MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Portaria n.º 27/2025

Sumário: Aprovação final do Plano de Ordenamento Turístico de Murdeira e Algodoeiro

Nota Justificativa:

Os Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT) constituem instrumentos de planeamento de natureza regulamentar que estabelecem o quadro espacial para um conjunto coerente de intervenções com impacto na organização do território. Estes planos visam prosseguir objetivos de interesse nacional ou regional com repercussão territorial, estabelecendo regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais, e assegurando a continuidade dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território.

Adicionalmente, os Planos Especiais têm como finalidade a salvaguarda de objetivos de interesse nacional com incidência territorial delimitada, bem como a tutela de princípios fundamentais consagrados nos instrumentos de hierarquia superior, abrangendo a área necessária para o interesse específico a proteger.

A presente Portaria materializa a visão estratégica do Governo para o desenvolvimento turístico sustentável e o ordenamento territorial integrado, especialmente em áreas com elevado potencial e classificadas como especiais, análogas às Zonas de Desenvolvimento Turístico Integrado (ZDTI), onde se insere a área de Murdeira e Algodoeiro, no Município do Sal.

Reconhece-se que a área de Murdeira, em particular, está muito consolidada, sendo uma boa parte da propriedade privada, adquirida ao Estado. Esta realidade introduziu uma complexidade adicional ao processo de planeamento e gestão, face à existência de compromissos assumidos que vincularam o Estado num modelo de gestão territorial onde a competência de gestão do negócio está completamente separada do planeamento territorial. Nesta linha a aprovação do Plano de Ordenamento Turístico de Murdeira e Algodoeiro (POT-MA) visa, superar tais desafios, estabelecendo um quadro regulamentar claro que harmonize os interesses públicos e privados, garantindo uma utilização eficiente e sustentável do solo face à realidade de propriedade e ocupação preexistente.

Contudo, este planeamento transcende a mera organização espacial, alinhando-se com as orientações governamentais de diversificação da oferta turística e de valorização do património natural e cultural, assegurando que o crescimento do setor ocorra de forma harmoniosa e traga benefícios duradouros às comunidades locais.

O POT-MA foi concebido com base nos princípios da resiliência climática, do uso eficiente dos recursos naturais e da proteção dos ecossistemas costeiros e marinhos, essenciais à

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

sustentabilidade de longo prazo do setor turístico e à segurança das populações e infraestruturas.

O POT-MA foi objeto de análise técnica rigorosa, tendo-se constatado a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, bem como a sua compatibilidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor. Foram igualmente cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares aplicáveis. A sua aprovação foi precedida de um processo de consulta e parecer favorável do serviço central de ordenamento do território, tendo sido ouvidas as entidades com competência em matéria de promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos.

Assim;

Ao abrigo do disposto no n.º 5, do artigo 16º, da Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto, alterada pela Lei n.º 35/IX/2018, de 6 de julho e ouvindo o Departamento Governamental que tutela o Turismo,

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo n.º 3 do artigo 264º da Constituição da República;

Manda o Governo, pelo membro responsável pela área do ordenamento do território, o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

É aprovado o Plano de Ordenamento Turístico de Murdeira e Algodoeiro, do Município do Sal, adiante designado por POT-MA, cujo regulamento bem como as peças gráficas, constam do anexo à presente Portaria, da qual fazem parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

A presente Portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinete do Ministro das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação, aos 3 de julho de 2025. —Ministro das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação, *Victor Manuel Lopes Coutinho.*

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Anexo

(A que se refere o artigo 1º)

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito Territorial

O Plano de Ordenamento Turístico da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro, adiante designado por POT, abrange a totalidade da área da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro, com os limites expressos na Planta Legal constante do mesmo e que dele faz parte integrante.

Artigo 2º

Âmbito Temporal

O Plano de Ordenamento Turístico da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro tem um período de vigência de 24 (vinte e quatro) anos contados a partir da sua publicação no Boletim Oficial da República de Cabo Verde, devendo no entanto ser revisto antes de decorrido o referido período caso se verifiquem os pressupostos de revisão.

Artigo 3º

Administração Atuante

A coordenação da execução do POT é da competência do Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT), podendo este delegar tarefas em outras entidades públicas e privadas bem como estabelecer acordos de cooperação, parceria, ajuda e outros para a sua materialização, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 4º

Conteúdo documental

1. O POT da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro é constituído, designadamente por: a) Relatório;

b) Regulamento;

c) Programa de Execução e Financiamento;

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

d) Peças gráficas:

i. Planta de Enquadramento, à escala 1:5000;

ii. Planta de Situação Existente, à escala 1:5000;

iii. Planta de Condicionantes, à escala 1:5000

iv. Planta Legal, à escala 1:5000;

v. Planta de Síntese, à escala 1:5000;

vi. Carta de Declives, à escala 1:5000;

vii. Carta Litológica, à escala 1:5000;

viii. Carta de Hipsometria, à escala 1:5000;

ix. Carta de Orientação do Relevo, à escala 1:5000;

x. Carta da Rede Hidrográfica, à escala 1:5000;

xi. Carta de Risco Geológico, à escala 1:5000;

xii. Carta de Risco Hidrológico, à escala 1:5000;

xiii. Carta de Riscos Naturais, à escala 1:5000;

xiv. Carta de Solos, à escala 1:5000;

xv. Carta de Vegetação, à escala 1:5000; e

xvi. Perfis Topográficos, à escala 1:5000.

Artigo 5º

Dinâmica do plano

O POT da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro poderá ser alterado, revisto e suspenso nos termos do Decreto-Legislativo n.º 4/2018, de 6 julho de 2018 que procede à segunda alteração do Decreto-Legislativo n.º 1/2006 de 13 de Fevereiro que estabelece as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU), do Decreto-Lei n.º 61/2018, de 10 dezembro de 2018 que procede à primeira alteração do Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro, que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU) e da Lei n.º 35/IX/2018, de 6 de julho de 2018, que procede à primeira alteração da Lei n.º 75/VII/2010 que estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das Zonas

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Turísticas Especiais (ZTE).

Artigo 6º

Objetivos do Plano

1. O POT da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro tem como objetivos:

a) Concretizar a política de ordenamento das zonas turísticas especiais de forma a estruturar uma parcela do território municipal de acordo com um modelo e uma estratégia de desenvolvimento orientado para o turismo;

b) Estabelecer normas gerais de ocupação, transformação e utilização do solo que permitam fundamentar um correto zonamento, a utilização e gestão das zonas turísticas abrangidas, visando:

i. salvaguardar e valorizar os recursos naturais;

ii. promover a sua utilização sustentável;

iii. garantir a proteção dos valores ambientais e do património natural, paisagístico e sociocultural;

c) Definir princípios, orientações e critérios que promovam formas de ocupação e transformação do solo pelas atividades humanas, de forma integrada, de acordo com as aptidões e potencialidades de cada área abrangida, com destaque para: Regulamentação dos critérios de reclassificação do solo rural como solo de desenvolvimento de empreendimentos turísticos;

d) Associação de edificabilidade em espaço rural a critérios de sustentabilidade, dimensão e conexão com o desenvolvimento de infraestruturas turísticas;

e) Promoção do turismo de alta qualidade;

f) Desenvolvimento de programas turísticos orientados para áreas e necessidades específicas;

g) Promoção da qualidade de vida das populações;

h) Produção de formas integradoras de ocupação e transformação dos espaços que favoreçam a salvaguarda da estrutura ecológica da ZDTI, a renovação dos ecossistemas e a expansão dos espaços verdes;

i) Definir, quantificar e localizar as conexões com as infraestruturas básicas necessárias ao

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

desenvolvimento futuro, garantindo a equidade dos empreendimentos turísticos no acesso a infraestruturas, equipamentos coletivos e serviços de interesse geral;

j) Definir, localizar, quantificar e hierarquizar os espaços da ZDTI de acordo com a aptidão para o desenvolvimento turístico determinando, em cada caso, a capacidade de carga e / ou níveis sustentáveis de exploração.

Artigo 7º

Conceitos Urbanísticos

Os conceitos urbanísticos utilizados no presente regulamento são os constantes na legislação em vigor.

Artigo 8º

Definições

1. Além das definições e dos conceitos urbanísticos estabelecidos na legislação em vigor, para efeitos do presente Regulamento, adotam-se as seguintes definições:

a) Altura Total da Construção – dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos; b) Área – parcela do território pertencente a uma classe de espaço, delimitada de acordo com a homogeneidade das características físicas, naturais ou de uso e ocupação do solo com interesse para o loteamento; c) Área Dotacional – é o terreno ocupado ou a ocupar por espaços públicos, infraestruturas urbanísticas e equipamentos coletivos indispensáveis à satisfação das exigências quotidianas da vida urbana; d) Área Edificável – são áreas pertencentes a um determinado núcleo urbano, incluindo os espaços intersticiais e áreas adjacentes ou peri-urbanas, cujo desenvolvimento é aconselhável para a definição e consolidação da estrutura urbana que se propõe, reúne um conjunto de edificações e atividades que se enquadram no ambiente envolvente e constituem todo o loteamento; e) Área de Cedência – áreas que devem ser cedidas ao domínio público das autarquias locais, destinadas a circulações pedonais e de veículos, à instalação de infraestruturas, espaços verdes e de lazer, equipamentos coletivos, etc.; f) Área de Implantação (ocupação) – valor expresso em m^2 do somatório das áreas dos edifícios delimitados pelo perímetro do piso que contacta com o solo, de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas e balanços;

g) Área do lote – superfície do lote definida pelos seus contornos captados dos lotes;

h) Cota da Soleira – demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

de entrada principal referida ao espaço público de acesso. No caso de existirem dois níveis de contacto de espaço público, opta-se pela situação de nível superior;

i) Espaço Canal – classe de espaço que corresponde a corredores ativados por infraestruturas, produzindo o efeito de barreira física relativamente aos espaços que as marginam;

j) Espaços de Equipamentos – corresponde a áreas afetas ou a afetar a estabelecimentos de carácter público, cooperativo, mutualista ou privado e destinado a satisfazer procuras e necessidades de população, só realizáveis por instalações de carácter singular e específico;

k) Índice de ocupação do solo – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de ocupação do solo pode ser bruto, liquido ou ao lote. Pode ser apresentado em percentagem (%);

l) Índice de Edificação – indicador urbanístico correspondente ao quociente entre a superfície de pavimento e a área do solo a que o índice diz respeito;

m) Lote – área cadastral ou parcela identificável, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento, é a área relativa a parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção, em que se pode incluir logradouro privado. O seu conjunto define um quarteirão;

n) Loteamento – processo de divisão de um terreno em lotes destinados à construção;

o) Número de pisos – número máximo de andares ou de pavimentos sobrepostos acima do nível do terreno, ou do embasamento ou no embasamento, excluindo os sótãos e caves sem frentes livres, os entrepisos parciais que resultem do acerto de pisos entre fachadas opostas, bem como os pisos vazados em toda a extensão do edifício com utilização pública ou condominal e só ocupados pelas colunas de acesso vertical;

p) Parâmetros urbanísticos – indicador com um intervalo de variação entre valor máximo e um valor mínimo. Nesse intervalo todos os valores intermédios são admissíveis. Nos instrumentos de gestão do território os parâmetros estabelecem limites mínimos que viabilizam uma área de referência, designadamente, infraestruturas ou limites máximos que garantam a salvaguarda do património natural ou edificado e a qualidade do ambiente. Podem ser apresentados em percentagem quando os valores admitidos se reportam a índices;

q) Plano de Ordenamento Detalhado (POD) – Instrumento de planeamento que define com pormenor as áreas de implantação de usos turísticos e os terrenos ocupados por

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

equipamentos sociais e de lazer, podendo-se através dele efetuar ordenamento dos volumes edificáveis, reajustar e completar os sistemas viários, zonas de arborização e espaços livres e complementar as redes de serviços;

r) Tipologia – caracterização dos fogos, ou dos edifícios, em termos de área funcionamento e morfologia (ex: malha bloco, malha geminada, malha livre, malha isolada);

s) Unidade de Execução (U.E.) – É uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial;

t) Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) – É uma porção do território da ZDTI delimitada para efeitos de planeamento e gestão do POT, que possui uma planeada ou pressuposta coerência, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, especialmente no âmbito do Plano de Ordenamento Detalhado (POD); e

u) Sub-unidade operativa de planeamento e gestão (SUOPG) – É uma porção das unidades operativas de planeamento e gestão território da ZDTI delimitada para efeitos de planeamento e gestão do POT, que possui uma planeada ou pressuposta coerência, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, especialmente no âmbito do Plano de Ordenamento Detalhado (POD);

v) Zona – parcela do território pertencente a uma área, com uma determinada função e correlativos uso e regime, em resultado da analise e valorização das características físicas e naturais dos solos abrangidos e da sua localização, nela devendo existir as mesmas estruturas ou ser prosseguidas as mesmas finalidades.

Capítulo II

Condicionantes Especiais

Secção I

Artigo 9º

Identificação

1. As Condicionantes Especiais são as áreas e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que constituem limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo. 2. Para o POT da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro, conforme o Decreto-Lei n.º 61/2018, de 10 dezembro de 2018 que procede à primeira alteração do Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro, que aprova o Regulamento

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU) e da Portaria n.º6/2011, de 24 de Janeiro, que define o uso dominante e outros usos compatíveis e incompatíveis das diferentes classes de espaços, foram identificadas e determinadas as seguintes condicionantes especiais:

a) Zonas de Riscos:

i) De duvidosa Segurança Geotécnica; e

ii) De risco hidrológico, Sujeitas à Inundações.

b) Zonas de Proteção:

i) De Proteção do Património Natural;

ii) De proteção de ribeiras e eixos principais de água; e

iii) De área protegida.

c) Servidões:

i) Da Orla Marítima;

ii) Servidão de Estradas;

iii) Servidão Aeronáutica; e

iv) Servidão de Redes Técnicas.

Secção II

Artigo 10º

Zonas de Riscos

1. Zonas de riscos são aquelas em que há um manifesto potencial de acidente ou perigo devido a instabilidade do solo e a geomorfologia do lugar.

2. As zonas de riscos correspondem às zonas de duvidosa segurança geotécnica e às zonas sujeitas a inundações espaçadas na planta de condicionantes.

Artigo 11º

Zonas de Duvidosa Segurança Geotécnica

1. Zonas de Duvidosa Segurança Geotécnica são aquelas em que é notória a instabilidade do solo,

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

ao nível da morfologia do terreno e da sua constituição.

2. Nas zonas de duvidosa Segurança Geotécnica desde que estejam devidamente autorizadas, são permitidos os seguintes usos:

a) Espaços canais e equipamentos;

b) Agrícola exclusiva;

c) Agro-silvo-pastoril;

d) Verde de proteção e de enquadramento;

e) Florestal;

f) Indústria extrativa; e

g) Recreio rural.

3. Nas zonas de duvidosa Segurança Geotécnica que em virtude de compromissos assumidos anteriormente pelo Estado não seja possível respeitar o previsto no número anterior ficam os proprietários e os promotores das mesmas obrigados no âmbito da elaboração dos respetivos Planos de Ordenamento Detalhado e dos consequentes projetos de urbanização à realização de estudos geotécnicos detalhados com vista à identificação e execução de medidas que anulem os riscos presentes.

Artigo 12º

Zonas de Risco hidrológico, Sujeitas à Inundações

1. As Zonas de risco hidrológico, Sujeitas à Inundações, são zonas em que é notória a probabilidade de alagamento do solo, tanto pela sua localização, nível freático e constituição do solo. Enquadram-se nesta categoria os leitos das ribeiras, a foz das mesmas e as zonas de baixada.

2. Nas zonas sujeitas a inundações desde que estejam devidamente autorizadas são permitidos os seguintes usos:

a) Espaços canais e equipamentos;

b) Agrícola exclusiva;

c) Agro-silvo-pastoril;

d) Verde de proteção e de enquadramento;

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

e) Florestal, indústria extrativa; e

f) Recreio rural.

3. Nas Zonas de risco hidrológico, sujeitas à inundações, que em virtude de compromissos assumidos anteriormente pelo Estado não seja possível respeitar o previsto no número anterior ficam os proprietários e os promotores das mesmas obrigados no âmbito da elaboração dos respetivos Planos de Ordenamento Detalhado e dos consequentes projetos de urbanização à realização de estudos hidrológicos detalhados com vista à identificação e execução de medidas que anulem os riscos presentes.

Secção III

Artigo 13º

Zonas de Proteção

Zonas de Proteção são aquelas que pelas suas condições naturais, geomorfológicas, funcionais, culturais desempenham uma função importante no equilíbrio do ecossistema natural ou na idiossincrasia do lugar pelo que, como tal carecem de proteção.

Artigo 14º

Zonas de Proteção do Património Natural

1. Zonas de Proteção do Património Natural são sítios, formações físicas e geológicas, de grande valor do ponto de vista científico e estético, paisagístico ou do ponto de vista da conservação.

2. Correspondem ás áreas identificadas como trechos de dunas ou com formações geológicas fosseis.

3. Nas áreas em que existe presença de dunas são proibidas todas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em alteração da estrutura geológica e geomorfológica do lugar, regularização com recurso a soluções enterradas, construção de edifícios, despejos de matérias passíveis de contaminação de solos e águas e destruição do coberto vegetal.

4. Nas Zonas de Proteção do Património Natural são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, florestal, verde de proteção e enquadramento e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Artigo 15º

Zonas de Proteção das Ribeiras e Eixos Principais de Linha de Água

1. Zonas de Proteção das Ribeiras e Eixos Principais de Linha de Água (REA) correspondem às Zonas de leito das ribeiras e eixos de cursos de água por onde ocorre a drenagem natural das águas pluviais, e como tal importam proteger. Constituem áreas dos leitos normais e os leitos de cheia das ribeiras e cursos de água.

2. A edificação nesta zona é interdita numa faixa de 20m para cada lado da linha de água. Estas faixas deverão ser plantadas com vegetação rupícola, para proteção da linha de água e margens.

3. Nestas áreas são proibidas todas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em diminuição do caudal de vazão, obstrução de leito, regularização com recurso a soluções enterradas, construção de edifícios, despejos de matérias passíveis de contaminação de solos e águas e destruição do coberto vegetal.

4. Nas Zonas de leito das ribeiras e eixos de cursos de água são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, florestal, verde de proteção e enquadramento e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 16º

Áreas Protegidas

1. Constituem áreas protegidas as zonas em que a fauna, a flora, a paisagem, os ecossistemas ou outras ocorrências naturais apresentem, pela sua raridade, valores ecológicos ou paisagísticos, importância científica, cultural e social assumam relevância especial que são sujeitas a uma legislação específica. 2. Correspondem as áreas protegidas identificadas na planta de condicionantes e na Planta Legal, sendo que qualquer intervenção nessas áreas deve atender ao Decreto-Lei n.º 3/2003, de 24 de Fevereiro que estabelece o regime jurídico das Áreas Protegidas e ficam condicionadas a parecer da entidade com tutela. 3. A finalidade destas zonas é de conservação geral dos recursos de forma compatível com a livre circulação e recreio das pessoas, podendo, eventualmente, ser permitida a colheita tradicional de sementes, frutas, apanha de sal e outros produtos vegetais, sempre que não afete a flora endémica a ameace a sobrevivência dias plantações naturais.

4. Nestas áreas são proibidas todas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em diminuição do caudal de vazão, obstrução de leito, regularização com recurso a soluções enterradas, construção de edifícios, despejos de matérias passíveis de contaminação de solos e águas e destruição do coberto vegetal.

5. Nas áreas protegidas desde que estejam devidamente autorizadas são permitidos os seguintes

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, verde de proteção e de enquadramento, florestal, e recreio rural.

Artigo 17º

Servidões

A servidão pública é um encargo imposto sobre um certo prédio em proveito da utilidade pública de certos bens, implicando consequentemente uma restrição ou limitação do direito de propriedade do prédio onerado, inibindo o respectivo proprietário de praticar actos que possam perturbar ou impedir o exercício da mesma.

Artigo 18º

Servidão da Orla Marítima

1. Servidão da Orla Marítima corresponde à faixa territorial, contados a partir da linha terrestre que limita a margem das águas do mar. A classificação de espaços nestas áreas tem por objetivo a harmonização dos regimes de classificação dos espaços territoriais envolventes à orla costeira com o regime de utilização da faixa do domínio hídrico.

2. A orla marítima compreende as praias e os terrenos das costas, enseadas, baías contíguas à linha do máximo preia-mar numa faixa de cento e cinquenta metros (150 m) de largura.

3. Os terrenos situados nas faixas do domínio público marítimo adjacentes às águas marítimas estão sujeitos nos termos da lei a uma servidão de uso público no interesse geral da navegação e da pesca, e ainda à fiscalização e polícia do domínio público ao abrigo da Lei 44/IV/2004 de 12 de Julho e pelo Esquema Regional de Ordenamento do Território da ilha de Sal, através da Resolução n.º 3/2014, de 6 de janeiro, BO Número 1, I Série.

4. Qualquer intervenção nas faixas do domínio público marítimo fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

Artigo 19º

Zona de Servidão das Estradas

1. Zonas de Servidão das Estradas correspondem aos terrenos confinantes à zona da estrada em relação ao qual se verificam proibições ou condicionamentos ao uso e utilização do solo. 2. As Estradas Municipais estão sujeitas às servidões rodoviárias nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 22/2008, de 30 de junho, que estabelece as servidões rodoviárias, alterado pelo Decreto-Lei n.º 28/2014, de 5 de junho, bem como ao regime das servidões públicas nos termos da lei geral. 3. Para as Estradas Municipais a área de servidão e restrição à edificação é composta por

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

faixa adjacente "*non aedificandi*" numa faixa ao longo do arruamento com 15 m contados a partir do eixo da via para cada lado.

4. As Estradas Nacionais estão sujeitas às servidões rodoviárias nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 22/2008, de 30 de junho, que estabelece as servidões rodoviárias, alterado pelo Decreto-Lei n.º 28/2014, de 5 de junho, bem como ao regime das servidões públicas nos termos da lei geral.

5. Para as Estradas Nacionais a área de servidão e restrição à edificação é composta por faixa adjacente "*non aedificandi*" numa faixa ao longo ao longo do arruamento com 25 m contados a partir do eixo da via para cada lado.

Artigo 20º

Servidão Aeronáutica

1. A Servidão Aeronáutica corresponde à zona confinante com o aeroporto internacional do Sal e à instalação de apoio à aviação civil existente na ZDTI da Murdeira-Algodoeiro (Middle Marker-MM). A mesma visa garantir a segurança e a eficiência da utilização e funcionamento do aeroporto, bem como a segurança de pessoas e bens nos termos definidos pelo Decreto-Lei n.º 30/2017 de 7 de julho e pelo Esquema Regional de Ordenamento do Território da ilha de Sal, através da Resolução n.º 3/2014, de 6 de janeiro, Boletim Oficial Número 1, I Série. 2. A zona confinante com o aeroporto internacional do Sal está sujeita a uma servidão aeronáutica particular, a qual abarca todo o espaço aéreo que sobrepõe-se à ZDTI da Murdeira-Algodoeiro, devendo a mesma ser administrada nos termos definido pelo Decreto-Lei n.º 30/2017 de 7 de julho e pelo Regulamento n.º 09/2009 de 28 de setembro alterado e republicado pelo Regulamento n.º 08/AED/2017 de 11 de agosto. 3. A zona confinante com o Middle Marker (MM), presente na área de intervenção do Plano, fica sujeita a uma servidão aeronáutica radioelétrica que abarca uma área de proteção de terreno ou de água, "*non aedificandi*", confinante com o exterior da vedação que a circunda, delimitada em planta por uma circunferência com 300 m de raio, nos termos definido pelo Decreto-Lei n.º 30/2017 de 7 de julho e pelo Regulamento n.º 10/2009 de 28 de setembro alterado e republicado pelo Regulamento n.º 09/AED/2017 de 11 de agosto.

4. Os terrenos situados nas zonas de servidão aeronáutica estão sujeitos nos termos da lei a uma servidão de uso público no interesse geral da navegação aérea e ainda à fiscalização ao abrigo do Decreto-Lei n.º 30/2017 de 7 de julho.

5. Qualquer intervenção nas zonas de servidão aeronáutica fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

6. As intervenções referidas no número anterior abarcam:

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

a. Construções de qualquer natureza;

b. Alterações do relevo e da configuração do solo, por meio de escavações e aterros;

c. Vedações de qualquer natureza;

d. Plantação ou derrube de árvores ou arbustos;

e. Levantamento de postes, linhas ou cabos aéreos;

f. Montagem de quaisquer sistemas luminosos; e

g. Outros trabalhos ou atividades que possam afetar a eficiência da sinalização marítima.

Artigo 21º

Zonas de Servidão das Redes Técnicas

1. A área de servidão à edificação é composta por faixa adjacente "*non aedificandi*" ao longo e ao redor das infraestruturas técnicas de saneamento básico, de produção e abastecimento de água, de produção e distribuição de energia e telecomunicações.

2. As antenas de telecomunicações ficam sujeitas a uma área de servidão "*non aedificandi*" de 500 m de largura. A edificação nesta área ficará sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

3. Qualquer intervenção em zonas atravessadas por Rede Eléctrica de média e alta tensão fica sujeita a legislação específica e ao parecer vinculativo da entidade com tutela.

4. As infra-estruturas de tratamento de águas residuais (ETAR) ficam sujeitas a uma área de servidão "*non aedificandi*" na faixa de 200 m de largura contados a partir dos limites das ETAR/EDAR.

5. As infra-estruturas de produção de energia (centrais fotovoltaicas e ou eólicas) ficam sujeitas a uma área de servidão "*non aedificandi*" na faixa de 200 m de largura contados a partir dos limites da central energética.

6. As infra-estruturas de produção e armazenamento de água (centrais dessalinizadoras e ou reservatórios) ficam sujeitas a uma área de servidão "*non aedificandi*" na faixa de 200 m de largura contados a partir dos limites da central dessalinizadora e ou reservatório.

7. É interdita qualquer construção a menos de 5 metros das condutas de abastecimento de água e de drenagem de esgotos.

8. Os valores estipulados nas alíneas anteriores, 1,2,3,4,5,6 e 7, podem ser alterados no quadro do

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Plano de Ordenamento Detalhado de Murdeira-Algodoeiro.

Secção V

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 22º

Identificação

1. O POT da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro comporta 7 unidades de execução e 50 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG.) como delimitada na Planta Legal e no Quadro II em anexo. Designadamente:

a) UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.01:

i. UOPG-01;

ii. UOPG-02;

iii. UOPG-03;

iv. UOPG-04;

v. UOPG-05;

vi. UOPG-06;

vii. UOPG-07;

viii. UOPG-08;

ix. UOPG-09;

x. UOPG-10;

xi. UOPG-11;

xii. UOPG-12.

b) UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.02:

i. UOPG-01;

ii. UOPG-02;

iii. UOPG-03;

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

iv. UOPG-04.

c) UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.03:

i. UOPG-01;

ii. UOPG-02;

iii. UOPG-03;

iv. UOPG-04.

d) UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.04:

i. UOPG-01;

ii. UOPG-02;

iii. UOPG-03;

iv. UOPG-04;

v. UOPG-05;

vi. UOPG-06;

vii. UOPG-07;

viii. UOPG-08;

ix. UOPG-09.

e) UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.05:

i. UOPG-01;

ii. UOPG-02;

iii. UOPG-03;

iv. UOPG-04.

f) UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.06:

i. UOPG-01;

ii. UOPG-02;

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

iii. UOPG-03;

iv. UOPG-04;

v. UOPG-05;

vi. UOPG-06;

vii. UOPG-07;

viii. UOPG-08.

g) UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.07:

i. UOPG-01;

ii. UOPG-02;

iii. UOPG-03;

iv. UOPG-04;

v. UOPG-05;

vi. UOPG-06;

vii. UOPG-07;

viii. UOPG-08;

ix. UOPG-09.

2. As áreas de intervenção, definidas como sendo Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), deverão ser sujeitas a Planos de Ordenamento Detalhado com vista à definição pormenorizada dos parâmetros de aproveitamento do solo nestes aglomerados.

3. Até à publicação dos Planos referidos no ponto anterior, a normativa aplicável ao aglomerado da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro será o estipulado no presente POT para a respetiva classe de espaço.

4. Para cada UOPG prevê-se um prazo de execução máximo de 4 (quatro) anos, contudo no caso específico das UOPG's referentes a espaços canais, infraestruturas técnicas, equipamentos sociais e aos espaços verdes urbanos, o prazo de execução máximo é de 8 meses.

5. A ordem cronológica de execução das várias UOPG's da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro será definida pelo INGT em função das necessidades e da procura/interesse manifestada pelos

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

investidores. Contudo, deverá ser assegurada a construção prioritária dos espaços canais, das infraestruturas técnicas, dos equipamentos sociais e dos espaços verdes urbanos, sendo a existência destes elementos condição para a ocupação dos restantes espaços.

Capítulo III

Classes de Espaços

Secção VI

Artigo 23º

Identificação

O POT da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro estabelece para a ZDTI as seguintes classes de espaços, como consta da Planta Legal e de Síntese em anexo ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante:

a) Áreas Edificáveis (AE):

i. Equipamentos Sociais (ES);

ii. Verde Urbano (VU);

iii. Habitacional Mista (HM);

iv. Habitacional (H); e

v. De Turismo (TU).

b) Áreas Não Edificáveis (ANE):

i. Verde de Proteção e Enquadramento (VPE);

ii. Costeira (CO); e

iii. De Recreio rural.

c) Espaços Canais e Equipamentos (ECE):

i. Rodoviários; e

ii. Infraestruturas Técnicas.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Secção VII

Artigo 24º

Área Edificável

As áreas edificáveis são os espaços pertencentes a um determinado núcleo urbano, incluindo os espaços intersticiais e áreas adjacentes ou peri-urbanas, cujo desenvolvimento é aconselhável para a definição e consolidação da estrutura urbana que se propõe, assim como as áreas destinadas ao futuro crescimento deste(s) aglomerado(s), destinando-se, predominantemente, à construção e à edificação.

Artigo 25º

Condicionalismos Comuns às Áreas Edificáveis

1. Nas áreas edificáveis é proibida a instalação de estabelecimentos comerciais grossistas que se dedicam a venda de produtos explosivos e ou facilmente inflamáveis e de instalações para depósito de resíduos urbanos, agrícolas e industriais, bem como de espaços para deposição de sucata.

2. As atividades industriais não poluentes, serviços/terciários, recreio urbano, recreio rural, pequeno comércio a instalar nas áreas edificáveis da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro:

a) Localizar-se no piso térreo dos edifícios construídos ou modificados para esse fim, com as instalações a terem que ter obrigatoriamente acesso independente, garantindo o devido isolamento e insonorização, e as máquinas serem assentes em maciços anti-vibratórios sempre que mostre-se conveniente;

b) Proceder obrigatoriamente ao pré-tratamento dos efluentes comerciais e industriais sempre que os mesmos forem prejudiciais ao funcionamento das redes públicas e à salubridade do meio;

c) Dotar os edifícios nos quais desenvolvem as suas atividades de sistemas de ventilação natural e mecânica com saída localizada na cobertura do edifício, ultrapassando este em pelo menos 1 m de altura, e não podendo nunca ser inferior à altura dos edifícios vizinhos ou contíguos.

3. É proibida a localização de geradores e de outros equipamentos técnicos que produzam poluição sonora e olfativa nos espaços públicos, a não ser que estes estejam situados no subsolo, totalmente abaixo da cota de soleira, com saída localizada na cobertura do edifício, ultrapassando este em pelo menos 1 m de altura, e não podendo nunca ser inferior à altura dos edifícios vizinhos ou contíguos.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Artigo 26º

Áreas Dotacionais Mínimas

1. As operações de loteamento urbano ou semelhantes que vierem a ser realizadas na ZDTI estão obrigados a ceder áreas dotacionais mínimas, nos termos da legislação aplicável.

2. O disposto no número anterior será objeto de quantificação no âmbito dos vários Planos de Ordenamento Detalhado (POD) que vierem a ser realizados em Murdeira-Algodoeiro.

Artigo 27º

Loteamentos

1. As operações de loteamento que vierem a ser implementadas na ZDTI da Murdeira-Algodoeiro deverão seguir as normas estabelecidas no presente regulamento, bem como a restante legislação em vigor.

2. É da responsabilidade dos promotores dos loteamentos a construção das infraestruturas de suporte às edificações, mormente:

a) A construção de vias ou arruamentos de ligação à rede de estradas municipal ou nacional;

b) A construção da rede de abastecimento de água, com a ligação à rede quando for o caso;

c) A construção da rede de esgotos, com a ligação à rede se for o caso;

d) A construção da rede de abastecimento de energia elétrica, com a ligação à rede se for o caso;

e) A construção da rede de telecomunicações, com ligação à rede;

f) A construção da ETAR, com a ligação à rede municipal, se for o caso; e

g) A execução de obras de arranjo dos espaços exteriores públicos e privados.

3. Os promotores dos loteamentos são responsáveis pela limpeza e arranjos exteriores de todo o terreno envolvente às obras de construção ou de urbanização que tiverem levado a cabo.

4. Ficam os promotores dos loteamentos também obrigados a proceder à arborização e tratamento paisagístico adequados das áreas envolventes às construções, visando o correto enquadramento paisagístico e a fixação das terras.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Artigo 28º

Equipamentos Sociais

1) Os Equipamentos Sociais na ZDTI da Murdeira-Algodoeiro compreendem as áreas destinadas à prestação de serviços de natureza social que o Estado e os privados põe à disposição dos cidadãos, gratuitamente ou mediante o pagamento de taxas de utilização, designadamente:

a) *Play lots* (parque infantil);

b) *Playgrounds* (parque de recreio);

c) *Play fields* (parque de jogos);

d) Centro náutico;

e) Espaços *fitness;*

f) Equipamentos comerciais ao longo da via pedonal;

g) Centro de informação turística;

h) Posto policial;

i) Igreja Católica;

j) Escola do Ensino Básico;

k) Escola do Ensino Secundário;

l) Centro de Saúde;

m) Centro Cultural;

n) Parque Desportivo;

o) Parque de Campismo;

p) Delegação Municipal;

q) Mercado/Galerias Municipal;

r) Quartel de bombeiros;

s) Agência dos Correios; e

t) Centro de Interpretação Ambiental.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

2) Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

a) Uso dominante: Equipamentos;

b) Compatível: Habitação, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infraestruturas técnicas.

3) As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas estão sujeitas às regras constantes do Quadro II, referente aos parâmetros urbanísticos, anexo ao presente regulamento, e que dele faz parte integrante.

4) Os edifícios a construir nestes espaços ficam ainda obrigados a uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas.

Artigo 29º

Verde Urbano

1. Verde Urbano compreende as áreas de praças e jardins integradas constantes da Planta Legal.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

a) Uso Dominante: Recreio Urbano;

b) Compatível: Equipamentos Sociais, Recreio Rural, Pequeno Comércio e Infraestruturas Técnicas.

3. As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas estão sujeita às regras constantes do Quadro II, referente aos parâmetros urbanísticos, anexo ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.

4. Os edifícios a construir nestes espaços ficam ainda obrigados a uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas.

5. As edificações construídas nestes espaços podem ser utilizadas apenas para a prática de atividades culturais, desportivas e lúdicas a céu aberto, balneários, unidade de restauração e esplanada, e parque de campismo.

6. Na plantação e substituição de vegetação existente nestas áreas deverá ser privilegiada a utilização de espécies nativas e/ou endémicas; e

7. A irrigação destas áreas deverá ser efetuada com recurso ao sistema de rega gota-à-gota, fazendo uso preferencialmente da reutilização das águas residuais tratadas do aglomerado.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Artigo 30º

Habitacional Mista

1. A área Habitacional Mista compreende os espaços destinados preferencialmente à construção de habitações multifamiliares, equipamentos administrativos, culturais, desportivos, lazer e de segurança pública de uso coletivo e a outros equipamentos comerciais e de turismo. Com vocação para uso habitacional e para o desenvolvimento de atividades relacionadas com a indústria não poluente, serviços/terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e infraestruturas técnicas.

2. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:

a) Uso dominante: Habitação; e b) Compatível: Indústria Não Poluente, Serviços/Terciários, Equipamentos Sociais, Turismo, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infraestruturas Técnicas

3. As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas estão sujeita às regras constantes do Quadro II, referente aos parâmetros urbanísticos, anexo ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.

4. Os edifícios a construir nestes espaços ficam ainda obrigados a uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas.

Artigo 31º

Habitacional

1. A área Habitacional compreende os espaços destinados preferencialmente à construção de habitações e para o desenvolvimento de atividades relacionadas com equipamentos sociais, recreio urbano e pequeno comércio, constantes da Planta Legal.

2. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:

a) Uso dominante: Habitação; e

b) Compatível: Equipamentos Sociais, Urbano e Pequeno Comércio.

3. As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas estão sujeita às regras constantes do Quadro II, referente aos parâmetros urbanísticos, anexo ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.

4. Os edifícios a construir nestes espaços ficam ainda obrigados a uma elegante integração

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas.

Artigo 32º

De Turismo

1. A área de Turismo compreende os espaços com vocação turística pelas suas características naturais, por serem adjacentes a núcleos edificados com potencial turístico ou por constituírem espaços de desenvolvimento turístico integral.

2. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:

a) Uso dominante: Turismo; e

b) Compatível: Habitação, Indústria não Poluente, Serviços/Terciários, Equipamentos Sociais, Recreio Urbano, Recreio Rural, Pequeno Comércio, Infraestruturas Técnicas, Agrícolas, Florestais e Pesca.

3. As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas estão sujeita às regras constantes do Quadro II, referente aos parâmetros urbanísticos, anexo ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.

4. Os edifícios a construir nestes espaços ficam ainda obrigados a uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas.

Secção VIII

Artigo 33º

Área Não Edificável

As Áreas Não Edificáveis compreendem as áreas que carecem de proteção especial ou, sendo de interesse estratégico, são incompatíveis com certos usos.

Artigo 34º

Verde de Proteção e Enquadramento

1. As áreas Verde de Proteção e Enquadramento compreendem as áreas com valor paisagístico, ambiental ou cultural existentes nos perímetros urbanos ou fora deles e que constituem faixas de proteção às vias, a áreas industriais ou outros usos com impacto suficiente que necessitem de amenização por intermédio destas áreas. Estão incluídas nesta categoria de espaços ainda

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

algumas áreas coincidentes com leitos de cheia.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

a) Uso dominante: Florestal; e

b) Compatível: Agrícolas, Recreio Rural, Infraestruturas Técnicas e Agrícolas.

3. As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços, estão sujeitas legislação aplicável.

Artigo 35º

Orla Costeira

1. A Orla Costeira compreende as praias, os terrenos das costas, as enseadas e as baías contíguas à linha do máximo preia-mar numa faixa de 150 (cento e cinquenta) metros de largura, conforme definido pela Lei n.º 44/VI/2004, de 12 de junho que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado e pelo Esquema Regional de Ordenamento do Território da ilha de Sal, através da Resolução n.º 3/2014, de 6 de janeiro, Boletim Oficial Número 1, I Série. 2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

a) Uso dominante: Pesca;

b) Compatível: Turismo, Pequeno Comércio, Infraestruturas Técnicas.

3. As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços, estão sujeitas às condicionantes impostas pela Lei n.º 44/VI/2004, de 12 de junho que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado, pelo Esquema Regional de Ordenamento do Território da ilha de Sal, através da Resolução n.º 3/2014, de 6 de janeiro, Boletim Oficial Número 1, I Série. bem como pela restante legislação aplicável.

Artigo 36º

De Recreio rural

1. O espaço de Recreio rural compreende as áreas associadas à fruição de valores naturais e culturais, elementos paisagísticos, numa perspetiva de diversidade e complementaridade de usos e de valorização sustentável da atividade de recreio e lazer. 2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos: a) Uso dominante: Recreio rural;

b) Compatível: Equipamentos sociais, pequeno comércio, infraestruturas técnicas, agricultura, floresta e pesca.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

3. As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas estão sujeitas às regras constantes do Quadro II, referente aos parâmetros urbanísticos, anexo ao presente regulamento, e que dele faz parte integrante.

Artigo 37º

Espaços Canais e Equipamentos

Espaços Canais e Equipamentos (ECE) são corredores físicos que permitem a ligação entre os vários núcleos populacionais que constituem o aglomerado, bem como entre este e os outros existentes no município/ilha.

Artigo 38º

Rede Rodoviária

1.A Rede Rodoviária do POT da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro é constituída por estradas de âmbito municipal, comportando:

a. Via principal;

b. Via secundaria;

c. Via pedonal;

d. Ciclovia; e

e. Estacionamento.

2. A via principal que atravessa a ZDTI da Murdeira-Algodoeiro, como consta da Planta Legal, está sujeita aos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:

a) Faixa de rodagem mínima de 8 m;

b) Bermas e valetas minimas de 2,5 m; e

c) Faixa adjacente mínima de 15 m para cada um dos lados a contar do eixo da via e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

3. O sistema de circulação rodoviário da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro, no âmbito do Plano de Ordenamento Turístico e dos Planos de Ordenamento Detalhados, deverá comportar também vias secundárias, de distribuição local, sujeita aos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:

a) Faixa de rodagem mínima de 7 m;

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

b) Bermas e valetas minimas de 2,5 m; e

c) Faixa adjacente mínima de 15 m para cada um dos lados a contar do eixo da via e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

4. A rede rodoviária da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro, no âmbito do Plano de Ordenamento Turístico comporta igualmente uma via pedonal com uma faixa de rodagem para peões mínima de 5m.

5. A rede rodoviária da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro, no âmbito do Plano de Ordenamento Turístico comporta ainda uma ciclovia adjacente à via pedonal com uma faixa de rodagem mínima de 5m e uma faixa adjacente à esta de no mínimo de 5 m.

6. Na pavimentação da rede viária deve-se, tanto quanto possível, evitar o revestimento das vias e do solo com cimento ou asfalto, privilegiando a utilização de materiais locais que facilitem a infiltração e ajudem na estabilização do solo alterado e na preservação das condições naturais da zona. Nesta senda sugere-se a utilização de calçada com pedra local, piroclásticos, brita, entre outros.

7. A rede rodoviária da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro, no âmbito do Plano de Ordenamento Detalhado, deverá ser dotado igualmente de vias pedonais, passadiços e ciclovias para circulação exclusiva de peões e bicicletas, que propiciem a deslocação em condições desafogadas e agradáveis e propor-se soluções seguras para os cruzamentos/intercessões entre as vias pedonais/ciclovias e as vias motorizadas de modo a permitir a sua normal e segura utilização por crianças, idosos e pessoas com mobilidade reduzida.

8. As vias pedonais e as ciclovias deverão ser revestidas com materiais resistentes que garantam a continuidade do pavimento de maneira a assegurarem o máximo de conforto possível aos utentes. Assim sendo, sugere-se a utilização de mosaicos de pedra local, betão acabado com pintura diferenciada, asfalto, entre outros.

9. Os passadiços deverão ser de madeira que garantam a continuidade de circulação nas áreas de dunas e salinas com o máximo de conforto possível aos utentes.

10. As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços e na sua envolvente estão sujeitas às condicionantes impostas pelo Decreto-Lei n.º 22/2008, de 30 de junho que define o domínio público rodoviário nacional, alterado pelo Decreto-Lei n.º 28/2014 de 5 de junho, bem como à restante legislação aplicável.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Artigo 39º

Estacionamento

1. No âmbito dos Planos de Ordenamento Detalhado a ZDTI da Murdeira-Algodoeiro deverá comportar espaços para estacionamento público, sujeitos às seguintes regras mínimas:

I. Para cada 100 m^2 de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos coletivos deverá existir pelo menos 1 lugar de estacionamento.

II. Por cada fogo deverá existir pelo menos 1,25 lugares de estacionamento.

2. No âmbito dos Planos de Ordenamento Detalhado da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro os edifícios a construir deverão comportar espaços para estacionamento privado, sujeitos às seguintes regras:

I. Por cada 2 quartos em empreendimentos turísticos deverá existir pelo menos 1 lugar de estacionamento;

II. Por cada 50 unidades de alojamento deverá existir uma área destinada a estacionamento de veículos pesados de passageiros;

III. Por cada 50 unidades de alojamento deverá existir uma zona de cargas e descargas; e

IV. Por cada fogo deverá existir pelo menos 1,25 lugares de estacionamento.

Subsecção VII

Artigo 40º

Infraestruturas Técnicas

1. O planeamento e a construção das infraestruturas técnicas na ZDTI da Murdeira-Algodoeiro deve cumprir o disposto no Decreto-Lei n.º 18 de 2011 de 28 de Fevereiro que estabelece o regime jurídico das edificações.

2. As infraestruturas técnicas da ZDTI da Murdeira-Algodoeiro compreendem a:

a) Rede de saneamento básico:

b) Rede de abastecimento de água;

c) Rede de rega;

d) Rede de eletricidade;

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

e) Rede de iluminação pública; e

f) Rede de telecomunicações.

3. As atividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas estão sujeita às regras constantes do Quadro II, referente aos parâmetros urbanísticos, anexo ao presente regulamento e que dele faz parte integrante:

4. Os edifícios e infraestruturas a construir nestes espaços ficam ainda obrigados a uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas.

Subsecção VIII

Capítulo IV

Disposições Finais

Artigo 41º

Execução do Plano

A execução do presente POT realizar-se-á mediante a elaboração e aprovação dos Plano de Ordenamento Detalhado (POD) de cada UOPG de iniciativa pública e/ou privada, bem como por intermédio da efetivação de obras de urbanização e de construção de edifícios.

Artigo 42º

Omissões

Nos casos não contemplados pelo presente regulamento ficará a ZDTI da Murdeira-Algodoeiro sujeita ao regime jurídico das edificações, aos regulamentos e posturas municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

Artigo 43º

Dúvidas

O esclarecimento de dúvidas relativas à interpretação do presente Regulamento cabe ao Instituto Nacional de Gestão do Território.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Artigo 44º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Anexos

Quadro I.I

QUALIFICAÇÃO DO SOLO: CONDICIONANTES ESPECIAIS QUE GERAM INCOMPATIBILIDADE COM CLASSES DE ESPAÇOS

Condicionantes especiais		Classes de Espaços																
		Espaços Canais e Equipamentos	Urbana estruturante	Habitacional mista	Habitacional	Aglomerado rural	Equipamentos sociais	Verde urbano	Turismo	Actividades económicas	Industrial	Agrícola exclusiva	Agro-silvo-pastoril	Verde de protecção e de enquadramento	Florestal	Costeira	Indústria extractiva	Recreio rural
Zonas de riscos	de duvidosa segurança geotécnica	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	C
	sujeitas a inundações	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	C
Zonas de proteção	do património cultural (1)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	de património natural (2)	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	de recursos e equipamentos hídricos	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	de alta infiltração	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	ribeiras e eixos principais de água	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	áreas protegidas	C	X	X	X	C	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
Servidões	da orla marítima (80m)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Infra-estruturas públicas	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	ZDTI	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	C
	Zona Militar	C	X	X	X	X	C	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	X

C – Uso Compatível, X – Incompatível

(1) Incluí os elementos arqueológicos
(2) Árvores, dunas, elementos paisagísticos característicos, etc

Fonte: Portaria n.º 6/2011 de 24 de Janeiro

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Quadro I.II

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO: CLASSES DE ESPAÇOS

Classes de Espaços		Tipo de Classe (U=urbano, R=rural)	Usos															
			Habitação ligada ao uso do solo	Indústria		Serviços/ Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estruturas técnicas	Agrícolas	Florestais	Extração. mineira.	Pesca
				poluente	não poluente						Pequeno comércio	Grossista					
Espaços Canais e Equipamentos	Rodoviário		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	D	x	x	x	x
	Portos		x	C	C	C	x	x	x	x	C	x	D	x	x	x	C
	Aeroportos		C	x	x	C	x	C	x	x	C	x	D	x	x	x	x
	Infra-estruturas técnicas		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	D	x	x	x	x
Áreas Edificáveis	Urbana estruturante	U	C	x	C	D	C	C	C	x	C	x	C	x	x	x	x
	Habitacional mista	U	D	x	C	C	C	C	C	x	C	x	C	x	x	x	x
	Habitacional	U	D	x	x	x	C	x	C	x	C	x	x	x	x	x	x
	Aglomerado rural	R	D	x	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	x	x	C
	Equipamentos sociais	U	C	x	x	x	D	x	C	x	C	x	C	x	x	x	x
	Verde urbano	U	x	x	x	x	C	x	D	C	C	x	C	x	x	x	x
	Turismo	U	C	x	C	C	C	D	C	C	C	x	C	C	C	x	C
	Actividades económicas	U	x	x	D	C	x	x	C	x	C	C	C	C	x	x	C
	Industrial	U	x	D	C	C	x	x	x	x	C	C	C	x	x	x	C
Áreas Não Edificáveis	Agrícola exclusiva	R	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	D	C	x	x
	Agro-silvo-pastoril	R	C	x	C	x	C	x	x	C	C	x	C	D	C	x	C
	Verde de protecção e de enquadramento	U	x	x	x	x	x	x	x	C	x	x	C	C	D	x	x
	Florestal	R	x	x	x	x	x	x	x	C	x	x	C	x	D	x	x
	Costeira	R	x	x	x	x	x	x	x	C	x	x	C	x	C	x	C
	Indústria extractiva	R	x	C	x	x	x	x	x	x	x	x	C	C	C	D	x
	Recreio rural	R	x	x	x	x	C	x	x	D	C	x	C	C	C	x	C

Fonte: Portaria n.º 6/2011 de 24 de Janeiro

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

Quadro II – Parâmetros Urbanísticos

UE.01

UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.01								
SUBZONA	UOPG	ÁREAS (m2/)	ÁREAS (ha	USO DO SOLO DOMINANTE / QUALIFICAÇÃO DO S	TIPOLOGIA EDIFICATÓR	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO BR	Nº MÁXIMO DE PISO ACIMA DA COTA DE SOL	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA
	UOPG-01	543424.76	54.34					
	01-TU.01	242706.28	24.27	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-TU.02	131801.93	13.18	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-TU.03	155442.97	15.54	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-VPE.01	6092.44	0.61	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	01-VPE.02	7381.14	0.74	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	UOPG-02	262822.54	26.28					
	01-VPE.03	32407.62	3.24	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	01-TU.04	220764.42	22.08	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-ES.01	9650.50	0.97	EQUIPAMENTO SOCIAL	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-03	442800.4618	44.28					
	01-VPE.04	263292.31	26.33	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	01-ES.02	73794.40	7.38	EQUIPAMENTO SOCIAL	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-TU.05	76717.23	7.67	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-VU.01	28996.52	2.90	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	UOPG-04	273616.50	27.36					
	01-TU.06	83355.78	8.34	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-VU.02	190260.72	19.03	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	UOPG-05	358073.18	35.81					
	01-TU.07	358073.18	35.81	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-06	285177.462273	28.52					
	01-VPE.05	99838.17	9.98	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	01-TU.08	106046.56	10.60	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-HM.01	79292.72	7.93	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-07	266424.15	26.64					
	01-HH.01	218900.94	21.89	HABITACIONAL HABITACIONAL	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-VPE.06	12861.37	1.29	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	01-VU.03	34661.84	3.47	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	UOPG-08	535547.01	53.55					
	01-HH.02	397059.12	39.71	HABITACIONAL HABITACIONAL	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-VPE.07	5148.67	0.51	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	01-VU.04	104768.09	10.48	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	01-VPE.08	28571.13	2.86	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	UOPG-09	604197.57	60.42					
	01-HH.03	604197.57	60.42	HABITACIONAL HABITACIONAL	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-10	219455.15	21.95					
	01-VPE.09	44577.39	4.46	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	01-HM.02	174877.76	17.49	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-11	560265.54	56.03					
	01-HM.03	560265.54	56.03	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-12	640044.81	64.00					
	01-TU.01	39540.92	3.95	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-TU.02	227906.23	22.79	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	01-VPE.01	196199.93	19.62	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	01-VPE.02	19369.97	1.94	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	01-RR.01	157027.76	15.70	RECREIO RURAL	-	0%	0	0.00

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

UE.02

UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.02								
SUBZONA	UOPG	ÁREAS (m2/	ÁREAS (ha	USO DO SOLO DOMINANTE / QUALIFICAÇÃO DO S	TIPOLOGIA EDIFICATÓR	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO BR	Nº MÁXIMO DE PISO ACIMA DA COTA DE SOL	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA
	UOPG-01	424050.20	42.41					
	02-HM.01	164981.66	16.50	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	02-VPE.01	28984.33	2.90	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	02-TU.01	211486.80	21.15	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	02-VPE.02	18597.41	1.86	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	UOPG-02	450477.66	45.05					
	02-TU.02	384234.61	38.42	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	02-VPE.03	66243.04	6.62	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	UOPG-03	313897.24	31.39					
	02-TU.03	246077.58	24.61	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	02-HM.02	50691.98	5.07	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	02-VPE.04	3512.26	0.35	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	02-HM.03	13615.42	1.36	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-04	66872.52	6.69					
	02-VPE.05	66872.52	6.69	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

UE.03

UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.03								
SUBZONA	UOPG	ÁREAS (m2/)	ÁREAS (ha	USO DO SOLO DOMINANTE / QUALIFICAÇÃO DO S	TIPOLOGIA EDIFICATÓR	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO BR	Nº MÁXIMO DE PISO ACIMA DA COTA DE SOL	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA
	UOPG-01	106035.83	10.60					
	03-TU.01	35345.28	3.53	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-02	35345.28	3.53					
	03-HM.01	35345.28	3.53	HABITACIONAL MISTA	CONFORME POD MV			
	UOPG-03	584862.260090	58.49					
	03-VPE.02	10324.14	1.03	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	03-VU.01	8381.60	0.84	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	03-TU.02	163328.24	16.33	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	03-TU.03	137684.58	13.77	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	03-TU.04	95516.08	9.55	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	03-TU.05	169627.63	16.96	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-04	654441.048335	65.44					
	03-HM.02	205472.53	20.55	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	03-VPE.03	103581.73	10.36	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	03-ES.01	15928.23	1.59	EQUIPAMENTO SOCIAL	ISOLADA	50%	3	15.00
	03-HM.03	329458.57	32.95	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

UE.04

UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.04								
SUBZONA	UOPG	ÁREAS (m2/	ÁREAS (ha	USO DO SOLO DOMINANTE / QUALIFICAÇÃO DO S	TIPOLOGIA EDIFICATÓR	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO BR	Nº MÁXIMO DE PISO ACIMA DA COTA DE SOL	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA
	UOPG-01	497626.6915	49.76					
	4-TU.01	122146.78	12.21	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-VU.01	375479.92	37.55	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	UOPG-02	636915.11	63.69					
	4-TU.02	153261.94	15.33	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-VU.02	483653.17	48.37	VERDE URBANO				
	UOPG-03	467304.11	46.73					
	4-TU.03	220475.75	22.05	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-VU.03	246828.36	24.68	VERDE URBANO				
	UOPG-04	577144.84	57.71					
	4-TU.04	129536.60	12.95	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-VU.04	257089.07	25.71	VERDE URBANO				
	4-TU.05	86022.33	8.60	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-TU.06	104496.83	10.45	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-05	416794.78	41.68					
	4-VU.05	399992.31	40.00	VERDE URBANO				
	4-TU.07	16802.47	1.68	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-06	545711.24	54.57					
	4-TU.08	357231.99	35.72	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-VU.06	90432.32	9.04	VERDE URBANO				
	4-VU.07	98046.93	9.80	VERDE URBANO				
	UOPG-07	497412.95	49.74					
	4-TU.09	210086.19	21.01	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-TU.10	192932.49	19.29	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-VU.08	94394.26	9.44	VERDE URBANO				
	UOPG-08	322130.66	32.21					
	4-TU.11	161385.02	16.14	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-VU.09	160745.65	16.07	VERDE URBANO				
	UOPG-09	130674.81	13.07					
	4-TU.12	27328.15	2.73	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	4-VU.09	103346.66	10.33	VERDE URBANO				

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

UE.05

UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.05								
SUBZONA	UOPG	ÁREAS (m2/	ÁREAS (ha	USO DO SOLO DOMINANTE / QUALIFICAÇÃO DO S	TIPOLOGIA EDIFICATÓR	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO BR	Nº MÁXIMO DE PISO ACIMA DA COTA DE SOL	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA
	UOPG-01	608373.65	60.84					
	05-TU.01	218005.08	21.80	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	05-TU.02	42152.66	4.22	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	05-VPE.01	62838.03	6.28	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	05-VPE.02	65961.72	6.60	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	05-TU.01	119852.53	11.99	de TURISMO	-	0%	0	0.00
	05-ES.01	85003.83	8.50	EQUIPAMENTO SOCIAL	ISOLADA	50%	3	15.00
	05-VPE.03	14559.80	1.46	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	UOPG-02	519376.25	51.94					
	05-HH.02	136124.63	13.61	HABITACIONAL HABITACIONAL	-	0%	0	0.00
	05-HH.03	383251.63	38.33	HABITACIONAL HABITACIONAL	-	0%	0	0.00
	UOPG-03	338022.34	33.80					
	05-HM.02	54596.65	5.46	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	05-HM.02	221371.65	22.14	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	05-HM.03	27106.21	2.71	HABITACIONAL MISTA	ISOLADA	50%	3	15.00
	05-VU.04	34947.83	3.49	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	UOPG-04	277796.21	27.78					
	05-VPE.03	277796.21	27.78	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

UE.06

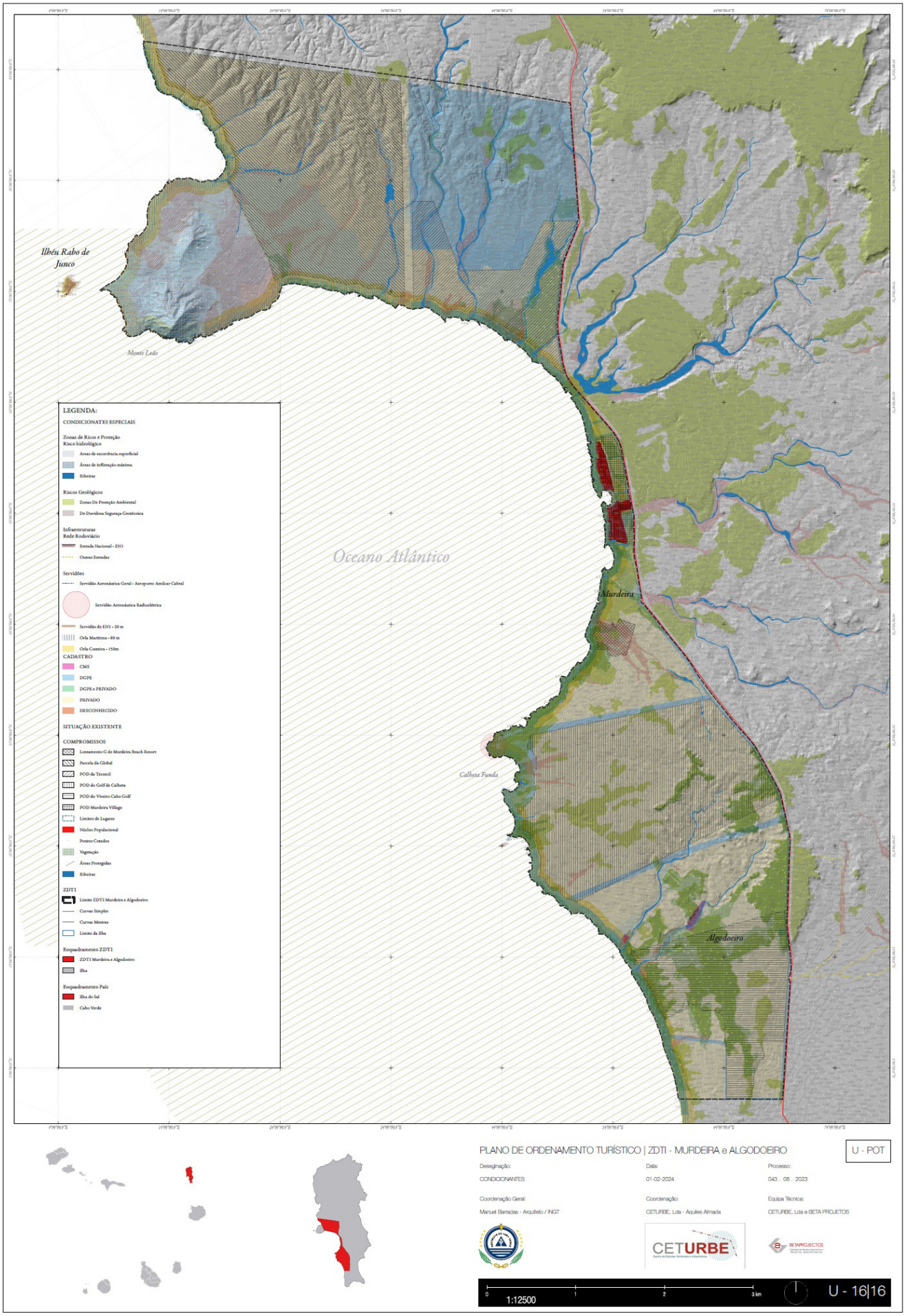
UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.06								
SUBZONA	UOPG	ÁREAS (m2/	ÁREAS (ha	USO DO SOLO DOMINANTE / QUALIFICAÇÃO DO S	TIPOLOGIA EDIFICATÓR	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO BR	Nº MÁXIMO DE PISO ACIMA DA COTA DE SOL	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA
	UOPG-01	425347.99	42.53					
	06-TU.01	112735.46	11.27	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.02	36054.56	3.61	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.03	63841.96	6.38	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-VU.01	212716.00	21.27	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	UOPG-02	391698.38	39.17					
	06-TU.04	110492.43	11.05	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.05	10409.04	1.04	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.06	10926.88	1.09	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.07	11770.71	1.18	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-VU.02	139565.26	13.96	VERDE URBANO				
	06-VU.03	108534.06	10.85	VERDE URBANO				
	UOPG-03	187471.03	18.75					
	06-TU.08	74373.29	7.44	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.09	46314.51	4.63	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.10	12731.86	1.27	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-VPE.01	32462.19	3.25	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	06-TU.11	21589.18	2.16	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-04	411466.32	41.15					
	06-TU.12	63942.63	6.39	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.13	63137.16	6.31	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.14	79311.23	7.93	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-TU.15	15266.21	1.53	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-VU.04	189809.09	18.98	VERDE URBANO				
	UOPG-05	210333.98	21.03					
	06-TU.16	13701.74	1.37	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-VU.05	27152.10	2.72	VERDE URBANO				
	06-TU.17	63137.16	6.31	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-VU.06	29270.61	2.93	VERDE URBANO				
	06-TU.18	77072.36	7.71	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-06	200523.23	20.05					
	06-TU.19	99933.94	9.99	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	06-VU.07	100589.29	10.06	VERDE URBANO				
	UOPG-07	405909.55	40.59					
	06-TU.20	405909.55	40.59	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00
	UOPG-08	327236.43	32.72					
	06-TU.21	327236.43	32.72	de TURISMO	ISOLADA	50%	3	15.00

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025

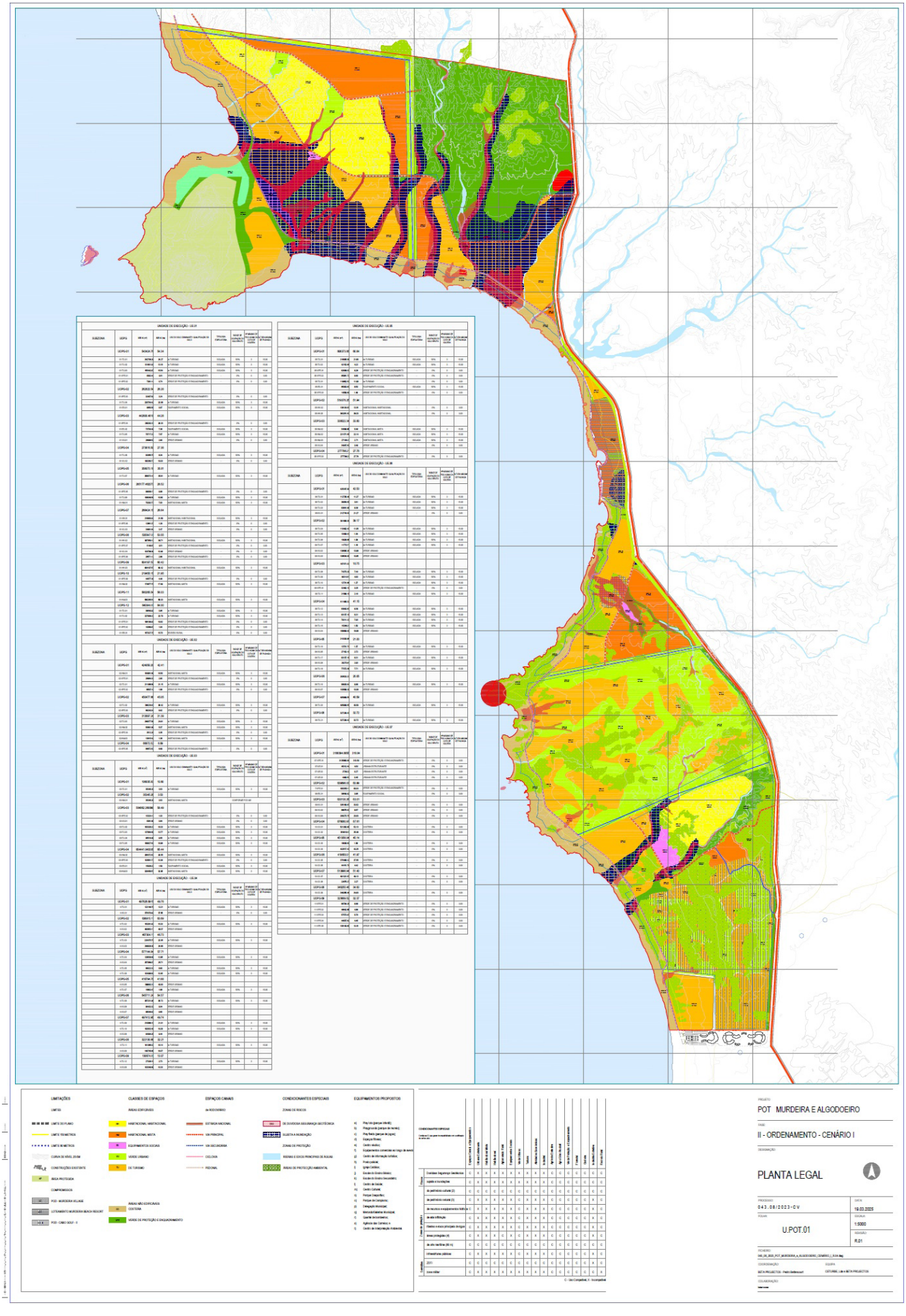
UE.07

UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE.07								
SUBZONA	UOPG	ÁREAS (m2/)	ÁREAS (ha	USO DO SOLO DOMINANTE / QUALIFICAÇÃO DO S	TIPOLOGIA EDIFICATÓR	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO BR	Nº MÁXIMO DE PISO ACIMA DA COTA DE SOL	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA
	UOPG-01	3188394.8855	318.84					
	07-VPE.01	3135883.69	313.59	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	07-UE.01	45312.44	4.53	URBANA ESTRUTURANTE	-	0%	0	0.00
	07-UE.02	2738.22	0.27	URBANA ESTRUTURANTE	-	0%	0	0.00
	07-UE.03	4460.53	0.45	URBANA ESTRUTURANTE	-	0%	0	0.00
	UOPG-02	639896.03	63.99					
	7-VPE.01	600355.11	60.04	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	08-ES.01	39540.92	3.95	EQUIPAMENTO SOCIAL	-	0%	0	0.00
	UOPG-03	630130.26	63.01					
	09-VU.01	335180.87	33.52	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	09-VU.02	88675.63	8.87	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	09-VU.03	206273.76	20.63	VERDE URBANO	-	0%	0	0.00
	UOPG-04	876080.97	87.61					
	10-CO.01	521262.96	52.13	COSTEIRA	-	0%	0	0.00
	10-CO.02	354818.01	35.48	COSTEIRA	-	0%	0	0.00
	UOPG-05	451356.04	45.14					
	10-CO.03	18838.60	1.88	COSTEIRA	-	0%	0	0.00
	10-CO.04	432517.43	43.25	COSTEIRA	-	0%	0	0.00
	UOPG-06	419650.01	41.97					
	10-CO.05	375498.22	37.55	COSTEIRA	-	0%	0	0.00
	10-CO.06	44151.79	4.42	COSTEIRA	-	0%	0	0.00
	UOPG-07	513996.94	51.40					
	10-CO.07	491321.67	49.13	COSTEIRA	-	0%	0	0.00
	10-CO.08	22675.27	2.27	COSTEIRA	-	0%	0	0.00
	UOPG-08	346255.46	34.63					
	10-CO.09	346255.46	34.63	COSTEIRA	-	0%	0	0.00
	UOPG-09	329202.46	32.92					
	11-VPE.01	66794.28	6.68	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	11-VPE.02	54155.59	5.42	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	11-VPE.03	57573.97	5.76	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	11-VPE.04	44537.82	4.45	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00
	11-VPE.05	106140.80	10.61	VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	0%	0	0.00

A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025



A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025



A2025/S1/BO57/23636
Portaria n.º 27/2025