

ANEXO III
REGULAMENTO LOTEAMENTO A (Fase I)
(a que se refere o artigo 1º)

Regulamento

Loteamento Vila Oceanica - Lote A, Cova Minhoto

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º - Âmbito Territorial de Intervenção

O presente regulamento contém as disposições do Loteamento e proposta de afectação de zonas por usos dominantes, dentro do perímetro por ele abrangido, nomeadamente quanto ao traçado da rede viária, parcelamento, implantação das construções e localização de espaços verdes e livres, tendo como área de intervenção os limites expressos na Planta Legal, apresenta uma superfície total de Lote A – 18.237,8m².

Artigo 2º - Conteúdo Documental

1. O presente Loteamento é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Memória Descritiva e justificativa
- b) Regulamento
- c) Programa de execução
- d) Peças Gráficas
 - Planta de Enquadramento; Esc. 1/2 000
 - Planta da Situação Existente; Esc. 1/1 000
 - Planta de Implantação, Esc. 1/1 000
 - Planta Legal; Esc. 1/1 000
 - Perfis. Esc. 1/500 e 1/100

2. São publicados no Boletim Oficial (BO) os seguintes elementos:

- a) Regulamento
- b) Anexo

Artigo 3º - Objecto do Loteamento

1. O Loteamento da Vila Oceanica, conforme a Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro, na redacção dada pelo Decreto-legislativo n.º 6/2010, de 21 de junho, e no Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU), constante do Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro, e pelo regime jurídico das operações urbanísticas, aprovado pela Lei n.º 60/VIII/2014, de 23 de abril, constitui o instrumento que define com detalhes os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal.

Artigo 4º - Conceitos Urbanísticos, Definições e Abreviaturas

1. Além dos conceitos urbanísticos e das definições constantes da legislação em vigor, para efeitos do presente Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:
 - a) Área – parcela do território pertencente a uma classe de espaço, delimitada de acordo com o uso e a ocupação do solo;
 - Área do lote – Superfície de lote definida pelos seus contornos captados na Planta Legal;
 - Área de Cedência – áreas que devem ser cedidas ao domínio público, destinadas a circulações pedonais e de veículos, infra-estruturas, espaços verdes e de lazer e equipamentos colectivos;
 - Área Edificável – são áreas que definem a consolidação da estrutura urbana que se propõe;
 - Área de Implantação (ocupação) – áreas dos edifícios delimitados pelo perímetro do piso que contacta com o solo, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas e balanços;
 - Área de construção – Valor resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores;
 - Área de Implantação (ocupação) – áreas dos edifícios delimitados pelo perímetro do piso que contacta com o solo;
 - Área Não Edificável – são as áreas peri-urbanas do perímetro do plano, que importa proteger ou tem interesse especial para a edificação;
 - b) Lote / Parcela – área cadastral ou parcela identificável, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento;

- c) Loteamento – processo de divisão de um terreno em lotes destinados à construção;
- d) Logradouro – área de terreno livre de um lote, servindo de jardim, quintal ou pátio;
- e) Índice de Ocupação (Io) – é o quociente entre a área de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Exprime a relação entre a área de solo ocupada com edificação e a área total de solo que estamos a considerar;
- f) Índice de Utilização (Iu) – quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos;
- g) Tipologia – caracterização dos fogos, ou dos edifícios, em termos de área funcionamento e morfologia (ex: malha bloco, malha geminada, malha livre, malha isolada).
- h) Altura máxima das edificações / Cércea – dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno, até à linha superior da goteira do telhado ou platibanda;
- i) Cota da Soleira – demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau de entrada principal referida ao espaço público de acesso;
- j) Pé direito – é a altura livre do compartimento, contado do soalho ao tecto.

Artigo 5º - Cedência das Áreas Dotacionais

1. O promotor cede à Câmara Municipal as parcelas destinadas às áreas dotacionais, de acordo com a Planta Legal e nos termos previsto na lei.
2. Os terrenos dotacionais cedidos à Câmara Municipal são afectos especificamente à finalidade prevista na Planta Legal ou norma aplicável.
3. O cedente tem direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos dos números anteriores sempre que sejam afectas a fins diversos daqueles previstos na Planta Legal ou norma aplicável.
4. O promotor opta por usufruir das disposições relativas às áreas de cedência, nos termos do artigo 50.º, n.º 3 do PDM de 07 de dezembro de 2016, que permitem a negociação dos índices de ocupação e das áreas de cedência.

Artigo 6º - Complementaridade

1. O presente Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do município em estreita concordância com as prescrições regulamentares e outros preceitos gerais ou especiais;

2. A concessão de licença, licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste Regulamento devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

Capítulo II

Disposições arquitectónicas

Artigo 7º - Reparcelamento dos lotes

1. O reparcelamento da propriedade é a operação que consiste no agrupamento de terrenos e na sua posterior divisão, com a adjudicação dos lotes ou parcelas resultantes aos primitivos proprietários.
2. Quanto uma pessoa singular ou colectiva for proprietária de dois ou mais lotes, a “área máxima de construção “e a “área máxima de implantação “poderá ser a que resultar da soma das áreas máxima de construção e das áreas máximas de implantação correspondentes à totalidade dos lotes. Contudo o número máximo de pisos terá de ser mantido.

Artigo 8º - Infra-estruturas Públicas

1. O dimensionamento da infra-estrutura viária, rede de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade e de tratamento e escoamento dos resíduos sólidos devem cumprir com o disposto na legislação em vigor.
2. A construção de espaços públicos, edifícios públicos, equipamentos colectivos, espaços verdes de recreio e as vias públicas, deverá obedecer às normas técnicas de supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas de modo a permitir o normal acesso das pessoas com mobilidade condicionada de acordo com legislação em vigor.

Artigo 9º - Regras de edificação

1. A implantação dos edifícios deverá respeitar a forma e a superfície dos lotes, bem como os limites máximos de construção, indicados na Planta Legal;
2. A implantação das construções em relação aos espaços públicos será efectuada a partir do alinhamento das vias públicas conforme o estipulado nas peças gráficas.

3. As construções deverão ser dotadas de estacionamentos privativos, dimensionados para cada uso de acordo com legislação em vigor.
4. A cota da soleira é demarcada a partir do ponto médio do primeiro degrau de entrada principal referida ao espaço público de acesso.

Capítulo III

Disposições Finais

Artigo 10º - Omissões

3. Em todos os casos omissos ficará a área do plano sujeita ao Regulamento Geral de Construções e Edificações Urbanas, aos regulamentos e posturas municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

Artigo 11º - Dúvidas

4. Caberá à Câmara Municipal de Praia, por via de deliberação, o esclarecimento das dúvidas na interpretação do presente Regulamento.

Artigo 12º - Entrada em vigor

5. O presente Regulamento entra em vigor imediatamente após a sua publicação no Boletim Oficial, nos termos da lei.

6.1. Quadro de Lotes

LOTE A - QUADRO DE LOTES					
Nº DO LOTE	ÁREA DO LOTE	Nº DE PISOS	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	CÉRCEAS (m)	TIPO DE USO
L01	547,01	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L02	342,75	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L03	545,91	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L04	575	2	80 %	9	Multifamiliar
L05	575	2	80 %	9	Multifamiliar
L06	575	2	80 %	9	Multifamiliar
L07	575	2	80 %	9	Multifamiliar
L08	618,93	2	80 %	9	Multifamiliar
L09	542,33	2	80 %	9	Multifamiliar
L10	589,14	2	80 %	9	Multifamiliar
L11	753,63	2	80 %	9	Multifamiliar
L12	509,58	2	80 %	9	Unifamiliar
L13	616,68	2	80 %	9	Unifamiliar
L14	522,32	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L15	420,33	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L16	408,53	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L17	423,15	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L18	458,38	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L19	520,76	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L20	504,48	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L21	571,08	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L22	801,91	1	80 %	4,5	Unifamiliar
L23	1200,23	1	50 %	4,5	Unifamiliar

Área do Terreno	18237,80
Estrada	2904,90
Passeios	1453,37

Áreas de cedência à Câmara	
Área 01 - Praça	225,78
Área 02 - Praça	208,59
Área 03 - Miradouro	248,06
TOTAL	682,43

* áreas de cedência - artigo 50º.1.a) e b) e artigo 50º.2 e 50º.3 do PDM de 07 de Dezembro de 2016

Lotes	Nº de Lotes	Área
Lote Unifamiliar	15	8393,07
Lote Multifamiliar	8	4804,03
Total	23	13197,1

ANEXO IV
REGULAMENTO LOTEAMENTO B (Fase II)
(a que se refere o artigo 1º)

Regulamento

Loteamento Vila Oceanica - Lote B, Cova Minhoto

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º - Âmbito Territorial de Intervenção

O presente regulamento contém as disposições do Loteamento e proposta de afectação de zonas por usos dominantes, dentro do perímetro por ele abrangido, nomeadamente quanto ao traçado da rede viária, parcelamento, implantação das construções e localização de espaços verdes e livres, tendo como área de intervenção os limites expressos na Planta Legal, apresenta uma superfície total de Lote B – 5400,29m².

Artigo 2º - Conteúdo Documental

1. O presente Loteamento é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Memória Descritiva e justificativa
- b) Regulamento
- c) Programa de execução
- d) Peças Gráficas
 - Planta de Enquadramento; Esc. 1/2 000
 - Planta da Situação Existente; Esc. 1/1 000
 - Planta de Implantação, Esc. 1/1 000
 - Planta de Apresentação; Esc. 1/1 000
 - Perfis. Esc. 1/500 e 1/100

2. São publicados no Boletim Oficial (BO) os seguintes elementos:

- a) Regulamento
- b) Anexo

Artigo 3º - Objecto do Loteamento

1. O Loteamento da Vila Oceanica, conforme a Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro, na redacção dada pelo Decreto-legislativo n.º 6/2010, de 21 de junho, e no Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU), constante do Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro, e pelo regime jurídico das operações urbanísticas, aprovado pela Lei n.º 60/VIII/2014, de 23 de abril, constitui o instrumento que define com detalhes os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal.

Artigo 4º - Conceitos Urbanísticos, Definições e Abreviaturas

1. Além dos conceitos urbanísticos e das definições constantes da legislação em vigor, para efeitos do presente Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:
 - a) Área – parcela do território pertencente a uma classe de espaço, delimitada de acordo com o uso e a ocupação do solo;
 - Área do lote – Superfície de lote definida pelos seus contornos captados na Planta Legal;
 - Área de Cedência – áreas que devem ser cedidas ao domínio público, destinadas a circulações pedonais e de veículos, infra-estruturas, espaços verdes e de lazer e equipamentos colectivos;
 - Área Edificável – são áreas que definem a consolidação da estrutura urbana que se propõe;
 - Área de Implantação (ocupação) – áreas dos edifícios delimitados pelo perímetro do piso que contacta com o solo, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas e balanços;
 - Área de construção – Valor resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores;
 - Área de Implantação (ocupação) – áreas dos edifícios delimitados pelo perímetro do piso que contacta com o solo;
 - Área Não Edificável – são as áreas peri-urbanas do perímetro do plano, que importa proteger ou tem interesse especial para a edificação;
 - b) Lote / Parcela – área cadastral ou parcela identificável, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento;

- c) Loteamento – processo de divisão de um terreno em lotes destinados à construção;
- d) Logradouro – área de terreno livre de um lote, servindo de jardim, quintal ou pátio;
- e) Índice de Ocupação (Io) – é o quociente entre a área de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Exprime a relação entre a área de solo ocupada com edificação e a área total de solo que estamos a considerar;
- f) Índice de Utilização (Iu) – quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos;
- g) Tipologia – caracterização dos fogos, ou dos edifícios, em termos de área funcionamento e morfologia (ex: malha bloco, malha geminada, malha livre, malha isolada).
- h) Altura máxima das edificações / Cércea – dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno, até à linha superior da goteira do telhado ou platibanda;
- i) Cota da Soleira – demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau de entrada principal referida ao espaço público de acesso;
- j) Pé direito – é a altura livre do compartimento, contado do soalho ao tecto.

Artigo 5º - Cedência das Áreas Dotacionais

1. Os proprietários de terrenos cedem à Câmara Municipal as parcelas destinadas às áreas dotacionais, de acordo com a Planta Legal e nos termos previsto na lei.
2. Os terrenos dotacionais cedidos à Câmara Municipal são afectos especificamente à finalidade prevista na Planta Legal ou norma aplicável.
3. O cedente tem direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos dos números anteriores sempre que sejam afectas a fins diversos daqueles previstos na Planta Legal ou norma aplicável.

Artigo 6º - Complementaridade

1. O presente Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do município em estreita concordância com as prescrições regulamentares e outros preceitos gerais ou especiais;
2. A concessão de licença, licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste Regulamento devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

Capítulo II

Disposições arquitectónicas

Artigo 7º - Reparcelamento dos lotes

1. O reparcelamento da propriedade é a operação que consiste no agrupamento de terrenos e na sua posterior divisão, com a adjudicação dos lotes ou parcelas resultantes aos primitivos proprietários.
2. Quanto uma pessoa singular ou colectiva for proprietária de dois ou mais lotes, a “área máxima de construção” e a “área máxima de implantação” poderá ser a que resultar da soma das áreas máxima de construção e das áreas máximas de implantação correspondentes à totalidade dos lotes. Contudo o número máximo de pisos terá de ser mantido.

Artigo 8º - Infra-estruturas Públicas

1. O dimensionamento da infra-estrutura viária, rede de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade e de tratamento e escoamento dos resíduos sólidos devem cumprir com o disposto na legislação em vigor.
2. A construção de espaços públicos, edifícios públicos, equipamentos colectivos, espaços verdes de recreio e as vias públicas, deverá obedecer às normas técnicas de supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas de modo a permitir o normal acesso das pessoas com mobilidade condicionada de acordo com legislação em vigor.

Artigo 9º - Regras de edificação

1. A implantação dos edifícios deverá respeitar a forma e a superfície dos lotes, bem como os limites máximos de construção, indicados na Planta Legal;
2. A implantação das construções em relação aos espaços públicos será efectuada a partir do alinhamento das vias públicas conforme o estipulado nas peças gráficas.
3. As construções deverão ser dotadas de estacionamento privativos, dimensionados para cada uso de acordo com legislação em vigor.
4. A cota da soleira é demarcada a partir do ponto médio do primeiro degrau de entrada principal referida ao espaço público de acesso.

Capítulo III

Disposições Finais

Artigo 10º - Omissões

3. Em todos os casos omissos ficará a área do plano sujeita ao Regulamento Geral de Construções e Edificações Urbanas, aos regulamentos e posturas municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

Artigo 11º - Dúvidas

4. Caberá à Câmara Municipal de Praia, por via de deliberação, o esclarecimento das dúvidas na interpretação do presente Regulamento.

Artigo 12º - Entrada em vigor

5. O presente Regulamento entra em vigor imediatamente após a sua publicação no Boletim Oficial, nos termos da lei.

6.1. Quadro de Lotes

LOTE B - QUADRO DE LOTES					
Nº DO LOTE	ÁREA DO LOTE	Nº DE PISOS	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	CÉRCEAS (m)	TIPO DE USO
L01	344,1	2	80%	9	Multifamiliar
L02	343,8	2	80%	9	Multifamiliar
L03	352,1	2	80%	9	Multifamiliar
L04	264,4	2	80%	9	Multifamiliar
L05	298,5	2	80%	9	Multifamiliar
L06	306,0	2	80%	9	Multifamiliar
L07	301,8	2	80%	9	Multifamiliar
L08	256,7	2	80%	9	Multifamiliar
L09	240,3	2	80%	9	Multifamiliar
L10	201,1	2	80%	9	Multifamiliar
L11	204,0	2	80%	9	Multifamiliar
L12	204,0	2	80%	9	Multifamiliar
L13	201,5	2	80%	9	Multifamiliar
L14	333,5	2	80%	9	Multifamiliar
L15	343,5	2	80%	9	Multifamiliar
L16	337,4	2	80%	9	Multifamiliar

Área do Terreno	5400,29
Passeios	569,99

Áreas de Cedência à Câmara	
Área 01 – Praça	136,0
Área 02 – Praça	147,8
Total	283,8

* áreas de cedência - artigo 50º.1.a) e b) , artigo 50º.2 e 50 º.3 do PDM de 07 de Dezembro de 2016

Lotes	Nº de Lotes	Área
Lote Multifamiliar	16	4546,5

Assembleia Municipal da Praia, aos 21 de março de 2025. — A Presidente da Mesa da Assembleia Municipal da Praia, Maria Clara Marques Rodrigues.