município PORTO SANTO

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA FRENTE MAR-SUL DA ILHA DO PORTO SANTO, ENTRE O SÍTIO DO RIBEIRO COCHINO E O SÍTIO DO PENEDO DO SONO

VOLUME I - REGULAMENTO

Fase 4 – Proposta de Plano

agosto 2024

versão discussão pública

Quaternaire Portugal

ÍNDICE DE VOLUMES

Volume I – Regulamento

Volume II – Relatório

Volume III – Programa de execução

Volume IV – Modelo de redistribuição de benefícios e encargos

Volume V – Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira

versão discussão pública

[Página propositadamente deixada em branco]

versão discussão pública

INDICE VOLUME I - REGULAMENTO

CAPíTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS 3
Artigo 1.º Natureza e âmbito territorial 3
Artigo 2.º Objetivos 3
Artigo 3.º Conteúdo documental 3
Artigo 4.º Relação com outros Programas e Planos Territoriais 4
Artigo 5.º Definições 4
CAPíTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA 4
Artigo 6.º Identificação 4
Artigo 7.º Regime 5
CAPíTULO III USO DO SOLO 5
Artigo 8.º Classificação e qualificação do solo 5
Artigo 9.º Critérios gerais de viabilização e compatibilização de usos 6
Artigo 10.º Preexistências 6
Artigo 11.º Legalização de situações de desconformidade com o PUFMS 7
Artigo 12.º Estrutura ecológica municipal 7
Artigo 13.º Classificação acústica 8
Artigo 14.º Rede viária e pedonal 8
CAPíTULO IV SOLO RÚSTICO 8
Artigo 15.º Disposições gerais 8
Secção I ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS 9
Artigo 16.º Identificação e usos 9
Artigo 17.º Frente marítima 9
Artigo 18.º Outros sistemas costeiros 9
Secção II ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS 10
Artigo 19.º Identificação e usos 10
Artigo 20.º Regime de edificabilidade 10
CAPíTULO V SOLO URBANO 10
Secção I DISPOSIÇÕES GERAIS 10
Artigo 21.º Inserção urbanística 10
Artigo 22.º Determinação da edificabilidade 10
Artigo 23.º Riscos costeiros 11

Artigo 24.º Segurança contra incêndios em edifícios 11
Artigo 25.º Estacionamento 12
Secção II ESPAÇOS CENTRAIS 13
Artigo 26.º Identificação e usos 13
Artigo 27.º Regime de edificabilidade 13
Secção III ESPAÇOS HABITACIONAIS 14
Artigo 28.º Identificação e usos 14
Artigo 29.º Áreas habitacionais – Tipo 1 14
Artigo 30.º Áreas habitacionais – Tipo 2 16
Artigo 31.º Anexos 17
Secção IV ESPAÇOS TURÍSTICOS 18
Artigo 32.º Identificação e usos 18
Artigo 33.º Regime de edificabilidade 18
Secção V ESPAÇOS VERDES 18
Artigo 34.º Identificação e usos 18
Artigo 35.º Regime de edificabilidade 19
CAPíTULO VI PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO 19
Artigo 36.º Programação 19
Artigo 37.º Formas de execução 19
Artigo 38.º Unidades operativas de planeamento e gestão 20
Artigo 39.º Mecanismos perequativos 21
CAPíTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS 21
Artigo 40.º Avaliação 21
Artigo 41.º Omissões 22
Artigo 42.º Entrada em Vigor 22

ANEXO 01 – PERFIL DA VIA PROPOSTA PARA AS ÁREAS HABITACIONAIS TIPO 2

PEÇAS DESENHADAS:

01_PLANTA DE ZONAMENTO

02_PLANTA DE CONDICIONANTES

CAPíTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º
Natureza e âmbito territorial

1. O Plano de Urbanização da Frente Mar-Sul da Ilha do Porto Santo, entre o Sítio do Ribeiro Cochino e o Sítio do Penedo do Sono, adiante designado por PUFMS, estrutura a organização espacial da frente marítima da cidade de Vila Baleira, a ocupação do solo e o seu aproveitamento urbanístico.
2. A área de intervenção do PUFMS, localizada na freguesia e concelho de Porto Santo, abrange a frente de mar a nascente da Ribeira do Cochino, parte da zona urbana da Vila Baleira e a zona a nascente até ao limite da infraestrutura portuária, incluindo a zona do Penedo do Sono, conforme delimitada na planta de zonamento.
3. O PUFMS é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 2.º
Objetivos

Constituem objetivos do PUFMS:

a) Conceber a organização urbana geral, valorizando a identidade e a diferenciação minimizando a exposição a riscos;

b) Definir as áreas para a localização das diversas funções atendendo aos valores naturais, às situações de risco e às propostas consagradas no Programa da Orla Costeira da Ilha do Porto Santo;

c) Definir a solução urbanística, os mecanismos e os instrumentos necessários para a reabilitação e regeneração urbanas das áreas degradadas ou em risco;

d) Estabelecer os indicadores e parâmetros urbanísticos de acordo com o modelo urbano proposto, bem como as condições para a sua execução;

e) Definir e dimensionar as redes de infraestruturas gerais, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 3.º
Conteúdo documental

1. O PUFMS é constituído pelos seguintes elementos:
   a) Regulamento;
   b) Planta de zonamento;
   c) Planta de condicionantes.
2. O PUFMS é acompanhado pelos seguintes elementos:
   a) Relatório;
   b) Programa de execução;
   c) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
   d) Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.
3. O PUFMS é ainda acompanhado por:
   a) Planta de enquadramento, incluída no documento referido na alínea a) do número anterior;

versão discussão pública

b) Planta da situação existente, incluída no documento referido na alínea a) do número anterior;

c) Declaração de inexistência de compromissos urbanísticos na área do PUFMS, incluída no documento referido na alínea a) do número anterior;

d) Planta de infraestruturas, incluída no documento referido na alínea a) do número anterior;

e) Mapa do ruído, incluindo relatório e respetivos mapas;

f) Relatório de ponderação da discussão pública, incluindo participações recebidas;

g) Ficha de dados estatísticos, incluída no documento referido na alínea a) do número anterior.

4. O documento referido na alínea d) do número 2 do presente artigo inclui indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação prevista na legislação.

Artigo 4.º
Relação com outros Programas e Planos Territoriais

Na área de intervenção do PUFMS vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);

b) Programa Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma da Madeira (PROTRAM);

c) Programa de Ordenamento Turístico da Região Autónoma da Madeira (POT);

d) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Autónoma da Madeira 2022-2027 (PGRI-RAM);

e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Arquipélago da Madeira 2016-2021 (PGRH-RAM);

f) Plano Estratégico de Resíduos da RAM (PERRAM);

g) Plano de Ordenamento e Gestão da Rede de Áreas Marinhas Protegidas do Porto Santo;

h) Programa da Orla Costeira do Porto Santo (POCPS);

i) Plano Diretor Municipal do Porto Santo (PDM).

Artigo 5.º
Definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente regulamento são adotadas as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

CAPíTULO II
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º
Identificação

1. No território abrangido pelo PUFMS são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos seguintes regimes jurídicos:

a) Recursos hídricos:

i. Margens das águas do mar (Domínio Hídrico);

ii. Leitos e margens dos cursos de água (Domínio Hídrico);

versão discussão pública

b) Recursos ecológicos - Monumento Natural da Praia do Porto Santo;

c) Infraestruturas:

i. Rede rodoviária regional e rede rodoviária municipal;

ii. Servidão aeronáutica do Aeroporto do Porto Santo;

iii. Abastecimento de água;

iv. Drenagem de águas residuais;

v. Rede elétrica;

vi. Telecomunicações.

2. As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública passíveis de representação cartográfica à escala gráfica do PUFMS constam da planta de condicionantes.

Artigo 7.º
Regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é condicionada à observância dos respetivos regimes jurídicos.

CAPíTULO III
USO DO SOLO

Artigo 8.º
Classificação e qualificação do solo

1. A área de intervenção do PUFMS é classificada como solo urbano e solo rústico, conforme delimitação constante da planta de zonamento.
2. A qualificação do solo rústico integra as seguintes categorias:

a) Espaços naturais e paisagísticos, subdivididos nas seguintes subcategorias:

i. Frente marítima;

ii. Outros sistemas costeiros;

b) Espaços de equipamentos.

3. A qualificação do solo urbano integra as seguintes categorias:

a) Espaços centrais;

b) Espaços habitacionais, que integram as seguintes subcategorias:

i. Áreas habitacionais - Tipo 1;

ii. Áreas habitacionais - Tipo 2;

c) Espaços turísticos;

d) Espaços verdes.

versão discussão pública

Artigo 9.º
Critérios gerais de viabilização e compatibilização de usos

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e, ainda, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.
2. Para além dos usos compatíveis expressamente identificados nas disposições de cada categoria ou subcategoria, constituem igualmente usos compatíveis aqueles que possam vir a ser considerados como tal, por cumprirem o disposto nos números seguintes.
3. Devem ser inviabilizadas as utilizações, ocupações ou atividades que disponham, ou não, de componentes edificadas, sempre que estas, fundamentadamente, sejam consideradas suscetíveis de criar situações de incompatibilidade com os usos dominantes em cada local, e independentemente da sua localização.
4. Consideram-se incluídas nas situações referidas no número anterior, entre outras, aquelas que:
   a) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão ou impliquem a deposição de materiais inflamáveis;
   b) Possam dar lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;
   c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições ambientais ou funcionais da via pública no local.

Artigo 10.º
Preexistências

1. Consideram-se preexistências todas as atividades, explorações, instalações ou edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as respetivas utilizações, assim como, as vias e os espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do PUFMS independentemente de estarem, ou não, corretamente identificados como tal nos elementos cartográficos que o integram.
2. As alterações às atividades, explorações, instalações ou edificações consideradas como preexistências devem conformar-se com a disciplina do PUFMS aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, sendo admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, apenas nas seguintes condições cumulativas:
   a) A alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;
   b) No caso de se pretender introduzir qualquer novo uso este seja admissível nos termos das disposições do PUFMS aplicáveis ao local;
   c) No caso de se pretender realizar alterações de conformação física se verifique uma das seguintes situações:
      i. Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;
      ii. As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

versão discussão pública

Artigo 11.º
Legalização de situações de desconformidade com o PUFMS

1. Devem ser objeto do procedimento especial de legalização as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto do artigo anterior.
2. Beneficiam do presente procedimento especial de legalização as situações a que se refere o n.º 1 e que comprovem a sua existência física à data do ano 2018, inclusive.
3. A apreciação dos pedidos de legalização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo PUFMS, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.
4. Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo PUFMS, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à legalização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:
   a) As atividades, usos e ocupações a legalizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo seguinte;
   b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;
   c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

Artigo 12.º
Estrutura ecológica municipal

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, a conservação e a valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos que nele se integram.
2. A estrutura ecológica municipal é constituída pelas seguintes componentes na área de intervenção:
   a) Os espaços naturais e paisagísticos, nomeadamente a frente marítima e outros sistemas costeiros;
   b) Os espaços verdes, que integram as áreas que asseguram a continuidade da estrutura ecológica no solo urbano, nomeadamente os jardins públicos e os corredores ribeirinhos.
3. O regime de ocupação das áreas que integram a estrutura ecológica observa o previsto para as respetivas categorias ou subcategorias de espaço, articulado com o regime estabelecido no presente artigo e sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis.
4. Nas áreas da estrutura ecológica municipal são interditas as ações que envolvam a alteração da topografia e do coberto vegetal e as operações de infraestruturação e de edificação, exceto as previstas no presente regulamento associadas às respetivas categorias de espaço.
5. Nas áreas de estrutura ecológica municipal devem ser privilegiadas as funções ecológicas, de amenização ambiental e valorização paisagística, pelo que na conceção de novos espaços verdes ou a requalificação dos existentes se deve promover o aumento da resiliência, da biodiversidade e da permeabilidade do solo.

versão discussão pública

Artigo 13.º
Classificação acústica

Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, toda a área de intervenção é classificada como "Zona Mista", ficando as operações urbanísticas sujeitas ao cumprimento dos valores limite de exposição ao ruído estabelecidos no referido regulamento.

Artigo 14.º
Rede viária e pedonal

1. A rede viária da área de intervenção do PUFMS é ordenada e hierarquizada de acordo com as suas funções e características, em:
   a) Via estruturante – corresponde ao eixo fundamental que atravessa e estrutura a área de intervenção do PUFMS e que assegura a ligação entre os diversos setores da cidade, constituindo o seu principal acesso, caracterizada por uma utilização partilhada por veículos automóveis, velocípedes e peões, incluindo pontualmente um percurso ciclável;
   b) Via de acesso local – corresponde aos arruamentos existentes não integrados no nível anterior, de carácter mais urbano, que asseguram predominantemente funções de acesso local às atividades e funções urbanas, integrando ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões;
   c) Via pedonal – corresponde aos passeios existentes ou a criar inseridos na rede viária e aos percursos pedonais existentes ou criar inseridos nos espaços de equipamentos e nos espaços verdes delimitados na planta de zonamento.
2. O traçado das vias propostas representado na planta de zonamento tem caráter indicativo e deve ser objeto de projeto de execução, obedecendo ao perfil transversal em anexo.

CAPíTULO IV
SOLO RÚSTICO

Artigo 15.º
Disposições gerais

Carecem de prévia aprovação da Câmara Municipal ou da respetiva tutela, nos termos da lei, as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam o valor ambiental, paisagístico e ecológico dos solos integrados no solo rústico, nomeadamente:

a) As mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração, suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos e de destruição do coberto vegetal;
b) As atividades que comprometam a qualidade da água, do solo e do ar, incluindo o vazamento de efluentes sem tratamento, o depósito de resíduos materiais combustíveis, inflamáveis ou poluentes, ou outros quaisquer resíduos a céu aberto sem tratamento prévio adequado;
c) A destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água.

versão discussão pública

Secção I
ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Artigo 16.º
Identificação e usos

1. Os espaços naturais e paisagísticos correspondem às áreas consideradas de elevada sensibilidade ambiental e valor paisagístico, cuja salvaguarda é imprescindível, tendo em conta as funções que desempenha, nomeadamente de conservação do sistema dunar, de estruturação da paisagem, de fruição da orla costeira e de recreio e lazer por parte da população.
2. Os espaços naturais e paisagísticos subdividem-se nas seguintes áreas:
   a) Frente marítima, que abrange toda a zona de dunas e areal das praias, incluindo zonas de vegetação ante-dunar, que se estende por praticamente toda a frente de mar da área de intervenção;
   b) Outros sistemas costeiros, que corresponde a arribas costeiras de elevada instabilidade a ocorrência de movimentos de massa e respetiva zona de proteção e, ainda, aos leitos e margens dos cursos de água não integrados no solo urbano.
3. Nos espaços naturais e paisagísticos deve ser promovida a manutenção da multifuncionalidade, garantindo-se a coexistência dos usos e atividades de recreio e lazer, desde que compatíveis com funções de proteção e de conservação do sistema litoral e salvaguarda a riscos costeiros.

Artigo 17.º
Frente marítima

1. As ações de requalificação e reposição do cordão dunar, bem como a valorização das praias marítimas obedecem ao disposto no normativo e programa de execução do POCPS.
2. O ordenamento e gestão do domínio hídrico, nomeadamente das praias marítimas e das zonas contiguas à margem das águas do mar integrada na área de intervenção rege-se pelo disposto no regulamento de gestão do domínio hídrico da orla costeira do Porto Santo.
3. Nas áreas abrangidas pela frente marítima não é admitida a abertura de novos acessos, automóveis ou pedonais, com exceção dos previstos nos planos de praia.

Artigo 18.º
Outros sistemas costeiros

1. Na área do Penedo do Sono, integrada nos outros sistemas costeiros, apenas se admitem ações de recuperação e valorização ambiental e paisagística, que incluam soluções que minimizem a erosão, promovam a infiltração e acautelem a drenagem das águas superficiais e a estabilização das arribas, sendo interditas todas as obras, exceto as operações de demolição e remoção de todas as construções e infraestruturas existentes e as inerentes à proteção da área como a vedação da zona enquanto permanecerem riscos associados à sua utilização.
2. As intervenções nas margens e leito de linhas de água, nomeadamente as decorrentes de trabalhos de limpeza e regularização dos cursos de água estão sujeitas à aprovação da entidade com responsabilidade do domínio hídrico.

versão discussão pública

Secção II
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 19.º
Identificação e usos

1. Os espaços de equipamentos identificados na planta de zonamento correspondem à área adjacente ao Porto de Porto Santo, no extremo nascente da área de intervenção, onde se prevê a requalificação da área edificada e a sua reconversão funcional, bem como dos espaços exteriores adjacentes, tirando partido da sua localização privilegiada.
2. Os espaços de equipamentos destinam-se a usos diversos designadamente, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, equipamentos de animação turística, desportivos e de lazer e outros usos de apoio ao funcionamento do Porto de Porto Santo.

Artigo 20.º
Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PUFMS, nos espaços de equipamentos apenas se admitem obras de reconstrução e de ampliação das construções existentes, desde que devidamente justificadas na adaptação a uma determinada função e com o limite máximo de 10% da área de construção preexistente.
2. A intervenção nos espaços de equipamentos deve ser enquadrada num projeto de requalificação das edificações existentes, que garanta a multifuncionalidade do espaço e uma utilização coletiva.
3. O projeto de requalificação a que se refere o número anterior incide sobre toda a área integrada nos espaços de equipamentos e deve assegurar um adequado enquadramento paisagístico e a minimização de impactes ambientais.

CAPíTULO V
SOLO URBANO

Secção I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 21.º
Inserção urbanística

1. As obras de ampliação, reconstrução e construção devem adaptar-se à topografia do terreno existente, limitando-se as escavações e aterros ao mínimo necessário.
2. Sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável, constitui requisito básico de edificação, seja qual for o seu tipo ou utilização a que se destine, a existência prévia de infraestruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade.
3. Na ausência das infraestruturas referidas no número anterior, a aprovação das operações urbanísticas fica dependente do compromisso, por parte do requerente, de realização dos trabalhos necessários ao funcionamento das mesmas ou a assunção dos encargos inerentes à sua execução.

Artigo 22.º
Determinação da edificabilidade

1. A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço e, quando aplicável, para a respetiva Unidade

versão discussão pública

Operativa de Planeamento e Gestão (adiante designada por UOPG), condicionada às limitações impostas pelo presente regulamento.

2. Quando sobre o mesmo prédio for abrangido duas ou mais categorias ou subcategorias de solo distintas, a determinação da edificabilidade resulta do somatório da aplicação dos parâmetros respetivos à área do prédio inserida em cada categoria ou subcategoria na exata proporção das áreas abrangidas pelas mesmas.
3. No cálculo da edificabilidade de um prédio, são consideradas as áreas de construção de todas as preexistências a manter.
4. Nas operações de reconstrução, pode ser mantida a área de construção das preexistências quando superior à resultante da aplicação dos parâmetros estabelecidos no presente regulamento.
5. Os polígonos de implantação máxima delimitados na planta de zonamento correspondem às áreas dentro das quais os edifícios se podem implantar bem como todas as áreas impermeabilizadas, sem prejuízo de outras regras aplicáveis.

Artigo 23.º
Riscos costeiros

1. Na planta de zonamento são identificadas, no solo urbano, as áreas que apresentam elevada suscetibilidade aos riscos costeiros, nomeadamente a galgamentos e inundações costeiras e a erosão costeira, conforme identificados no POCPS.
2. O regime de ocupação das áreas de riscos costeiros observa o previsto para as respetivas categorias e subcategorias de espaço, articulado com o regime estabelecido no presente artigo.
3. Nas áreas de riscos costeiros é interdita alteração de uso para fins habitacionais dos pisos térreos e abaixo da cota de soleira das edificações existentes.
4. Os alvarás de licenciamento de operações urbanísticas e de autorização de utilização localizados nas áreas de riscos costeiros devem conter obrigatoriamente a menção de que a edificação se localiza em área de risco.
5. Na construção dos espaços públicos devem ser adotados usos sazonais e estruturas modulares e amovíveis que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando à dissipação da sua energia.
6. As infraestruturas de drenagem devem ser dimensionadas tendo em consideração a situação a exposição aos galgamentos e inundações costeiras.
7. As áreas de riscos costeiros podem ser reavaliadas por decisão do membro do Governo responsável pela área do ambiente e do ordenamento do território, desde que fundamentada em estudos pormenorizados sobre a dinâmica e tendência evolutiva da linha de costa em litoral arenoso e pelas características geomorfológicas e geotécnicas em litoral de arriba.

Artigo 24.º
Segurança contra incêndios em edifícios

1. Os edifícios a construir devem respeitar a legislação aplicável no que respeita às condições de segurança contra incêndios em edifícios.
2. Devem ser garantidas as vias de acesso a veículos de socorro, aos diversos edifícios e a acessibilidade às fachadas dos mesmos nos termos do Regime Jurídico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios e respetivo Regulamento Técnico.
3. O fornecimento de água para abastecimento dos veículos dos bombeiros deve ser assegurado por hidrantes exteriores, marcos de incêndio, alimentados por rede privativa, respeitando as condições

versão discussão pública

exigidas nos termos do Regime Jurídico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios e respetivo Regulamento Técnico.

Artigo 25.º
Estacionamento

1. As operações urbanísticas devem prever áreas ou lugares de estacionamento de veículos no interior dos respetivos prédios em função dos usos, de acordo com o disposto no presente artigo e sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral.
2. As áreas ou lugares de estacionamento obrigatório estabelecidos no presente artigo são insuscetíveis de constituir frações autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.
3. Na construção de novas áreas de estacionamento de utilização pública bem como na intervenção nos existentes, deve ser mantido e, sempre que possível, incrementado o coberto vegetal e arbóreo de sombreamento, devendo ser utilizadas preferencialmente espécies autóctones.
4. As áreas de estacionamento público identificadas na planta de zonamento têm caráter indicativo.
5. O número total de lugares de estacionamento exigível em cada operação urbanística é obtido pela soma dos lugares exigíveis para cada uso, nos termos dos números seguintes.
6. Nos edifícios de habitação é obrigatória a existência de um lugar de estacionamento por cada fogo no interior do prédio.
7. Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do prédio correspondente a:
   a) 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 6 unidades de alojamento;
   b) 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros dimensionado para veículos pesados.
8. Os lugares de estacionamento que decorrem da aplicação do disposto na alínea b) do número anterior podem localizar-se num prédio distinto daquele a que respeita a operação urbanística em causa, desde que no interior do perímetro urbano da cidade de Vila Baleira.
9. Nas unidades de Turismo de Habitação é obrigatória a existência de 1 lugar de estacionamento por cada 2 unidades de alojamento a localizar no interior do prédio.
10. Nos edifícios ou áreas destinadas a comércio e a serviços é obrigatória a existência de áreas de estacionamento no interior do prédio correspondente a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 60m2 de áreas de construção.
11. Para a instalação de equipamentos de utilização coletiva, de promoção pública ou privada, é obrigatória a existência de áreas de estacionamento no interior do prédio correspondente a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100m2 de áreas de construção.
12. Do total de lugares de estacionamento a prever no interior dos prédios, nos termos dos números anteriores, é acrescido de 20% para estacionamento público.

versão discussão pública

Secção II
ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 26.º
Identificação e usos

1. Os espaços centrais correspondem a parte do centro histórico de Vila Baleira e áreas adjacentes onde existem, ou se pretende que venham a existir, usos diversos num quadro de densidade média e de urbanidade progressivamente qualificada.
2. Os espaços centrais destinam-se à concentração de funções de centralidade da cidade de Vila Baleira, designadamente, de funções comerciais, de serviços, de turismo, de habitação e a instalação de equipamentos coletivos, os quais constituem os seus usos dominantes.
3. Nos espaços centrais pretende-se incrementar a mistura funcional e uma maior qualificação e reforço da oferta de espaço público, promovendo a consolidação e harmonização do tecido urbano e a melhoria da imagem urbana da cidade, garantindo uma adequada articulação com a praia.
4. Só é admitida indústria do tipo 3 que seja compatível com o espaço urbano, e especificamente com o uso habitacional, sendo proibidas as atividades que potenciem a poluição do ambiente urbano e dos edifícios, seja através de ruído, cheiros, vibrações, resíduos ou da ocupação do espaço público.

Artigo 27.º
Regime de edificabilidade

1. As intervenções nos espaços centrais visam:
   a) Promover a reabilitação urbana, quer a nível do seu edificado, quer a nível do seu espaço público;
   b) Melhorar a relação entre o centro da cidade e o mar;
   c) Contrariar o abandono dos edifícios;
   d) Garantir a preservação da escala urbana existente;
   e) Acolher funções que se enquadrem nas características do edificado e do espaço público existente.
2. Sem prejuízo da aplicação de outras normas constantes do presente regulamento, as operações urbanísticas estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:
   a) Índice de ocupação do solo – 80%;
   b) Altura da fachada:
      i. Em parcelas confinantes com a Estrada Regional – 11 metros;
      ii. Em parcelas confinantes com os restantes arruamentos – 7,5 metros.
3. Na área abrangida pela UOPG 4, não são admitidas obras de construção ou de ampliação dos edifícios existentes até à aprovação do respetivo instrumento de planeamento, nos termos do disposto no artigo 37.º.

versão discussão pública

Secção III
ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 28.º
Identificação e usos

1. Os espaços habitacionais correspondem a áreas total ou parcialmente urbanizadas e edificadas que apresentam tipologias de edificação diversas, onde se pretende promover a consolidação e estruturação da ocupação, a qualificação do espaço público e a requalificação do parque edificado.
2. Os espaços habitacionais desdobram-se nas seguintes subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de zonamento:
   a) Áreas habitacionais - tipo 1;
   b) Áreas habitacionais - tipo 2.
3. Nos espaços habitacionais o uso dominante é o habitacional, admitindo-se ainda nas áreas habitacionais – tipo 1 os seguintes usos complementares:
   a) o comércio;
   b) os serviços;
   c) os empreendimentos turísticos.
4. Nos espaços habitacionais estão expressamente interditos os estabelecimentos cuja atividade principal seja a logística e armazenagem, as escolas de condução, as agências e filiais de aluguer de veículos, os stands de automóveis, as oficinas de reparação automóvel e outros estabelecimentos de comércio e serviços que tenham associada um risco de ocupação do espaço público com veículos.
5. Nas áreas habitacionais – tipo 1 pode ser admitida indústria do tipo 3 desde que seja compatível com o uso habitacional, sendo proibidas as atividades que potenciem a poluição do ambiente urbano e dos edifícios, seja através de ruído, cheiros, vibrações, resíduos ou da ocupação do espaço público.

Artigo 29.º
Áreas habitacionais – Tipo 1

1. As áreas habitacionais – tipo 1 constituem espaços infraestruturados cujas parcelas se encontram maioritariamente edificadas, prevendo-se a colmatação da malha urbana existente, de forma a garantir a sua integração urbanística e paisagística.
2. As intervenções nas áreas habitacionais – tipo 1 visam:
   a) Colmatar as frentes urbanas em torno das vias existentes;
   b) Reabilitar e requalificar a frente urbana, mantendo a sua escala e morfologia e adotando soluções urbanísticas compatíveis com as vulnerabilidades da orla costeira e a minimização da exposição ao risco;
   c) Melhorar a relação entre o centro da cidade e o mar.
3. Nas áreas habitacionais – tipo 1 a instalação de usos complementares deve garantir a compatibilidade com o uso habitacional, assegurando que:
   a) não causam incómodo ou insalubridade em relação às restantes atividades admitidas;
   b) não agravam as condições existentes em termos de estacionamento e circulação.
4. As operações urbanísticas a aprovar em áreas habitacionais - tipo 1 não podem condicionar a execução das vias propostas.

versão discussão pública

5. As parcelas edificadas à data de entrada em vigor do PUFMS podem ser objeto de obras de ampliação, cumprindo os seguintes parâmetros máximos:
   a) Tipomorfologia padrão a adotar - edifícios isolados;
   b) Número de fogos por parcela - 1;
   c) Índice de ocupação do solo – 30%;
   d) Área de construção – 400m^2;
   e) Altura da fachada – 7,5m;
   f) Índice de impermeabilização do solo – 50%.

6. Sem prejuízo da aplicação de outras disposições constantes do presente regulamento, nomeadamente das decorrentes de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as operações urbanísticas em parcelas não edificadas à data de entrada em vigor do PUFMS, estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:
   a) Áreas habitacionais – tipo 1 – setor A:
      i. Tipomorfologia padrão a adotar - edifícios isolados;
      ii. Número de fogos por parcela – 2;
      iii. Índice de ocupação do solo – 30%;
      iv. Área de construção máxima - 400m^2, em que segundo piso só é admitido quando esgotada a área de implantação máxima definida na alínea anterior, ficando limitado a 40% da área do piso inferior;
      v. Respeito pelo polígono de implantação, quando delimitado na planta de zonamento;
      vi. Índice de impermeabilização do solo – 50%;
      vii. Altura da fachada – 7,5m;
      viii. Altura da edificação - não pode exceder a cota da Estrada Regional, no caso de cobertura plana, ou 0,90m acima da cota da Estrada Regional, no caso de cobertura inclinada.
   b) Áreas habitacionais – tipo 1 – setor B:
      i. Tipomorfologia padrão a adotar - edifícios isolados;
      ii. Número de fogos por parcela - 1;
      iii. Índice de ocupação do solo – 30%;
      iv. Área de construção máxima - 350m^2, em que segundo piso só é admitido quando esgotada a área de implantação máxima definida na alínea anterior, ficando limitado a 40% da área do piso inferior;
      v. Recuo máximo da fachada relativamente à Estrada Regional de 5m;
      vi. Afastamento mínimo relativamente à Estrada Regional de 3m;
      vii. Índice de impermeabilização do solo – 60%;
      viii. Altura da fachada – 7,5m;
      ix. Altura da edificação não pode ultrapassar em mais de 3,5m a cota da Estrada Regional;
      x. As parcelas resultantes de operações de emparcelamento e reparcelamento devem observar uma frente mínima de parcela confinante com via pública de 25 m e uma área mínima de 1000m^2.

versão discussão pública

Artigo 30.º
Áreas habitacionais – Tipo 2

1. As áreas habitacionais – tipo 2 correspondem às áreas predominantemente livres nas quais se pretende que venham a surgir novas edificações na frente sul da Estrada Regional de modo a consolidar esta frente urbana, salvaguardando o sistema dunar e minimizando a exposição a riscos.
2. As intervenções nas áreas habitacionais – tipo 2 visam:
   a) Promover uma consolidação da ocupação da frente de mar qualificada, tirando partido das infraestruturas existentes;
   b) Criar oportunidades para instalação de habitação numa área privilegiada do concelho, garantindo uma densidade adequada ao contexto natural e fragilidades inerentes;
   c) Promover uma imagem urbana contemporânea e homogénea do ponto de vista das tipologias edificatórias, adotando soluções construtivas sustentáveis que possam ser disseminadas no concelho;
   d) Salvaguardar o sistema de vistas e garantir o acesso público à praia;
   e) Valorizar a área através da requalificação do sistema dunar e do restauro e reintrodução de vegetação autóctone.
3. As parcelas edificadas à data de entrada em vigor do PUFMS podem ser objeto de obras de ampliação, cumprindo os seguintes parâmetros máximos:
   a) Tipomorfologia padrão a adotar - edifícios isolados;
   b) Número de fogos por parcela - 1;
   c) Índice de ocupação do solo – 30%;
   d) Área de construção – 350m^2, em que o segundo piso fica limitado a 40% da área do piso inferior;
   e) Altura da fachada – 7,5m.
4. Sem prejuízo da aplicação de outras disposições constantes do presente regulamento, nomeadamente as que decorrem das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as operações urbanísticas em parcelas não edificadas, estão condicionadas ao cumprimento cumulativo dos seguintes critérios e parâmetros máximos:
   a) Tipomorfologia padrão a adotar - edifícios isolados;
   b) Número de fogos por parcela – 1;
   c) Índice de ocupação do solo – 30%;
   d) Área de construção - 400m^2, sendo que o segundo piso só é admitido quando esgotada a área de implantação máxima definida na alínea anterior, ficando limitado a 40% da área do piso inferior;
   e) Respeito pelo polígono de implantação quando delimitado na planta de zonamento;
   f) Recuo máximo da fachada relativamente à Estrada Regional de 5m nas parcelas não abrangidas por UOPG;
   g) Índice de impermeabilização do solo – 50%;
   h) Altura da fachada – 7,5m;
   i) Altura da edificação – não pode ultrapassar em mais de 3,5m a cota da Estrada Regional no caso das parcelas confinantes com esta via.

versão discussão pública

5. Excetuam-se do disposto nas alíneas d), g) e i) do número anterior, as operações urbanísticas em parcelas abrangidas pelas UOPG 1 e 2, às quais se aplicam os seguintes critérios e parâmetros máximos:
   a) Área de construção - 450m^2, sendo que o segundo piso só é admitido quando esgotada a área de implantação máxima definida na alínea c) do número anterior;
   b) Índice de impermeabilização do solo – 60%;
   c) Altura da edificação - não pode exceder a cota da Estrada Regional, no caso de cobertura plana, ou 0,90m acima da cota da Estrada Regional, no caso de cobertura inclinada.
6. Nas operações urbanísticas em parcelas abrangidas pelas UOPG 1 e 2 a área do segundo piso não pode exceder 40% da área implantação do primeiro piso.
7. Sem prejuízo do disposto nos números 4 e 5, nas operações urbanísticas em parcelas abrangidas pela UOPG 2 deve, ainda, observar-se o desalinhamento das fachadas com as dos edifícios das parcelas adjacentes de forma minimizar eventuais interferências com as panorâmicas que se podem desfrutar sobre o mar.
8. A aprovação das operações urbanísticas em parcelas abrangidas pelas UOPG 1 e 2 depende da apresentação de projeto de arquitetura paisagista que inclua as propostas de intervenção de requalificação do sistema dunar e, ainda, a solução proposta para vedações e muros tendo em consideração a topografia do terreno.
9. As operações urbanísticas previstas nos números 5 e 6 devem adotar soluções construtivas sustentáveis, designadamente:
   a) Adaptação ao clima local, grande eficiência térmica, reduzido consumo energético, nomeadamente para aquecimento/arrefecimento (exemplos: coberturas verdes, correta exposição solar, proteção dos vãos – palas ou estruturas de ensombramento, redução da área de contacto com solo – "estacas", cuidado no dimensionamento dos envidraçados, promoção da ventilação natural, bons isolamentos pelo exterior, pé-direito superior ao normal, etc.);
   b) Redução dos consumos de água (exemplos: reutilização de águas pluviais para rega, lavagem de superfícies exteriores e descarga de autoclismos);
   c) Recurso a fontes de energia renovável para aquecimento de águas sanitárias e abastecimento de energia;
   d) Jardins/espaços exteriores: materiais permeáveis, vegetação autóctone e pouco exigente em termos de rega, piscinas adjacentes aos edifícios;
   e) Utilização, sempre que possível, de técnicas e materiais construtivos locais/regionais com menor necessidade de transporte.
10. As parcelas podem ser objeto de operações de emparcelamento e reparcelamento, devendo as novas parcelas obrigatoriamente confinar com a via pública de acesso e observar as seguintes disposições, sem prejuízo da aplicação dos parâmetros referidos nos números 4 a 7:
    a) Frente mínima da parcela confinante com via pública de acesso – 25m;
    b) Área mínima da parcela – 1000m^2.
11. Nas áreas abrangidas por UOPG, as operações urbanísticas estão condicionadas à aprovação dos respetivos instrumentos de planeamento, nos termos do disposto no artigo 37.º.

Artigo 31.º
Anexos

1. Sem prejuízo de outras disposições constantes do regulamento, nomeadamente as decorrentes do domínio hídrico e dos riscos costeiros, admite-se a construção de anexos à edificação principal

versão discussão pública

desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação constantes na legislação aplicável, cumpram as seguintes disposições:

a) Área de construção máxima - 50m²;

b) Altura da fachada máxima - 2,5m;

c) Respeito pelo polígono de implantação, quando delimitado na planta de zonamento;

d) Afastamento mínimo de 3m aos limites laterais e tardoz da parcela.

2. A área de construção de anexos é contabilizada para efeitos de determinação da área de construção máxima definida para cada subcategoria.

Secção IV
ESPAÇOS TURÍSTICOS

Artigo 32.º
Identificação e usos

1. Os espaços turísticos delimitados na planta de zonamento correspondem a áreas afetas a empreendimentos turísticos existentes.
2. Nos espaços turísticos admitem-se os usos preexistentes, bem como a instalação de outros usos complementares e funcionalmente associados aos preexistentes.
3. Constituem usos compatíveis nos espaços turísticos, o comércio e serviços e os espaços de recreio e lazer.

Artigo 33.º
Regime de edificabilidade

1. As intervenções nos espaços turísticos visam a manutenção e a qualificação dos empreendimentos turísticos existentes.
2. São admitidas obras de ampliação desde que as mesmas cumpram os seguintes limites máximos:

   a) Número de pisos: 3;

   b) Índice de ocupação do solo: 50%.

3. Todas as intervenções nos empreendimentos existentes devem respeitar as características arquitetónicas preexistentes, devendo ser acautelada a estética e a unidade arquitetónica dos edifícios.

Secção V
ESPAÇOS VERDES

Artigo 34.º
Identificação e usos

1. Os espaços verdes abrangem os jardins públicos existentes e previstos que se destinam a atividades recreativas e de lazer, desportivas e culturais, bem como o passeio marítimo, qualificando a frente de mar.
2. Integram, ainda, os leitos e margens dos cursos de água inseridos em solo urbano
3. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, nos espaços verdes admite-se a instalação de:

   a) Estabelecimentos de restauração e bebidas;

versão discussão pública

b) Equipamentos e estruturas de suporte às funções recreativas e fruição do espaço público;

c) Instalações de apoio à realização de eventos culturais, educativos, desportivos ou outros conexos;

d) Instalações de apoio à manutenção e vigilância dos espaços.

Artigo 35.º
Regime de edificabilidade

1. Nos espaços verdes, a construção dos edifícios referidos nas alíneas a) e b) do número 3 do artigo anterior devem resultar preferencialmente da recuperação de edifícios existentes, sendo admitidos novos edifícios com 1 piso, de carácter amovível.
2. Nos espaços verdes, a impermeabilização do solo deve ser reduzida ao mínimo indispensável.
3. Os espaços verdes devem ser dotados de infraestruturas e de mobiliário urbano adequado que permita e favoreça a fruição pública.
4. Na utilização de material vegetal arbustivo e arbóreo deverá ter-se em atenção eventuais interferências com as panorâmicas que se podem desfrutar sobre o mar.
5. As espécies arbóreas e arbustivas a plantar devem ser bem adaptadas as condições edafoclimáticas ao local, não se admitindo a instalação de material vegetal com caráter invasor e ou risco ecológico.

CAPíTULO VI
PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

Artigo 36.º
Programação

1. A programação da execução do PUFMS segue o disposto no seu programa de execução, atendendo às prioridades nele definidas.
2. As ações previstas no programa de execução do PUFMS são obrigatoriamente inscritas nos planos de atividades e nos orçamentos municipais, podendo proceder-se ao ajustamento da sua calendarização, mas respeitando o prazo previsto, para a execução do plano.

Artigo 37.º
Formas de execução

1. O PUFMS é executado do seguinte modo:

   a) De forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, nos termos dos números 2 e 3;

   b) De forma não sistemática, através das operações urbanísticas a realizar nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2. A execução do PUFMS assenta, ainda, na concretização de um conjunto de intervenções descritas no seu programa de execução, as quais integram as intervenções associadas a espaços públicos e requalificação de arruamentos existentes da responsabilidade da administração local e regional.
3. A execução sistemática constitui a forma de execução a privilegiar nas áreas integradas em UOPG e processa-se nos termos definidos no artigo seguinte.
4. Para além das situações referidas no número 3, pode a CMPS delimitar unidades de execução sempre que considere fundamental que as operações urbanísticas numa determinada área sejam

versão discussão pública

suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou para equipamentos coletivos.

5. O desenho da ocupação nas unidades de execução deve garantir as cedências de acordo com o definido no artigo 37º.

Artigo 38.º
Unidades operativas de planeamento e gestão

1. As UOPG, identificadas e delimitadas na planta de zonamento, e a seguir enumeradas, correspondem a um conjunto de áreas territoriais dotadas de um programa operacional que promove a concretização do PUFMS no seu âmbito territorial e que assumem um carácter estratégico na prossecução dos objetivos do plano.
2. A UOPG 1 concretiza-se através de unidade de execução e tem como objetivos específicos:
   a) Reestruturar a propriedade e conceber o desenho urbano do local de modo a garantir uma ocupação consentânea com o previsto para as restantes parcelas adjacentes da mesma subcategoria;
   b) Construir arruamento de acesso às parcelas e respetivas infraestruturas;
   c) Promover uma distribuição equitativa dos benefícios e encargos resultantes da operação.
3. A UOPG 2 concretiza-se através de unidade de execução e tem como objetivos específicos:
   a) Reestruturar a propriedade e conceber o desenho urbano que privilegie o enquadramento e a qualidade paisagística do local que garanta uma ocupação de baixa densidade e que promova um modelo urbanístico de transição entre a área consolidada e um território de elevado valor natural, de vocação balnear;
   b) Promover a adoção de soluções construtivas sustentáveis, compatíveis com as vulnerabilidades da orla costeira e a minimização da exposição ao risco;
   c) Garantir um sistema de vistas que permita o usufruto do mar;
   d) Construir arruamento de acesso às parcelas e respetivas infraestruturas;
   e) Assegurar uma distribuição equitativa dos benefícios e encargos resultantes da operação.
4. A UOPG 3 concretiza-se através de unidade de execução e tem como objetivos específicos:
   a) Reestruturar a propriedade e conceber o desenho urbano do local de modo garantir o aproveitamento urbanístico na envolvente das vias existentes;
   b) Relocalizar o parque de estacionamento existente;
   c) Promover uma distribuição equitativa dos benefícios e encargos resultantes da operação.
5. A UOPG 4 concretiza-se através de plano de pormenor com os seguintes objetivos:
   a) Qualificar e valorizar a área de intervenção respetiva, enquanto espaço privilegiado para a fixação de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços;
   b) Consolidar o tecido urbano;
   c) Alargar a área pedonal e a melhorar as condições de segurança para os peões;
   d) Instalar mobiliário urbano que potencie a sua utilização como espaço de recreio e lazer;
   e) Eliminar os cabos aéreos de telecomunicações e iluminação pública existentes.

versão discussão pública

Artigo 39.º
Mecanismos perequativos

1. As componentes da perequação a considerar na justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico são:
   a) A distribuição equitativa dos benefícios e encargos inerentes à execução sistemática a realizar no âmbito das unidades de execução;
   b) O encargo geral com a execução das infraestruturas urbanísticas previstas pelo PUFMS, que se traduz no pagamento de taxas pela realização reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, nos termos do regulamento municipal em vigor;
   c) A cedência de solo para a instalação das infraestruturas urbanísticas previstas pelo PUFMS ou a sua construção, quando aplicável;
2. Em cada unidade de execução é obrigatoriamente realizada a perequação abrangendo todos os prédios de modo a garantir a distribuição equitativa dos benefícios e encargos entre os diferentes proprietários e/ou promotores.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, os mecanismos de perequação a aplicar são os estabelecidos na legislação, nomeadamente:
   a) Edificabilidade média, determinada pelo quociente entre a área de construção máxima prevista no âmbito da unidade de execução e a área de solo abrangida pela mesma;
   b) Cedência média, que se traduz na proporção entre a totalidade das cedências a efetuar e a área da unidade de execução, quando aplicável;
   c) Encargo médio com a urbanização, correspondente ao encargo com as infraestruturas e espaços públicos que servirão diretamente cada conjunto edificado, quando aplicável.
4. Para efeitos da aplicação dos números anteriores, nas UOPG, os proprietários e/ou promotores são responsáveis pelas seguintes cedências e/ou encargos:
   a) UOPG 1 e 2 - execução dos arruamentos necessários previstos no PUFMS, os quais devem constituir vias de acesso público.
   b) UOPG 3 - cedência de área para estacionamento público e respetivo arruamento de acesso;
   c) UOPG 4 - a necessidade de cedências é aferida no âmbito do plano de pormenor a aprovar.

CAPíTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 40.º
Avaliação

1. A avaliação da execução do PUFMS é feita através da elaboração de Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território, de quatro em quatro anos, o qual deve conter:
   a) A avaliação da prossecução e pertinência dos objetivos enunciados no artigo 2.º;
   b) A avaliação da implementação das ações previstas no programa de execução;
   c) O ponto de situação da concretização das unidades de execução e plano de pormenor;
   d) A análise da aplicação do presente regulamento no controlo prévio de operações urbanísticas;
   e) A análise da dinâmica urbanística, por tipologia e função, registada desde a entrada em vigor do PUFMS;

versão discussão pública

f) A análise dos indicadores de avaliação estabelecidos no PUFMS;

g) Uma apreciação global do PUFMS em face das conclusões retiradas dos pontos anteriores.

2. O Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território referido no número anterior fundamenta a alteração ou revisão do PUFMS.

Artigo 41.º
Omissões

Qualquer situação não prevista no presente regulamento observa o disposto no PDM do Porto Santo e na demais legislação aplicável.

Artigo 42.º
Entrada em Vigor

1. O PUFMS entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Jornal oficial da Região Autónoma da Madeira.
2. O PUFMS tem a vigência de dez anos, podendo ser revisto antes deste prazo caso os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim aconselhem.

versão discussão pública

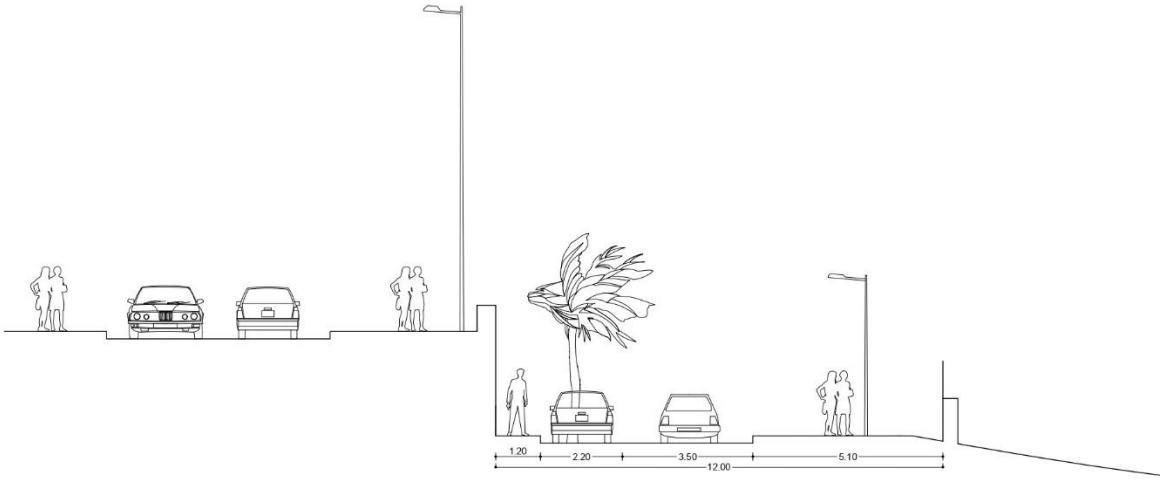
versão discussão pública

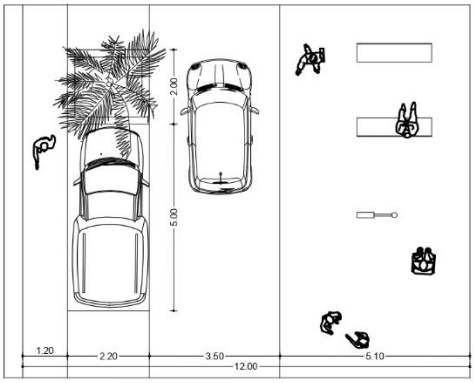
ANEXOS

[Página propositadamente deixada em branco]

versão discussão pública

ANEXO 1 – PERFIL DA VIA PROPOSTA PARA AS ÁREAS HABITACIONAIS TIPO 2





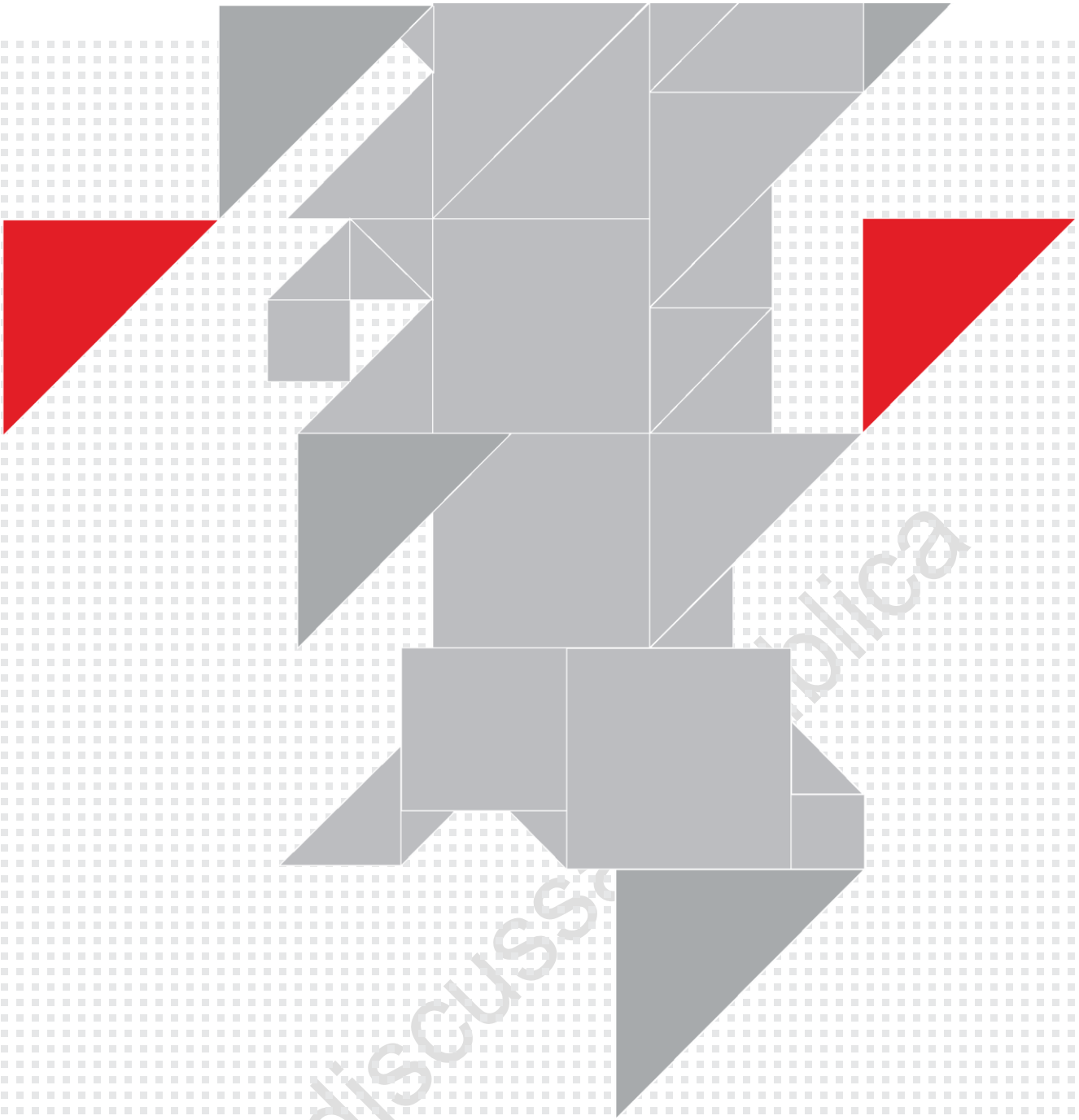
versão

[Página propositadamente deixada em branco]

versão discussão pública

[Página propositadamente deixada em branco]

versão discussão pública



versão discussão pública

Matosinhos
R.Tomás Ribeiro, nº412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal
Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

Lisboa
R.Duque de Palmela nº25 – 2º
1250-097 Lisboa Portugal
Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt
www.quarternaire.pt