



# BOLETIM OFICIAL

## ÍNDICE

### **PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA:**

#### **Decreto-Presidencial n.º 12/2012:**

Nomeando, sob proposta do Governo, Maria Cristina R. de Almeida Pereira para exercer, em comissão ordinária de serviço, o cargo de Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República de Cabo Verde na República Federal da Alemanha. .... 1156

### **MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO:**

#### **Portaria n.º 41/2012:**

Ratifica o Plano Director Municipal (PDM) de Santa Cruz. .... 1156

## PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA

### Decreto-Presidencial n.º 12/2012

de 2 de Outubro

Usando da competência conferida pela alínea c) do artigo 136.º da Constituição, o Presidente da República decreta o seguinte:

Artigo Único

É nomeado, sob proposta do Governo, Maria Cristina R. de Almeida Pereira, para exercer, em comissão ordinária de serviço, o cargo de Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República de Cabo Verde na República Federal da Alemanha, com residência em Berlim, com efeitos a partir da data do seu empossamento.

Publique-se.

Palácio da Presidência da República, na Praia, aos 10 de Setembro de 2012. – O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

Referendado aos 12 de Setembro de 2012

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

—ofo—

## MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Gabinete do Ministro

### Portaria n.º 41/2012

de 2 de Outubro

O Município de Santa Cruz, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Director Municipal (PDM), de Santa Cruz, que resultou da deliberação da Assembleia Municipal de Santa Cruz, na sua 2.ª Sessão Ordinária realizada nos dias 15 e 16 de Dezembro de 2008, publicada no *Boletim Oficial* n.º 4, Série II, de 27 de Fevereiro de 2010.

O PDM de Santa Cruz, 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 Santa Cruz, cujos 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 Praia, aos 27 de Setembro de 2012. – O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

## REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SANTA CRUZ

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

Artigo 1.º

#### Objectivo

1. O Plano Director Municipal de Santa Cruz, adiante designado por PDM-SC, é um documento enquadrado pelos seguintes instrumentos legais:

- a) Lei de Base do Ordenamento de 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;
- b) O Regulamento Nacional do Ordenamento de Território e Planeamento Urbanístico aprovado pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro.

2. O PDM-SC constitui o instrumento de planeamento que rege a organização espacial da totalidade do território sob jurisdição municipal, e tem por objectivo o ordenamento e desenvolvimento da totalidade do município de acordo com os princípios específicos e fins determinados nas Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

3. O Regulamento do PDM-SC, adiante designado por Regulamento, estabelece as principais regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do ter-

ritório 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 Territorial**

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

Artigo 3.º

**Composição**

1. Fazem parte integrante do PDM:

- a) O relatório e programa de execução e financiamento;
- b) O Regulamento;
- c) A planta de enquadramento;
- d) A planta de condicionantes especiais;
- e) A planta de ordenamento;
- f) O esquema de desenvolvimento;
- g) As plantas informativas:
  - i) Os elementos Hidrológicos;
  - ii) Os espaços Naturais Protegidos;
  - iii) Os equipamentos;
  - iv) O património; e
  - v) As unidades ambientais homogéneas.

2. Para a definição dos condicionamentos da edificabilidade sempre são 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-SC tem um período de vigência de 12 (doze) anos a contar a partir da data de entrada em vigor, nos termos do Regulamento Nacional do Ordenamento de Território e Planeamento Urbanístico, devendo ser revistos dentro deste período, sem prejuízo da sua validade e eficácia.

2. O PDM-SC pode ser revisto antes do prazo previsto no número anterior, 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) 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 entrem em vigor leis ou regulamentos que colidam com as respectivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições por utilidade pública.

Artigo 6.º

**Complementariedade**

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

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-SC 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-SC obedece às disposições do EROT de Santiago.

Artigo 8.º

**Aplicação supletiva**

Na ausência de outros planos urbanísticos, as disposições do PDM-SC 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 e 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”: superfície de solo classificado da forma como 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) “Unidades ambientais homogéneas”: corresponde a unidades territoriais que apresentam características geomorfológicas semelhantes.

## CAPÍTULO II

### Servidões e outras restrições de utilidade pública

Artigo 10.º

#### Objectivo e domínios de intervenção

1. Os 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 referidas no número anterior 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;
- 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-SC 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 Santa Cruz 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 e na tabela de limitação de uso das condicionantes especiais:

- a) Zonas de riscos;
- b) Zonas de protecção; e
- b) Servidões.

Artigo 12.º

#### Zonas de riscos

1. Zonas de risco são as que contêm um manifesto potencial de acidente ou perigo, consubstanciado na estabilidade 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

#### Zonas de duvidosa segurança geotécnica

1. Zonas de duvidosa segurança geotécnica são aquelas em que é notória a instabilidade do solo, ao nível da morfologia do terreno e da sua constituição, sendo classificado como tal as encostas das ladeiras e vales encaixados, as UAH B.1. 1.

2. Zonas sujeitas a inundações são aquelas em que é notória a probabilidade de alagamento do solo pela sua localização, nível freático e constituição, enquadrando-se nesta categoria os depósitos aluviais do fundo de vale:

- a) UAH B.4.1, terraços aluviais sem cultivos;
- b) UAH B.4.2. terraços aluviais férteis de regadio; e
- c) UAH B.4.3 terraços aluviais de sequeiro.

Artigo 14.º

#### Zonas de protecção

1. Zonas de protecção são aquelas que pelas suas 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) Património cultural: são zonas de protecção de 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;
- b) 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, e enquadram-se nesta categoria:
  - i) UAH: B.1. 1 que correspondem as escarpas verticais massivas;
  - ii) UAH B.1. 3 que correspondem aos depósitos procedentes de movimentos em massa;
  - iii) U A B.3.1 que são aquelas de relevos residuais erosivos; e
  - iv) U A B.3.2 que correspondem aos cones vulcânicos recentes.
- c) Recursos e equipamentos hídricos: são zonas de protecção de recursos e equipamentos hídricos

aquelas em torno dos equipamentos e infra-estruturas hidráulicas, que desempenham uma função de protecção desses elementos e assegurem a pureza das águas, assinalados na carta 04-equipamentos, fase caracterização e diagnóstico do PDM;

- d) Alta infiltração: são zonas de protecção de alta infiltração aquelas 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, incluindo:
  - i) UAH B.4.2 que correspondem aos terraços aluviais férteis de regadio; e
  - ii) U A H B.4.3 que correspondem aos terraços aluviais de sequeiro.
- e) Ribeiras e eixos principais de água: são zonas de protecção de ribeiras e eixos principais de água aquelas 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 está enquadrada nesta categoria a UAH B.4.1, os terraços aluviais sem cultivo; e
- f) Áreas protegidas: são zonas de protecção as 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 poderão ser de interesse nacional, regional ou local, consoante os interesses que procuram salvaguardar.

3. O raio de protecção referida na alínea c) do n.º 2, até a elaboração do Plano Especial de Infra-estruturas Municipais (PEIM) proposto, é de 250 m (duzentos e cinquenta metros).

Artigo 15.º

#### Classificação das zonas protegidas

As áreas protegidas de interesse nacional classificam-se ainda nas seguintes categorias:

- i) Reservas naturais,
- ii) Parque nacional,
- iii) Parque natural,
- iv) Monumento natural,
- v) Paisagem protegida, natural, semi-natural e de interesse ecológico; e
- vi) Sítio de interesse científico.

Artigo 16.º

#### Servidões

1. Direito real em virtude do qual é possibilitado a um prédio o gozo de certas utilidades de um prédio diverso, sendo que este proveito ou vantagem de que o prédio

beneficia tem de se encontrar 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.

2. As servidões dividem-se em:

- a) Orla marítima: são definidas por uma faixa territorial, contada a partir da linha terrestre que limita a margem das águas do mar, e nesta categoria classificam-se as seguintes:
  - 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.4, rasas de calhaus com trás praia;
  - v. UAH A.5, zonas húmidas litorais;
  - vi. UAH A.6, terraços marinhos elevados; e
  - vii. UAH A.7, escarpas litorais fósseis residuais.
- 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 as seguintes:
  - i) Estradas nacionais;
  - ii) Estradas municipais;
  - iii) Caminhos municipais; e
  - iv) Áreas de servidão de redes técnicas.

### CAPÍTULO III

#### Uso dominante do solo

Artigo 17.º

##### Classes e categorias de espaços

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

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

2. As classes de espaços 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

##### Áreas edificáveis

1. As áreas edificáveis são integradas pelos solos urbanizados ou ocupados pela edificação, com alto grau de consolidação e pelos solos que o PDM-SC 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-SC, sempre que o novo crescimento esteja situado em zonas com inclinações inferiores a 30% (trinta por cento) e respeite as condicionantes ali estabelecidas.

Artigo 19.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);
- f) Industrial (IN); e
- g) Turismo (TU).

Artigo 20.º

##### Área urbana estruturante

A área urbana estruturante integra os solos delimitados na planta de ordenamento do PDM-SC, do tecido urbano residencial já consolidado dos aglomerados urbanos, conforme delimitado na planta de ordenamento, designadamente:

- i) Pedra badejo,
- ii) Achada fazenda; e
- iii) Cancelo.

Artigo 21.º

##### Área habitacional mista

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

Artigo 22.º

##### Aglomerado Rural

1. Os aglomerados rurais abrangem todos os 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 aglomerados rurais, os solos assinalados na planta de ordenamento que o PDM-SC considera adequados para a extensão dos aglomerados existentes, mantendo as características rurais de edificação e usos que possuem as áreas já ocupadas por edificações.

Artigo 23.º

##### Equipamentos sociais

Os equipamentos sociais abrangem as áreas delimitadas na planta de ordenamento que, como mínimo, o

PDM-SC 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 que, no mínimo, o PDM-SC considera que devem formar a estrutura geral de um 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-SC considera adequados para o seu desenvolvimento enquanto suporte de actividades industriais, face às suas características e posição territorial.

Artigo 26.º

#### Turismo

As áreas de turismo abrangem as ZDTI's e os solos que o PDM-SC considera adequados para o seu desenvolvimento enquanto suporte de actividades turísticas, tendo em conta os requerimentos ambientais e paisagísticos de protecção que a orla costeira do município requer, como delimitado na planta de ordenamento

Artigo 27.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 ao regulamento do qual faz parte integrante.

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 28.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 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 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 sendo que os loteamentos futuros as dimensões mínimas devem ser de 6 m (seis metros) de frente por 18 m (dezoito metros) de profundidade; e
- iv) Índice de implantação máximo: 50% (cinquenta por cento).

##### b) Habitacional mista:

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

##### c) Aglomerado rural:

- i) Densidade bruta máxima de habitações: 15 (quinze) 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, sendo que para os loteamentos futuros as dimensões mínimas devem ser de 6m (seis metros) de frente por 18 m (dezoito metros) de profundidade; e
- iv) Índice de implantação máximo: 50% (cinquenta por cento).

##### d) Industrial:

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

##### e) Turismo

- i) Lote ou parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados)
- ii) Tamanho máximo para parcela mínima: 50 (cinquenta) quartos
- iii) Tecto mínimo necessário por quarto: 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);
- iv) Número máximo de pisos: dois (rés-do-chão mais um acima);
- v) Qualidade mínima: 3 (três) estrelas; e
- vi) Índice de implantação máximo: 50% (cinquenta por cento).

2. Em relação às alturas determinadas no ponto um deste artigo, para a habitacional mista, o PDM-SC estabelece, como excepção, que nesta classe de espaço as novas edificações poderiam ter até 4 (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 e quatro metros quadrados), módulo triplo;

- b) Que a frente (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 29.º

#### Condicionalismos à edificação nas áreas edificáveis

1. Os lotes localizados em áreas edificáveis para os quais o PDM-SC 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 a), b) e c) do número um 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-SC 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 número um, sem prejuízo dos que possam vir a ser estabelecidos no PD.

4. Nos solos dos aglomerados rurais para os quais o PDM-SC exige um Plano Detalhado (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.

Artigo 30.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, sendo que as edificações já existentes com blocos de cimento à vista devem ser alvo de pintura e/ou acabamento executado nos três primeiros anos após a aprovação do PDM-SC.

2. 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 (PDU) e nos Planos Detalhados (PD), 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 31.º

#### Condicionalismos comuns às áreas edificáveis

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

Artigo 32.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-SC considera apropriado preservar do 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 33.º

#### Agrícola exclusiva

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

2. Nestas zonas é permitido:

- a) A preservação dos usos agrícolas pré-existentes, 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, eléctricos ou telefónicos e as infra-estruturas hidráulicas e de saneamento que devam ser instaladas; e
- e) Os trabalhos e obras de manutenção e melhoramento das edificações e construções existentes.

## Artigo 34.º

**Categoria 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. São permitidos na categoria agro-silvo-pastoril:

- a) O gado estabulado familiar, é um nível de uso considerado compatível com carácter geral nas fazendas de cultivo e inclusive com as casas localizadas em áreas rústicas, em que a unidade produtiva familiar desenvolve no interior de cada fazenda, actividades de aproveitamento pecuário com um espaço limitado, sem prejuízo de que os animais possam passar parte do seu tempo em pastoreio;
- b) O gado estabulado de carácter artesanal inclui as instalações de gado estabulado artesanal 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, e como acesso ao resto dos usos do território e fazem parte desta categoria de uso próprio os elementos suporte da circulação, os elementos funcionais ligados a obras de fábrica, pontes, túneis, assim como os espaços para o estacionamento, auxílio, urgências, além das faixas de terreno de domínio público vinculadas ao viário;
- 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 deve estar dotado dos serviços suficientes para permitir a vida quotidiana em comum de um grupo de pessoas, estes imóveis estão formados por casas e espaços ligados a estas, áreas livres privadas, garagens, entre outras, dispostas nas montanhas, entre vales, únicas zonas apropriadas para a edificação sem desperdiçar o solo adequado para cultivo e em todo caso, devem estar ligados à rede viária existente ou programada.

## Artigo 35.º

**Categoria verde de protecção e de enquadramento**

1. A categoria verde de protecção e de enquadramento 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 nesta categoria aqueles terrenos situados em volta das áreas edificáveis e que o PDM-SC 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. É permitido na categoria verde de protecção e de enquadramento o seguinte:

- 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 agropecuárias tradicionais, até a realização de um estudo da capacidade de carga pecuária do município, que determinará a continuidade, redução ou progressiva eliminação de tais actividades nestas áreas, em todo o caso, não é permitido o aumento do número de cabeças de gado dentro do solo desta categoria, nem a colocação de novas instalações ou cercos de uso pecuário.

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

- a) O aproveitamento, manipulação o 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; 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 36.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.

Artigo 37.º

#### Área costeira

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

2. A faixa marítima de protecção é de 120 (cento e vinte metros) nos termos do Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de Julho, que aprova os princípios e as normas de utilização de solos.

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.

4. Nas lagoas realizam-se os trabalhos necessários para a sua recuperação, de acordo com o diploma específico.

Artigo 38.º

#### Determinações para as áreas não edificáveis

1. O PDM-SC 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 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-SC determina para a edificação.

Artigo 39.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-SC, 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 rural com mais de 10 (dez) camas;

g) A altura máxima das edificações no solo rústico é de 1 (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 40.º

#### Limitações de uso

O PDM-SC 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 anexo ao presente Regulamento.

Artigo 41.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 presente Regulamento.

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

- a) A extracção de rocha ornamental, lajes ou pedras pode ser autorizada quando a exploração cumpra os seguintes critérios, convenientemente justificados no relatório técnico:
- b) Corresponda a uma pequena unidade de produção destinada a satisfazer a procura interna (construção) ou produtos de iniciativa local; e
- c) Tenha um reduzido impacto ecológico e paisagístico.
- d) Pode ser autorizada a extracção de cascalho e areia procedente de arrastes do fundo das ribeiras permitindo recuperar a função evacuadora do leito;
- e) 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 42.º

#### Normas para as 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 cumpram 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 média, 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, depósitos e redes de abastecimento, 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 demais 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 43.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 nº

3/2003, de 24 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei nº 44/2006, de 28 de Agosto, e que de maneira provisional delimitam-se na planta de ordenamento com categorização específica:

- a) Monumento natural Monte Bidela, interesse paisagístico e geológico;
- b) Monumento natural Monte da Cruz, interesse paisagístico e geológico;
- c) Paisagem protegida Ribeira Kumba, valor paisagístico e pela vegetação;
- d) Paisagem protegida Ribeira Seca, valor paisagístico e pela vegetação;
- e) Paisagem protegida Ribeira dos Picos, valor paisagístico e pela vegetação;
- f) Reserva natural temporal de Lagoinha em Pedra Badejo;
- g) Reserva natural temporal de Lagoa em Pedra Badejo;
- h) Reserva natural temporal orla costeira Ponta Coqueiro - Ponta Ribeira Lage, valor paisagístico e sítio de interesse científico; e
- i) Sítio de interesse científico de Praia de Mangue: nidificação de tartarugas.

2. Enquanto os espaços referidos nas alíneas anteriores 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 mante-se os usos e restrições determinados pelo PDM-SC para as distintas classes de espaço que corresponda a cada caso.

## CAPÍTULO V

### Determinações de gestão

Artigo 44.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. Em relação ao estabelecido no PDU do litoral de Santiago Maior Centro, o PDM-SC modifica e incorpora a zona litoral de Pedra Badejo e de Achada Fazenda aos PD's que o PDM propõe para os aglomerados urbanos.

3. O PDU deve atender às determinações estabelecidas no PDM-SC 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 45.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-SC indica na planta de ordenamento as áreas que devem ser abrangidas por PD's, 6(seis) para o sistema urbano e 6 (seis) para aglomerados rurais, designadamente as seguintes:

- a) PD1\_AU\_PB, Pedra Badejo;
- b) PD2\_AU\_PB, Pedra Badejo;
- c) PD3\_AU\_PB, Pedra Badejo;
- d) PD4\_AU\_SA, Salinas;
- e) PD5\_AU\_AF, Achada Fazenda;
- f) PD6\_AU\_CA, Cancelo;
- g) PD\_AR1\_SC, Santa Cruz;
- h) PD\_AR2\_AL, Achada Lage;
- i) PD\_AR3\_RB, Ribeirão Boi;
- j) PD\_AR4\_LI, Libeirão;
- k) PD\_AR5\_RP, Renque Purga; e
- l) PD\_AR6\_AP, Achada Ponta.

3. Os PD 's delimitados para o sistema urbano tem por objectivo a reabilitação e o ordenamento urbano dos núcleos existentes e as suas extensões, é uma condição manter a identidade e separação física entre os núcleos, evitando que as áreas edificáveis cheguem a se tocar, devendo ser mantidas as faixas de protecção livres de edificações de acordo com o que estabelece este PDM.

4. Os PD's devem ser elaborados seguindo as determinações estabelecidas pelo PDM-SC 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 46.º

**Recomendações para os planos de desenvolvimento urbano e para os planos detalhados**

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, a seguinte recomendação:

- 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 desenvolvem-se tendo como

objectivo a melhora e conservação destas áreas, a partir do reconhecimento do valor da edificação patrimonial e tradicional existente sendo que os critérios anteriores reflectiram-se nos regulamentos específicos para a edificação a desenvolver pelos PD's.

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 na qual não existe edificação, identificados na planta de ordenamento, também como habitacional mista, e que nomearemos como de extensão, têm que assegurar a continuidade com as 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, sendo que as edificações seguem preferencialmente as tipologias tradicionais, respeitando as condições de integração no meio rural e paisagístico no que se assentam.

Artigo 47.º

**Directrizes para políticas e programas sectoriais**

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

2. É a entidade pública competente que 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

Artigo 49.º

Disposições finais e transitórias

Contra-ordenações

Artigo 48.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 que os ordena.

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

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 Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro que aprova o Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

Anexos

Quadro 1. Condicionantes especiais

Condicionantes especiais		Hene														
		Habitação ligada ao uso do solo	Indústria		Serviços / Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comercio		Infra-estruturas técnicas	Agricultas	Florestais	Extrações minerais	Pesca
			Pesca	Ligeira						Pequeno comércio	Grande comércio					
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	De património cultural	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	De património natural	X	X	X	X	X	C	C	C	C	X	C	X	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	De orla marítima	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Infra-estruturas públicas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	ZDII	C	X	X	C	C	C	C	C	C	X	C	C	C	C	C

C - uso compatível / X - uso incompatível

**Quadro 2. Módulos 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 uti-lizações	Pré-escolar	Primária	Secundária	Parque desportivo	Equipam. comercial	Equipam. social	Núm. 100 m <sup>2</sup> edificação
		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> solo/hab.	m <sup>2</sup> const/hab.	m <sup>2</sup> const/hab.	
Consideram-se Unidades elementares os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de até 250 habitações.	Unidade elementar	10	2		10		-	2	1	
Consideram-se Unidades básicas os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de entre 250 e 500 habitações.	Unidade Básica	10	2	2	10	-	6	1	3	
Consideram-se Unidades integradas os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de entre 500 e 1000 habitações.	Unidade Integrada	10	2	2	10	-	6	2	4	
	Conjuntos entre 1000 e 2000 hab.	15	6	2	10	-	6	3	6	
	Conjuntos entre 2000 e 5000 hab.	15	6	2	10	4	6	4	6	

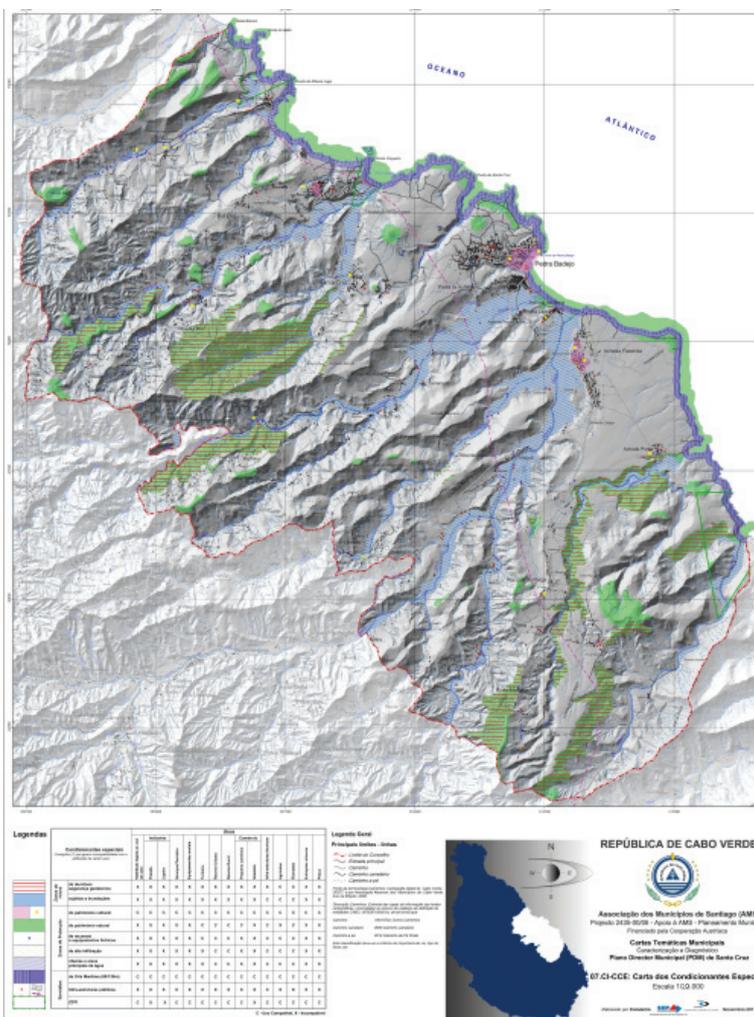
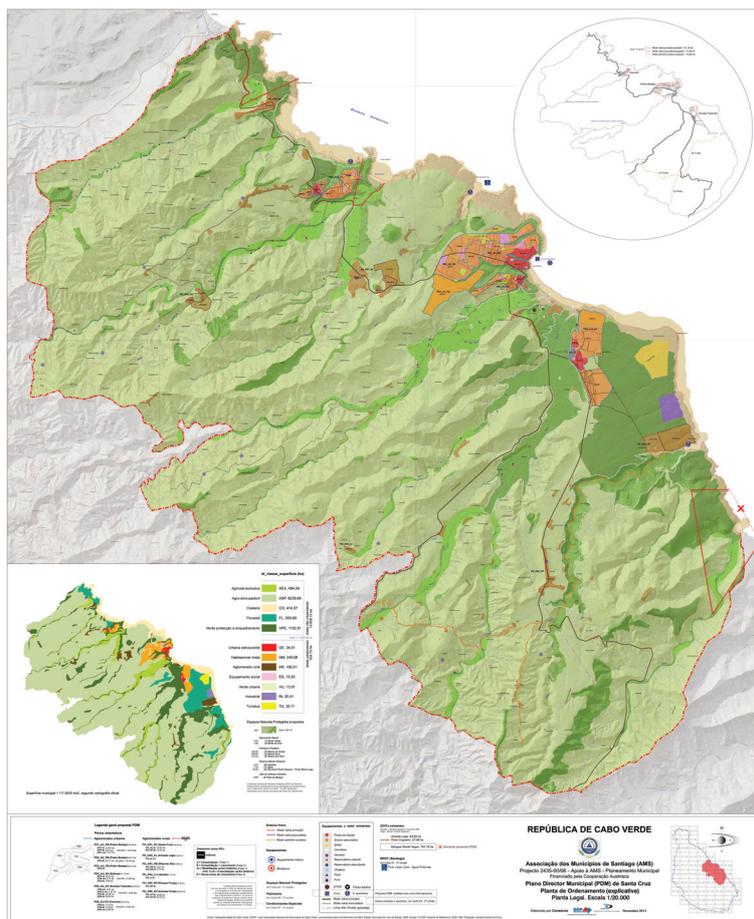
**Quadro 3. Módulos mínimos de reserva/solos usos terciários e industriais**

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		
a) A primeira situação é aplicável aos casos em que o uso do solo é, exclusivamente, terciário ou industrial.	Primeira	10	4	1	
b) A segunda situação é aplicável aos casos em que também se pode ter uso residencial.	Segunda	10	0	1	Módulos do ponto 1 deste artigo

**Quadro 4. Classes de espaços**

Classes de Espaços	Abreviação	Usos															
		Habitación ligada ao uso do solo	Industria		Serviços / Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estruturas técnicas	Agriculturas	Florestais	Extracções minerais	Pesca	
			Poluente	Não poluente						Pequeno 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	X	C	X	C	X	X	X	X	X
	Aglomerado rural	AR	D	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	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	C	X	X
	Costeira	CO	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C
	De indústria extractiva	IE	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	D	X
	De recreio rural	RR	X	X	X	X	C	X	X	D	C	X	C	C	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*



*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.**