade de alojamento	874,00	0.27	240	0.22	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	2	2	-
	V46	unidade de alojamento	1 203,00	0.20	240	0.16	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	1 350,00	2	1	1
	V47	unidade de alojamento	1 370,00	0.27	370	0.24	335	4	4	aldeamento	1	8	-	1	-	(*)	-	1 350,00	2	2	-
	V48	unidade de alojamento	934,00	0.29	275	0.25	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V49	unidade de alojamento	959,00	0.29	275	0.25	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-
	V50	unidade de alojamento	933,00	0.29	275	0.25	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1

ue	id parcelas	uso	área parcela (m²)	índice de utilização do solo	área total de construção (m²)	índice de ocupação do solo	área do polígono de implantação (m²)	altura da fachada (m)	Categoria mínima do empreendimento (estrelas)	tipologia de empreendimento turístico	nº máx. de unid. de alojamento	nº máx. de camas	estacionamento mínimo proposto (uso comum / lugares)	estacionamento mínimo proposto (privado / lugares)	nº máx. caves	cota soleira*	nº pisos existentes	Volume total (m³)	nº máx. de pisos	nº pisos acima da cota soleira	nº pisos abaixo da cota soleira	
ALDEAMENTO TURÍSTICO - VIMEIRO	V51	unidade de alojamento	1 037,00	0,27	275	0,23	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-	
	V52	unidade de alojamento	1 172,00	0,20	240	0,16	193	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	2	2	-	
	V53	unidade de alojamento	1 201,00	0,23	275	0,20	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	1	1	
	V54	unidade de alojamento	911,00	0,30	275	0,26	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-	
	V55	unidade de alojamento	1 428,00	0,19	275	0,16	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-	
	V56	unidade de alojamento	1 176,00	0,23	275	0,20	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-	
	V57	unidade de alojamento	938,00	0,29	275	0,25	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-	
	V58	unidade de alojamento	1 022,00	0,27	275	0,23	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	2	2	-	
	V59	unidade de alojamento	579,00	0,41	240	0,26	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	3	1	1	
	V60	unidade de alojamento	471,00	0,51	240	0,32	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	2	-	
	V61	unidade de alojamento	478,00	0,50	240	0,32	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	2	-	
	V62	unidade de alojamento	532,00	0,45	240	0,29	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	1	2	
	V63	unidade de alojamento	526,00	0,46	240	0,29	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	1	2	
	V64	unidade de alojamento	559,00	0,43	240	0,27	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	1	2	
	V65	unidade de alojamento	522,00	0,48	240	0,29	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	1	2	
	V66	unidade de alojamento	615,00	0,39	240	0,25	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	1	2	
	V67	unidade de alojamento	684,00	0,35	240	0,22	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	1	2	
	V68	unidade de alojamento	807,00	0,30	240	0,19	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	3	-	
	V69	unidade de alojamento	589,00	0,41	240	0,26	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	3	-	
	V70	unidade de alojamento	502,00	0,48	240	0,30	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	3	-	
	V71	unidade de alojamento	519,00	0,46	240	0,29	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	3	-	
	V72	unidade de alojamento	511,00	0,47	240	0,30	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	3	-	
	V73	unidade de alojamento	825,00	0,29	240	0,18	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	3	-	
	V74	unidade de alojamento	837,00	0,29	240	0,18	152	7,5	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	720,00	3	3	-	
	V75	unidade de alojamento	813,00	0,34	275	0,29	238	4	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	825,00	3	3	-	
	V76	serviços / equipamento / piscina	1 221,00	0,61	748	0,31	374	7	4	aldeamento	-	-	9	-	-	(*)	-	2 244,00	2	2	-	
	V77	serviços / recepção	1 307,00	0,73	860	0,37	480	7	4	aldeamento	-	-	6	-	-	(*)	1	2 880,00	2	1	1	
	V78	espaço verde privado de uso colectivo	4 352,00																			
áreas verdes de enquadramento		18 385,00																				
espaço verde privado de uso colectivo		2 150,00																				
áreas verdes de enquadramento		7 020,00																				
espaço verde privado de uso colectivo		2 146,00																				
áreas verdes de enquadramento		1 504,00																				
espaço pedonal		11 879,00																				
espaço viário (inclui estacionamento)	13 416,00																					
QUADRO SÍNTESE																						
Área total do aldeamento		130 316,00																				
Densidade do aldeamento		35 camas/ha																				
Área bruta de construção máxima		21 898,00																				
Nº máximo de camas		450																				
Nº Máximo de unidades de alojamento		75																				
Área total de uso comum		Espaços Verdes	35 557,00																			
		Dutros	25 295,00																			
Estacion. nº mín. de lugares		Privativo	75																			
		Uso comum	46																			
UNIDADE DE EXECUÇÃO 2 HOTEL - APARTAMENTOS	H1	serviços / equipamento	511,00	3	1533	1	511	9,50	3	hotel apartamento	-	-	-	-	1	(*)	-	4 855,00	3	3	-	
	H2	unidade de alojamento	1 045,00	3	3135	1	1045	9,50	3	hotel apartamento	41	82	-	34	1	(*)	-	9 927,00	3	2	1	
	H3	unidade de alojamento	872,00	3	2616	1	872	9,50	3	hotel apartamento	34	68	-	29	1	(*)	-	8 285,00	3	2	1	
	H4	unidade de alojamento	1 400,00	3	4200	1	1400	9,50	3	hotel apartamento	56	112	-	46	1	(*)	-	13 300,00	3	2	1	
	H5	unidade de alojamento	881,00	3	2643	1	881	9,50	3	hotel apartamento	35	70	-	29	1	(*)	-	8 370,00	3	2	1	
	H6	unidade de alojamento	385,00	3	1155	1	385	9,50	3	hotel apartamento	15	30	-	12	1	(*)	-	3 657,00	3	2	1	
	H7	espaço verde privado de uso colectivo	13 311,00							3												
		espaço verde privado de uso colectivo	1 539,00							3												
		áreas verdes de enquadramento	1 160,00																			
		áreas verdes de enquadramento	37 400,00																			
		espaço pedonal	2 492,00							3												
espaço viário (inclui estacionamento)	2 225,00							3														
QUADRO SÍNTESE																						
Área total do empreendimento		60 776																				
Densidade do empreendimento		60 camas/ha																				
Área total bruta de construção máxima		15 282																				
Nº máximo de camas		362																				
Nº Máximo de unidades de alojamento		181																				
Área total de uso comum		Espaços Verdes	53 410																			
		Dutros	4 717																			
Estacion. nº mín. de lugares		Privativo	150																			
		Uso comum	160																			
UE 2 TERMS	T1	termas (construção existente 1640m², área de implantação actual 1036m²)	7 820,00	-	4000	-	3000	9,50	-	-	-	-	20	20	-	(*)	2	12 000,00	2	2	-	
	QUADRO SÍNTESE																					
MADEIRA	M1	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	1	(*)	-	600,00	2	1	1	
	M2	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	1	(*)	-	600,00	2	1	1	
	M3	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	1	(*)	-	600,00	2	1	1	
	M4	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	1	(*)	-	600,00	2	1	1	
	M5	serviços / equipamento	346,00	2,00	692	1,00	346	7	4	aldeamento	-	-	21	-	-	(*)	-	2 422,00	2	1	1	
	M6	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-	
	M7	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-	
	M8	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-	
	M9	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-	
	M10	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-	
	M11	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-	

uso	id parcelas	uso	área parcela (m²)	índice de utilização do solo	área total de construção (m²)	índice de ocupação do solo	área do polígono de implantação (m²)	altura da fachada (m)	Categoria mínima do empreendimento (estrelas)	tipologia de empreendimento turístico	nº máx. de unid. de alojamento	nº máx. de camas	estacionamento mínimo proposto (uso comum (lugares))	estacionamento mínimo proposto privado (lugares)	nº máx. caves	cota soleira*	nº pisos existentes	Volume total (m³)	nº máx. de pisos	nº pisos acima da cota soleira	nº pisos abaixo da cota soleira
ALDEAMENTO TURÍSTICO DA	M210	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M211	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M212	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M213	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M214	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M215	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M216	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M217	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M218	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M219	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M220	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M221	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M222	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M223	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M224	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M225	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M226	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M227	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M228	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M229	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M230	unidade de alojamento	150,00	1,30	200	1,00	150	7	4	aldeamento	1	6	-	1	-	(*)	-	600,00	2	2	-
	M231	serviços / equipamento	5 438,00	1,64	3200	1,00	1950	7	4	aldeamento	-	-	36	-	-	(*)	-	11 200,00	2	2	-
	M232	espaços verdes privados de uso colectivo	138 829,00							4											
áreas verdes e enquadramento		84 028,00							4												
espaço pedonal		25 571,00							4												
espaço viário (inclui estacionamento)		27 196,00							4				229								
QUADRO SÍNTESE																					
Área total do aldeamento			315 758,00																		
Densidade do aldeamento			44 camas/ha																		
Área bruta de construção máxima			48 692,00																		
Nº máximo de camas			1 374																		
Nº Máximo de unidades de alojamento			229																		
Área total de uso comum																					
Espaços Verdes			222 857,00																		
Outros			52 767,00																		
Estacion. nº																					
Privativo			229																		
Uso comum			286																		
mln. de lugares																					
U.E.2	U1	área urbanizável	1 449,00																		

Rede viária existente municipal			4 092,00																		
Rede viária existente a beneficiar e ceder ao município			7 966,00																		
Rede pedonal proposta municipal			3 446,00																		
Rede viária existente privada (Parcela A1)			2 408,00																		
Rede viária existente privada (Parcela A2)			4 396,00																		
Ciclovia privada proposta			1 645,00																		

* Cota de soleira admite uma variação de aproximadamente 0,50m acima ou abaixo do passeio de acesso