



# BOLETIM OFICIAL

ÍNDICE	
	<b>CONSELHO DE MINISTROS:</b>
	<b>Decreto-Lei nº 18/2012:</b>
	Estabelece os condicionalismos substância e formais da negociação e contratação das concessões temporárias da actividade de segurança marítima <i>off shore</i> ao sector privado..... 808
	<b>MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO:</b>
	<b>Portaria nº 32/2012:</b>
	Ratifica o Plano Director Municipal (PDM) de São Miguel..... 810
	<b>Portaria nº 33/2012:</b>
	Ratifica o Plano Detalhado de Palmarejo Grande (PD-PG)..... 823

## CONSELHO DE MINISTROS

## Decreto-Lei nº 18/2012

de 13 de Julho

O mar tem sido sempre justamente considerado um factor determinante para alargar a base da economia cabo-verdiana. Desde logo, tendo em conta a nossa localização numa zona privilegiada de rotas internacionais e, por outro lado, pelas condições propiciadas pelo nosso extenso Zona Económica Exclusiva.

Numa economia mundial em crescente globalização e interatividade, o transporte marítimo é o mais internacional meio de transporte de mercadorias, pois grande parte das importações e exportações do comércio mundial é feita por via marítima. Assim, indelutavelmente assume uma importância vital para o desenvolvimento e crescimento da economia mundial.

Cabo Verde tem de saber tirar todo o partido desta realidade e ter a ambição, com vem espelhada no programa do Governo da VIII Legislatura, de se transformar na plataforma de serviços para processamento e exportação do pescado, a reparação naval, o transporte marítimo, as bancas de combustíveis, a pesquisa oceanográfica, a segurança, etc. — O *cluster* do Mar.

Não obstante estas condições privilegiadas de que goza Cabo Verde, não é difícil fazer uma ligação entre segurança e mar, dado que as questões de segurança começam nas fronteiras e Cabo Verde não tem fronteiras terrestres.

A segurança face às ameaças de acções criminosas contra a segurança das pessoas e bens e a segurança ambiental e da navegação face a acidentes de origem humana ou decorrentes de catástrofes naturais.

Atendendo a complexidade e a imprevisibilidade de onde emergem ameaças no domínio marítimo, nomeadamente, as ameaças provenientes de tráfico de drogas, que penetram as nossas fronteiras marítimas, do tráfico de seres humanos, terrorismo, emigração ilegal, depredação de recursos vivos e não vivos, pirataria, etc., impõem a Cabo Verde enormes desafios no que tange à segurança marítima.

Neste contexto, e ciente dos seus parcos recursos para exercer na plenitude a sua autoridade pública marítima, Cabo Verde, acompanhando a tendência universal, tem apostado na produção de um quadro legislativo propiciador de intervenção do sector privado em áreas que tradicionalmente estavam reservadas apenas ao sector público. Todavia, essas actividades apenas podem ser exercidas pelo sector privado mediante contratos de concessão temporária, conforme se determina na Lei n.º 49/VII/2009, de 30 de Dezembro.

Considerando que o desempenho da economia e o desenvolvimento social dependem da interligação e da complementaridade entre os sectores público, privado e social, esta interdependência exige definição de um quadro legal, no qual se fixam critérios que facilitem o desenvolvimento de cooperação e negociação e que permitam, em áreas cujos interesses em jogo o autorizem, a rentabilização dos recursos e dos esforços, potenciando a criação de riqueza, a sua distribuição equitativa e o aumento da qualidade de vida dos cidadãos.

Deste modo, visando reforçar o papel do Cabo Verde na economia global, impõe-se ao Governo desenvolver a Lei n.º 49/VII/2009, de 30 de Dezembro, no que concerne à

fixação dos condicionalismos substanciais e formais da negociação e contratação da concessão temporária ao sector privado da actividade de segurança marítima *off shore*, a qual está ligada, ao exercício da actividade pública.

A atribuição da concessão é desencadeado pela apresentação de pedido por parte da entidade interessada, e a decisão cabe ao Conselho de Ministro, sob proposta do Membro do Governo responsável pela defesa nacional.

O exercício da actividade de segurança marítima *off shore* fica subordinado a um único título, sob a forma de contrato administrativo de concessão pelo prazo de um ano renovável.

No domínio da fiscalização, o membro do Governo responsável pela Defesa Nacional pode delegar as competências na Guarda Costeira e empresas privadas de segurança marítima.

Assim:

Ao abrigo do disposto no número 2 do artigo 5.º da Lei n.º 49/VII/2009, de 30 de Dezembro; e

No uso da faculdade conferida pela alínea c) do n.º 2 do artigo 204.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## CAPÍTULO I

## Disposições gerais

Artigo 1.º

## Objecto

O presente diploma estabelece os condicionalismos substanciais e formais da negociação e contratação das concessões temporárias da actividade de segurança marítima *off shore* ao sector privado.

Artigo 2.º

## Autoridade competente

1. A decisão sobre a concessão temporária da actividade de segurança marítima *off shore* cabe ao Conselho de Ministro, sob proposta do Membro do Governo responsável pela Defesa Nacional.

2. O Membro do Governo responsável pela Defesa Nacional é a autoridade Nacional competente para:

- a) Verificar e supervisionar as empresas de segurança marítima *off shore* estabelecidas em território Cabo-verdiano;
- b) Fiscalizar as operações das empresas a que se refere a alínea anterior para efeitos de controlos, inspecções ou auditorias.

3. As competências referidas no número anterior podem ser delegadas na Guarda Costeira e empresas privadas de segurança marítima.

## CAPÍTULO II

## Procedimentos geral de atribuição de concessão

Artigo 3.º

## Pressupostos de atribuição de concessão

A concessão para o exercício da actividade de segurança marítima privada é concedida desde que se verifiquem cumulativamente, os seguintes pressupostos:

- a) A empresa requerente esteja devidamente habilitada a exercer a actividade de segurança marítima;

b) A empresa requerente tenha experiência comprovada em matéria de actividade de segurança marítima tendo em conta, nomeadamente:

- i. O historial da empresa no que respeita ao cumprimento das restrições impostas pelas convenções internacionais;
- ii. Emprego de pessoal experiente;

c) Compromisso escrito da empresa requerente, assinado pelo seu responsável, declarando que adopta todas as medidas necessárias para respeitar e aplicar todas as condições específicas relativas à segurança marítima;

d) Compromisso escrito da empresa requerente, assinado pelo seu responsável, no qual assume a obrigação de comunicar às autoridades competentes, com devida diligência, informações pormenorizadas sobre factos relevantes para a defesa e segurança marítimas;

e) Não seja a actividade desenvolvida pela empresa requerente contrária a interesses do Estado de Cabo Verde.

Artigo 4.º

#### Início do procedimento

A empresa habilitada a exercer a actividade de segurança marítima submete ao Membro do Governo responsável Defesa Nacional o pedido de atribuição de concessão, com vista à realização da actividade pretendida.

Artigo 5.º

#### Parecer

O membro do Governo responsável Defesa Nacional pode pedir parecer a empresas privadas de segurança marítima sobre os pressupostos a que se refere o artigo 3.º.

Artigo 6.º

#### Decisão

O membro do Governo responsável Defesa Nacional decide no prazo de 30 dias se submete ou não o pedido à apreciação do Conselho de Ministros.

Artigo 7.º

#### Atribuição de concessão

A concessão da actividade de segurança marítima *off shore* pode ser atribuída a uma ou mais empresas do sector, através do contrato, dando-se preferência às que ofereçam maior garantia de melhor desempenho da actividade de segurança marítima.

Artigo 8.º

#### Prazo

1. O prazo de concessão é de um ano, renovável por igual período de tempo.

2. O pedido de renovação do contrato de concessão deve ser apresentado com antecedência mínima de 90 dias e é decidido em 60 dias.

Artigo 9.º

#### Transmissão da concessão

Em caso algum, a concessionária pode transmitir para outrem o gozo dos direitos atribuídos pela concessão.

Artigo 10.º

#### Revogação e caducidade da concessão

1. A concessão pode ser revogada, com os seguintes argumentos:

- a) Por razões de protecção dos interesses de segurança nacional;
- b) Por motivo de ordem ou segurança públicas;
- c) Por incumprimento das condições associadas à concessão;
- d) Quando, para obtenção de concessão, tenham sido comunicadas informações falsas, incompletas ou inexactas;
- e) Quando deixe de se verificar algum dos pressupostos de que dependa a atribuição da concessão.

2. A concessão caduca uma vez expirado o seu prazo de validade, sem que tenha sido renovado.

Artigo 11.º

#### Termos e condições da concessão

Por Resolução de Conselho de Ministros são determinados os termos e as condições da concessão, bem como aprovada a minuta do contrato.

### CAPITULO III

#### Disposições finais

Artigo 12.º

#### Formalidades aduaneiras

As operações de importação e exportação feitas pela concessionária estão sujeitas a formalidades aduaneiras nos termos da lei.

Artigo 13.º

#### Peritagem

1. As autoridades aduaneiras podem solicitar uma peritagem se no momento do cumprimento das formalidades aduaneiras forem suscitadas dúvidas sobre a natureza dos produtos relacionados com a defesa.

2. Os peritos são nomeados por Despacho do membro do Governo responsável pela área da defesa nacional.

Artigo 14.º

#### Entrada em vigor

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 7 de Junho 2012

*Jose Maria Pereira Neves - Jorge Homero Tolentino Araujo - Humberto Santos de Brito*

Promulgado em 11 de Julho de 2012

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

## MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Gabinete do Ministro

**Portaria nº 32/2012**

de 13 de Julho

O Município de São Miguel, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Director Municipal (PDM), de São Miguel, que resultou da deliberação da Assembleia Municipal de São Miguel, realizada no dia 21 de Julho de 2008, publicada no *Boletim Oficial* nº 41, Série II, do dia 28/10/2009.

O PDM de São Miguel, enquanto instrumento de ordenamento que rege a organização espacial do território municipal, é o plano urbanístico de grau hierárquico superior, de natureza regulamentar, objecto de uma profunda e detalhada análise técnica multidisciplinar que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, a compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial em curso de elaboração, e com os já aprovados, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis.

Foram considerados os pareceres emitidos pelas entidades públicas competentes em razão da matéria;

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 6 da Base XVII, conjugada com a Base XIII, do Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de Junho; e

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

Manda o Governo, pelo Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, o seguinte:

Artigo 1.º

### Ratificação

É ratificado o Plano Director Municipal (PDM) de São Miguel cujo Regulamento, Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes são publicados em anexo à presente Portaria, da qual fazem parte integrante.

Artigo 2.º

### Entrada em vigor

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

Gabinete do Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, na Cidade da Praia, aos 25 de Junho 2012. – O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

## REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL

### CAPÍTULO I

#### Disposições Gerais

Artigo 1.º

#### Objectivo

1. O Plano Director Municipal de São Miguel, adiante designado por PDM-SM, é um documento enquadrado pelos seguintes instrumentos legais:

- a) Lei de Base do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro e alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de Junho; e
- b) Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro.

2. O PDM-SM constitui o instrumento de planeamento que rege a organização espacial da totalidade do território municipal, e tem por objectivo o ordenamento e desenvolvimento da totalidade do município de acordo com os princípios específicos e fins determinados no diploma que estabelece as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

3. O Regulamento do PDM-SM, adiante designado por Regulamento, estabelece as principais regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal, e define o regime geral de ocupação do solo pela construção e as normas de gestão urbanística a utilizar na implementação do PDM.

Artigo 2.º

#### Âmbito

O Regulamento é aplicável a todo o território municipal, sem prejuízo do estabelecido na legislação geral ou especial em vigor.

Artigo 3.º

#### Peças integrantes

1. Fazem parte integrante do PDM-SM:
  - a) Relatório e programa de execução e financiamento;
  - b) Regulamento;
  - c) Planta de Enquadramento;
  - d) Planta de Condicionantes Especiais;
  - e) Planta de Ordenamento;
  - f) Esquema de Desenvolvimento; e
  - g) Plantas Informativas:
    - i) Elementos Hidrológicos;
    - ii) Espaços Naturais Protegidos;
    - iii) Equipamentos;
    - iv) Património; e
    - v) Unidades Ambientais Homogéneas.

2. Para a definição dos condicionamentos da edificabilidade são sempre considerados cumulativamente os referentes à planta de ordenamento e à planta de condicionantes especiais, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 4.º

#### Vinculação

As disposições do Regulamento são obrigatórias em todas as iniciativas públicas, privadas, cooperativas ou mistas.

Artigo 5.º

#### Prazo de vigência

1. O PDM-SM tem um período de vigência de 12 anos a contar a partir da data da entrada em vigor, de acordo com o Regulamento Nacional do Ordenamento de Território e Planeamento Urbanístico, podendo ser revistos dentro deste período, sem prejuízo da sua validade e eficácia.

2. O PDM-SM e o Regulamento pode ser revistos antes do prazo previsto no n.º 1, desde que:

- a) Decorridos oito anos de vigência, o solo ocupado por novas construções represente mais de 66% (sessenta e seis por cento) do solo previsto no PDM para ocupação;
- b) Decorridos oito anos de vigência, o solo ocupado por novas construções não ultrapasse 33% (trinta e três por cento) do solo previsto no PDM para ocupação;
- c) O determinem as perspectivas de desenvolvimento económico e social do município;
- d) Torne-se necessária a sua adaptação a outros planos urbanísticos de nível superior; ou
- e) Entrem em vigor leis ou regulamentos que colidam com as respectivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições por utilidade pública; e
- f) Se observe o artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro.

Artigo 6.º

#### Complementaridade

1. O presente Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável na totalidade do território do município de São Miguel.

2. Quando se verificarem alterações à legislação em vigor sobre a matéria referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui se fazem consideram-se automaticamente para as correspondentes disposições dos diplomas que substituem ou complementam os revogados e alterados.

Artigo 7.º

#### Hierarquia

1. O PDM-SM é o instrumento orientador dos planos urbanísticos de nível inferior que vierem a ser elaborados, os quais devem conformar-se com as suas disposições.

2. O PDM-SM obedece às disposições do EROT de Santiago.

Artigo 8.º

#### Aplicação supletiva

Na ausência de outros planos urbanísticos, as disposições do PDM-SM tem aplicação directa.

Artigo 9.º

#### Definições

1. Para efeitos do regulamento deste PDM, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Cave: zonas não habitáveis, afectas a fogos ou a actividades económicas abaixo da cota de soleira;
- b) Condicionantes: restrições de uso do solo, que se sobrepõem às categorias de espaços, considerando os constrangimentos resultantes dos aspectos de segurança e de interesse público;
- c) Densidade bruta máxima de habitações: número máximo de habitações que se possam edificar na totalidade da superfície de uma área, incluindo no conjunto da superfície as ruas, zonas verdes, equipamentos ou outros espaços públicos não classificados em si mesmos como área específica por este PDM. Expressa-se em número máximo de habitações por hectare de solo bruto;
- d) Índice de implantação máximo: quociente máximo possível, expressado em percentagem, entre a área de implantação e a área da parcela ou do lote;
- e) Lote: terreno marginado por arruamento, destinado a construção, resultante de uma operação de loteamento devidamente licenciada;
- f) Parcela: terreno correspondente a um ou mais artigos cadastrais, que não tenha resultado de uma operação de loteamento;
- g) Pisos: valor numérico resultante do somatório de todos os pavimentos acima do solo, com exclusão de garagens em cave e áreas técnicas;
- h) Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial de parte determinada do território municipal, integrada no perímetro urbano, que exija uma intervenção, desenvolvendo, em especial, a qualificação do solo;
- i) Plano Detalhado (PD) é o instrumento de planeamento que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal, de acordo como o uso definido por PDU ou PDM;
- j) Reservas para dotações: superfícies de solo classificado como que devem ser reservadas para garantir a colocação de dotações de carácter comunitário público e expressam-se

em módulos e percentagens, podem dar lugar a expropriações, cessões ou transferências de aproveitamentos urbanísticos, mediante acordos de diferente índole entre a administração pública competente em matéria urbanística e os proprietários do solo objecto da reserva;

- k) Restrições de utilidade pública: Limitações permanentes impostas ao exercício do direito de propriedade ou poderes conferidos à administração para serem utilizados na realização dos seus fins, visando interesses abstractos;
- l) Servidões: direito real que grava um prédio/propriedade, com relação a um outro, implicando em consequência uma limitação ou restrição ao proprietário do direito de realizar determinados actos na propriedade por questões de utilidade pública; e
- m) Unidades Ambientais Homogéneas: corresponde a unidades territoriais que apresentam características geomorfológicas semelhantes.

## CAPÍTULO II

### Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 10.º

#### Objectivo e domínios de intervenção

1. As condicionantes especiais definem as restrições de uso de solo considerando os seus constrangimentos, resultantes dos aspectos de segurança e de interesse público, conforme a tabela das condicionantes especiais, constante do quadro 1, em anexo.

2. As restrições se sobrepõem às categorias de espaços.

3. As servidões e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, delimitadas na Planta de Condicionantes Especiais, regem-se pelo disposto no presente capítulo e demais legislação aplicável e têm por objectivo:

- a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
- b) A preservação das áreas de maior aptidão agrícola e com maiores potencialidades para a produção de bens agrícolas;
- c) A preservação dos cursos de água e linhas de drenagem natural;
- d) A definição de zonas de defesa e protecção inerentes à exploração racional de recursos naturais;
- e) A defesa e protecção do património cultural e ambiental;
- f) A definição de áreas de protecção e de espaços canais destinados à execução, funcionamento e ampliação de infra-estruturas e equipamentos;
- g) A definição de áreas de segurança envolventes a instalações cuja finalidade ou actividade o justifiquem; e
- h) A segurança dos cidadãos.

4. As áreas, locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pelo PDM e que têm representação gráfica, estão identificadas e assinaladas na Planta de Condicionantes Especiais, com legenda e grafismos próprios.

5. O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o número anterior é o decorrente da legislação específica que lhe seja aplicável, ou caso não exista, da normativa específica do presente Regulamento.

Artigo 11.º

#### Condicionantes

Tendo como ponto de partida as Unidades Ambientais Homogéneas (UAH) estabelecidas para o território de São Miguel no âmbito do PDM, carta 06, fase caracterização e diagnóstico, definiram-se as condicionantes especiais que a seguir se apresentam, encontrando-se representadas na Planta de Condicionantes Especiais como sendo:

- a) Zonas de Riscos;
- b) Zonas de protecção; e
- c) Servidões.

Artigo 12.º

#### Zonas de riscos

1. Zonas de risco, são as que contêm um manifesto potencial de acidente ou perigo, consubstanciado na instabilidade do solo e a geomorfologia do lugar, independentemente de estar ou não classificada legalmente como tal, mas pelas condições que apresenta o lugar, o seu uso pode ter uma consequência legal.

2. São zonas de riscos, as seguintes:

- a) Zona de duvidosa segurança geotécnica;
- b) Zonas sujeitas a inundações; e
- c) Zonas de protecção.

Artigo 13.º

#### Zona de duvidosa segurança geotécnica

1. Zona de duvidosa segurança geotécnica, são as zonas em que é notória a instabilidade do solo, ao nível da morfologia do terreno e da sua constituição.

2. Nesta categoria são classificadas as escarpas verticais do Maciço de Serra Malagueta que desembocam nas ribeiras Principal e de São Miguel, UAH B.1.1, incluem-se as coladas e materiais massivos acorcovados ao pé do escarpe com depósitos de cascalheiras grosseiras de ladeira e de leitos localizadas a montante das principais ribeiras, UAH B.1.2.

Artigo 14.º

#### Zonas sujeitas a inundações

1. Zonas sujeitas a inundações, são zonas em que é notória a probabilidade de alagamento do solo pela sua localização, nível freático e constituição.

2. Enquadram-se na categoria das zonas referidas no número anterior, os depósitos aluviais do fundo de vale, designadamente:

- a) UAH B.4.1 que correspondem aos terraços aluviais sem cultivos e aos leitos onde predominam os materiais grosseiros, sendo sua única função a de provisão de areias e inertes para a construção;
- b) UAH B.4.2 que correspondem aos terraços aluviais férteis de regadio e incluem-se os tramos finais das grandes encostas da ilha, com solos aluviais muito profundos e que acolhem abundantes capas de argila que permitem culturas de regadio, com abundância de espécies de carácter tropical e cultivos;
- c) UAH B.4.3 que correspondem aos terraços aluviais de sequeiro e terrenos aluviais, no meio das ribeiras, que não permitem um regadio contínuo e são ocupados por cultivos intensivos de hortas estacionais.

Artigo 15.º

#### Zonas de protecção

1. Zonas de protecção, são zonas que pelas condições naturais, geomorfológicas, funcionais e ou culturais desempenham uma função importante no equilíbrio do ecossistema natural ou na idiosincrasia do lugar, e como tal merecem de protecção.

2. O disposto no número anterior, abarca as seguintes zonas:

- a) De património cultural: são zonas de protecção do património cultural, os bens, monumentos, conjuntos e sítios que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, designadamente histórico, arqueológico, documental, artístico, etnográfico, científico, social ou técnico, devam ser objecto de especial protecção e valorização;
- b) De património natural: são zonas de protecção de património natural os bens que são portadores de interesse natural e paisagístico relevante, identificados na fase de caracterização e diagnóstico do PDM, carta 05-património, e alguns propostos como novas áreas protegidas, carta 03-proposta espaços naturais protegidos;
- c) De recursos e equipamentos hídricos: são zonas em torno dos equipamentos e infra-estruturas hidráulicas, entre outros, como furos e reservatórios que desempenham uma função de protecção desses elementos e assegurem a pureza, potabilidade das águas, assinalados na carta 04-equipamentos, fase caracterização e diagnóstico do PDM;
- d) De alta infiltração: são zonas de protecção de alta infiltração as zonas que pelas suas

características geológicas e morfológicas, particularmente de porosidade e absorção, o solo dispõe de grande potencial de retenção ou absorção de águas pluviais e superficiais, e enquadra-se nesta categoria, as UAH B.4.2, terraços aluviais férteis de regadio, e B.4.3, terraços aluviais de sequeiro;

- e) Ribeiras e eixos principais de água: são zonas de protecção de ribeiras e eixos principais de água as zonas do leito das ribeiras e eixos de cursos de água por onde corre a drenagem natural das águas pluviais, e como tal importa proteger, e enquadra-se nesta categoria a UAH B.4.1, terraços aluviais sem cultivo;
- f) Áreas protegidas, são zonas de protecção das áreas terrestres e águas interiores e marítimas 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, e podem ser de interesse nacional, regional ou local, consoante os interesses que procuram salvaguardar e classificam-se ainda nas seguintes categorias:

- i) Reservas Naturais;
- ii) Parque Nacional;
- iii) Parque Natural;
- iv) Monumento Natural;
- v) Paisagem Protegida; e
- vi) Sítio de Interesse Científico.

3. Enquadram-se na categoria prevista na alínea b) do artigo anterior, designadamente:

- a) UAH B.1.1, corresponde a escarpas verticais massivas;
- b) UAH B.1.2, corresponde a vertentes escarpadas massivas com desprendimentos de blocos no sopé do monte;
- c) UAH B.1.3, diz respeito a zonas com materiais fragmentados de grande volume e que parecem proceder de fenómenos que lembram deslizamentos em massa;
- d) UAH B.3.1, são fragmentos erosivos testemunhas da forte erosão diferencial ao que têm estado submetidos os materiais que cobriram a ilha, e localizam-se entre os interflúvios das bacias; e
- e) UAH B.3.2, nela incluem-se cones vulcânicos recentes como Cutelo Coco, Sarimba e Monte Varela.

Artigo 16.º

#### Servidões

1. Servidão é o direito real em virtude do qual é possibilitado a um prédio o gozo de certas utilidades de um prédio diverso.

2. O proveito ou vantagem de que um prédio beneficia tem de encontrar-se objectivamente ligado a um outro prédio, implicando, conseqüentemente, 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 das servidões, constituídas por servidão administrativa e restrições de utilidade pública.

3. As servidões dividem-se em:

- a) Da orla marítima, que são definidas por uma faixa territorial, contada a partir da linha terrestre que limita a margem das águas do mar e classificam-se nas seguintes categorias:
  - i) UAH: A.1, faixas escarpadas rochosas;
  - ii) UAH: A.2, praias arenosas basálticas;
  - iii) UAH: A.3, baías e calhetas litorais;
  - iv) UAH: A.5, zonas húmidas litorais; e
  - v) UAH: A.6, terraços marinhos elevados.
- b) Infra-estruturas públicas, são locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas assinalados na carta 04-equipamentos, fase de caracterização e diagnóstico do PDM e desta feita as áreas de servidão e restrição são:
  - i) Estradas nacionais;
  - ii) Estradas municipais; e
  - iii) Caminhos municipais.

### CAPÍTULO III

#### Uso dominante do solo

Artigo 17.º

##### Classes e categorias de espaços

1. O PDM-SM divide o território municipal nas seguintes classes de espaço:

- a) Áreas edificáveis; e
- b) Áreas não edificáveis.

2. As classes de espaços, referidas no número anterior compreendem mais de uma categoria de espaço, que é a que qualifica e regula as classes de espaços em função da actividade dominante que possa ser efectuada.

Artigo 18.º

##### Caracterização das áreas edificáveis

As áreas edificáveis compreendem as seguintes categorias de espaços, conforme delimitado na Planta de Ordenamento:

- a) Urbana estruturante (UE);
- b) Habitacional mista (HM);
- c) Aglomerado rural (AR);
- d) Equipamento social (ES);
- e) Verde urbana (VU); e
- f) Industrial (I).

Artigo 19.º

##### Áreas edificáveis

1. As áreas edificáveis são integradas pelos solos urbanizados ou ocupados pela edificação e com alto grau de consolidação e pelos solos que o PDM considera adequados para o seu desenvolvimento urbano.

2. Não fazem parte das áreas edificáveis, as edificações dispersas ou em pequenos agrupamentos dentro de áreas não edificáveis.

3. Os Planos Detalhados delimitados na planta de ordenamento podem aumentar até um máximo de 10% (dez por cento) o perímetro das áreas edificáveis previstas no PDM-SM, sempre que o novo crescimento esteja situado em zonas com inclinações inferiores a 30% (trinta por cento) e respeite as condicionantes ali estabelecidas.

Artigo 20.º

##### Área urbana estruturante

A área urbana estruturante integra os solos delimitados na Planta de Ordenamento do PDM-SM, do tecido urbano residencial já consolidado dos aglomerados urbanos de Calheta de São Miguel, Veneza e Ponta Verde, assim como os previstos nos PDU's de Achada Monte e Pilão Cão.

Artigo 21.º

##### Área habitacional mista

A área habitacional mista abrange todos os solos que o PDM-SM considera adequados para a extensão do perímetro urbano dos núcleos do artigo anterior, conforme delimitado na Planta de Ordenamento.

Artigo 22.º

##### Agglomerados rurais

1. Os agglomerados rurais abrangem todos solos originados pela concentração de construções afectas a actividades agrícolas e pecuárias, baseados em loteamentos ligados à estrutura do solo rústico e que no seu desenvolvimento formaram concentrações com características urbanas que contêm ou deveriam conter dotações e infra-estruturas.

2. Estão também incorporados nos agglomerados rurais, os solos assinalados na Planta de Ordenamento e que o PDM-SM considera adequados para a extensão dos agglomerados existentes, mantendo as características rurais de edificação e usos que possuem as áreas já ocupadas por edificações.

Artigo 23.º

##### Equipamento social

Os equipamentos sociais abrangem as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento que, como mínimo, o PDM-SM considera devem formar a estrutura geral do sistema de equipamentos e serviços públicos, atendendo a sua posição estratégica e estruturante das áreas e a sua acessibilidade em relação à povoação.

Artigo 24.º

##### Áreas verdes urbanas

As áreas verdes urbanas são integradas pelas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento e que o PDM-SM considera que devem formar a estrutura geral do sistema de espaços livres públicos, atendendo à sua posição estratégica e estruturante, e dada a sua acessibilidade em relação à povoação.

## Artigo 25.º

**Áreas industriais**

As áreas industriais abrangem os solos delimitados na Planta de Ordenamento e que o PDM-SM considera adequados para o seu desenvolvimento enquanto suporte de actividades industriais, face às suas características e posição territorial.

## Artigo 26.º

**Reservas de dotações mínimas para as áreas edificáveis**

1. Para as áreas edificáveis de uso dominante habitação e em função do número de unidades de vivendas, o presente Regulamento determina os módulos de reserva mínima para dotações, apresentadas no Quadro 2 em anexo.

2. Para os solos urbanos e urbanizáveis destinados a usos, principalmente, terciários e ou industriais, o presente Regulamento determina os módulos de reserva mínima para dotações, apresentadas no Quadro 3 em Anexo.

## Artigo 27.º

**Parâmetros urbanísticos máximos para as áreas edificáveis**

1. Em função da categoria de espaço, são determinados os seguintes valores para o desenvolvimento das áreas edificáveis com referência à densidade bruta máxima de habitações, ao número máximo de pisos, ao lote ou parcela mínima e à ocupação máxima da parcela:

## a) Urbana estruturante:

- i) Densidade bruta máxima de habitações, 40 (quarenta) habitações/hectare;
- ii) Número máximo de pisos: dois, rés-do-chão mais um acima;
- iii) Lote ou parcela mínima: nesta área admitem-se todas as dimensões de parcelas existentes. Para os loteamentos futuros as dimensões mínimas devem ser de 6 (seis) m de frente por 18 (dezoito) m de profundidade; e
- iv) Índice de implantação máximo, 50% (cinquenta por cento).

## b) Habitacional mista:

- i) Densidade bruta máxima de habitações, 30 (trinta) habitações/hectare;
- ii) Número máximo de pisos, dois, rés-do-chão mais um acima;
- iii) Lote ou parcela mínima, 6m (seis metros) de frente por 18 (dezoito) m de profundidade; e
- iv) Índice de implantação máximo, 50% (cinquenta por cento).

## c) Aglomerado rural:

- i) Densidade bruta máxima de habitações: 15 habitações/hectare;
- ii) Número máximo de pisos: rés-do-chão, mais um acima que deve ocupar apenas 60% (sessenta por cento) do rés-do-chão;
- iii) Lote ou parcela mínima: nesta área admitem-se todas as dimensões de parcelas existentes.

Para os loteamentos futuros as dimensões mínimas devem ser de 6 metros de frente por 18 m (dezoito metro) de profundidade; e

- iv) Índice de implantação máximo, 50% (cinquenta por cento).

## d) Industrial:

- i) Número máximo de pisos: um, rés-do-chão, com altura máxima de 6 m (seis metros);
- ii) Lote ou parcela mínima: 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados); e
- iii) Índice de implantação máximo: 60% (sessenta por cento).

2. Em relação às alturas determinadas no n.º1 deste artigo, para a habitacional mista, o PDM estabelece, como excepção, que nesta classe de espaço as novas edificações poderiam ter até quatro pisos, rés-do-chão mais três, sempre que ocorra alguma das seguintes circunstâncias:

- a) Que a parcela tenha 324 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte quatro metros quadrados), módulo triplo;
- b) Que a frente ou fachada da parcela tenha no mínimo 18 m (dezoito metros), e estando na esquina cada lado tenha no mínimo 15 m (quinze metros); e
- c) Se a parcela da nova edificação, independentemente da sua superfície, colida em ambos os laterais com edifícios existentes de quatro pisos.

## Artigo 28.º

**Condicionamentos à edificação nas áreas edificáveis**

1. Os lotes localizados em áreas edificáveis para os quais o PDM-SM não exige um Plano Detalhado (PD) podem ser edificados desde que tenham acesso público e cumpram os seguintes requisitos:

- a) Tenham abastecimento de água potável;
- b) Tenham sistema de evacuação de resíduos, através de rede de esgotos ou de um sistema individual de tratamento e reciclagem dos mesmos; e
- c) Tenham abastecimento de energia eléctrica, através de uma rede pública ou de um sistema próprio de produção de energia renovável.

2. Como excepção aos requisitos previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 deste artigo, em casos devidamente justificados e autorizados pela Câmara Municipal, pode-se edificar quando o Plano Especial de Infra-estruturas Municipais (PEIM), proposto no relatório de Ordenamento, esteja efectivamente elaborado.

3. Nos solos dos aglomerados urbanos para os quais o PDM-SM exige um Plano Detalhado (PD), não se pode edificar enquanto o dito plano não seja aprovado e não terem sido executadas as infra-estruturas mínimas de serviços que o mesmo determine, devendo estas, pelo menos, contemplar os requisitos do n.º 1, sem prejuízo dos que possam vir a ser estabelecidos no Plano Detalhado (PD).

4. Nos solos dos aglomerados rurais para os quais o PDM-SM exige um PD se pode edificar em casos devidamente justificados e autorizados pela Câmara Municipal, sempre que cumpram, pelo menos, com os requisitos previstos no número um ou dois deste artigo, excepto nos PD's propostos para Mangue de Sete Ribeiras e Achada Espinho Branco que não se poderão edificar enquanto o dito plano não seja aprovado, devido ao valor patrimonial, paisagístico e etnográfico, das zonas.

Artigo 29.º

**Condições para as edificações**

1. Com vista a preservar e melhorar a paisagem urbana e rural, todas as fachadas exteriores das novas edificações devem ser acabadas.

2. As edificações já existentes com blocos de cimento à vista devem ser alvo de um plano especial de pintura e ou acabamento executado nos três primeiros anos após a aprovação do PDM-SM.

3. As edificações destinadas a habitação, seja qual for a classe da área, e sem prejuízo do que vier a ser determinado nos Planos de Desenvolvimento Urbano e nos Planos Detalhados, devem assegurar condições higiénicas e de regulação térmica interior, cumprindo as seguintes condições mínimas:

- a) Ter ventilação cruzada; caso a habitação tenha uma cobertura plana, deve adoptar uma solução de tecto ventilado com câmara-de-ar; e
- b) Nas edificações em que esteja previsto um segundo piso e enquanto este não for construído, o tecto do primeiro piso deve ser acabado com soluções provisionais que garantam a criação de uma câmara-de-ar ventilada como coberta e não prejudiquem a qualidade paisagística do lugar.

Artigo 30.º

**Condicionamentos comuns às áreas edificáveis**

Nas áreas edificáveis é interdita a instalação de parques de sucata e depósitos de resíduos, e a armazenagem grossista de produtos explosivos e inflamáveis.

Artigo 31.º

**Áreas não edificáveis**

1. Integram as áreas não edificáveis os solos que pelas suas características e valores naturais, ambientais, produtivos ou de paisagem, ou porque comportam riscos para a ocupação pela edificação, o presente PDM-SM considera apropriado preservar o desenvolvimento urbano.

2. As áreas não edificáveis subdividem-se, segundo o uso dominante e o grau de protecção, nas categorias seguintes, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Agrícola Exclusiva (AEX);
- b) Agro-Silvo-Pastoril (ASP);
- c) Verde de Protecção e de Enquadramento (VPE);
- d) Florestal (FL); e
- e) Costeira (CO).

Artigo 32.º

**Agrícola exclusiva**

1. A zona agrícola exclusiva integra espaços rurais em que domina uma agricultura cuja produtividade se revelou suficiente para estabilizar o uso agrícola, cuja preservação é necessária, são incompatíveis com o uso habitacional.

2. Nestas zonas é permitido:

- a) A preservação dos usos agrícolas pré-existentes, e este uso compreende a execução da actividade agrícola em terrenos já preparados para seu desenvolvimento em forma tradicional e com intensidade média e alta;
- b) Como intervenções próprias só são consideradas a remoção de exemplares da flora e a fauna selvagem dentro das áreas de cultivo, sempre que não estejam protegidas, ademais das de plantação e recollecção de cultivos;
- c) A produção de pasto e ou desenvolvimento de experiências com espécies autóctones forrageiras;
- d) As novas estruturas de fiação não aéreas, eléctricas ou telefónicas e as infra-estruturas hidráulicas e de saneamento que devam ser instaladas; e
- e) Os trabalhos e obras de manutenção e melhoria das edificações e construções existentes.

Artigo 33.º

**Agro-silvo-pastoril**

1. A categoria agro-silvo-pastoril inclui os espaços rurais em que o uso agrícola do solo constitui uma alternativa com pouca valia económica devido às características pedológicas e, por isso, têm sido ocupadas com florestações ou têm mantido um aproveitamento predominantemente silvo-pastoril.

2. Nestas zonas está permitido:

- a) O gado estabulado familiar, a nível de uso é considerado compatível com o carácter geral nas fazendas de cultivo e inclusive com as casas localizadas em áreas rústicas;
- b) O gado estabulado de carácter artesanal, categoria onde incluem-se as instalações que ultrapassem 10 (dez) cabeças em explorações de bovino ou 5 (cinco) exemplares mães de suíno, ou existindo estas duas espécies, que a soma do dobro do número de porcas mães mais as cabeças bovinas seja superior a 10 (dez);
- c) A criação de infra-estruturas viárias e de transporte terrestre para a circulação ou tráfego de pessoas, animais ou veículos;
- d) As oficinas de artesanato e pequenos comércios ligados a casas rurais que realizem de forma exclusiva actividades para a obtenção ou transformação de produtos, cujas dimensões em relação à superfície, trabalhadores,

maquinaria e potência eléctrica seja muito limitada, e suas actividades sejam compatíveis com as exigências ambientais de uma área residencial; e

- e) O uso residencial que deve estar dotado dos serviços suficientes para permitir a vida quotidiana em comum de um grupo de pessoas, cujo imóveis estão formados por casas e espaços ligados a estas, áreas livres privadas e garagens, dispostas nas montanhas, entre vales, únicas zonas apropriadas para a edificação sem desperdiçar o solo adequado para o cultivo que em todo caso, deve estar ligados à rede viária existente ou programada.

#### Artigo 34.º

##### **Categoria e espaços verde de protecção e de enquadramento**

1. A categoria verde de protecção e de enquadramento (VPE) é constituída por espaços com valor paisagístico, ambiental ou cultural, existentes nos perímetros urbanos ou fora deles, e que servem para constituir faixas de protecção das vias, a zonas industriais ou outros usos com impacto suficiente que necessitem de amenização por intermédio destas áreas.

2. Para efeitos de manutenção das condições actuais, são também incluídos na categoria VPE aqueles terrenos situados em volta das áreas edificáveis e que o PDM-SM considera necessário salvaguardar da edificação com vista a impedir a formação de um contínuo edificável, mantendo áreas livres entre aquelas que se consideram adequadas para seu desenvolvimento urbano.

3. Os espaços verdes de protecção e enquadramento delimitados em volta das áreas edificáveis mantêm as condições actuais, não podendo neles ser feita qualquer tipo de nova edificação para manter os usos existentes sempre que não sejam incompatíveis com os condicionantes especiais.

4. Nestes espaços são permitidos:

- a) Actividades ligadas à investigação científica, sempre que sejam compatíveis com a protecção e restauração destes espaços;
- b) Actuações viradas à conservação, recuperação e restauração dos recursos naturais da zona, especialmente as da flora e fauna ameaçadas;
- c) O acesso a pé pelos caminhos tradicionais em condições seguras; e
- d) As actividades agro-pecuárias tradicionais, até a realização de um estudo da capacidade de carga pecuária do Município, que determina a continuidade, redução ou progressiva eliminação de tais actividades nestas áreas.

5. Em todo o caso, não é permitido o aumento do número de cabeças de gado dentro do solo da categoria VPE, nem a colocação de novas instalações ou cercos de uso pecuário.

6. Enquanto não for estabelecido um regulamento específico, devem ser alvo de monitoramento e fiscalização:

- a) O aproveitamento, manipulação ou extracção dos seus recursos naturais, especialmente os elementos florísticos que possam ter interesse forrageiro;
- b) As actividades ligadas ao cercado dos sítios de interesse florístico e à gestão e erradicação do gado especialmente nas encostas N-NW da Ribeira Principal, na zona de amortecimento do PN de Serra Malagueta; e
- c) O controlo, ou erradicação, da fauna e flora introduzida, potenciando-se o uso do carrapato, *furcraea gigantea*, para o fabrico de cestaria.

#### Artigo 35.º

##### **Florestal**

1. A categoria florestal inclui os espaços onde predominam a ocupação florestal e é ainda constituída por áreas actualmente sem ocupação rural, denominada inculta, sendo áreas com solos muito pobres, com declives excessivos, presença de afloramentos rochosos e acentuada secura.

2. Nestas áreas é excluído o uso habitacional, sendo-lhes aplicável as medidas estabelecidas na legislação florestal em relação ao regime de usos e autorizações como corte de madeira, solta de gado, colecta de pastos e lenha.

3. No âmbito do Parque Natural de Serra Malagueta são aplicáveis as determinações normativas previstas no Plano de Gestão aprovado mediante Resolução n.º 40/2008, de 8 de Dezembro.

#### Artigo 36.º

##### **Costeira**

1. A área costeira coincide com a orla costeira do município.

2. Aproveitando a possibilidade prevista no Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de Julho, que estabelece os princípios e as normas de utilização de solos, a faixa marítima de protecção é de 120 (cento e vinte) metros.

3. Enquanto não for estabelecido um regulamento específico para a pesca desportiva e de mergulho, devem ser controlados os actuais pontos de práticas destas actividades.

#### Artigo 37.º

##### **Determinações para as áreas não edificáveis**

1. O PDM-SM preserva do desenvolvimento urbano os solos que integram as áreas não edificáveis, limitando os usos das actividades primárias ou relacionadas com as características do meio, com o objectivo da valorização do património rural.

2. Para efeitos do previsto no n.º 1, é limitada a construção de habitações, admitindo-se unicamente aquelas existentes ou as associadas às actividades admitidas nesta categoria de solo, em função dos usos admitidos a cada classe de espaço e de acordo com as condições que o PDM-SM determina para a edificação.

## Artigo 38.º

**Condições da edificação nas áreas não edificáveis**

1. Todas as edificações para habitação existentes nas áreas não edificáveis, à data de aprovação deste PDM podem ser mantidas, conservadas e reabilitadas.

2. As novas edificações devem observar os seguintes condicionamentos:

- a) São interditas novas edificações nos solos com inclinação superior a 30% (trinta por cento);
- b) São admitidas as edificações destinadas a usos agrícolas e pecuários;
- c) São admitidas as edificações destinadas a residência ou turismo rural, desde que se situem num raio de 250 m (duzentos e cinquenta metros) de uma fonte de água existente ou prevista no PDM, conforme o indicado na Planta de Ordenamento;
- d) A densidade máxima de habitações para os solos que se situam num raio de 250 m (duzentos e cinquenta metros) das fontes de água, existentes ou previstas, é de 2 (dois) habitações/hectare;
- e) Para efeitos deste cálculo, as unidades de turismo habitacional são consideradas em função do número de camas previstas, contando uma habitação por cada cinco camas.
- f) São interditas as unidades de turismo de rural com mais de 10 (dez) camas;
- g) A altura máxima das edificações no solo rústico é de um piso; e
- h) A cobertura das edificações deve ser inclinada, com excepção das não associadas à habitação ou turismo rural que requeiram outra solução.

## Artigo 39.º

**Limitações de uso**

O PDM-SM classifica as categorias de espaços em função das suas características físicas e potencialidades e, em consonância com o modelo de desenvolvimento que propõe, estabelece as limitações de usos constantes no Quadro 4 em anexo.

## Artigo 40.º

**Determinações para usos e aproveitamentos nas áreas não edificáveis**

1. As determinações para usos e aproveitamentos das áreas não edificáveis são as que determinem os programas sectoriais específicos propostos no artigo 42.º do presente Regulamento.

2. As determinações para as actividades extractivas são as seguintes:

- a) A extracção de rocha ornamental, lajes ou pedras podem ser autorizadas quando a exploração cumpra os seguintes critérios, convenientemente justificados no relatório técnico:
- i) Corresponda a uma pequena unidade de produção destinada a satisfazer a procura interna ou produtos de iniciativa local; e

ii) Tenha um reduzido impacto ecológico e paisagístico.

b) Pode ser autorizada a extracção de cascalho e areia procedente de arrastes do fundo das ribeiras permitindo recuperar a função evacuadora do leito; e

c) Pode ser autorizado o esvaziamento de obras de alvenaria e estruturas equivalentes, sempre que o acesso e a retirada dos materiais não sejam motivo de maiores processos erosivos.

## Artigo 41.º

**Infra-estruturas e equipamentos**

1. As infra-estruturas e equipamentos localizam-se em zonas de desenvolvimento dos aglomerados urbanos ou rurais sempre e quando não exista uma outra alternativa viável fora delas.

2. Excepcionalmente, podem ser autorizadas instalações ou equipamentos nas zonas de desenvolvimento dos aglomerados urbanos ou rurais quando cumpramos os seguintes critérios, convenientemente justificados no relatório técnico:

- a) Interesse para a população local;
- b) Dimensionamento ajustado; e
- c) Avaliação do seu impacto ecológico.

3. A instalação de novas infra-estruturas energéticas, tais como subestações, centros de transformação de media, baixa ou alta tensão, em solo não urbanizável fica sujeito a um parecer prévio positivo da Câmara Municipal, devendo localizar-se nas áreas de menor impacto visual, com os cabos eléctricos enterrados ou escorrendo pelas ladeiras e procurando evitar as divisórias de bacia.

4. A instalação de infra-estruturas de fornecimento de água fica sujeita a parecer prévio positivo da Câmara Municipal.

5. As instalações telefónicas, de rádio e de televisão devem ser localizadas nas zonas de desenvolvimento dos aglomerados urbanos ou rurais podendo, excepcionalmente, a Câmara Municipal autorizar a sua colocação fora deste âmbito, quando estiver devidamente justificada a sua necessidade.

6. Antes de realizar qualquer nova construção deve-se ter em conta a possibilidade de aproveitar e reabilitar as estruturas pré-existentes.

7. As obras a realizar não podem alterar significativamente a superfície do terreno, de forma a evitar danos desnecessários à vegetação, ao solo e aos de mais recursos, acautelando o desencadeamento de processos erosivos.

8. As obras públicas devem prever nos seus projectos a procedência dos materiais, assim como o destino dos seus escombros.

9. O dimensionamento das infra-estruturas e instalações de uma nova edificação ajustar-se-ão às necessidades futuras e sua finalidade, o que deve ser devidamente analisado e justificado.

10. Promove-se a integração no meio ambiente das infra-estruturas e instalações de obra nova, seleccionando os materiais, formas e cores mais adequados para este fim ou a sua adaptação aos tipos de construção tradicional.

11. As lixeiras destinadas a resíduos sólidos só podem ser autorizadas em locais pouco visíveis e em solos sem uso agrícola.

## CAPÍTULO IV

### Protecção e conservação do património natural

Artigo 42.º

#### Áreas protegidas

1. Como complemento à Rede Nacional de Áreas Protegidas são identificados os espaços que por extensão se relacionam e cumprem com o previsto no Decreto-Lei n.º 3/2003, de 24 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 44/2006 de 28 de Agosto e que de maneira provisional delimitam-se na Planta de Ordenamento com categorização específica, designadamente:

- a) Monumento Natural Frada, Roque de Gon-Gon, interesse paisagístico e rural;
- b) Monumento Natural Mangue de Sete Ribeiras, interesse paisagístico e geológico;
- c) Monumento Natural de Cutelo Coco, interesse paisagístico e geológico;
- d) Monumento Natural Picão, Ribeireta, interesse paisagístico e geológico;
- e) Paisagem Protegida de Gon-Gon, interesse paisagístico e geológico, e área de amortecimento do Parque Natural de Serra Malagueta;
- f) Paisagem Protegida de Ribeira Principal, interesse paisagístico.

2. Enquanto os ditos espaços não estiverem oficialmente reconhecidos dentro da Rede de Áreas Protegidas e não tiverem sido realizados e aprovados os respectivos Planos Especiais de Ordenamento, previstos na legislação vigente para estas zonas, os espaços propostos mantêm-se os usos e restrições determinados pelo PDM-SM para as distintas classes de espaço que corresponda a cada caso.

## CAPÍTULO V

### Determinações de gestão

Artigo 43.º

#### Directrizes para os planos de desenvolvimento urbano

1. O Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU), nos termos das Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, é o instrumento que rege a organização espacial dos núcleos de povoamento.

2. O PDM-SM indica as áreas abrangidas pelos PDU's já desenvolvidos para Achada Monte e Pilão Cão.

3. Os PDU's devem atender às determinações estabelecidas no PDM-SM para as diferentes classes de espaços, e no que se refere às reservas de dotações e parâmetros urbanísticos máximos, sem prejuízo de poder vir a ser determinado, em função de ordenações concretas, um maior nível de dotação ou parâmetros urbanísticos mais baixos.

Artigo 44.º

#### Directrizes para os planos detalhados

1. O Plano Detalhado (PD), nos termos das Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, é o instrumento que rege a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem.

2. O PDM-SM indica na Planta de Ordenamento as áreas que devem ser abrangidas por PD's: 3 para o sistema urbano e 4 (quatro) para aglomerados rurais:

- a) PD\_AU1\_, Calheta (CA);
- b) PD\_AU2\_, Veneza (VE);
- c) PD\_AU3\_, Ponta Verde (PV);
- d) PD\_AR1\_, Espinho Branco (EB);
- e) PD\_AR2\_, Variante Monte Pousada (MP);
- f) PD\_AR3\_ Chão de Horta (CH); e
- g) PD\_AR4\_ Mato Correia (MC).

3. Os PD's delimitados para o sistema urbano têm por objectivo o ordenamento conjunto dos três núcleos existentes e as suas extensões.

4. Os PD'S devem manter a identidade e separação física entre os três núcleos, evitando que as áreas edificáveis cheguem a se tocar.

5. Devem ainda manter as faixas de protecção livres de edificações de acordo com o que estabelece o presente PDM.

6. O PDM-SM também inclui na Planta de Ordenamento os Planos Detalhados previstos nos PDU's de Achada Monte e de Pilão Cão, 3 (três) para o sistema urbano e 1 (um) para o aglomerado rural:

- a) PD\_Achada Bolanha (do PDU de Achada Monte);
- b) PD\_Achadona (do PDU de Achada Monte);
- c) PD\_Bacio (do PDU de Pilão Cão); e
- d) PD\_Mangue de Sete Ribeiras (do PDU de Achada Monte).

7. Os PD's devem ser elaborados seguindo as determinações estabelecidas pelo PDM-SM para as diferentes categorias de espaços, e no que se refere às reservas de dotações e parâmetros urbanísticos máximos, sem prejuízo de poder vir a ser determinado, em função de ordenações concretas, um maior nível de dotação ou parâmetros urbanísticos mais baixos.

Artigo 45.º

#### Critérios gerais e recomendações

1. Os PDU's e os PD's devem ter em conta os critérios gerais e recomendações constantes no Relatório de Ordenamento e, em especial, as seguintes recomendações:

- a) As normas para a nova edificação devem contemplar condições de adaptação topográfica e inserção nos terrenos inclinados com vista a:
  - i) Evitar a erosão e alteração excessiva e prejudicial do solo;
  - ii) Evitar eventuais prejuízos nos lotes e edificações vizinhas derivados dos movimentos de terra e construção de muros de contenção; e
  - iii) Preservar a paisagem urbana evitando o escalonamento da edificação sobre o terreno com uma imagem visual de mais pisos através das caves do que aqueles permitidos.

2. Os PD's que abrangem áreas de núcleos urbanos consolidados, identificados na Planta de Ordenamento como Urbana Estruturante, desenvolveram-se tendo como objectivo a melhora e conservação destas áreas, a partir do reconhecimento do valor da edificação tradicional.

3. Os PD's que abrangem áreas de tecidos urbanos existentes mas com baixo nível de consolidação, identificados na Planta de Ordenamento como Habitacional Mista, e que nomearemos como de consolidação e densificação, têm como principal objectivo assegurar que a ocupação destas áreas produza-se com as infra-estruturas e dotações necessárias.

4. Os PD's que abrangem áreas nas que não existe edificação, identificados na Planta de Ordenamento também como Habitacional Mista, e que nomearemos como de extensão, têm que assegurar a continuidade das redes urbanas existentes de acordo com o esquema proposto por este PDM.

5. Os PD's que abrangem áreas de aglomerados rurais, identificados na Planta de Ordenamento como Aglomerado Rural devem ser elaborados tendo em conta as características e condições das áreas já consolidadas pela edificação rural.

6. As edificações seguem preferencialmente as tipologias tradicionais, respeitando as condições de integração no meio rural e paisagístico no que se assentam.

Artigo 46.º

#### Directrizes para políticas e programas sectoriais

1. Os programas têm por fim otimizar o uso eficiente dos recursos de São Miguel em vários sectores considerados estratégicos para se alcançar os objectivos de desenvolvimento que o PDM propõe.

2. É a entidade pública competente quem põe em marcha, de forma progressiva, os programas sectoriais que a seguir se enumeram, seguindo em todos os casos as directrizes específicas expostas para cada um dos programas no Relatório de Ordenamento:

a) Educação ambiental;

- b) Fomento e melhoria da agricultura biológica e tradicional;
- c) Criação de um centro de desenvolvimento local;
- d) Criação de um escritório técnico de arquitectura e habitação;
- e) Conservação e promoção dos recursos culturais;
- f) Restauração da cobertura vegetal;
- g) Conservação da fauna e flora autóctone e dos habitats de especial interesse;
- h) Plano de ordenamento da pecuária;
- i) Actividades turístico-recreativas;
- j) Adequação da rede de caminhos para percursos;
- e
- k) Recursos pesqueiros.

#### CAPÍTULO VI

#### Disposições finais e transitórias

Artigo 47.º

#### Regime transitório de usos nas áreas que abrangem os planos detalhados

1. Os solos delimitados como integrantes de PD's podem manter os usos existentes à data de aprovação deste PDM, enquanto não for elaborado o competente plano detalhado que os ordena.

2. Este regime transitório não é aplicável aos usos existentes incompatíveis com os condicionamentos especiais determinados pelo PDM-SM.

Artigo 48.º

#### Contra-ordenações

1. Constitui contra-ordenação, punível com coima, a realização de obras, bem como qualquer alteração indevida à utilização previamente licenciada das edificações ou do solo em violação do disposto no presente Regulamento.

2. O montante da coima a que se refere o número anterior é fixado entre os valores mínimo e máximo estabelecidos no artigo 190.º do Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

#### ANEXO

Quadro 1. Condicionantes especiais

Condicionantes especiais <i>Condições (1) que geram incompatibilidade com a edificação de certos usos</i>		Usos														
		Habitación dada ao uso do solo	Indústria		Serviços/funcionário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estr. turísticas	Agricultura	Florestais	Extracções minerais	Pesca
			Pesca	Ligeira						Pequeno comércio	Groceria					
Zonas de riscos	de duvidosa segurança geotécnica	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X
	sujeitas a inundações	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X
Zonas de Protecção	do património cultural	C	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X
	de património natural	C	X	C	X	C	C	C	C	C	X	C	C	C	X	X
	de recursos e equipamentos hídricos	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X	C	C	C	X	X
	de alta infiltração	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X	C	C	C	X	X
	ribeiras e eixos principais de água	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X	C	C	C	X	X
Áreas protegidas	C	X	C	X	C	C	X	C	C	X	C	C	C	X	X	
Serviços	da Orla Marítima (80/120m)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	de infra-estruturas públicas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X

C – uso compatível/ X – uso incompatível

**Quadro 2. Módulos mínimos de reserva**

Unidades de habitações	Sistema de espaços livres: domínio e uso público		Centros docentes			Serviços de interesse público e social			Parques de estacionamento
	Jardins e praças públicas	Áreas de jogo e recreio para crianças	Pré-escolar	Primária	Secundária	Parque desportivo	Equipam. comercial	Equipam. social	Núm. 100 m <sup>2</sup> edificação
	m <sup>2</sup> solo/ha.b.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> const/hab.	m <sup>2</sup> const/hab.	
Unidade elementar	10	2		10		-	2		1
Unidade Básica	10	2	2	10	-	6	1	3	1
Unidade Integrada	10	2	2	10	-	6	2	4	1
Conjuntos entre 1000 e 2000 hab.	15	6	2	10	-	6	3	6	1
Conjuntos entre 2000 e 5000 hab.	15	6	2	10	4	6	4	6	1

Consideram-se Unidades elementares os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de até 250 habitações.  
 Consideram-se Unidades básicas os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de entre 250 e 500 habitações.  
 Consideram-se Unidades integradas os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de entre 500 e 1000 habitações.

**Quadro 3. Módulos mínimos de reserva/solos usos terciários e industriais**

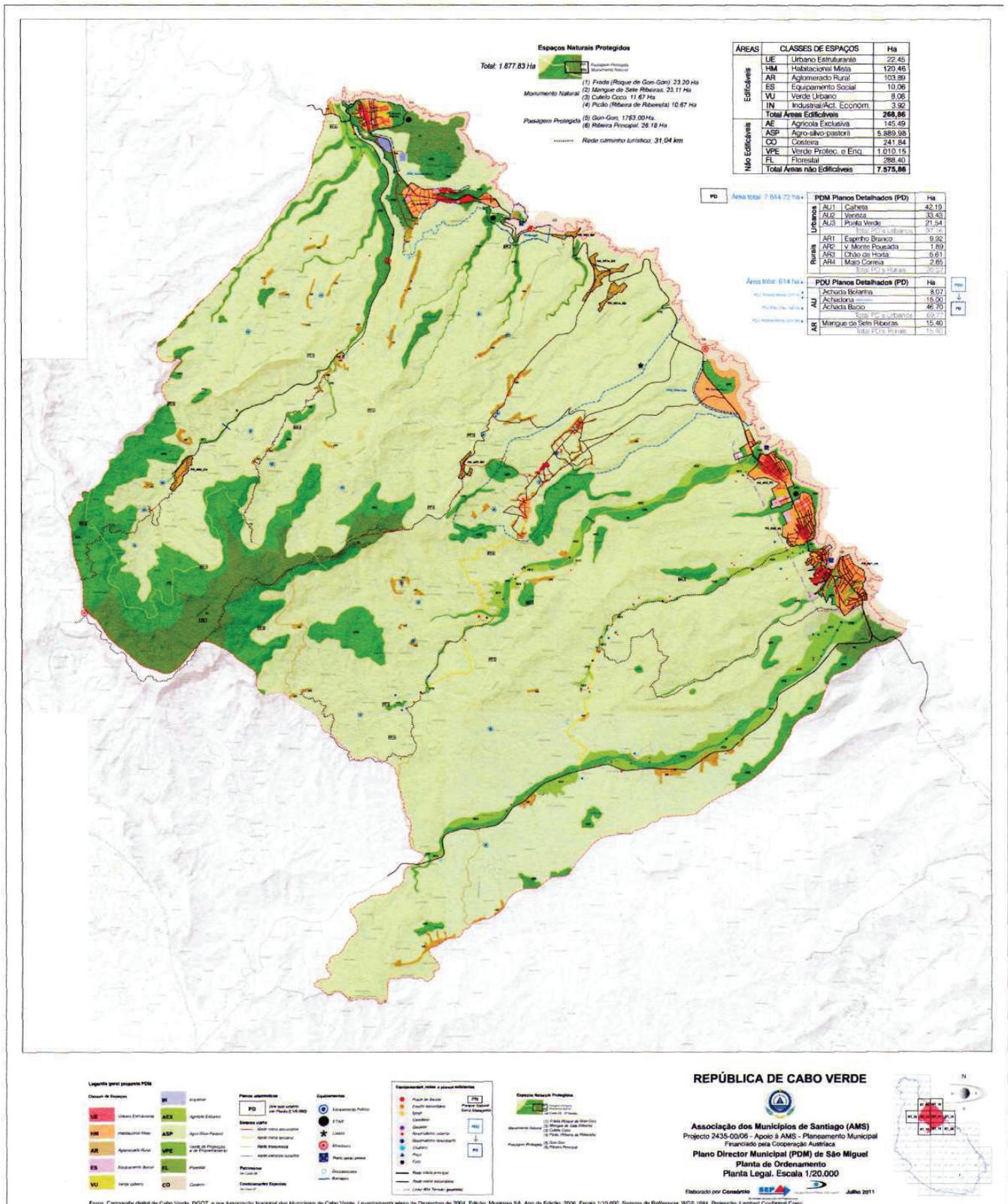
Situação	Usos terciários			Uso residencial
	Sistema de espaços livres de domínio e uso público	Serviço de interesse público e social	Parques de estacionamento	Sistema de espaços livres de domínio e uso público, centros docentes, parques de estacionamento
	Percentagem	Percentagem	Núm./100 m <sup>2</sup> edificação	
Primeira	10	4	1	
Segunda	10	6	1	Módulos do ponto 1 deste artigo

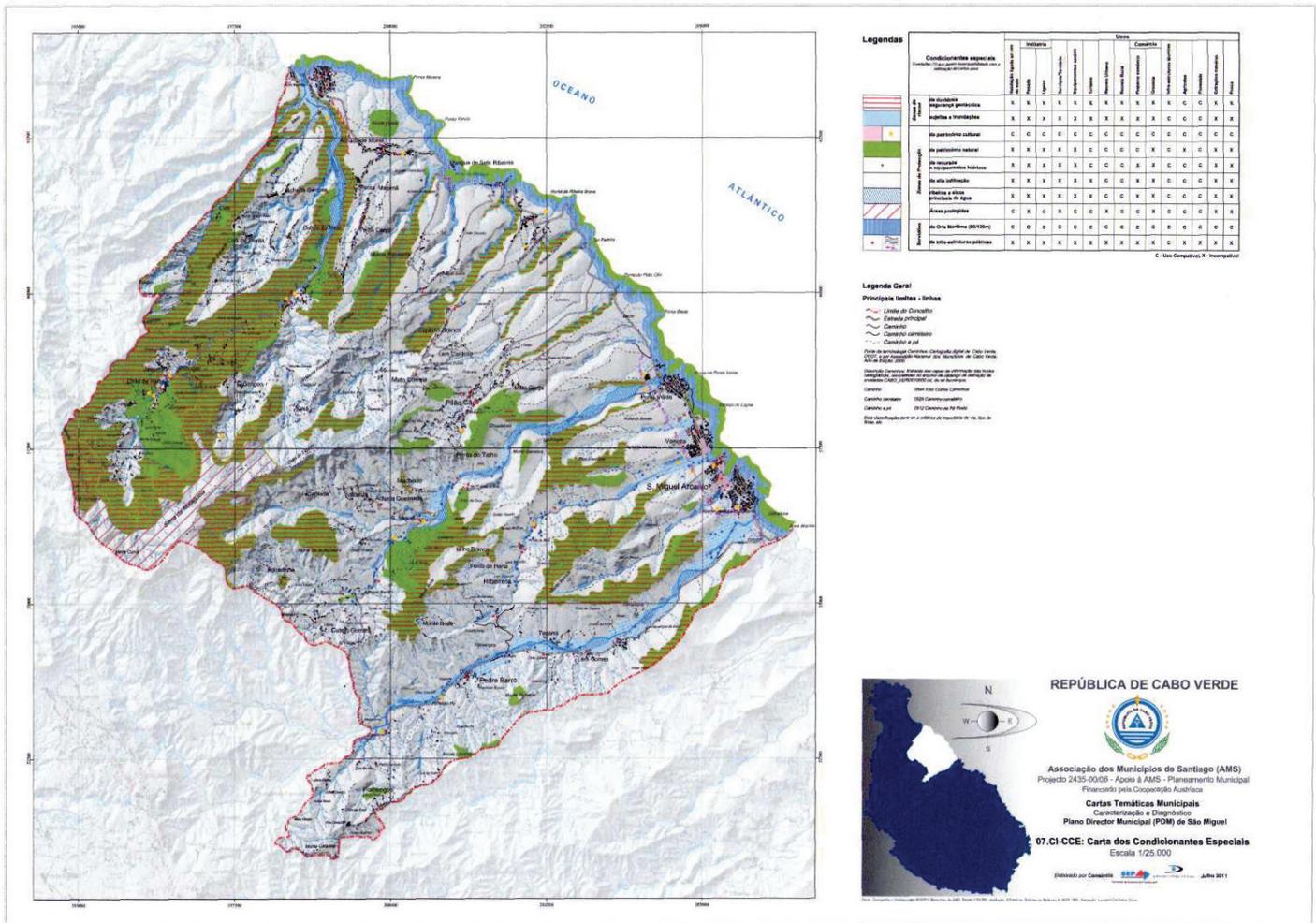
a) A primeira situação é aplicável aos casos em que o uso do solo é, exclusivamente, terciário ou industrial. b) A segunda situação é aplicável aos casos em que também se pode ter uso residencial.

**Quadro 4. Classes de espaços**

Classes de Espaços		Abreviação	Usos														
			Habitação ligada ao uso do solo	Indústria		Serviços / Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estruturas técnicas	Agriculturas	Florestais	Extrações minerais	Pesca
				Pollente	Não poluente						Pecuario comércio	Grossista					
Áreas Edificáveis	Urbana estruturante	UE	D	X	C	C	C	C	X	X	C	X	C	X	X	X	X
	Habitacional mista	HM	D	X	C	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X
	Aglomerado rural	AR	D	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	C	
	Equipamentos sociais	ES	C	X	X	X	D	X	C	X	C	X	C	X	X	X	X
	Verde urbano	VU	X	X	X	X	C	X	D	C	C	X	C	X	X	X	X
	Industrial	IN	X	D	D	C	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	C
Áreas não Edificáveis	Agrícola exclusiva	AEX	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	X
	Agro-Silvo-Pastoril	ASP	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	C
	Verde de protecção e de enquadramento	VPE	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C
	Florestal	FL	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	D	X	X
	Costeira	CO	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C

D - uso dominante / C – uso compatível/ X – uso incompatível





O Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

**Portaria nº 33/2012**

de 13 de Julho

O Município da Praia, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Detalhado de Palmarejo Grande – PD-PG.

O Plano Detalhado (PD) é o instrumento de planeamento que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal, de acordo com o uso definido por Plano Desenvolvimento Urbanístico (PDU) ou Plano Director Municipal (PDM). É o plano urbanístico de grau hierárquico inferior e foi objecto de uma profunda e detalhada análise técnica multidisciplinar que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, e também a sua compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis.

O Regulamento anexo ao presente Plano é um documento elaborado segundo o disposto no Regime Jurídico dos Planos Urbanísticos, aprovado pela Lei n.º 85/IV/93 (Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico), de 16 Julho e pelos Decretos-Lei n.º 87/90 (Regulamento para Elaboração, Aprovação

e Homologação dos Planos Urbanísticos) e n.º 88/90, (Regulamento das Figuras dos Planos Urbanísticos) de 13 Outubro, que regulariza e estabelece as opções em matéria de uso, ocupação e transformação do território por ele abrangido, garantindo a execução das políticas e medidas de ordenamento do território, ambos revogados pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro, que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

Ora, este último, estabelece nas suas disposições finais e transitórias, mais precisamente no artigo 202º, que a elaboração de planos urbanísticos em curso à data da entrada em vigor do seu Regulamento pode prosseguir nos termos da legislação anterior, desde que o pedido de ratificação ou de aprovação ocorra no prazo máximo de 1 (um) ano a contar daquela data.

Assim, é nesse sentido que o presente Plano é ratificado e publicado nos termos estabelecidos pelas disposições constantes no artigo 1º do seu Regulamento em anexo.

Nestes termos,

Visto os pareceres emitidos pelas entidades públicas implicadas e competentes em razão da matéria;

Ao abrigo das competências que me são conferidas pelo n.º 6 da Base XVII, conjugada com a Base XV, todas da Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Ur-

banístico, aprovada pelo Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de Junho; e

No uso da faculdade conferida pelo n.º 3 do artigo 264º da Constituição;

Manda o Governo de Cabo Verde, pelo Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, o seguinte:

Artigo 1º

#### Ratificação

É ratificado o Plano Detalhado de Palmarejo Grande (PD-PG), cujo Regulamento e Planta Legal são publicados em anexo à presente Portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2º

#### Entrada em vigor

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

Gabinete da Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, na Cidade da Praia, aos 25 de Junho de 2012. – O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

## REGULAMENTO PLANO DETALHADO DE PALMAREJO GRANDE (PD-PG)

### TÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### CAPÍTULO I

#### Disposições de natureza administrativa

Artigo 1º

#### Objecto

1. O presente Regulamento, relativo ao Plano Detalhado para Palmarejo Grande, adiante designado abreviadamente, PD - PG é um documento elaborado segundo o disposto no Regime Jurídico dos Planos Urbanísticos, aprovado pela Lei n.º 85/IV/93 (Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico), de 16 Julho e pelos Decretos-Lei n.º 87/90 (Regulamento para Elaboração, Aprovação e Homologação dos Planos Urbanísticos) e n.º 88/90, (Regulamento das Figuras dos Planos Urbanísticos) de 13 Outubro, que regulariza e estabelece as opções em matéria de uso, ocupação e transformação do território por ele abrangido, garantindo a execução das políticas e medidas de ordenamento do território.

2. O presente regulamento contém disposições de ordenamento, desenho urbano e proposta de afectação de zonas por usos dominantes, dentro do perímetro por ele abrangido, nomeadamente quanto ao traçado da rede viária, estacionamento e passeios, parcelamento, implantação das construções, implantação dos equipamentos colectivos e localização de espaços verdes e livres.

3. O PD-PG, após aprovação e ratificação pelas entidades competentes e sua publicação, tem valor de um Regulamento Administrativo, ou seja, as suas disposições são vinculativas para todas entidades públicas e privadas.

Artigo 2º

#### Âmbito de aplicação

1. O presente Regulamento aplica-se à zona de Palmarejo Grande, localidade do Município da Praia, cuja delimitação territorial é a constante da Planta de Localização, anexo e parte integrante a este Regulamento.

2. A área de intervenção tem a superfície total de aproximadamente 54,4 ha (cinquenta e quatro vírgula quatro hectares).

Artigo 3º

#### Conteúdo documental

1. O PD-PG é constituído pelos seguintes documentos:

- a) Regulamento;
- b) Relatório Justificativo;
- c) Programa de execução;
- d) Planta da Situação Existente;
- e) Planta de Enquadramento;
- f) Planta de Condicionantes;
- g) Planta de Localização;
- h) Planta de síntese;
- i) Planta Legal; e
- j) Plantas de Trabalho.

2. Os demais elementos que acompanham o PD são fixados por Portaria do membro do Governo responsável pelo Ordenamento do território.

Artigo 4º

#### Validade

1. O PD-PG vigora pelo período máximo de 24 (vinte e quatro) anos, a partir da data da sua entrada em vigor.

2. Na falta de disposições em contrário, o Plano mantém-se em vigor até ser revisto.

Artigo 5º

#### Revisão do Plano

1. O PD-PG pode ser revisto, de forma a assegurar a coerência das normas de ordenamento aplicáveis à mesma área e a atender às novas condições e circunstâncias, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 35º da Lei n.º 85/IV/93, de 13 de Julho.

2. Na ausência de revisão do Plano, após término do prazo, continua a aplicar-se o presente Regulamento, se tal for considerado de interesse público.

3. Tendo em conta a natureza desta intervenção urbanística, qualquer iniciativa no sentido da revisão do Plano

deve merecer o consentimento expresso e inequívoco da Instituição promotora do projecto, ou seja, da IFH, a quem também cabe a responsabilidade de emitir um parecer prévio de aprovação.

#### Artigo 6º

##### **Autorização de construções e fiscalização**

1. A realização de qualquer obra de construção, ampliação, reconstrução, reparação, demolição e as demais actuações urbanísticas tipificadas por Lei, obrigam-se ao licenciamento pela Câmara Municipal, a qual incumbe, também, a fiscalização do cumprimento das disposições deste regulamento.

2. As licenças e autorizações municipais para a realização de actuações urbanísticas são condicionadas à observância das disposições deste Regulamento.

3. Pode a Câmara Municipal solicitar caução como garantia dos prejuízos causados no domínio público antes da emissão e ou renovação da autorização da construção.

#### Artigo 7º

##### **Implantação das Construções**

A implantação das construções é acompanhada pelo Promotor do Projecto, qual seja, a Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A – a IFH.

#### Artigo 8º

##### **Ligação às redes públicas**

1. Qualquer construção deve obrigatoriamente ser ligada às redes públicas de infra-estruturas existentes.

2. Na ausência da rede de esgoto deve ser assegurada a evacuação através de fossas sépticas.

3. Qualquer construção deve obrigatoriamente ser dotada de um sistema de escoamento de águas pluviais independente do sistema de evacuação de esgotos.

4. O sistema de escoamento das águas pluviais é ligado à rede pública de drenagem e o aproveitamento das águas pluviais que poderão ter uso na rega dos espaços verdes.

#### Artigo 9º

##### **Conclusão e recepção de obras e a emissão da Licença de Utilização**

Concluídas as obras e após vistoria da Câmara Municipal, a mesma emite o alvará de Licença de Utilização, nos termos da Lei e das seguintes condições adicionais:

a) Após levantamento do estaleiro e limpeza da área, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que se hajam acumulado no decorrer da execução dos trabalhos; e

b) Após a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que possam ter sido causados em equipamentos e infra-estruturas públicas.

#### Artigo 10º

##### **Publicidade**

1. A colocação de publicidade visível em lugares públicos está sujeita ao licenciamento da Câmara Municipal da Praia, nos termos dos Regulamentos municipais.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a publicidade não pode ser licenciada ou aprovada nos seguintes casos:

a) Quando prejudicar a circulação dos peões, designadamente dos deficientes;

b) Quando afectar a segurança das pessoas ou das coisas, nomeadamente a circulação rodoviária;

c) Quanto apresentar disposições, formatos ou cores que possam confundir-se com os de sinalização de tráfego; e

d) Fora das áreas comerciais.

3. Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

4. Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

#### Artigo 11º

##### **Boa manutenção da urbanização**

1. Os proprietários de terrenos e de edifícios devem mantê-los em condições de segurança, salubridade e estética.

2. A Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a pedido de qualquer interessado, ordena a realização das obras que se mostrem necessárias para manter ou restabelecer as condições referidas no número anterior.

3. É proibida qualquer obra ou alteração no pavimento da via pública sem autorização da Câmara Municipal.

4. Se para a execução de obras for necessário ocupar terreno que não faça parte do lote, deve ser solicitada autorização expressa da Câmara Municipal, de acordo com as disposições legais em vigor.

5. O sistema viário não pode ser alterado por qualquer realização urbanística de iniciativa pública ou privada, salvo em questões de pormenor e após parecer favorável das entidades competentes.

6. Durante a execução de obras de qualquer natureza, são obrigatoriamente adoptadas as precauções e as disposições necessárias para garantir a segurança pública, para salvaguardar as condições normais de trânsito e, bem assim, para evitar eventuais danos materiais, observando as disposições legais em vigor.

#### Artigo 12º

##### **Prejuízos causados ao domínio público**

1. Os proprietários são responsáveis pelas degradações nas infraestruturas e nos equipamentos urbanos do domínio público.

2. Na falta de reparação ou beneficiação dos equipamentos referidos no número anterior, por iniciativa do transgressor, a Câmara Municipal da Praia ordena a realização das obras.

3. Em caso de incumprimento do número anterior, no prazo estipulado pela Câmara Municipal da Praia, esta procede às reparações ou beneficiações dos mesmos à expensa do transgressor, podendo executá-los com recurso à caução referida no n.º 3 do artigo 6º.

Artigo 13º

#### Prazos para construção

1. Os proprietários devem observar os prazos para construção fixados pela Câmara Municipal da Praia.

2. Quando não expressamente fixados pela Câmara Municipal, os prazos para construção são os que constam da calendarização proposta pelo Promotor do Projecto ou, na sua falta, os prazos previstos pelo artigo 54º da Lei n.º 85/IV/93, de 16 de Julho.

## CAPÍTULO II

### Condições gerais da concepção do espaço e uso do solo

Artigo 14º

#### Conceitos urbanísticos

1. Os conceitos utilizados são os estabelecidos na legislação em vigor, designadamente na da Lei n.º 85/IV/93, de 16 de Julho, no Decreto-Lei n.º 88/90, de 13 de Outubro, no Decreto-Lei 18/2011, de 28 de Fevereiro, e na demais legislação específica.

2. Além das definições constantes da legislação em vigor, para efeitos do presente Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

- a) «Alinhamento da construção» – linha definida pelas autoridades municipais que delimita o afastamento mínimo de uma construção ao espaço público;
- b) «Altura da edificação» – é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção, excluindo elementos técnicos e decorativos (por exemplo, chaminés, antenas, cornijas, etc.);
- c) «Área de construção» – somatório da área bruta de cada um dos pavimentos acima e abaixo do solo, incluindo escadas e caixas de elevadores, de todos os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam; estão excluídos os terraços descobertos, as garagens em cave, os alpendres abertos até 15 m<sup>2</sup>, as galerias exteriores públicas, os arruamentos e espaços livres de uso público cobertos pela edificação, as zonas de sótão não habitáveis, as arrecadações em cave ou no vão da cobertura afectas às diversas unidades de utilização do edifício e as áreas técnicas acima ou abaixo do solo;
- d) «Área bruta de construção» (Ab) – somatório das áreas brutas de construção de todos os pisos, incluindo escadas e caixas de elevadores,

acima e abaixo do solo, com exclusão de: terraços descobertos; serviços técnicos nas caves dos edifícios; áreas de estacionamento abaixo da cota de soleira; passagens públicas cobertas pela edificação e zonas de solo não habitada;

- e) «Área de cedência» (para domínio público ou municipal) – áreas que devem ser cedidas ao domínio público, destinadas a circulações pedonais e de veículos, à instalação de infra-estruturas, espaços verdes e de lazer, equipamentos colectivos, etc;
- f) «Área de Expansão Urbana» - área urbanizável;
- g) «Área de infraestruturas» – áreas vinculadas à instalação de infraestruturas a prever: água, electricidade, saneamento, drenagem, etc. Dizem respeito aos canais onde essas infraestruturas estão instaladas;
- h) «Área de ocupação ou de implantação» – é a área resultante da projecção vertical dos pisos do edifício, incluindo varandas;
- i) «Área do lote» (Al) – é a superfície de cada lote definida pelos seus contornos cotados na Planta de trabalho;
- j) «Área total do terreno» – área global que se considera em qualquer apreciação de carácter urbanístico e que consta da descrição matricial;
- k) «Área Urbana» – áreas urbanas e áreas urbanizáveis;
- l) «Balanço» – qualquer elemento construído fora da projecção vertical da área de implantação;
- m) «Cércea» – dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
- n) «Coeficiente de ocupação do solo» (COS) – é igual ao quociente da área total de construção pela superfície total da área de intervenção;
- o) «Construção em banda» – é o edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres: principal e tardoz;
- p) «Construção geminada» – é o edifício que encosta a outro, com o qual forma conjunto, tendo apenas três alçados livres;
- q) «Construção isolada» – é o edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção;
- r) «Cota de soleira» – demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau 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;

- s) «Densidade Bruta» (Db) – Densidade bruta – é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento;
- t) «Densidade Habitacional Bruta» (DHb) – é o quociente entre o número de fogos e a área total de terreno onde estes se localizam, incluindo a rede viária e a área afectada à instalação de equipamentos sociais ou públicos e expressa-se em fogos/ha;
- u) «Densidade Populacional» (Dp) – é o quociente entre uma população e a área de solo que utiliza para o uso habitacional, incluindo a rede viária e a área afectada à instalação de equipamentos sociais ou públicos e expressa-se em hab./ha;
- v) «Empena» – parâmetro vertical adjacente à construção ou a espaço privativo;
- w) «Equipamentos colectivos» – equipamentos de iniciativa e propriedade pública ou classificados de interesse público, que compreendem, nomeadamente, as instalações e locais destinados a actividades de formação, ensino e investigação, de saúde e higiene, de segurança social e pública, de cultura, lazer, educação física e desporto e de abastecimento público;
- x) «Estudo de Detalhe» (ED) – é uma figura de Plano Urbanístico que não existe no sistema legal vigente mas, que foi introduzida no âmbito do anterior PDU;
- y) «Índice de utilização ou de construção» – valor do quociente entre o total da área bruta dos pavimentos dos edifícios construídos acima do nível do terreno (com excepção da área de ocupação do logradouro com estacionamento, permitida nos termos do presente Regulamento) e a área da parcela de terreno global em que se implantam, referido e percentagem;
- z) «Índice volumétrico» (IV;  $m^3/m^2$ ) – relação entre o volume de construção acima do solo ( $m^3$ ) e a área de terreno que lhe está afectada ( $m^2$ );
- aa) «Logradouro» – é a área não edificável do lote, resultante da subtracção da área de implantação à área do lote;
- bb) «Lote» – área cadastral ou parcela identificável, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento;
- cc) «Loteamento» – processo de divisão de um terreno em lotes destinados à construção;
- dd) «Nível de terreno» – nível mais baixo da intersecção do perímetro exterior da construção com o terreno envolvente;
- ee) «Número de pisos» – número total de pavimentos sobrepostos acima do nível do terreno, ou do embasamento, incluindo as caves com uma frente livre e os aproveitamentos das coberturas em condições legais de utilização, excluindo os entre-pisos 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;
- ff) «Obra de ampliação» – qualquer obra realizada em instalação existente de que resulte um aumento de qualquer dos seguintes parâmetros de edificabilidade:
- i) Área bruta de construção;
  - ii) Área de implantação;
  - iii) Cércea ou altura total de construção;
  - iv) Número de pisos, acima e abaixo da cota de soleira;
- gg) «Obra de conservação» – obra que tem por fim a manutenção, reposição ou melhoria do desempenho de uma construção, desde que mantenha a matriz tipológica do edifício;
- hh) «Parcela de terreno» – espaço urbano, individualizado e autónomo, delimitado por via pública ou espaço urbano público;
- ii) «Parcela» – área identificada em cadastro, com limites próprios, como uma só propriedade;
- jj) «Perímetro Urbano» – demarca a área afectada a uma classe de uso urbano. Em princípio, tal área inclui um ou mais aglomerados urbanos com os seus tecidos consolidados, as partes não consolidadas e todos os espaços intersticiais necessários ao enquadramento e qualificação do sistema urbano;
- kk) «Plano de Desenvolvimento Urbano» (PDU) – é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial dos núcleos de povoamento;
- ll) «Plano Detalhado» (PD) – é o instrumento de planeamento que rege a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem;
- mm) «Plano Director Municipal» (PDM) – é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial do território municipal;
- nn) «Serviços públicos» – compreendem as instalações e edifícios para os serviços do Estado e da Administração Pública;
- oo) «Servidões» – constitui um ónus ou encargo imposto sobre uma propriedade e limitadora do exercício do direito de propriedade. A

Servidão é administrativa quando imposta por disposição legal sobre uma propriedade por razões de utilidade pública. As Restrições de Utilidade Pública usufruem de um regime semelhante ao das servidões administrativas, mas distinguem-se destas por visarem a realização de interesses públicos abstractos, não corporizados na utilidade de um objecto concreto, seja prédio ou qualquer outro imóvel;

*pp)* «Superfície bruta» (Sb) – refere-se à superfície total do terreno sujeito a uma intervenção ou a uma unidade operativa de gestão específica, abstraindo da sua compartimentação, parcelamentos e distribuição do solo pelas diversas ordens funcionais das categorias de uso urbano. É igual ao somatório das áreas de terreno afecto às diversas ordens funcionais de uso que se agrupam em superfície líquida (Sl) e superfície de equipamentos (Seq);

*qq)* «Superfície líquida» (Sl) – é o somatório das áreas de arruamentos e espaços públicos em geral mais as áreas ocupadas pelas construções e seus logradouros privados, colectivos (eventualmente abertos ao público);

*rr)* «Unidade comercial de dimensão relevante» – estabelecimento, considerado individualmente ou no quadro de um conjunto pertencente a uma mesma empresa ou grupo, em que se exerce a actividade comercial, nos termos e nas condições previstas na legislação em vigor;

*ss)* «Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão» – corresponde a uma área de intervenção específica demarcada com o objectivo de estabelecer o âmbito territorial da execução de um programa de acções e de aplicação de normas para a urbanização e edificação;

*tt)* «Uso habitacional» – engloba a habitação uni e plurifamiliar e as instalações residenciais especiais tais como albergues, residências de estudantes, residências religiosas, etc;

*uu)* «Uso misto» – engloba os usos habitacional e terciário;

*vv)* «Uso terciário» – inclui serviços públicos e privados, comércio retalhista e equipamentos colectivos de iniciativa privada ou cooperativa;

*ww)* «Vãos» – aberturas produzidas nas fachadas dos edifícios ou em panos de alvenaria, destinadas a permitir a passagem da luz ou a iluminação interior dos espaços do edifício; e

*xx)* «Zona *non aedificandi*» – zona onde é proibida qualquer espécie de construção. Estas zonas são instituídas normalmente ao longo das vias, zonas de protecção de aeroportos, zona de protecção de edifícios classificados, etc.

#### Artigo 15º

#### Condicionantes (servidões, reservas e restrições de utilidade pública)

Condicionam a estrutura urbana deste Plano as áreas abaixo enumeradas:

- a) Zona de protecção de equipamentos públicos;
- b) Servidões rodoviárias;
- c) Servidão eléctrica; e
- d) Servidão das redes de água e esgotos.

#### Artigo 16º

#### Acessos

Todas as edificações devem obrigatoriamente ter acesso directo para a via pública.

#### Artigo 17º

#### Estacionamento público e privado

1. Identificam-se duas tipologias de espaços de estacionamento automóvel:

- a) Os estacionamentos públicos, implantados ao longo das vias estruturantes, em faixas tal como definidas nas peças desenhadas; e
- b) Os estacionamentos privados, implantados no interior dos limites dos lotes.

2. Devem ser asseguradas áreas de estacionamento à superfície ou em estrutura edificada, no interior dos limites dos lotes.

3. São considerados exigíveis (proporção mínima) os seguintes números de lugares de estacionamento, em função dos diferentes usos dos espaços edificados e da sua dimensão:

- a) Um lugar por fogo (habitação);
- b) Um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área útil destinada a comércio e serviços, contudo, os lugares destinados a estacionamento de comércio e serviços podem ser assumidos pelos estacionamentos públicos previstos no plano desde que a percentagem de comércio e serviços/habitação não ultrapassa os 35 (trinta e cinco); e
- c) Ao número de lugares de estacionamento apurados acresce a área necessária para a carga e descarga de veículos pesados e seu estacionamento, a determinar caso a caso em função do seu fluxo provisional e do tipo de actividade.

4. Os lugares de estacionamento privado de uso habitacional, poderão ser em proporção menor do que previsto na alínea *a)* do número anterior, desde que, devidamente justificados que um piso não comporta a proporção de um lugar por fogo.

5. O estacionamento público à superfície localiza-se em áreas de utilização pública – nas faixas vinculadas a estacionamento marginal da rede rodoviária principal, secundária e local – e em áreas de domínio público privado, programadas para com esse objectivo.

6. O estacionamento público enterrado localiza-se em estrutura edificada de domínio privado ou público, programada e projectada para esse efeito.

7. Os lugares de estacionamento privado dos edifícios de utilização pública podem, a requerimento do seu promotor, ser afectos a estacionamento público, sem redução do seu número total, mediante parecer favorável do responsável pelo seu licenciamento.

8. Excepções quanto ao estipulado no presente regulamento sobre estacionamentos podem ser feitas, para os casos em que comprovadamente as habitações sejam de interesse social.

#### Artigo 18º

##### Compatibilidade de usos

1. Para efeito de implementação do presente PD com fins à correcta ocupação, uso do solo e exercício da actividade (funções) é adoptado o critério de compatibilidade de usos:

- a) Adequados – são usos e actividades perfeitamente compatíveis com a destinação da zona;
- b) Adequados com restrições – são usos e actividades que precisam se submeter a limitações de qualquer natureza ou medidas redutoras de impacto para se adequarem à zona; e
- c) Inadequados – são usos e actividades incompatíveis com a destinação da zona.

2. Consideram-se usos compatíveis com os usos dominantes propostos, no âmbito do presente Plano, os seguintes:

- a) Uso Habitacional – compatível com comércio, serviços, equipamentos colectivos, nomeadamente de educação, saúde, recreio e lazer;
- b) Áreas de Equipamentos Colectivos – compatível com todas as funções e serviços de carácter público compatíveis com o uso específico em causa; e
- c) Espaços verde e livres – compatível com todas as funções de equipamentos complementares do espaço em causa, compatíveis com o seu estatuto e função pretendida, que não provoquem a impermeabilização extensiva do solo nem induzam alterações relevantes à morfologia e ao coberto vegetal existente.

3. Nos lotes de uso misto é salvaguardado a independência de acessos entre os usos habitacional e os restantes usos.

#### Artigo 19º

##### Condições especiais relativos a números de pisos, varanda e mezanine

1. Para efeito de interpretação do presente PD estabelece-se o seguinte:

- a) Os números de pisos prevalecem sobre a altura máxima da goteira prevista no presente regulamento;

b) É permitido o piso recuado, desde que, esteja inscrito no perímetro interior dada pela inclinação máxima do telhado 30º (trinta graus) a partir do beiral;

c) As construções de varandas são permitidas nos alçados a uma largura máxima de 1,5 m (um vírgula cinco metros) para fora do limite do lote, ocupando o máximo de 50% (cinquenta por cento) do alçado correspondente;

d) As construções de varandas nos alçados onde é permitida a construção de mezanine só são permitidas a partir do piso superior ao mezanine; e

e) É permitido a construção de mezanine no r/c dos pisos destinados a comércio e serviços, desde que, a percentagem de ocupação não ultrapassa os 65% (sessenta e cinco por cento).

#### Artigo 20º

##### Interdições

1. Ficam interditas na área do PD quaisquer actividades não compatíveis com a sua correcta e ordenada utilização, nomeadamente as que ponham em causa o carácter habitacional do espaço, bem como todas aquelas que, por qualquer forma, induzam uma actividade degradadora da qualidade espacial e ambiental.

2. Na zona de intervenção do Plano é aplicável um regime de interdições de que resultam expressamente as seguintes interdições:

- a) A extracção de inertes;
- b) Instalação de quaisquer indústrias e actividades artesanais que a Câmara Municipal considere terem efeitos prejudiciais, incompatíveis com o uso habitacional, ou serem susceptíveis de pôr em perigo a segurança e a saúde públicas;
- c) A constituição de depósitos de lixo, sucata ou quaisquer outros materiais; e
- d) São interditos novos usos que originem poluição atmosférica ou sonora, ou que acarretem perturbações na circulação automóvel.

### CAPÍTULO III

#### Condições relativas à divisão do solo/terreno

#### Artigo 21º

##### Parcelamento do solo

1. A divisão dos terrenos rege-se pelo disposto no artigo 1373º da Portaria n.º 68-A/97, de 30 de Setembro (Código Civil).

2. Com vista à implementação do PD, é desencadeada uma acção de loteamento urbano que consiste no parcelamento/fraccionamento da área de intervenção, em lotes, de acordo com as normas deste plano, para efeito de registo predial e inscrição matricial.

3. A identificação dos lotes urbanos é conforme estipulado no sistema cadastral vigente na Câmara Municipal da Praia.

4. Os lotes são indivisíveis.

5. Por motivos devidamente justificados, é possível a associação de lotes urbanos criados no âmbito deste Plano, desde que mantenham as características e os condicionamentos estabelecidas no presente Regulamento.

#### Artigo 22º

##### Caracterização dos lotes

Os lotes são caracterizados pelos seguintes elementos:

- a) Identificação requerida para o registo predial e inscrição matricial, incluindo localização, área e planta cadastral; e
- b) Ficha de caracterização com a identificação de:
  - i. Índices máximos de ocupação, de utilização e volumétrico ou valores correspondentes referidos ao lote;
  - ii. Altura máxima de cêrcea e de construção, ou número máximo de pisos acima do solo;
  - iii. Usos licenciáveis e compatíveis;
  - iv. Estacionamento privados e públicos a construir;
  - v. Espaços verdes de utilização colectiva a construir;
  - vi. Equipamentos de utilização colectiva ou áreas de cedência a construir;
  - vii. Regime de propriedade do solo; e
  - viii. Outras condicionantes a observarem.

#### CAPÍTULO IV

##### Condições relativas à gestão das áreas de interesse público

#### Artigo 23º

##### Cedências de áreas dotacionais

A cedência é feita nos termos da Lei.

#### Artigo 24º

##### Gestão das infra-estruturas e dos espaços verdes de utilização colectiva

1. A gestão das infra-estruturas e dos espaços verdes de utilização colectiva pode ser confiada a entidade actuante ou a grupo de moradores, mediante a celebração com o Município de acordos de cooperação ou contratos de concessão do domínio municipal.

2. Os acordos de cooperação podem incidir, nomeadamente, sobre os seguintes aspectos:

- a) Limpeza e higiene;
- b) Conservação de espaços verdes existentes;

c) Manutenção dos espaços de recreio e lazer; e

d) Vigilância da área, de forma a evitar a sua degradação.

3. Os contratos de concessão devem ser celebrados sempre que se pretenda realizar investimentos em equipamentos de utilização colectiva ou em instalações fixas e não desmontáveis em espaços verdes, ou a manutenção de infra-estruturas.

4. Os contratos de concessão não podem, sob pena de nulidade das cláusulas respectivas, proibir ou limitar o acesso e a utilização do espaço concessionado por parte do público, sem prejuízo das limitações a tais acessos e utilização que sejam admitidas pela legislação em vigor sobre concessões das autarquias locais.

#### TÍTULO II

##### DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

#### CAPÍTULO IV

##### Disposições especiais relativas a obras de urbanização

#### Artigo 25º

##### Objecto

As obras de urbanização correspondem à realização da modelação do terreno, arruamentos, infra-estruturas, espaços exteriores de utilização pública, sinalização, mobiliário e equipamento urbano, de acordo com o estabelecido no Plano.

#### Artigo 26º

##### Projecto

1. Não são permitidas alterações às obras de urbanização estabelecidas no Plano, com excepção de adaptações das obras de infra-estruturação e das que decorram dos correspondentes projectos e sejam tecnicamente justificadas.

2. As alterações referidas no número anterior não podem, em caso algum, implicar a redução da área de espaço urbano de utilização pública, com excepção das ocupações requeridas pelos equipamentos das redes de infra-estruturas e serviços urbanos que não tenham localização alternativa viável.

3. No projecto dos arruamentos e espaços de utilização pública observam-se as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada e as disposições no que se refere a segurança contra incêndios, a acessibilidade e movimentação de veículos de bombeiros em caso de incêndio.

#### CAPÍTULO VI

##### Disposições especiais relativas à edificação

#### Artigo 27º

##### Disposições Arquitectónicas diversas

Equipamentos exteriores:

- a) A colocação em fachadas de aparelhos de ar condicionado;

- i. Os dispositivos de ar condicionado têm de ser obrigatoriamente instalados no interior dos edifícios; e
  - ii. Quando seja tecnicamente impossível instalar os aparelhos de ar condicionado no interior dos edifícios, os mesmos podem ser instalados dissimuladamente na fachada, através de solução a aprovar pela Câmara Municipal.
- b) A colocação de painéis solares, antenas parabólicas e similares:
- i. Os painéis de energia solar, bem como as antenas receptoras de sinal áudio ou vídeo, devem ser colocadas de modo a salvaguardar a qualidade estética do imóvel.

Artigo 28º

**Divisão da área em unidades operativas de planeamento - Zonas**

A área do PD-PG divide-se em zonas, como indicado na Planta de Trabalho, tais como:

- a) Zona 1 (educação, desporto e lazer);
- b) Zona 2 (habitacional e equipamentos);
- c) Zona 3 (habitacional e equipamentos);
- d) Zona 4 (habitacional e equipamentos);
- e) Zona 5 (turística, habitacional e serviços);
- f) Zona 6 (habitacional e equipamentos); e
- g) Zona 7 (verde e lazer).

Secção I

**Zona 1**

Artigo 29º

**Identificação**

1. Identificam-se na área do Plano zonas de reservas destinadas a lotes de ensino superior, secundário, desporto e lazer conforme identificados nas peças desenhadas do Plano.

2. As disposições regulamentares aplicáveis são as seguintes:

- a) Lotes destinados a usos educacionais U1 e U2:
  - i. N.º máximo de pisos acima do solo: a determinar;
  - ii. COS = a determinar (baixa);
  - iii. Altura até goteira: a determinar;
  - iv. Saliência máxima do beiral: a determinar;
  - v. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);
  - vi. Muros de vedação com 1,80 m (um vírgula oitenta metros), sendo a parte inferior opaca

com 1,00 m (um metro) de altura e o restante 0,80 m (zero vírgula oitenta metros) com permeabilidade visual; e

- vii. Estacionamento interior, sendo uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta.

b) Lotes destinados a usos lazer e desporto U3:

- i. N.º máximo de pisos acima do solo: a determinar;
- ii. COS = a determinar (baixa);
- iii. Afastamento mínimo frontal da construção em relação aos limites do lote: a determinar;
- iv. Muros de vedação com 1,80 m (um vírgula oitenta metros), sendo a parte inferior opaca com 1,00 m (um metro) de altura e o restante 0,80 m (zero vírgula oitenta metros) com permeabilidade visual;
- v. Altura até goteira: a determinar;
- vi. Saliência máxima da beira: 1 m (um metro);
- vii. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e
- viii. Estacionamento interior, sendo uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área.

Secção II

**Zona 2**

Artigo 30º

**Identificação**

1. Identificam-se na área do Plano zonas destinadas a lotes de habitação multifamiliar, equipamentos colectivos e Multiuso conforme identificados na Plantas Legal, de trabalho e no quadro de síntese de parâmetros urbanísticos em anexo.

2. As disposições regulamentares aplicáveis são as seguintes:

a) Lote destinado a uso educacional - U1:

- i. N.º máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro) pisos;
- ii. COS = 60 % (sessenta por cento);
- iii. Altura até goteira 14 m (catorze metros) contada a partir da cota de soleira da construção;
- iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
- v. Saliência máxima do beiral 1 m (um metro);
- vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e
- vii. Estacionamento interior do limite do lote, sendo uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta.

## b) Lotes destinados a uso misto - U2:

- i. Número máximo de pisos acima do solo: 5 (cinco) em parte dos lotes das esquinas do quarteirão e 4 (quatro) para os restantes lotes do quarteirão;
- ii. COS = 100 % (cem por cento);
- iii. Altura até goteira 19 m (dezanove metros) em parte dos lotes das esquinas e 16 m (dezasseis metros) para os restantes lotes, contada a partir da cota de soleira da construção;
- iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
- v. Saliência máxima do beiral 1 m (um metro);
- vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e
- vii. Estacionamento interior, sendo uma para cada fogo e um para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta.

## c) Lotes destinados a uso habitacional – U11:

- i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro);
- ii. COS = 100 % (cem por cento);
- iii. Altura até goteira 14 m (catorze metros) contada a partir da cota de soleira da construção;
- iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
- v. Saliência máxima do beiral 1m (um metro);
- vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e
- vii. Estacionamento interior, sendo uma para cada fogo. Acesso a estacionamento nos lotes, na parte posterior do lote.

## d) Lotes destinados a uso misto e habitacionais - U9 e U13:

- i. N.º máximo de pisos acima do solo: 5 (cinco) nas esquinas do quarteirão e 4 (quatro) entre as esquinas do quarteirão;
- ii. COS = 100 % (cem por cento);
- iii. Altura máxima do r/c de 5 m (cinco metros) para lotes de usos mistos;
- iv. Lotes com uso misto: Altura até goteira 19 m (dezanove metros) em parte dos lotes das esquinas e 16 m (dezasseis metros) para os restantes lotes mistos;
- v. Lotes com uso habitacional: 17 m (dezassete metros) em parte dos lotes das esquinas e 14 m (catorze metros) para os restantes lotes habitacionais contadas a partir da cota de soleira da construção;

vi. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;

vii. Saliência máxima do beiral 1 m (um metro);

viii. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);

ix. Estacionamento interior, sendo uma para cada fogo e 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) para cada área coberta comercial/serviços. Acesso a estacionamento nos lotes, na parte posterior do lote; e

x. Nos lotes 2 (dois), 3 (três), 4 (quatro), 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete) e 8 (oito) de U9 e nos lotes 2 (dois), 3 (três) e 4 (quatro) da U13 só é permitido o uso habitacional.

## e) Lotes destinados a uso misto – U3, U4, U5, e U6:

i. Número máximo de pisos acima do solo: 5 (cinco) pisos para o lote L1 da U4 e 4 (quatro) pisos para os restantes lotes;

ii. COS = 100 % (cem por cento);

iii. Altura até goteira 19 m (dezanove metros) para os lotes de 5 (cinco) pisos e 16 m (dezasseis metros) para os restantes lotes contada a partir da cota de soleira da construção;

iv. Altura máxima do r/c de 5 m (cinco metros) para lotes de usos mistos;

v. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;

vi. Saliência máxima do beiral 1m (um metro);

vii. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e

viii. Estacionamento interior, sendo uma para cada fogo e uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) para cada área coberta comercial/serviços.

## f) Lotes destinados a uso habitacional – U7, U10:

i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro) pisos;

ii. COS = 100 % (cem metro);

iii. Altura até goteira 14 m (catorze metros) contada a partir da cota de soleira da construção;

iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;

v. Saliência máxima do beiral 1m (um metro);

vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e

vii. Estacionamento interior, sendo um por cada fogo.

- g) Lotes destinados a uso misto e habitacional – U8, U12, U14, U15, U16 e U17:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro) pisos;
  - ii. COS = 100 % (cem por cento);
  - iii. Altura até goteira 16,00 m (dezasseis metros) para lotes de uso misto e 14,00 m (catorze metros) para lotes de uso habitacional contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Cota soleira – de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
  - v. Altura máxima do r/c de 5 m (cinco metros) para lotes de uso misto;
  - vi. Saliência máxima do beiral 1 m (um metro);
  - vii. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);
  - viii. Estacionamento interior, sendo uma para cada fogo e uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) para cada área coberta comercial/ serviços; e
  - ix. Nos lotes 1 (um), 2 (dois), 3 (três), 4 (quatro), 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove) e 10 (dez) da U8, nos lotes 6 (seis), 7 (sete) e 8 (oito) de U12, nos lotes 1 (um), 6 (seis), 7 (sete) e 8 (oito) da U14, nos lotes 1 (um) e 5 (cinco) da U15, nos lotes 1 (um), 2 (dois), 3 (três) e 4 (quatro) da U16 e nos lotes 4 (quatro) e 5 (seis) da U17, só é permitido o uso habitacional.

Secção III

**Zona 3**

Artigo 31º

**Identificação**

1. Identificam-se na área do Plano zonas destinadas a lotes de habitação bifamiliar (n.º máximo de habitações permitidas por lote), equipamentos colectivos conforme identificados nas Plantas Legal, de Trabalho e quadro de síntese de parâmetros urbanísticos em anexo.

2. As disposições regulamentares aplicáveis são as seguintes:

- a) Lotes destinados a uso exclusivamente habitacional – U1 a U6:
- i. Número máximo de pisos acima do solo, 2 (dois) pisos;
  - ii. COS = 70 % (setenta por cento);
  - iii. Altura até goteira 7m (sete metros) contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Cota soleira – de 0,25m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;

- v. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);
- vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);
- vii. Afastamento tardoz: 4m (quatro metros);
- viii. Afastamento frontal: 5m (cinco metros);
- ix. Muros de vedação com 2 m (dois metros), sendo a parte inferior opaca com 1,20 m (um vírgula dois metros) de altura e o restante 0,80 m (zero vírgula oito metros) com permeabilidade visual; e
- x. Estacionamento: no interior do lote.

b) Lote destinado a uso exclusivamente de equipamentos – U7:

- i. A ocupação de cada um dos espaços identificados é resultante de iniciativa pública ou municipal, com uso proposto ou outro que se vier a revelar conveniente;
- ii. Uso – Miradouro;
- iii. COS = 3,5 % (três vírgula cinco por cento);
- iv. Altura até goteira 5 m (cinco metros) contada a partir da cota de soleira da construção;
- v. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio; e
- vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus).

Secção IV

**Zona 4**

Artigo 32º

**Identificação**

1. Identificam-se na área do Plano zonas destinadas a lotes de habitação multifamiliar, multiuso, equipamentos colectivos conforme identificados nas peças desenhadas do PD e quadro de síntese de parâmetros urbanísticos em anexo.

2. As disposições regulamentares aplicáveis são as seguintes:

a) Lotes destinados a uso mistos – U1:

- i. Número máximo de pisos acima do solo: 4(quatro) pisos;
- ii. COS = 100 % (cem por cento);
- iii. Altura até goteira 16 m (dezasseis metros) contada a partir da cota de soleira da construção;
- iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;

- v. Altura máxima do r/c: 5 m (cinco metros);
- vi. Saliência máxima do beiral: 1 (um metro);
- vii. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e
- viii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo e 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) para cada área coberta comercial.
- b) Lotes destinados a uso misto e habitacional – U2, U3 e U4:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro) pisos;
- ii. COS = 100 % (cem por cento);
- iii. Altura até goteira 16 m (dezassex metros) para lotes de uso misto e 14 m (catorze metros) para lotes de uso habitacional contada a partir da cota de soleira da construção;
- iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
- v. Altura máxima do r/c: 5 m (cinco metros) para lotes de uso misto;
- vi. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);
- vii. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);
- viii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo e uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta comercial/serviços; e
- ix. Nos lotes 5 (cinco), 6 (seis) e 7 (sete) da U2, nos lotes 1 (um), 2 (dois), 6 (seis) e 7 (sete) da U3 e nos lotes 3 (um) e 4 (quatro) da U4, só é permitido o uso habitacional.
- c) Lotes destinados a uso misto – U5:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 7 (sete) pisos e 3 (três) pisos de acordo com peça desenhadas do PD;
- ii. COS = 67,5 % (sessenta e sete vírgula cinco por cento);
- iii. Altura até goteira 25 m (vinte e cinco metros) para 7 (sete) pisos e 14 m (catorze metros) para 3 (três) pisos contada a partir da cota de soleira da construção;
- iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
- v. Altura máxima do r/c: 5 m (cinco metros);
- vi. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);
- vii. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e
- viii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo e um para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta comercial/serviços.
- d) Lotes destinados a uso misto – U6, U7 e U8:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 6 (seis) pisos e 1 (um) piso nos lotes frontais de acordo com os desenhos do PD;
- ii. COS = 100 % (cem por cento);
- iii. Altura até goteira: 22 m (vinte e dois metros) para lotes de 6 (seis) pisos e uso misto; 5 m (cinco metros) para lotes de 1 (um) pisos e uso comercial; 20 m (vinte metros) para lotes de 6 (seis) pisos e uso habitacional contada a partir da cota de soleira da construção;
- iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
- v. Altura máxima do r/c: 5 m (cinco metros) para lotes de uso misto e toda a área comercial;
- vi. Saliência máxima do beiral: 1 m (um metro);
- vii. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);
- viii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo e uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de cobertura comercial/serviços; e
- ix. Deve ser salvaguardada a utilização de o mínimo de 30 % (trinta por cento) para uso habitacional para o total de área construída.

## Secção V

## Zona 5

## Artigo 33°

## Identificação

1. Identificam-se na área do Plano zonas destinadas a lotes Turísticos e serviços, conforme identificados nas peças desenhadas do PD e quadro de síntese de parâmetros urbanísticos em anexo.

2. As disposições regulamentares aplicáveis são as seguintes:

a) Lotes destinados exclusivamente a turismo, habitação e serviços – U1:

i. Número máximo de pisos acima do solo 15 (quinze) e mínimo 10 (dez);

ii. Altura até goteira: a definir;

iii. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;

iv. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);

v. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);

vi. Coeficiente de ocupação do solo (COS) de um mínimo 25 % (vinte e cinco por cento) a máximo de 35 % (trinta e cinco por cento);

vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo, e uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta comercial/serviços; Para o turismo, de acordo com regulamento específico; e

viii. Muros de vedação com 2 m (dois metros), sendo a parte inferior opaca com 1,20 m (um vírgula vinte metros) de altura e o restante 0,80 m (zero vírgula oitenta metros) com permeabilidade visual.

### 3. Condições especiais

a) A implantação avançada nas peças desenhadas do plano é meramente indicativa, devendo-se porém garantir aproximadamente a taxa de ocupação que a referida implantação indicia, bem como a coerência formal da proposta.

Secção VI

Zona 6

Artigo 34º

#### Identificação

1. Identificam-se na área do Plano zonas destinadas a lotes de habitação multifamiliar, multiuso e equipamentos colectivos conforme identificados nas Plantas Legal, de Trabalho e no quadro de síntese de parâmetros urbanísticos em anexo.

2. As disposições regulamentares aplicáveis são as seguintes:

a) Lotes destinados uso misto – U1, U2:

i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro) pisos;

ii. COS = 100 % (cem por cento);

iii. Altura até goteira máxima 16 m (dezassex metros) contada a partir da cota de soleira da construção;

iv. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);

v. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);

vi. Altura máxima do r/c: 5 m (cinco metros);

vii. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio; e

viii. Estacionamento: interior, sendo 1(um) para cada fogo e 1(um) para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta comercial/serviços.

b) Lotes destinados usos habitacionais e mistos – U3:

i. Número máximo de pisos acima do solo: 5 (cinco) em parte dos lotes das esquinas do quarteirão e 4 (quatro) para os restantes lotes;

ii. COS = 100 % (cem por cento);

iii. Altura até goteira: Lotes mistos com 5 (cinco) pisos nas esquinas – 19 m (dezanove metros); lotes mistos com 4 (quatro) pisos, entre esquinas – 16 m(dezassex metros); lotes habitacionais com 5 (cinco) pisos nas esquinas – 17 m (dezassex metros); lotes habitacionais com 4 (quatro) pisos, entre esquinas – 14 m (catorze metros), contada a partir da cota de soleira da construção;

iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;

v. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);

vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);

vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo e uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta comercial/serviços. Acesso a estacionamento nos lotes, na parte posterior do lote; e

viii. Nos lotes 1 (um), 2 (dois), 3 (três) e 10 (quatro), da U3, só é permitido o uso habitacional.

c) Lotes destinados uso mistos e habitacionais – U4:

i. Número máximo de pisos acima do solo: 4(quatro) pisos;

ii. COS = 100 % (cem por cento);

iii. Altura até goteira máxima: 16 m (dezassex metros) para lotes de uso misto e 14 m (catorze metros) para lotes de uso habitacional contada a partir da cota de soleira da construção;

iv. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro):

v. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);

vi. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;

vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo e uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta comercial/serviços. Acesso a estacionamento nos lotes, na parte posterior do lote; e

viii. Nos lotes 4 (quatro), 5 (cinco) e 6 (seis) da U4 só é permitido o uso habitacional.

d) Lotes destinados uso habitacional – U5:

i. Número máximo de pisos acima do solo: 4(quatro) pisos nos lotes 1(um) e 5 (cinco) e 3 (três) pisos para os restantes lotes;

- ii. COS = 100 % (cem por cento);
  - iii. Altura até goteira máxima: 14 m (catorze metros) para os lotes de 4(quatro) pisos e 11 m (onze metros) para os lotes de 3(três) pisos contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Saliência máxima do beiral: 1 m (um metro);
  - v. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);
  - vi. Cota soleira – 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio; e
  - vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo.
- e) Lotes destinados uso habitacional – U6 e U12:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 pisos nos lotes 1 (um), 5 (cinco) e 14 (catorze) da U6 e L1 da U12; 3 (três) pisos para os restantes lotes;
  - ii. COS = 100 % (cem por cento);
  - iii. Altura até goteira máxima: 14 m (catorze metros) para os lotes de 4 (quatro) pisos e 11 m (onze metros) para os lotes de 3 (três) pisos contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);
  - v. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);
  - vi. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio; e
  - vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo.
- f) Lotes destinados usos habitacional e misto – U7:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro) em parte dos lotes das esquinas do quarteirão e 3 (três) para os restantes lotes;
  - ii. COS = 100 % (cem por cento);
  - iii. Altura até goteira: Lotes mistos com 4 (quatro) pisos nas esquinas – 16 m (dezasseis metros); lotes mistos com 3 (três) pisos, entre esquinas – 13 m (treze metros); lotes habitacionais com 4 (quatro) pisos nas esquinas – 17 m (dezassete metros); lotes habitacionais com 3 (três) pisos, entre equinas – 11 m (onze metros), contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Cota soleira – de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
  - v. Saliência máxima do beiral: 1 m (um metro);
  - vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);
- vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo e uma para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metro quadrado) de área coberta comercial/serviços. Acesso a estacionamento nos lotes, na parte posterior do lote; e
- viii. Nos lotes 1 (um), 2 (dois), 3 (três), 4 (quatro), 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 16 (dezasseis), 17 (dezassete) e 18 (dezoito) da U7, só é permitido o uso habitacional.
- g) Lotes destinados a uso habitacional – U8 e U11:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro) em parte dos lotes das esquinas do quarteirão e 3 (três) para os restantes lotes entre esquinas do quarteirão;
  - ii. COS = 100 % (cem por cento);
  - iii. Altura até goteira: Nos lotes com 4 (quatro) pisos das esquinas – 14 m (catorze metros), nos lotes com 3 (três) pisos – 11 m (onze metros), contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
  - v. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);
  - vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e
  - vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo. Acesso a estacionamento nos lotes, na parte posterior do lote.
- h) Lotes destinados uso habitacional – U9 e U10:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro) pisos para os lotes L1 e L7 de U9 e U10; 3 (três) pisos para os restantes lotes;
  - ii. COS = 100 % (cem por cento);
  - iii. Altura até goteira máxima: 14 m (catorze metros) para os lotes de 4 (quatro) pisos e 11 m (onze metros) para os restantes lotes contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
  - v. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);
  - vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e
  - vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo. Acesso a estacionamento nos lotes, na parte posterior do lote.
- i) Lotes destinados uso habitacional e mistos – U13:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 4 (quatro) pisos para o lote L3 e para os restantes lotes 3 (três) pisos;
  - ii. COS = 100 % (cem por cento);

- iii. Altura até goteira máxima: 16 m (catorze metros) para os lotes de 4 (quatro) pisos e de uso misto, L3, e 11 m (onze metros) para os restantes lotes contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
  - v. Saliência máxima do beiral: 1 m (um metro);
  - vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus);
  - vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo. Acesso a estacionamento nos lotes, na parte posterior do lote; e
  - viii. Nos lotes 1 (um), 2 (dois), 4 (quatro) e 5 (cinco), só é permitido o uso habitacional.
- j) Lotes destinados uso habitacional – U14 e U16:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 3 (três) pisos para todos os lotes;
  - ii. COS = 100 % (cem por cento);
  - iii. Altura até goteira máxima 11 m (onze metros) contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
  - v. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);
  - vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30° (trinta graus); e
  - vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo.
- k) Lotes destinados uso habitacional – U15:
- i. Número máximo de pisos acima do solo: 3 (três) pisos para todos os lotes;
  - ii. COS = 100 % (cem por cento);
  - iii. Altura até goteira máxima 11 m (onze metros) contada a partir da cota de soleira da construção;
  - iv. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio;
  - v. Saliência máxima do beiral: 1m (um metro);
  - vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus); e
  - vii. Estacionamento: interior, sendo uma para cada fogo.
- l) Lote destinado a uso exclusivamente de equipamentos cultural – U17:
- i. A ocupação de cada um dos espaços identificados é resultante de iniciativa pública ou municipal, com uso proposto;

- ii. Uso – Praça pública;
- iii. COS = 5 % (cinco por cento);
- iv. Altura até goteira 5,5 m (cinco vírgula cinco metros) contada a partir da cota de soleira da construção;
- v. Cota soleira – de 0,25 m (zero vírgula vinte e cinco metros) até 0,70 m (zero vírgula setenta metros) acima da cota do passeio; e
- vi. Havendo telhado, inclinação máxima: 30° (trinta graus).

Secção VII

**Zona 7**

Artigo 35°

**Identificação**

1. Os espaços verdes e livres públicos identificados nas Plantas Legal e de Trabalho, destinam-se a usos compatíveis com o seu estatuto e objecto.

2. A ocupação de cada um dos espaços identificados é resultante de iniciativa pública ou municipal, com uso proposto ou outro que se vier a revelar conveniente.

3. Até verificação da sua ocupação, fica interdita a alteração da sua morfologia e destruição do coberto vegetal existente, salvo se promovido por iniciativa pública ou municipal, para uso temporário adequado que não comprometa a utilização prevista.

4. Uso: Lazer e Desporto

5. Outras disposições regulamentares aplicáveis:

- a) COS = 3 % (três por cento);
- b) Cota soleira – a definir de acordo com modelação do terreno; e
- c) Havendo telhado, inclinação máxima: 30 ° (trinta graus).

Artigo 36°

**Projectos**

Os projectos de arranjos exteriores devem respeitar as seguintes condições:

- a) Os espaços verdes urbanos, constituídos por jardins, espaços ajardinados ou arborizados de protecção ambiental e de integração paisagística, não são susceptíveis de outros usos;
- b) Nos espaços verdes urbanos é permitida a edificações destinadas à sua manutenção, bem como equipamentos complementares que favoreçam a fruição desses espaços por parte da população, não podendo a superfície construída coberta ser superior a 10% (dez por cento) da sua área total;
- c) Admite-se a construção de estacionamentos para veículos ligeiros na periferia dos espaços verdes urbanos, sendo vedada a construção no seu interior, salvo em condições devidamente justificadas; e
- d) Os espaços verdes urbanos devem ser objecto de planos específicos onde se inclua a definição do respectivo mobiliário urbano.

## Secção VIII

## Equipamentos Colectivos

## Artigo 37º

## Identificação

1. Os espaços de equipamentos colectivos identificados nas Plantas Legal e de Trabalho e definidos no quadro de síntese de parâmetros urbanísticos em anexo, destinam-se a usos compatíveis com o seu estatuto e objecto.

2. Quando da realização dos equipamentos, estes devem obrigatoriamente conter áreas de estacionamento no interior.

3. Até verificação da sua ocupação, fica interdita a alteração da sua morfologia e destruição do coberto vegetal existente, salvo se promovido por iniciativa pública ou municipal, para uso temporário adequado que não comprometa a utilização prevista.

4. O Lote da Zona 1 - U1 e U2, com a área total de 10,57 ha (dez vírgula cinquenta e sete hectares), tem como uso dominante a educação e o desporto, de nível universitário.

5. O Lote da Zona 1 - U3, com a área de 2,06 ha (dois vírgula zero seis hectares), tem como uso dominante a educação e o desporto, de nível pré-escolar, básico e secundário.

## TÍTULO III

## DISPOSIÇÕES FINAIS

## Artigo 38º

## Omissões

Em todos os casos omissos fica a zona do PD-PG sujeita ao Regulamento Geral de Construções e Edificações Urbanas, aos regulamentos e posturas municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

## Artigo 39º

## Dúvidas

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

## Artigo 40º

## Consulta

O PD-PG, incluindo todos os seus elementos fundamentais, complementares e anexos, pode ser consultado pelos interessados, na Câmara Municipal da Praia, na Direcção Geral Ordenamento Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU) e na IFH, SA.

## ANEXOS

## Quadros síntese de índices e parâmetros urbanísticos

## I. Quadro Resumo da Urbanização – Síntese Áreas

Resumo								
Zona	Nº de Lotes	Nº de Fogos	Nº de estabelecimentos comerciais	Nº de estabelecimentos industriais	Área de implantação (m <sup>2</sup> )	Área bruta de construção (m <sup>2</sup> )		
						Habitação	Comércio	Total
1	3	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
2	117	890	205	0	34.766,20	106.744,78	26.608,02	133.352,80
3	85	170	0	0	25.489,93	35.685,90	0,00	35.685,90
4	41	569	129	0	68.270,37	68.270,37	16.718,91	84.989,28
5	1	450	415	0	10.800,00	Livre	Livre	0,00
6	150	825	68	0	30.935,02	98.986,05	8.890,16	107.876,21
7	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>397</b>	<b>2.903</b>	<b>817</b>	<b>0</b>	<b>170.261,52</b>	<b>309.687,10</b>	<b>52.217,09</b>	<b>361.904,19</b>

## II. Quadro síntese de parâmetros urbanísticos para espaços de Reserva de Equipamentos propostos

Síntese de Parâmetros Urbanísticos para os Espaços de Reserva de Equipamentos Propostos					
Lote Nº	EQUIPAMENTO PROPOSTO	ÁREA DA PARCELA	COS. MÁXIMO	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	OBS.
Z1 - U1	Ensino Superior	67.000,00			a determinar
Z1 - U2	Desporto e Lazer	38.700,00			a determinar
Z1 - U3	Ensino Pré-escolar, básico e Secundário	20.600,00			a determinar
Z2 - U1	Área reserva para Ensino	4.800,00	60,0%	2.880,00	
Z3 - U7	Área reserva Miradouro	6.145,00	3,5%	215,08	
Z4 - U5	Mercado e Comercio	5.019,71	67,5%	3.387,30	
Z6 - U12	Área reserva para Equipamento Cultural - Praça	4.800,00	5,0%	240,00	
Z7 - U1	Lazer e Desporto	26.283,00	3,0%	788,49	
	<b>TOTAL</b>	<b>173.347,71</b>		<b>7.510,87</b>	

## III. Quadro Resumo dos índices e parâmetros urbanísticos da Zona 1

Zona 1												
Unidade	Nº. Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	Tipo	Nº pisos **	Nº fogos	Nº pisos **	Taxa Ocupação **	Área Btuta Construção (maxima) **	Cota Soleira (acima do passeio)(m) **	Altura da Goteira (m) **	Obs	Observações
U1	L1	67.000,00	EE		0						0	Ensino Universitário
U2	L1	38.700,00	LD		0						0	Lazer e Desporto
U3	L1	20.600,00	EE		0							Ensino pré-escolar, básico e secundário
<b>Totais</b>		<b>126.300,00</b>										

## IV. Quadro Resumo dos índices e parâmetros urbanísticos da Zona 2

Zona 2												
Unidade	Nº. Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	Parciais	Tipo	Uso	Nº pisos	Taxa Ocupação	Área Btuta Construção (maxima)	Cota Soleira - acima do passeio (m)	Altura da Goteira (m)	Obs	
U1	L1	4.800,00	4.800,00	Educacional	Educacional	4	60%	11.520,00	0,25 a 0,70	14,00		
U2	L1	336,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	19,00		
			192,00	Colectivo	H/C	4	100%	768,00	0,25 a 0,70	16,00		
	L2	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00		
	L3	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00		
	L4	336,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	19,00		
			192,00	Colectivo	H/C	4	100%	768,00	0,25 a 0,70	16,00		
	L5	252,00	252,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.008,00	0,25 a 0,70	16,00		
	L6	240,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	19,00		
			96,00	Colectivo	H/C	4	100%	384,00	0,25 a 0,70	16,00		
	L7	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00		
L8	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00			
		240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00			
L9	336,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	19,00			
		192,00	Colectivo	H/C	4	100%	768,00	0,25 a 0,70	16,00			
L10	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00			
U3	L1	180,00	180,00	Colectivo	H/C	4	100%	720,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L2	180,00	180,00	Colectivo	H/C	4	100%	720,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L3	180,00	180,00	Colectivo	H/C	4	100%	720,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L4	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00		
U4	L1	240,00	240,00	Colectivo	H/C	5	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00		
	L2	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00		
	L3	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00		
	L4	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00		
U5	L1	240,00	240,00	C	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L2	240,00	240,00	C	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L3	240,00	240,00	C	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L4	240,00	240,00	C	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00		
U6	L1	180,00	180,00	Colectivo	H/C	4	100%	720,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L2	180,00	180,00	Colectivo	H/C	4	100%	720,00	0,25 a 0,70	14,00		
U7	L1	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L2	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L3	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L4	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L5	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L6	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L7	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L8	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L9	270,00	270,00	Colectivo	H	4	100%	1.080,00	0,25 a 0,70	14,00		
U8	L1	168,00	168,00	Colectivo	H	4	100%	672,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L2	187,21	187,21	Colectivo	H	4	100%	748,84	0,25 a 0,70	14,00		
	L3	240,00	240,00	Colectivo	H	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L4	219,03	219,03	Colectivo	H	4	100%	876,12	0,25 a 0,70	14,00		
	L5	312,00	312,00	Colectivo	H	4	100%	1.248,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L6	271,70	271,70	Colectivo	H	4	100%	1.086,80	0,25 a 0,70	14,00		
	L7	216,00	216,00	Colectivo	H	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L8	216,00	216,00	Colectivo	H	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L9	235,24	235,24	Colectivo	H	4	100%	940,96	0,25 a 0,70	14,00		
	L10	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00		
	L11	218,29	218,29	Colectivo	H/C	4	100%	873,16	0,25 a 0,70	16,00		
	L12	280,14	280,14	Colectivo	H/C	4	100%	1.120,56	0,25 a 0,70	16,00		
	L13	280,14	280,14	Colectivo	H/C	4	100%	1.120,56	0,25 a 0,70	16,00		
	L14	302,12	302,12	Colectivo	H/C	4	100%	1.208,48	0,25 a 0,70	16,00		

## Anexo V

Zona 2 - Continuação											
Unidade	Nº. Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	Parciais	Tipo	Uso	Nº pisos	Taxa Ocupação	Área Btuta Construção (maxima)	Cota Soleira - acima do passeio (m)	Altura da Goteira (m)	Obs
U9	L1	300,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	19,00	
			156,00	Colectivo	H/C	4	100%	624,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L2	240,00	240,00	Colectivo	H	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L3	240,00	240,00	Colectivo	H	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L4	300,00	144,00	Colectivo	H	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	17,00	
			156,00	Colectivo	H	4	100%	624,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	192,00	192,00	Colectivo	H	4	100%	768,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L6	207,00	144,00	Colectivo	H	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	17,00	
			63,00	Colectivo	H	4	100%	252,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L7	249,00	249,00	Colectivo	H	4	100%	996,00	0,25 a 0,70	14,00	
L8	240,00	240,00	Colectivo	H	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00		
L9	300,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	19,00		
		156,00	Colectivo	H/C	4	100%	624,00	0,25 a 0,70	16,00		
L10	192,00	192,00	Colectivo	H/C	4	100%	768,00	0,25 a 0,70	16,00		
U10	L1	303,00	303,00	Colectivo	H	4	100%	1.212,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	303,00	303,00	Colectivo	H	4	100%	1.212,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L3	264,00	264,00	Colectivo	H	4	100%	1.056,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L4	264,00	264,00	Colectivo	H	4	100%	1.056,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	210,00	210,00	Colectivo	H	4	100%	840,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L6	210,00	210,00	Colectivo	H	4	100%	840,00	0,25 a 0,70	14,00	
U11	L1	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	318,00	318,00	Colectivo	H	4	100%	1.272,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L3	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L4	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L6	234,00	234,00	Colectivo	H	4	100%	936,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L7	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L8	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
U12	L1	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L2	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L3	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L4	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L5	420,13	420,13	Colectivo	H/C	4	100%	1.680,52	0,25 a 0,70	16,00	
	L6	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L7	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L8	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
U13	L1	297,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	19,00	
			153,00	Colectivo	H/C	4	100%	612,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L2	240,00	240,00	Colectivo	H	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L3	249,00	249,00	Colectivo	H	4	100%	996,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L4	204,00	144,00	Colectivo	H	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	17,00	
			60,00	Colectivo	H	4	100%	240,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	192,00	192,00	Colectivo	H	4	100%	768,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L6	297,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	19,00	
			153,00	Colectivo	H/C	4	100%	612,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L7	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00	
L8	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00		
L9	297,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100%	720,00	0,25 a 0,70	19,00		
		153,00	Colectivo	H/C	4	100%	612,00	0,25 a 0,70	16,00		
L10	192,00	192,00	Colectivo	H/C	4	100%	768,00	0,25 a 0,70	16,00		
U14	L1	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L3	336,00	336,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.344,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L4	336,00	336,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.344,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L5	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L6	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L7	228,00	228,00	Colectivo	H	4	100%	912,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L8	228,00	228,00	Colectivo	H	4	100%	912,00	0,25 a 0,70	14,00	
U15	L1	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L3	324,00	324,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.296,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L4	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L5	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
U16	L1	252,00	252,00	Colectivo	H	4	100%	1.008,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	216,00	216,00	Colectivo	H	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L3	216,00	216,00	Colectivo	H	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L4	216,00	216,00	Colectivo	H	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	312,00	312,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.248,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L6	216,00	216,00	Colectivo	H/C	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L7	216,00	216,00	Colectivo	H/C	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L8	216,00	216,00	Colectivo	H/C	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L9	252,00	252,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.008,00	0,25 a 0,70	16,00	
U17	L1	235,36	235,36	Colectivo	H/C	4	100,00%	941,44	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	328,84	328,84	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.315,36	0,25 a 0,70	14,00	
	L3	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L4	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100,00%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100,00%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
<b>Totais</b>	<b>117</b>	<b>34.766,20</b>	<b>34.766,20</b>					<b>133.352,80</b>			



## VI. Quadro Resumo dos índices e parâmetros urbanísticos da Zona 4

Zona 4											
Unidade	Nº. Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	Parciais	Tipo	Uso	Nº pisos	Taxa Ocupação	Área Btuta Construção máxima (m <sup>2</sup> )	Cota Soleira - acima do passeio (m)	Altura da Goteira (m)	Obs
U1	L1	279,78	279,78	Colectivo	H/C	4	100%	1119,12	0,25 a 0,70	16,00	
	L2	216,00	216,00	Colectivo	H/C	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	16,00	
U2	L1	216,00	216,00	Colectivo	H/C	4	100%	864,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L2	264,00	264,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.056,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L3	264,00	264,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.056,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L4	283,22	283,22	Colectivo	H/C	4	100%	1.132,88	0,25 a 0,70	16,00	
	L5	186,00	186,00	Colectivo	H	4	100%	744,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L6	186,00	186,00	Colectivo	H	4	100%	744,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L7	300,00	300,00	Colectivo	H	4	100%	1.200,00	0,25 a 0,70	14,00	
U3	L1	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L3	288,00	288,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.152,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L4	204,00	204,00	Colectivo	H/C	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L5	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100%	960,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L6	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L7	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
U4	L1	382,83	382,83	Colectivo	H/C	4	100%	1.531,32	0,25 a 0,70	16,00	
	L2	360,00	360,00	Colectivo	H/C	4	100%	1.440,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L3	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L4	204,00	204,00	Colectivo	H	4	100%	816,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	263,64	263,64	Colectivo	H/C	4	100%	1.054,56	0,25 a 0,70	16,00	
U5	L1	5.019,86	1.186,22	Colectivo	H/C	7	67,5%	8.303,54	0,25 a 0,70	25,00	
			2.201,07	Colectivo	H/C	3		6.603,21		14,00	
U6	L1	600,00	360,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.160,00	0,25 a 0,70	22,00	
			240,00	Colectivo	H/C	1		240,00		6,00	
	L2	600,00	360,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.160,00	0,25 a 0,70	22,00	
			240,00	Colectivo	H/C	1		240,00		6,00	
	L3	478,80	478,80	Colectivo	H/C	6	100%	2.872,80	0,25 a 0,70	20,00	
	L4	450,00	450,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.700,00	0,25 a 0,70	20,00	
	L5	450,00	450,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.700,00	0,25 a 0,70	20,00	
	L6	385,70	385,70	Colectivo	H/C	6	100%	2.314,20	0,25 a 0,70	20,00	
423,00			Colectivo	H/C	6	2.538,00		22,00			
		845,50	422,50	Colectivo	H/C	1	100%	422,50	0,25 a 0,70	6,00	
U7	L1	600,00	360,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.160,00	0,25 a 0,70	22,00	
			240,00	Colectivo	H/C	1		240,00		6,00	
	L2	600,00	360,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.160,00	0,25 a 0,70	22,00	
			240,00	Colectivo	H/C	1		240,00		6,00	
	L3	478,80	478,80	Colectivo	H/C	6	100%	2.872,80	0,25 a 0,70	20,00	
	L4	450,00	450,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.700,00	0,25 a 0,70	20,00	
L5	450,00	450,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.700,00	0,25 a 0,70	20,00		
L6	385,70	385,70	Colectivo	H/C	6	100%	2.314,20	0,25 a 0,70	20,00		
U8	L1	931,15	360,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.160,00	0,25 a 0,70	22,00	
			571,15	Colectivo	H/C	1		571,15		6,00	
	L2	600,00	360,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.160,00	0,25 a 0,70	22,00	
			240,00	Colectivo	H/C	1		240,00		6,00	
	L3	385,70	385,70	Colectivo	H/C	6	100%	2.314,20	0,25 a 0,70	20,00	
	L4	450,00	450,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.700,00	0,25 a 0,70	20,00	
L5	450,00	450,00	Colectivo	H/C	6	100%	2.700,00	0,25 a 0,70	20,00		
L6	478,80	478,80	Colectivo	H/C	6	100%	2.872,80	0,25 a 0,70	20,00		
Totais	41	20.247,48	18.614,91					84.989,28			

## VII. Quadro Resumo dos índices e parâmetros urbanísticos da Zona 5

Zona 5											
Unidade	Nº. Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	Parciais	Tipo	Uso	Nº pisos	Taxa Ocupação	Área Btuta Construção (maxima)	Cota Soleira - acima do passeio (m)	Altura da Goteira (m)	Obs
U1	L1	36.000,00	36.000,00	Colectivo	H/S/T	10 a 15	25% a 35%	Função da altura	0,25 a 0,70	Função da altura	
Totais	1	36.000,00	36.000,00								

VIII. Quadro Resumo dos índices e parâmetros urbanísticos da Zona 6

Zona 6											
Unidade	Nº. Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	Parciais	Tipo	Uso	Nº pisos	Taxa Ocupação	Área Bruta Construção (maxima)	Cota Soleira - acima do passeio (m)	Altura da Goteira (m)	Obs
U1	L1	276,00	276,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.104,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L2	276,00	276,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.104,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L3	276,00	276,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.104,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L4	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L5	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L6	300,00	300,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.200,00	0,25 a 0,70	16,00	
U2	L1	306,00	306,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.224,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L2	288,00	288,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.152,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L3	288,00	288,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.152,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L4	264,00	264,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.056,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L5	264,00	264,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.056,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L6	264,00	264,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.056,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L7	264,00	264,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.056,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L8	384,00	384,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.536,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L9	264,00	264,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.056,00	0,25 a 0,70	16,00	
U3	L1	240,00	144,00	Colectivo	H	5	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	17,00	
			96,00	Colectivo	H	4	100,00%	384,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	240,00	240,00	Colectivo	H	4	100,00%	960,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L3	240,00	240,00	Colectivo	H	4	100,00%	960,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L4	336,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	19,00	
			192,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	768,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L5	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	960,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L6	336,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	19,00	
			192,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	768,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L7	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	960,00	0,25 a 0,70	16,00	
L8	240,00	240,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	960,00	0,25 a 0,70	16,00		
L9	336,00	144,00	Colectivo	H/C	5	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	19,00		
		192,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	768,00	0,25 a 0,70	16,00		
L10	252,00	252,00	Colectivo	H	4	100,00%	1.008,00	0,25 a 0,70	14,00		
U4	L1	336,00	336,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.344,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L2	336,00	336,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.344,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L3	360,00	360,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	1.440,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L4	360,00	360,00	Colectivo	H	4	100,00%	1.440,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	336,00	336,00	Colectivo	H	4	100,00%	1.344,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L6	336,00	336,00	Colectivo	H	4	100,00%	1.344,00	0,25 a 0,70	14,00	
U5	L1	165,99	165,99	Colectivo	H	4	100,00%	663,96	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L4	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L5	180,00	180,00	Colectivo	H	4	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	14,00	

Unidade	Nº. Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	Parciais	Tipo	Uso	Nº pisos	Taxa Ocupação	Área Btuta Construção (maxima)	Cota Soleira - acima do passeio (m)	Altura da Goteira (m)	Obs
U6	L1	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L4	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L5	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L6	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L7	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L8	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L9	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L10	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L11	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L12	225,00	225,00	Colectivo	H	3	100,00%	675,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L13	180,00	180,00	Colectivo	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L14	180,00	180,00	Colectivo	H	4	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	14,00	
U7	L1	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L4	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L5	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L6	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L7	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L8	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L9	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L10	225,00	225,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L11	187,50	187,50	Colectivo	H/C	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	13,00	
	L12	187,50	187,50	Colectivo	H/C	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	13,00	
	L13	187,50	187,50	Colectivo	H/C	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	13,00	
	L14	187,50	187,50	Colectivo	H/C	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	13,00	
	L15	225,00	225,00	Colectivo	H/C	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	16,00	
	L16	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L17	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L18	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
U8	L1	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	187,50	187,50	Colectivo	H	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	187,50	187,50	Colectivo	H	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	11,00	
	L4	187,50	187,50	Colectivo	H	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	11,00	
	L5	187,80	187,80	Colectivo	H	3	100,00%	563,40	0,25 a 0,70	11,00	
	L6	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L7	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L8	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L9	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L10	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L11	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L12	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L13	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L14	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L15	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L16	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L17	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L18	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	

Unidade	Nº. Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	Parciais	Tipo	Uso	Nº pisos	Taxa Ocupação	Área Bruta Construção (maxima)	Cota Soleira - acima do passeio (m)	Altura da Goteira (m)	Obs
U9	L1	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L2	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L4	225,00	225,00	C	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	180,00	180,00	C	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L6	180,00	180,00	C	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L7	225,00	225,00	C	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L8	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L9	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L10	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
U10	L1	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L2	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L4	225,00	225,00	C	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L5	180,00	180,00	C	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L6	180,00	180,00	C	H	3	100,00%	540,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L7	225,00	225,00	C	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L8	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L9	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L10	165,00	165,00	C	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
U11	L1	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	187,50	187,50	Colectivo	H	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	187,50	187,50	Colectivo	H	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	11,00	
	L4	187,50	187,50	Colectivo	H	3	100,00%	562,50	0,25 a 0,70	11,00	
	L5	187,80	187,80	Colectivo	H	3	100,00%	563,40	0,25 a 0,70	11,00	
	L6	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L7	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L8	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L9	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L10	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L11	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L12	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L13	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L14	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L15	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L16	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L17	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L18	150,00	150,00	Colectivo	H	3	100,00%	450,00	0,25 a 0,70	11,00	
U12	L1	225,00	225,00	Colectivo	H	4	100,00%	900,00	0,25 a 0,70	14,00	
	L2	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L4	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L5	165,00	165,00	Colectivo	H	3	100,00%	495,00	0,25 a 0,70	11,00	
U13	L1	168,98	168,98	Colectivo	H	3	100,00%	506,94	0,25 a 0,70	11,00	
	L2	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	616,60	616,16	Colectivo	H/C	4	100,00%	2.464,64	0,25 a 0,70	16,00	
	L4	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L5	193,29	193,29	Colectivo	H	3	100,00%	579,87	0,25 a 0,70	11,00	
U14	L1	240,00	240,00	Colectivo	H	3	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L2	240,00	240,00	Colectivo	H	3	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	11,00	
U15	L1	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L2	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L3	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L4	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L5	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L6	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L7	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L8	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L9	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L10	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L11	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L12	168,00	168,00	Colectivo	H	3	100,00%	504,00	0,25 a 0,70	11,00	
U16	L1	240,00	240,00	Colectivo	H	3	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	11,00	
	L2	240,00	240,00	Colectivo	H	3	100,00%	720,00	0,25 a 0,70	11,00	
<b>Totais</b>	<b>150</b>	<b>30.935,46</b>	<b>30.935,02</b>					<b>107.876,21</b>			

Planta Legal - PD-PG



O Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*



I SÉRIE  
**BOLETIM  
OFICIAL**

Registo legal, nº 2/2001, de 21 de Dezembro de 2001

Endereço Electronico: [www.incv.cv](http://www.incv.cv)



Av. da Macaronésia, cidade da Praia - Achada Grande Frente, República Cabo Verde  
C.P. 113 • Tel. (238) 612145, 4150 • Fax 61 42 09  
Email: [kioske.incv@incv.cv](mailto:kioske.incv@incv.cv) / [incv@incv.cv](mailto:incv@incv.cv)

I.N.C.V., S.A. informa que a transmissão de actos sujeitos a publicação na I e II Série do *Boletim Oficial* devem obedecer as normas constantes no artigo 28º e 29º do Decreto-Lei nº 8/2011, de 31 de Janeiro.