



BOLETIM OFICIAL

ÍNDICE

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA:

Decreto-Presidencial n.º 1/2013:

Dá por finda, sob proposta do Governo, a comissão de serviço do Senhor José Eduardo Barbosa no cargo de Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República de Cabo Verde na República Italiana..... 128

Decreto-Presidencial n.º 4/2013:

Condecora com as medalhas que indica os elementos da Seleção Nacional de Futebol, que participou na 29.ª Edição da CAN..... 128

Republicação:

Do Decreto-Presidencial n.º 3/2013, de 4 de Janeiro, que nomeia o Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República de Cabo Verde na República Italiana..... 129

ASSEMBLEIA NACIONAL:

Ordem do Dia:

Aprovou a Ordem do Dia para a Sessão Plenária do dia 28 de Janeiro de 2013 e seguintes..... 130

CONSELHO DE MINISTROS:

Resolução n.º 9/2013:

Autoriza o membro do Governo responsável pela área das Finanças e do Planeamento promover a criação, nos termos da legislação em vigor e da presente Resolução, de um Fundo de Investimento Imobiliário fechado, de subscrição particular..... 130

Resolução n.º 10/2013:

Autoriza o Ministério das Infra-estruturas e Economia Marítima, a realizar as despesas com a contratação pública para a execução da empreitada de melhoria e equipamento de furos, no âmbito do “Projecto Água e Saneamento de Santa Catarina, Ilha de Santiago..... 130

CHEFIA DO GOVERNO:**Rectificação:**

Ao Decreto n.º 14/2012, de 28 de Dezembro de 2012, que Aprova o Acordo de Crédito entre a República de Cabo Verde e o Banco de Investimento e de Desenvolvimento da Comunidade Económica dos Estados da África Ocidental (CEDEAO) – BIDC..... 131

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO:**Portaria n.º 8/2013:**

Procede à ratificação do Plano Director Municipal (PDM) de Ribeira Brava..... 132

Portaria n.º 9/2013:

Procede à ratificação do Plano Detalhado (PD) de Chã de Norte..... 146

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA**Decreto-Presidencial n.º 1/2013**

de 4 de Fevereiro

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

Artigo 1.º

É dada por finda, sob proposta do Governo, a comissão de serviço do Senhor José Eduardo Barbosa no cargo de Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República de Cabo Verde na República Italiana.

Artigo 2.º

O presente Decreto Presidencial entra imediatamente em vigor e produz efeitos a partir do dia 12 de Janeiro de 2013.

Publique-se.

Palácio da Presidência da República, na Praia, aos 27 de Dezembro de 2012. – O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

Referendado aos 27 de Dezembro de 2012

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

Decreto-Presidencial n.º 4/2013

de 4 de Fevereiro

Em reconhecimento pelo mérito excepcional do desempenho da Selecção Nacional de Futebol na fase final da

29ª Edição da CAN, revelando ainda um espírito de dedicação e promoção do desporto – em particular o futebol – cabo-verdiano, traduzido em resultados que dignificam e orgulham a Nação cabo-verdiana no seu todo;

Considerando o valioso, indiscutível e incontornável contributo dos “*Tubarões Azuis*” – atletas, técnicos, dirigentes e responsáveis outros – para a projecção do país e da sua imagem no exterior, e para o reforço da unidade e da auto-estima dos Cabo-verdianos nas ilhas e na diáspora;

Assim,

No uso da competência conferida pelos artigos 13.º e 14.º, alínea a), da Lei n.º 54/II/85, de 10 de Janeiro, na redacção dada pelo artigo 1.º da Lei n.º 18/V/96, de 30 de Dezembro, conjugados com o disposto pela alínea p) do artigo 7.º da Lei n.º 40/II/84, de 16 de Junho e, considerando o disposto nos artigos 3.º, alínea c) da Lei n.º 22/III/87, de 15 de Agosto, e 3.º da Lei n.º 23/III/87, de 15 de Agosto, na redacção dada pela Lei n.º 18/V/96;

O Presidente da República decreta o seguinte:

Artigo Primeiro

São condecorados, com o Primeiro Grau da Ordem do Dragoeiro, os cidadãos:

Mário Mendes dos Reis Semedo

Ulisses Indalécio Silva Antunes (Lúcio Antunes)

Artigo Segundo

É Condecorada, com a Primeira Classe da Medalha de Mérito, a Federação Cabo-Verdiana de Futebol.

Artigo Terceiro

São condecorados, com a Primeira Classe da Medalha de Mérito, os cidadãos:

Admilson Estaline Dias de Barros
 António Santos Varela Monteiro
 Carlos Emanuel Soares Tavares
 David Mendes da Silva
 Elvis Manuel Monteiro Macedo
 Fernando Lopes dos Santos Varela
 Fernando Maria Neves
 Fredson Jorge Ramos da Graça Tavares
 Gillian Carlos Costa
 Heldon Augusto Almeida Ramos
 Jorge Djaniny Tavares Semedo
 Josimar do Sameiro Spencer Silva Lima
 Josimar José Évora Dias
 Júlio Carolino Tavares
 Luís Carlos Almada Soares
 Marco Paulo Silva Soares
 Nivaldo Alves Freitas dos Santos
 Odysseu Guy Ramos
 Péricles dos Santos Pereira
 Ramilton Jorge Santos do Rosário
 Ryan Issac da Graça Mendes
 Sténio Nivaldo Matos dos Santos
 Walder Robinson Alves Souto Amado

Artigo Quarto

São condecorados, com a Segunda Classe da Medalha de Mérito, os cidadãos:

Carlos Guillermo Saint Félix Rodriguez
 Felisberto Henrique Carvalho Cardoso
 Gerson Sena de Melo
 Heldeberto Elízio de Almeida Ribeiro
 Helena Medina de Vasconcelos
 José Pedro Monteiro Antunes
 Leonel Rodrigues
 Mem Ramires de Jesus de Barros Monteiro Lopes
 Pedro Leitão Brito
 Silvino Silvério Silva Monteiro

Artigo Quinto

São condecorados, com a Terceira Classe da Medalha de Mérito, os cidadãos:

Eugénio Mariano Lopes Teixeira
 João Jorge Augusto Barros Correia
 Luís Carlos Amado Silva Ferreira

Artigo Sexto

O Presente Decreto-Presidential entra imediatamente em vigor.

Publique-se.

Palácio da Presidência da República, na Praia, aos 4 de Fevereiro de 2013. – O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

Republicação

Por ter sido publicado de forma inexacta o número do Decreto-Presidential n.º 1/2013, de 4 de Janeiro, que nomeia, sob proposta do Governo, o Senhor Manuel Amante da Rosa, para exercer, em comissão ordinária de serviço, o cargo de Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República de Cabo Verde na República Italiana, republica-se:

Decreto-Presidential n.º 3/2013

de 4 de Fevereiro

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, o Senhor Manuel Amante da Rosa, para exercer, em comissão ordinária de serviço, o cargo de Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República de Cabo Verde na República Italiana, com residência em Roma, com efeitos a partir da data do seu empossamento.

Publique-se.

Palácio da Presidência da República, na Praia, aos 27 de Dezembro de 2012. – O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

Referendado aos 28 de Dezembro de 2012

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

Gabinete do Presidente da República, na Praia, aos 30 de Janeiro de 2013. – A Directora de Gabinete, *Tatiana Romualdo*

ASSEMBLEIA NACIONAL

Ordem do Dia

A Assembleia Nacional aprovou a Ordem do Dia abaixo indicada para a Sessão Plenária do dia 28 de Janeiro de 2013 e seguintes:

I - Interpelação ao Governo**II - Perguntas dos Deputados ao Governo****III - Aprovação de Propostas de Lei:**

1. Proposta de Lei que aprova a Directiva Nacional do Ordenamento do Território de Cabo Verde; (**votação final global**);
2. Proposta de Lei que estabelece o Regime Jurídico relativo à montagem, à reparação, à importação, à exportação, à transferência, ao armazenamento, à circulação, ao comércio, à aquisição, à cedência, à detenção, ao manifesto, à guarda, à segurança, suas peças, componentes e munições; (**votação final global**);
3. Proposta de Lei que estabelece as normas de segurança sanitária dos animais, de saúde animal, da salubridade do seu meio ambiente, dos produtos de origem animal e da saúde pública veterinária; (**votação final global**);
4. Proposta de Lei que estabelece as normas de protecção fitossanitária em Cabo Verde, (**votação final global**);
5. Proposta de Lei que estabelece os princípios gerais de saúde mental e regula o internamento compulsivo dos portadores de anomalia psíquica.

IV - Fixação da Acta da Sessão Plenária de Fevereiro de 2012

Assembleia Nacional, na Praia, aos 28 de Janeiro de 2013.— O Presidente, *Basílio Mosso Ramos*

—oço—

CONSELHO DE MINISTROS

Resolução nº 9/2013

de 4 de Fevereiro

No âmbito do Projecto Água e Saneamento de Santa Catarina de Santiago, financiado pela Agência Francesa de Desenvolvimento (AFD), foram feitos alguns furos de prospecção, mas que ainda não foram equipados.

Visando aumentar a capacidade de produção, armazenamento e distribuição de água no Concelho de Santa Catarina e dotar a cidade de Assomada de uma rede de esgoto, foram adjudicados os trabalhos de melhoria e equipamento desses furos, na sequência do concurso público realizado para o efeito.

Com efeito, torna-se necessário proceder aos desembolsos contratuais para a realização das obras.

Assim:

Ao abrigo do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 42.º do Regulamento da Lei das Aquisições Públicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 1/2009, de 5 de Janeiro; e

Nos termos do n.º 2 do artigo 265.º da Constituição, o Governo aprova a seguinte Resolução:

Artigo 1.º

Autorização

É autorizado o Ministério das Infra-estruturas e Economia Marítima a realizar as despesas com a contratação pública para a execução da empreitada de melhoria e equipamento de furos, no âmbito do “Projecto Água e Saneamento de Santa Catarina, Ilha de Santiago”, no montante de 145.981.171\$46 ECV (cento e quarenta e cinco milhões, novecentos e oitenta e um mil, cento e setenta e um escudos e quarenta e seis centavos).

Artigo 2.º

Entrada em vigor

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

Aprovada em Conselho de Ministros de 24 de Janeiro de 2013.

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

Resolução nº 10/2013

de 4 de Fevereiro

Os bens oriundos de apreensão em processos-crime, nomeadamente bens imóveis, necessitam de ser administrados como bens alheios e, se posteriormente declarados perdidos a favor do Estado, devem ser administrados, seja numa perspectiva conservadora, seja numa perspectiva de investimentos, de gestão racional e rentável.

O Governo reconhece que os organismos da Administração Directa ou Indirecta do Estado existentes actualmente não estão vocacionados para cuidar de tais bens, especialmente os prédios urbanos, nem numa perspectiva conservadora de mera administração, devido aos complexos problemas que apresentam no dia-a-dia, nem tampouco, na perspectiva de investimento.

Entretanto, é firme determinação do Governo que aos bens imóveis que ao Estado passam a pertencer pela referida via judicial seja dado um destino que ainda se insira, directa ou indirectamente, em políticas anti-crime.

Para o fim traçado é, antes de mais, necessário que os imóveis perdidos a favor do Estado sejam objecto de investimento económico rentável, gerido por entidade competente em matéria de gestão imobiliária.

Assim, afigura-se como adequada a criação de um Fundo de Investimento Imobiliário, nos termos do disposto no n.º 9, do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 15/2005, de 14 de Fevereiro.

Para além de uma gestão altamente eficiente, porque profissionalizada e fiscalizada em grau máximo, em conformidade com a legislação atinente, a melhor gestão dos imóveis em referência, permitirá ao Estado a aplicação dos rendimentos obtidos em políticas públicas voltadas para a segurança interna e redução da criminalidade.

Assim:

Nos termos do n.º 2 do artigo 265.º da Constituição, o Governo aprova a seguinte Resolução:

Artigo 1.º

Autorização

1. É autorizado ao membro do Governo responsável pela área das Finanças e do Planeamento promover a criação, nos termos da legislação em vigor e da presente Resolução, de um Fundo de Investimento Imobiliário fechado, de subscrição particular, aqui designado por “Fundo”, participado pelo Estado e por outro ou outros parceiros estratégicos, destinado prioritariamente à gestão dos imóveis declarados perdidos a favor do Estado em processos-crime.

2. Fica o membro do Governo responsável pela área das Finanças e do Planeamento autorizado a subscrever e realizar a participação do Estado, ou Estado mais pessoas colectivas dominadas pelo Estado, num mínimo de 51% (cinquenta e um por cento).

Artigo 2.º

Parceiros e Regulamento de Gestão

1. Para o fim referido no artigo anterior, o membro do Governo responsável pela área das Finanças e do Planeamento deve proceder a escolha e contratação do ou dos parceiros mais convenientes, pelas vias legais.

2. O Regulamento de Gestão do Fundo é aprovado por diploma próprio.

Artigo 3.º

Rendimentos

Os rendimentos obtidos pelo Estado da gestão dos bens imóveis declarados perdidos a favor do Estado em processos-crime destinam-se a financiar as seguintes políticas públicas:

- a) Políticas directas ou indirectas de combate à criminalidade e de protecção das vítimas;
- b) Capacitação das autoridades judiciárias, órgãos de polícia criminal e oficiais de justiça;
- c) Cruzamento da política cultural e cívica com a política de reabilitação urbana;
- d) Compromissos públicos de infra-estruturação: habitação e requalificação de espaços urbanos;
- e) Realização de infra-estruturas ou construção de edifícios com relevante interesse social;
- f) Recuperação de edifícios de interesse público e histórico.

Artigo 4.º

Características básicas do Fundo

1. O valor do Fundo é de ECV 1.000.000\$00 (um milhão de escudos cabo-verdianos) dos quais o Estado deve participar com imóveis, sejam eles terrenos ou prédios urbanos, acabados ou incompletos, em bom estado ou degradados, totalizando 80% (oitenta por cento) do referido valor, enquanto o parceiro participa com valores líquidos pelo percentual restante.

2. O valor do Fundo pode ser aumentado até ECV 15.000.000\$00 (quinze milhões de escudos cabo-verdianos), obedecidos os requisitos legais.

3. O Fundo tem a duração de 10 anos, podendo ser prorrogado por uma ou mais vezes, por períodos não superiores ao inicial, mediante autorização do Banco de Cabo Verde, nos termos legais, precedendo deliberação da assembleia de participantes e podendo o participante discordante da prorrogação resgatar a sua participação.

4. No exercício da gestão, a Entidade Gestora do Fundo pode infra-estruturar os terrenos, podendo, inclusive, edificar sobre os mesmos, arrendar ou vender os imóveis.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

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

Aprovada em Conselho de Ministros de 4 de Abril de 2012.

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

—oço—

CHEFIA DO GOVERNO

Secretaria-Geral do Governo

Rectificação

Por ter saído de forma inexacta o Decreto nº 14/2012, publicado no do *Boletim Oficial* nº 71 de 28 de Dezembro de 2012, rectifica-se:

Onde se lê:

«.....»

Artigo 5.º

Juros, Taxas e Comissões

Deve ler-se

«.....»

Artigo 4.º

Juros, Taxas e Comissões

Onde se lê:

«.....

Artigo 6.º

Poderes

Deve ler-se

«.....

Artigo 5.º

Poderes

Onde se lê:

«.....

Artigo 8.º

Produção de efeitos

Deve ler-se

«.....

Artigo 6.º

Produção de efeitos

Onde se lê:

«.....

Artigo 9.º

Entrada em vigor

Deve ler-se

«.....

Artigo 7.º

Entrada em vigor

Secretaria-Geral do Governo, na Praia, aos 1 de Fevereiro de 2013. – A Secretária-Geral do Governo, *Vera Helena Pires Almeida*

—oço—

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Gabinete do Ministro

Portaria n.º 8/2013

de 4 de Fevereiro

Preâmbulo:

O Município de Ribeira Brava, através dos seus órgãos competentes, aprovou no dia 30 de Abril de 2012, na Assembleia Municipal, o seu PDM e submeteu a este Ministério para efeitos de ratificação.

O PDM de Ribeira Brava, 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 sua 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.

Assim,

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

Ao abrigo das competências que são conferidas pelo n.º 6 da Base XVII, conjugada com a Base XIII, todas da Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovada pelo Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de Junho.

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

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

Artigo 1º

Ratificação

É ratificado o Plano Director Municipal (PDM) de Ribeira Brava cujo Regulamento, planta de ordenamento e planta de condicionantes são publicados em anexo à presente Portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

A presente Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, na Praia, aos 15 de Janeiro de 2013. – O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

ANEXO

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito territorial

O Plano Director Municipal de Ribeira Brava, adiante designado por PDM, abrange os 221,5km², da área do município de Ribeira Brava, com os limites expressos na planta de ordenamento constante do mesmo.

Artigo 2º

Vigência

O PDM do município de Ribeira Brava tem um período de vigência de 12 (doze) anos contados a partir da sua publicação no *Boletim Oficial* da República de Cabo Verde, devendo no entanto ser revisto antes de decorrido o referido período.

Artigo 3º

Administração actuante

A coordenação da execução do PDM é da competência do Município da Ribeira Brava, podendo este delegar tarefas em outras entidades públicas e privadas e estabelecer acordos de cooperação, parceria, ajuda e outros para a sua materialização nos termos da legislação em vigor.

Artigo 4º

Composição do Plano

O PDM é composto pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Regulamento;
- c) Programa de execução e financiamento;
- d) Peças gráficas:
 - i) Planta enquadramento;
 - ii) Planta de situação existente;
 - iii) Modelo digital de terreno;
 - iv) Carta hipsométrica;
 - v) Carta de declive;
 - vi) Carta geológica;
 - vii) Carta da rede hidrográfica;
 - viii) Planta de infra-estruturas;
 - ix) Planta de equipamentos;
 - x) Planta de condicionantes; e
 - xi) Planta de ordenamento.

Artigo 5º

Modificações do Plano

O PDM de Ribeira Brava pode ser alterado, revisto e suspenso nos termos do Decreto-Lei nº 43/2010, de 27 de Setembro que aprova o Regulamento Nacional de Ordenamento do território.

Artigo 6º

Objectivos do Plano

O PDM de Ribeira Brava tem como objectivos:

- a) Concretizar uma política de ordenamento do território que assegure as condições para um desenvolvimento sócio-económico harmonioso do município;
- b) Transpor para o território municipal as disposições imanadas de planos hierarquicamente superiores;
- c) Estabelecer o modelo de estrutura espacial do território municipal;
- d) Definir a classificação e qualificação básica do solo existente no território municipal; e
- e) Fixar os parâmetros de ocupação do solo e de construção das infra-estruturas e dos equipamentos sociais.

Artigo 7º

Conceitos urbanísticos e definições

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

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

- a) Alinhamento é a linha que em planta separa a via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e é definida pela inter Secção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos existentes;
- b) Anexo é qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal ou dependência do edifício, por exemplo, as garagens;
- c) Altura da edificação é a 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, devendo entender-se por cota média do terreno marginal à fachada, o ponto médio da linha de inter Secção entre o plano da fachada e o plano onde assenta a edificação ou que contém os pontos de cota máxima e mínima de assentamento da fachada;
- d) Área de construção constitui o espaço resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo ou das áreas dos tetos, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, garagens em cave, áreas técnicas e galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços de uso público cobertos pela edificação, sendo que o valor numérico é expresso em m² (metros quadrado);
- e) Área de implantação constitui a área de terreno ocupado por edifícios, devendo esse valor numérico ser expresso em m² (metros quadrado);
- f) Lote constitui o terreno marginado por arruamento, destinado a construção, resultante de uma operação de loteamento devidamente licenciada.
- g) Loteamento é a divisão dos terrenos urbanizáveis em fracções ou unidades definidas em função do seu destino de construção e autonomia de aproveitamento urbanístico, sendo a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.
- h) Número de pisos é o número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.

- i) Parâmetro é o indicador com um intervalo de variação, entre um valor máximo e um valor mínimo. Nesse intervalo todos os valores intermédios são admissíveis. Nos instrumentos de gestão do território os parâmetros estabelecem limites mínimos que viabilizam numa área de referência, designadamente infraestruturas, equipamentos e funções centrais, e limites máximos que garantam a salvaguarda do património natural ou edificado e a qualidade do ambiente. Podem ser apresentados em percentagem quando os valores admitidos se reportam a índices;
- j) Plano Director Municipal (PDM) é instrumento de planeamento que rege a organização espacial da totalidade do território municipal.
- k) 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 integrada, desenvolvendo, em especial, a qualificação do solo.
- l) Planos Detalhados (PD) é o instrumento de planeamento que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal.
- m) Restrições de utilidade pública são as 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.
- n) Servidões administrativas são os encargos impostos por disposição da lei sobre um certo prédio em proveito de utilidade pública de certos bens implicando, consequentemente uma restrição ou limitação do direito de propriedade do prédio onerado, inibindo o respectivo proprietário de praticar actos que possam perturbar ou impedir o exercício da servidão.
- o) Unidade execução constitui uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial.
- p) Zona constitui cada uma das áreas homogéneas, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitados no quadro da aplicação da técnica do zonamento.

CAPÍTULO II

Condicionantes especiais

Secção I

Artigo 8.º

Identificação

As condicionantes especiais são as áreas e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade

pública que constituem limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo nos termos do Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro e da tabela de condicionantes especiais publicada através da Portaria n.º 6/2011, de 24 de Janeiro, foram identificadas e determinadas para o PDM de Ribeira Brava as seguintes condicionantes especiais:

a) Zonas de riscos:

- i) De duvidosa segurança geotécnica; e
- ii) Sujeitas à inundações.

b) Zonas de protecção:

- i) De protecção do património cultural;
- ii) De protecção do património natural;
- iii) De protecção de recursos e equipamentos hídricos;
- iv) De protecção de alta infiltração;
- v) De protecção de ribeiras e eixos principais de água; e
- vi) De protecção das áreas protegidas.

c) Servidões:

- i) Da orla marítima;
- ii) Servidão aeroportuário;
- iii) Servidão de estradas; e
- iv) Servidão de redes técnicas.

Secção II

Artigo 9.º

Zonas de riscos

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

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

Artigo 10.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 e enquadram-se nesta categoria as zonas declivosas e zonas muito declivosas espacializadas na planta de condicionantes e de ordenamento.

2. Nas zonas de duvidosa segurança geotécnica são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde de protecção e de enquadramento, florestal, indústria extractiva e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 11.º

Zonas sujeitas a inundações

1. Zonas sujeitas a inundações são zonas em que é notória a probabilidade de alagamento do solo, tanto

pela sua localização, nível freático e constituição do solo e enquadram-se nesta categoria os leitos das ribeiras, a foz das mesmas e as zonas de baixada.

2. Nas zonas sujeitas a inundações são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde de protecção e de enquadramento, florestal, indústria extractiva e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Secção III

Artigo 12

Zonas de protecção

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

Artigo 13º

Zonas de protecção do património cultural

1. Zonas de protecção do património cultural são bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, devem ser objecto de especial protecção e valorização.

2. Ficam estabelecidas zonas de protecção abrangendo uma extensão mínima de 50m (cinqüenta metros) em redor de edifícios como: a Igreja Nossa Senhora do Rosário, a Biblioteca Municipal, o Seminário / Liceu, o Orfanato do Caleijão, o Forte de Príncipe Real na localidade de Preguiça, e outros que vierem a ser classificados como tal pelo Instituto de investigação e património cultural (IIPC) e/ou pela Câmara Municipal.

3. Para o perímetro histórico da cidade de Ribeira Brava, a norma estabelecida no ponto anterior permanece até a adopção de um Regulamento específico.

4. Qualquer intervenção nas zonas de protecção do património cultural fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

Artigo 14º

Zonas de protecção do património natural

1. Zonas de protecção do património natural são sítios, formações físicas e geológicas de grande valor do ponto de vista científico e estético, paisagístico ou do ponto de vista da conservação.

2. Correspondem as áreas referidas no número anterior Ribeira Funda e Ribeira Covoada, Dorsal Chã Bonito, Morro Alto, Ribeira do Castelhana, Tope Moca, Ponta Pataca, Cabeça de Vaca, Monte Bissau, Ponta de Focinho e Baía Praia do Sul.

3. Nas zonas de património natural são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, florestal, verde de protecção e enquadramento e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 15º

Zonas de protecção dos recursos e equipamentos hídricos

1. Zonas de protecção dos recursos e equipamentos hídricos correspondem as zonas em torno dos equipamentos e infra-estruturas hidráulicas, nomeadamente, nascentes, furos, reservatórios, entre outros, que desempenham uma função de protecção desses elementos e asseguram a pureza das águas.

2. Fica determinada como norma o estabelecimento de um raio de protecção de 50m (cinqüenta metros) ao redor das extremas dos furos, poços, reservatórios e diques existentes.

3. Nessas zonas ficam interditos intervenções passíveis de contaminação de solos e águas.

4. Nas zonas em torno dos equipamentos e infra-estruturas hidráulicas são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, florestal, verde de protecção e enquadramento e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

5. É interdita a abertura de furos particulares num raio de 200 m (duzentos metros) de largura à volta dos furos públicos de captação de água.

6. Fora das áreas edificáveis é interdita a construção num raio de 50 m (cinqüenta metros) de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respectivas áreas de ampliação.

Artigo 16º

Zonas de protecção de alta infiltração

1. Zonas de alta infiltração são aquelas que pelas suas características geológicas e morfológicas, particularmente de porosidade e absorção, o solo dispõe de grande potencial de reter ou absorver as águas pluviais e superficiais.

2. Nas zonas de alta infiltração são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, florestal, verde de protecção e enquadramento e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 17º

Zonas de protecção das ribeiras e eixos principais de linha de água

1. Zonas de protecção das ribeiras e eixos principais de linha de água correspondem as zonas de leito das ribeiras e eixos de cursos de água por onde ocorre a drenagem natural das águas pluviais, e como tal importam proteger.

2. Constituem áreas dos leitos normais e os leitos de cheia das ribeiras e cursos de água.

3. A edificação é interdita numa faixa de 20m (vinte metros) para cada lado da linha de água e estas faixas devem ser plantadas com vegetação rupícola, para protecção da linha de água e margens.

4. Nestas áreas são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em diminuição

do caudal de vazão, obstrução de leito, regularização com recurso a soluções enterradas, construção de edifícios, despejos de matérias passíveis de contaminação de solos e águas e destruição do coberto vegetal.

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

Artigo 18º

Zonas das áreas protegidas

1. Zonas das áreas protegidas são zonas em que a fauna, a flora, a paisagem, os ecossistemas ou outras ocorrências naturais apresentem, pela sua raridade, valores ecológicos ou paisagísticos, importância científica, cultural e social assumam relevância especial que são sujeitas a uma legislação específica.

2. Correspondem as áreas protegidas declaradas de Monte Gordo e Alto das Cabaças, sendo que qualquer intervenção nessas áreas deve atender ao Decreto-Lei n.º 3/2003, de 24 de Fevereiro que estabelece o regime jurídico das áreas protegidas, alterado pelo Decreto-Lei n.º 44/2006 de 28 de Agosto.

Secção IV

Artigo 19º

Servidões

A servidão pública é um encargo imposto sobre um certo prédio em proveito de utilidade pública de certos bens 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 da servidão.

Artigo 20º

Servidão da orla marítima

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

2. A orla marítima compreende as praias e os terrenos das costas, enseadas, baías contíguas à linha do máximo preia-mar numa faixa de 80m (oitenta metros) de largura.

3. Os terrenos particulares situados nas faixas do domínio público marítimo adjacentes às águas marítimas estão sujeitos nos termos da lei a uma servidão de uso público no interesse geral da navegação e da pesca, e ainda à fiscalização e polícia do domínio público ao abrigo da legislação em vigor.

4. Estando salvaguardados os interesses de controlo e fiscalização da faixa costeira, não há qualquer impedimento a ocupação e construção na faixa de 80m (**oitenta metros**) situada em terrenos particulares.

5. Qualquer intervenção nas zonas de protecção do património cultural fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

Artigo 21º

Zonas de servidão aeroportuária

1. Zonas de servidão aeroportuária correspondem as áreas confinantes com os aeródromos civis e instalações de apoio à aviação civil que visam a garantir a segurança e eficiência da utilização e funcionamento dos mesmos, bem como a segurança de pessoas e bens e que são sujeitas à servidão aeronáutica.

2. Fica sujeita a servidão aeronáutica a área confinante com o aeródromo de Preguiça.

3. Qualquer edificação nessa área fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela, devendo ser acatado o estipulado no Decreto-Lei n.º 18/2009, de 22 de Junho, que estabelece o Regime Geral de Servidões Aeronáuticas e o Regulamento e do Aeródromo de Preguiça (Regulamento n.º 05/2009).

Artigo 22º

Zona de servidão das estradas

1. As zonas de servidão das estradas correspondem aos terrenos confinante à zona da estrada em relação ao qual se verificam proibições ou condicionamentos ao uso e utilização do solo.

2. As estradas nacionais estão sujeitas às servidões rodoviárias do disposto no Decreto-Lei n.º 22/2008, de 30 de Junho, bem como, ao regime das servidões públicas nos termos da lei geral.

3. Para as estradas municipais a área de servidão e restrição à edificação é composta por faixa adjacente não edificável numa faixa ao longo do arruamento com 15 m (quinze metros) contados a partir do eixo da via para cada lado.

4. Para os caminhos municipais a área de servidão e restrição à edificação é composta por faixa adjacente não edificável numa faixa ao longo do arruamento com 10 m (dez metros) contados a partir do eixo da via para cada lado.

Artigo 23º

Zonas de servidão de redes técnicas

1. A área de servidão à edificação é composta por faixa adjacente não edificável ao longo das infra-estruturas de saneamento básico e abastecimento.

2. O complexo de antenas existente fica sujeito a uma área de servidão não edificável de 500 m (quinhentos metros) de largura e a edificação nesta área fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

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

4. As infra-estruturas de deposição de resíduos sólidos, mORMente, aterros sanitários, ficam sujeitas a uma área de servidão não edificável na faixa de 500 m (quinhentos metros) de largura contados a partir da linha de delimitação da propriedade onde se integra.

5. As infra-estruturas de tratamento de águas residuais (ETAR) ficam sujeitas a uma área de servidão não edificável na faixa de 200 m (duzentos metros) de largura contados a partir dos limites das ETAR.

6. É interdita qualquer construção a menos de 5m (cinco metros) das condutas de abastecimento de água e de drenagem de esgotos.

Artigo 24º

Zonas de servidão de equipamentos hídricos

Os furos, nascentes, diques de captação e reservatórios das águas ficam sujeitos a uma área de servidão não edificável de 50 m (cinquenta metros) de largura e são proibidas quaisquer actividades ou construções na proximidade destes equipamentos hídricos, que possam provocar poluição das águas.

Artigo 25º

Zonas de servidão de marcos geodésicos

É estabelecida uma faixa de protecção, num raio de 20m (vinte metros) circunjacente aos marcos ou vértices geodésicos, na qual são interditas acções de plantação, de construção e outras obras ou trabalhos de qualquer natureza que impeçam a sua visibilidade, devendo ser acautelado o estipulado no Decreto-Lei nº 35/2011, de 26 de Dezembro.

CAPÍTULO III

Classes de espaços

Secção V

Artigo 26º

Identificação

O PDM de Ribeira Brava estabelece para o município as seguintes classes de espaços, como consta da planta de ordenamento, em anexo ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante:

a) Áreas edificáveis:

- i) Urbana estruturante;
- ii) Habitacional;
- iii) Habitacionais mista;
- iv) Aglomerados rurais;
- v) Equipamentos sociais;
- vi) Verde urbano; e
- vii) Área turística.

b) Áreas não edificáveis:

- i) Agro-silvo-pastoril;
- ii) Verde de protecção e enquadramento;
- iii) Florestal;
- iv) Costeira; e
- v) Indústria extractiva.

c) Espaços canais e equipamentos:

- i) Rodoviários;
- ii) Portos;
- iii) Aeroporto; e
- iv) Infra-estruturas técnicas.

Secção VI

Artigo 27º

Arranjos exteriores e infra-estruturas

1. Quando se mostrar oportuno melhorar a faixa de rodagem, os passeios e o arranjo dos espaços públicos a Câmara Municipal pode determinar o afastamento necessário e o tratamento das áreas necessárias à rectificação de arruamentos, sem prejuízo do previsto na legislação em vigor.

2. Todos os edifícios que estiverem localizados a uma distância inferior a 100m (cem metros) dos sistemas públicos de água e esgotos devem ser ligados a estes pelos seus promotores. 3. Quando o edifício estiver localizado a uma distância superior a 100 m (cem metros) dos referidos sistemas, cabe à Câmara Municipal deliberar sobre a obrigatoriedade da ligação, tendo sempre presente as disposições do presente regulamento, designadamente a classe de espaço, o tipo de empreendimento e as condições objectivas da zona.

4. No caso de operações de loteamento e de construção isoladas que, de acordo com o presente Regulamento, devam ser obrigatoriamente ligadas às redes públicas, os custos de ligação ocorreram a expensas do promotor da operação de loteamento.

Artigo 28º

Alinhamentos

1. O município pode estabelecer novos alinhamentos para os edifícios a construir sempre que se demonstre necessário estruturar as vias e garantir a mobilidade pedonal e mecânica.

2. Exceptuando-se a hipótese prevista no número anterior e sem prejuízo das regras constantes nos pontos seguintes do presente capítulo, relativas a alinhamentos, devem as novas construções cumprir as seguintes regras de afastamentos mínimos:

- a) 4m (quatro metros) das estradas municipais; e
- b) 2m (dois metros) dos caminhos municipais.

3. No caso dos núcleos populacionais que possuem uma malha urbana com elevado valor patrimonial em que se pretende manter a morfologia urbana, o alinhamento das fachadas das novas construções e dos respectivos muros ou sebes exteriores frontais terão de respeitar os alinhamentos dominantes pré-existentes.

Artigo 29º

Anexos, garagens e instalações agrícolas complementares

Nos lotes destinados à edificação de habitações a área bruta de construção máxima para anexos, garagens e instalações agrícolas complementares obedece os seguintes parâmetros:

- a) No máximo 10% da área total da parcela, não podendo ultrapassar os 25 m²/fogo; (vinte e cinco metros quadrados por) e
- b) Altura de um piso com cerca máxima de 4.5 m (quatro virgula cinco metros).

Secção VII

Artigo 30º

Espaços canais e equipamentos

Espaços canais e equipamentos são corredores físicos que permitem a ligação entre os vários núcleos populacionais que constituem o município, bem como entre este e os outros municípios ou ilhas.

Subsecção I

Artigo 31º

Rede rodoviária

1. Rede rodoviária compreende o conjunto de estradas nacionais e municipais existentes no concelho da Ribeira Brava.

2. A estrada nacional liga o aeroporto da Preguiça ao município do Tarrafal, como consta da planta de ordenamento estando sujeita aos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Faixa de rodagem de 7 m (sete metros);
- b) Bermas e valetas de 2,5 m (dois virgula cinco metros);
- c) Faixa adjacente de 15m (quinze metros) para cada um dos lados a contar do eixo da via e nunca a menos de 5m (cinco metros) da zona da estrada; e
- d) No interior dos perímetros urbanos a faixa adjacente pode ser alterada no âmbito dos planos urbanísticos de hierarquia inferior ou de estudos de alinhamento que a Câmara Municipal desenvolver para o efeito.

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

4. As estradas municipais compreendem todas as vias de comunicação que estabelecem a ligação aos restantes aglomerados populacionais não abrangidos pela estrada

nacional, e aos sítios de interesse turístico que não sejam servidas por outra estrada de classe superior estando sujeitas aos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Faixas de rodagem compreendidas entre 3,50m à 7,00m;
- b) Bermas e valetas de 2,5 m (dois virgula cinco metros);
- c) Faixa adjacente de 15 m (quinze metros) para cada um dos lados a contar do eixo da via e nunca a menos de 5 m (cinco metros) da zona da estrada; e
- d) No interior dos perímetros urbanos a faixa adjacente pode ser alterada no âmbito dos planos urbanísticos de hierarquia inferior ou de estudos de alinhamento que a Câmara Municipal desenvolver para o efeito.

5. Para além das estradas nacionais e municipais, é possível apontar ainda um terceiro tipo de vias de circulação, os caminhos municipais.

6. Os caminhos municipais englobam as vias de circulação pedonal e animal que fazem a ligação às localidades isoladas de difícil acesso estando sujeitas aos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Faixas de circulação compreendidas entre 1,00m à 3,00m; e
- b) Faixa adjacente de 10 m (dez metros) para cada um dos lados a contar do eixo da via.

Subsecção II

Artigo 32º

Portos

1. O município de Ribeira Brava será dotado de 2 (dois) portos e 2 (dois) embarcadouros:

- a) Porto de pesca do Carriçal;
- b) Porto de pesca e marina de Preguiça;
- c) Embarcadouro de Estância de Brás; e
- d) Embarcadouro de Ribeira Alta.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: pesca; e
- b) Uso compatível: habitação ligada ou uso do solo, indústria não poluente, serviços terciário, turismo e pequeno comércio.

3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços, estão sujeitas às condicionantes impostas pela Lei, que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado, bem como à restante legislação aplicável.

Artigo 33º

Aeroporto

1. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: infra-estruturas técnicas; e
- b) Uso compatível: habitação ligada ou uso do solo, serviços-terciário, turismo e pequeno comércio.

2. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações na envolvente do aeroporto da Preguiça estão sujeitas às condicionantes impostas pelo Decreto-Lei nº 18/2009, de 22 de Junho, que define e estabelece o regime geral de servidões aeronáuticas, e do Regulamento nº 5/2009, elaborado pela Agência de Aviação Civil que fixa a servidão aeroportuária do aeroporto da Preguiça, bem como à restante legislação aplicável.

Subsecção III

Artigo 34º

Rede de infra-estruturas técnicas

O planeamento e a construção das infra-estruturas técnicas no município, designadamente às redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade e de tratamento e escoamento dos resíduos sólidos, devem cumprir o disposto no Decreto-Lei nº 18/2011, de 28 de Fevereiro, que estabelece o regime jurídico das edificações.

Artigo 35º

Protecção das redes de infra-estruturas técnicas

1. Nas áreas edificáveis, o dimensionamento das infra-estruturas técnicas está sujeita às seguintes regras, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor:

- a) A rede de água deve ter uma faixa de protecção de 1,5m (um virgula cinco metros) para cada um dos lados das condutas;
- b) A rede de esgotos deve ter uma faixa de protecção de 5m (cinco metros) para cada um dos lados das condutas;
- c) A rede de electricidade deve ter uma faixa de protecção de 1m (um metro) para cada um dos lados da rede;
- d) A rede de iluminação pública deve ter uma faixa de protecção de 1m (um metro) para cada um dos lados da rede; e
- e) A rede telefónica deverá ter uma faixa de protecção de 1m (um metro) para cada um dos lados da rede;

2. Fora das áreas edificáveis, o dimensionamento das infra-estruturas técnicas deve seguir as seguintes regras, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor:

- a) Os ramais principais de abastecimento de água devem ter uma faixa de protecção de 15m (quinze metros) para cada um dos lados das condutas da rede;

b) Os ramais principais das redes eléctricas de média tensão devem ter uma faixa protecção de 15m (quinze metros) para cada um dos lados da rede;

c) A rede telefónica deve ter uma faixa de protecção de 15m (quinze metros) para cada um dos lados da rede;

d) É proibida a edificação a menos de 500 m (quinhentos metros) das estações de tratamento de águas residuais e de áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos, contados a partir dos limites exteriores dos referidos equipamentos; e

e) Dentro da faixa de protecção explicitada na alínea anterior é proibida a abertura de poços ou furos de captação de água para consumo humano.

3. É proibida a plantação de árvores numa faixa de 10 m (dez metros), medida para cada um dos lados das condutas das redes referidas nas alíneas a), b), c), d), e) dos números 1 e 2 do presente artigo.

4. É proibida a construção numa faixa de 100m (cem metros), definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respectiva área de expansão.

5. As estações de tratamento de efluentes e instalações conexas devem ser abarcadas por faixas arborizadas com um mínimo de 15m (quinze metros) de largura.

Secção VIII

Artigo 36º

Área edificável

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

Artigo 37º

Condicionismos comuns às áreas edificáveis

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

2. As actividades industriais não poluentes instaladas ou a instalar nas áreas edificáveis do município devem:

- a) Localizar-se no pisotérreo dos edifícios construídos ou modificados para esse fim, com as instalações a terem que ter obrigatoriamente

acesso independente, garantindo o devido isolamento e insonorização, e as máquinas serem assentes em maciços anti-vibratórios sempre que mostre conveniente;

- b) Proceder obrigatoriamente ao pré-tratamento dos efluentes industriais sempre que os mesmos forem prejudiciais ao funcionamento das redes públicas e à salubridade do meio; e
- c) Dotar os edifícios nos quais desenvolvem as suas actividades de sistemas de ventilação natural e mecânica com saída localizada na cobertura do edifício, ultrapassando este em pelo menos 1 m (um metro) de altura, e não podendo nunca ser inferior à altura dos edifícios vizinhos ou contíguos.

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

Artigo 38º

Áreas dotacionais mínimas

1. As operações de loteamento urbano ou semelhantes que vierem a ser realizadas no município estão obrigados a ceder áreas dotacionais mínimas nos termos da legislação em vigor e conforme consta da tabela I de parâmetros de dimensionamento e da tabela II de dimensionamento, em anexo ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante.

2. No caso da operação de loteamento urbano ou semelhante estar localizado em áreas já infra-estruturadas e que possuem espaço verde público, não há lugar a cedências para esse fim, ficando o promotor, no entanto, obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação equivalente à área que teria que ceder caso as referidas infra-estruturas e equipamentos não existissem.

3. Para o cálculo das compensações referidas no número anterior, devem ser adoptadas as áreas constantes das tabelas I e II referidas no número 1 do presente artigo.

4. O disposto nos números 1 e 2 puderam ser alterados no âmbito do Plano de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados.

Artigo 39º

Loteamentos

1. Nas zonas edificáveis onde não existem Planos de Desenvolvimento Urbano ou Planos Detalhados as operações de loteamento devem seguir as normas estabelecidas no presente Regulamento, bem como a restante legislação em vigor.

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

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

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

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

- d) A construção da rede de abastecimento de energia eléctrica, se for o caso;

- e) A construção da rede de telecomunicações, se for o caso; e

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

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

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

Subsecção IV

Artigo 40º

Urbana estruturante

1. A área urbana estruturante compreende o aglomerado da Cidade de Ribeira Brava.

2. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: habitação; e
- b) Uso compatível: indústria não poluente, serviços terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e infra-estruturas técnicas.

3. Na área urbana estruturante deve ser mantida as características gerais da sua malha urbana e preservada as características arquitectónicas dos edifícios aí existentes.

4. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios neste aglomerado estão sujeitas às seguintes regras:

- a) A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios deve ser realizada seguindo sempre os alinhamentos definidos pelas construções pré-existentes;
- b) A altura máxima da edificação permitida neste espaço é determinada pela média da altura das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, com um máximo de 3 (três) pisos ($r/c + 2$);
- c) O valor da altura máxima da edificação e o número máximo de pisos definidos na alínea anterior puderam ser alterados no âmbito do Plano de Salvaguarda do Património do Centro Histórico da Cidade de Ribeira Brava, cumprindo as formalidades impostas pela legislação aplicável;

- d) A profundidade da empena dos novos edifícios não pode ser superior aos dos edifícios confinantes pré-existentes e não pode por em causa as boas condições de exposição, insolação e ventilação destes;
- e) Por cada fogo deve existir 1,25 (um virgula vinte e cinco) lugares de estacionamento;
- f) Para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos deve existir pelo menos 1 (um) lugar de estacionamento.

Subsecção V

Artigo 41º

Área habitacional

1. A área habitacional compreende os aglomerados de Juncalinho, Estância de Brás, Morro Brás, Carvoeiros e Belém.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: habitação; e
- b) Uso compatível: serviços terciários, equipamentos sociais, recreio urbano, pequeno comércio.

3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestes aglomerados está sujeita às seguintes regras:

- a) Número máximo de pisos: 2 (dois) (r/c+ 1);
- b) Altura máxima das edificações: 7m (sete metros);
- c) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alterados no âmbito de Planos de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades impostas pela legislação aplicável;
- d) A profundidade da empena dos novos edifícios não pode ser superior aos dos edifícios confinantes pré-existentes e não pode por em causa as boas condições de exposição, insolação e ventilação destes;
- e) Por cada fogo deve existir 1,25 (um virgula vinte e cinco) lugares de estacionamento;
- f) Para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos deve existir pelo menos 1 (um) lugar de estacionamento;
- g) Nas áreas em que não existam determinações urbanísticas vinculativas, nomeadamente, loteamentos, Plano de Desenvolvimento Urbano e Planos Detalhados, a construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios deverá ser realizada seguindo o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a Câmara Municipal sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adoptar.

Subsecção VI

Artigo 42º

Área habitacional mista

1. A área habitacional mista compreende o aglomerado populacional de Chã do Norte.

2. Neste espaço é permitido os seguintes usos:

- a) Uso dominante: habitação; e
- b) Uso compatível: indústria não poluente, serviços terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e infra-estruturas técnicas.

3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área habitacional mista, estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Número máximo de pisos: 3(três), sendo r/c+ 2 (dois);
- b) Altura máxima das edificações: 10m (dez metros);
- c) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alterados no quadro de Plano de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades exigidas por lei;
- d) Por cada fogo deve existir pelo menos 1,25 (um virgula vinte e cinco) lugares de estacionamento; e
- e) Para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos deve existir pelo menos 1 (um) lugar de estacionamento.

Artigo 43º

Aglomerado rural

1. Os aglomerados rurais compreendem os núcleos populacionais de Cachaço, Covoada, Queimadas de Cima, Calejão, Talho, Carriçal, Queimadas, Campinho, Fajã de Cima, Queimadas de Baixo, Figueira Cocho, Fajã de Baixo, Castilhiano, Água das Patas, Ribeira Funda e Morro.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: habitação; e
- b) Uso compatível: indústria não poluente, serviços terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano rural, pequeno comércio retalhista e comércio grossista, infra-estruturas técnicas, agrícolas e pesca.

3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestes aglomerados está sujeita às seguintes regras:

- a) A área dos lotes destinados à habitação não pode ser superior a 200m² (duzentos metros quadrados);

- b) A área de implantação das construções habitacionais não pode ser superior a 50% da área total do lote;
- c) As edificações devem ter no máximo de 2 (dois) pisos ($r/c+1$);
- d) A altura máxima das edificações habitacionais permitidas neste espaço é de 7m (sete metros), podendo-se admitir excepções a esta regra quando está-se perante construções de apoio à actividade agrícola;
- e) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 2, 4 e 5 do artigo 26º do presente regulamento;
- f) O valor da área dos lotes destinados à habitação, o valor da área de implantação das construções habitacionais, o número máximo de pisos, bem como altura máxima da edificação, definidas nas alíneas anteriores puderam ser alterados no âmbito de Planos de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos de Detalhados, cumprindo as formalidades impostas pela legislação aplicável;
- h) Nas áreas em que não existam determinações urbanísticas vinculativas, mormente, loteamentos, Plano de Desenvolvimento Urbano e Planos Detalhados, a construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios deverá ser realizada seguindo o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a Câmara Municipal sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adoptar.

Subsecção VII

Artigo 44º

Equipamentos sociais

1. Os equipamentos sociais compreendem as áreas destinadas à prestação de serviços de natureza social que o estado põe à disposição dos cidadãos, gratuitamente ou mediante o pagamento de taxas de utilização, designadamente de educação saúde, desporto, recreio, segurança, culto, lazer, etc.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: equipamentos; e
- b) Uso compatível: habitação, recreio urbano, pequeno comércio e infra-estruturas técnicas.

3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas estão sujeita às seguintes regras:

- a) Número máximo de pisos: 3(três) ($r/c+2$);
- b) Altura máxima das edificações: 11m (onze metros);

- c) A uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas; e

- d) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alterados no quadro de Plano de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades exigidas por lei.

Subsecção VIII

Artigo 45º

Área verde urbano

1. Verde urbano compreende as áreas de praças e jardins integradas nas áreas urbanas estruturantes, nas áreas habitacionais e nas áreas habitacionais mistas constantes da planta de ordenamento.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: recreio urbano; e
- b) Uso compatível: equipamentos sociais, recreio rural, pequeno comércio e infra-estruturas técnicas.

3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas, estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Número máximo de pisos: 1(um) (r/c);
- b) Altura máxima das edificações: 4m (quatro metros); e
- c) A uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas;

- d) As edificações construídas nestes espaços puderam ser utilizadas apenas para a prática de actividades culturais, desportivas e lúdicas a céu aberto, balneários, unidade de restauração e esplanada;

- e) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alterados no quadro de Plano de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades exigidas por lei.

Subsecção IX

Artigo 46º

Área de turismo

1. A área turística compreende o aglomerado populacional de Preguiça.

2. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:

Subsecção X

- a) Uso dominante: turismo; e
- b) Uso compatível: habitação, indústria não poluente, serviços terciários, equipamentos sociais, recreio urbano, recreio rural, pequeno comércio, infra-estruturas técnicas, agrícolas, florestais e pesca.

Artigo 48º

Área agro-silvo-pastoril

1. Agro-silvo-pastoril compreende as áreas com certo potencial para a exploração agrícola, silvicultura ou pastoril.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: agrícola; e
- b) Uso compatível: habitação, indústria não poluente, equipamentos sociais, recreio rural, pequeno comércio, infra-estruturas técnicas, florestais e pesca.

3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestes espaços, estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Número máximo de pisos: 2 (dois) (r/c+1);
- b) Altura máxima das edificações: 7m (sete metros);
- c) Manutenção do equilíbrio da área circundante no que se refere à transformação da paisagem, do nível ruído, da poluição ambiental e da salubridade do meio;
- d) A uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas; e
- e) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 2, 4 e 5 do artigo 31º do presente Regulamento.

Subsecção XI

Artigo 49º

Área verde de protecção e enquadramento

1. As áreas verde de protecção e enquadramento compreendem as áreas com valor paisagístico, ambiental ou cultural existentes nos perímetros urbanos ou fora deles e que constituem faixas de protecção as vias, a zonas industriais ou outros usos com impacto suficiente que necessitem de amenização por intermédio destas áreas e estão incluídas nesta categoria de espaços ainda algumas áreas coincidentes com leitos de cheia.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: florestal;
- b) Uso compatível: agrícolas, recreio rural, infra-estruturas técnicas e agrícolas.

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

Secção IX

Artigo 47º

Área não edificável

As áreas não edificáveis compreendem as áreas que carecem de protecção especial ou, sendo de interesse estratégico, são incompatíveis com certos usos.

Subsecção XII

Artigo 50º

Área florestal

1. As áreas florestais compreendem as áreas onde predominam a floresta densa e a floresta de produção, sendo que estes espaços são constituídos também por áreas sem ocupação rural, onde dominam os solos pobres e delgados, declives excessivos, afloramentos rochosos e onde os recursos hídricos são bastante reduzidos, mas que se pretendem que no futuro próximo sejam recuperadas e predomine a ocupação florestal.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: florestal; e
- b) Uso compatível: recreio rural, infra-estruturas técnicas e agrícolas.

3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços, estão sujeitas às condicionantes impostas pela legislação em vigor que regula a actividade florestal.

Subsecção XIII

Artigo 51º

Área costeira

1. Compreende as praias, os terrenos das costas, as enseadas e as baías contíguas à linha do máximo preamar numa faixa de oitenta metros de largura.

2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: pesca; e
- b) Uso compatível: turismo, pequeno comércio, infra-estruturas técnicas.

3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços, estão sujeitas às condicionantes impostas pela Lei que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado, bem como à restante legislação aplicável.

Subsecção XIV

Artigo 52º

Área de indústria extractiva

1. Compreende a zona de Baixo Areia como delimitada na planta de ordenamento

2. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:

- a) Uso dominante: extracção de inertes; e
- b) Uso compatível: indústria poluente, florestas, agrícolas e infra-estruturas técnicas.

3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações neste espaço, estão sujeitas às condicionantes impostas pela legislação que desenvolve os princípios orientadores do exercício da actividade de exploração de pedreiras, bem como à restante legislação aplicável.

CAPÍTULO IV

Unidades de execução

Artigo 53º

Identificação

1. O PDM de Ribeira Brava comporta duas unidades de execução, que corresponde à área do Chã de Norte e à área turística de Preguiça, como consta da planta de ordenamento.

2. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, a Câmara Municipal pode definir outras unidades de execução dentro das áreas edificáveis, sempre que tal se mostre necessário para materializar as determinações constantes do presente PDM, ou de outros planos de hierarquia inferior que venham a existir.

3. A área de Chã do Norte e a área turística de Preguiça, definidas como sendo unidades de execução, bem como outras semelhantes que vierem a existir, devem ser sujeitas a Planos de Desenvolvimento Urbano e ou a Planos Detalhados com vista à definição pormenorizada dos parâmetros de aproveitamento do solo nestes aglomerados.

4. Até à publicação dos Planos referidos na alínea anterior, a normativa aplicável aos aglomerados de Chã do Norte e de Preguiça e às outras unidades de execução que vierem a existir é o estipulado no presente PDM para a respectiva classe de espaço.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 54º

Execução do plano

A execução do presente PDM realizar-se-á mediante a elaboração e aprovação de Planos de Desenvolvimento Urbano, de Planos Detalhados e ou de operações de loteamento de iniciativa pública e ou privada, bem como por intermédio da efectivação de obras de urbanização e de construção de edifícios.

Artigo 55º

Omissões

Nos casos não contemplados pelo presente Regulamento fica o território municipal sujeito ao regime jurídico das edificações, aos regulamentos e posturas municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

Artigo 56º

Dúvidas

O esclarecimento das dúvidas na interpretação do presente Regulamento cabe ao Município de Ribeira Brava, por via de deliberação.

Artigo 57º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor imediatamente após a sua publicação.

Anexo

Tabela I – Parâmetros de Dimensionamento

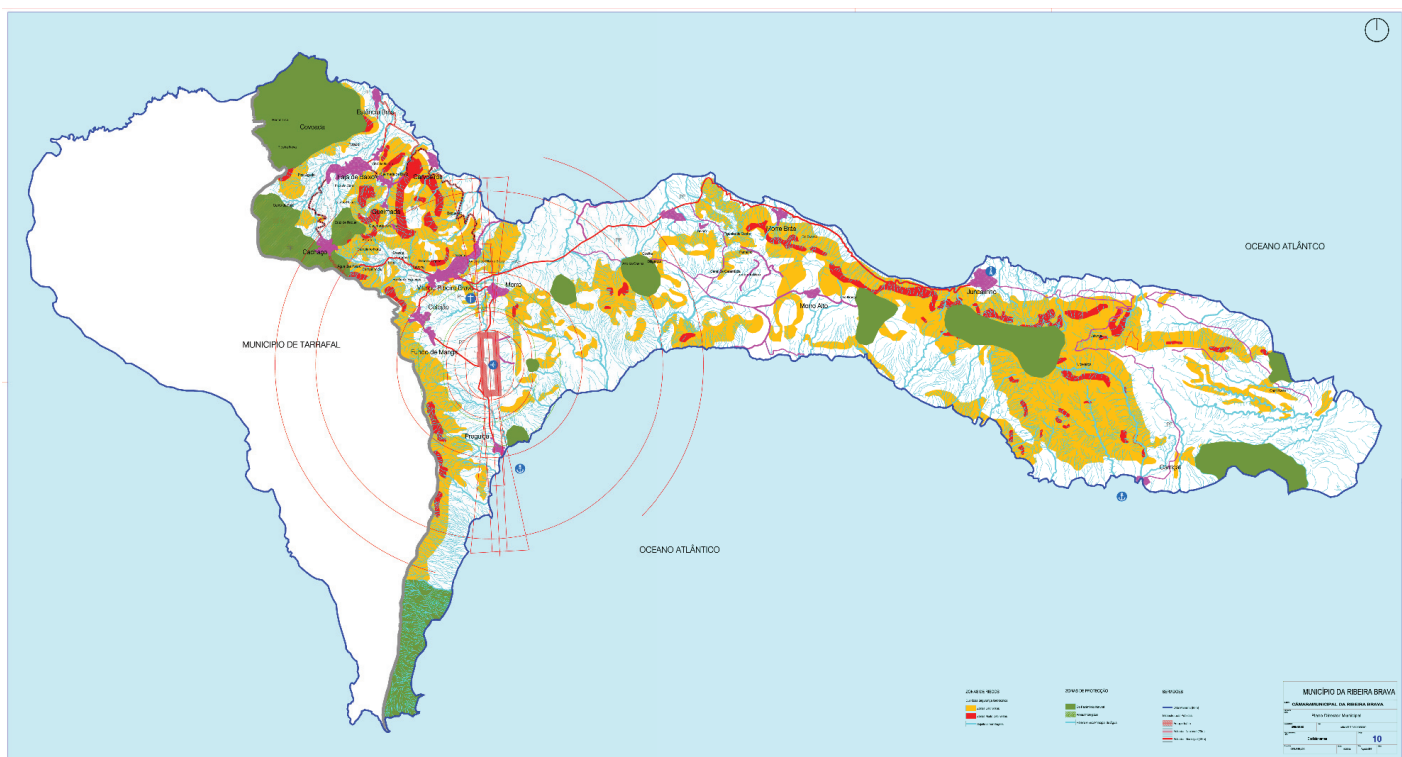
Tipo de ocupação	Espaços verdes de utilização colectiva	Equipamentos de utilização colectiva
Habitação Uni familiar	18 m ² /fogo	10 m ² /fogo
Habitacional Multi-familiar	20 m ² /fogo	20 m ² /fogo
Comércio	20m ² /200m ² a.c. Com.	20 m ² /200 m ² a.c. com.
Serviços	20m ² /150m ² a.c. serv.	20 m ² /150 m ² a.c. serv.
Industria e ou armazém	20m ² /150m ² a. c. ind./armaz.	10m ² /150 m ² a.c. ind./armaz

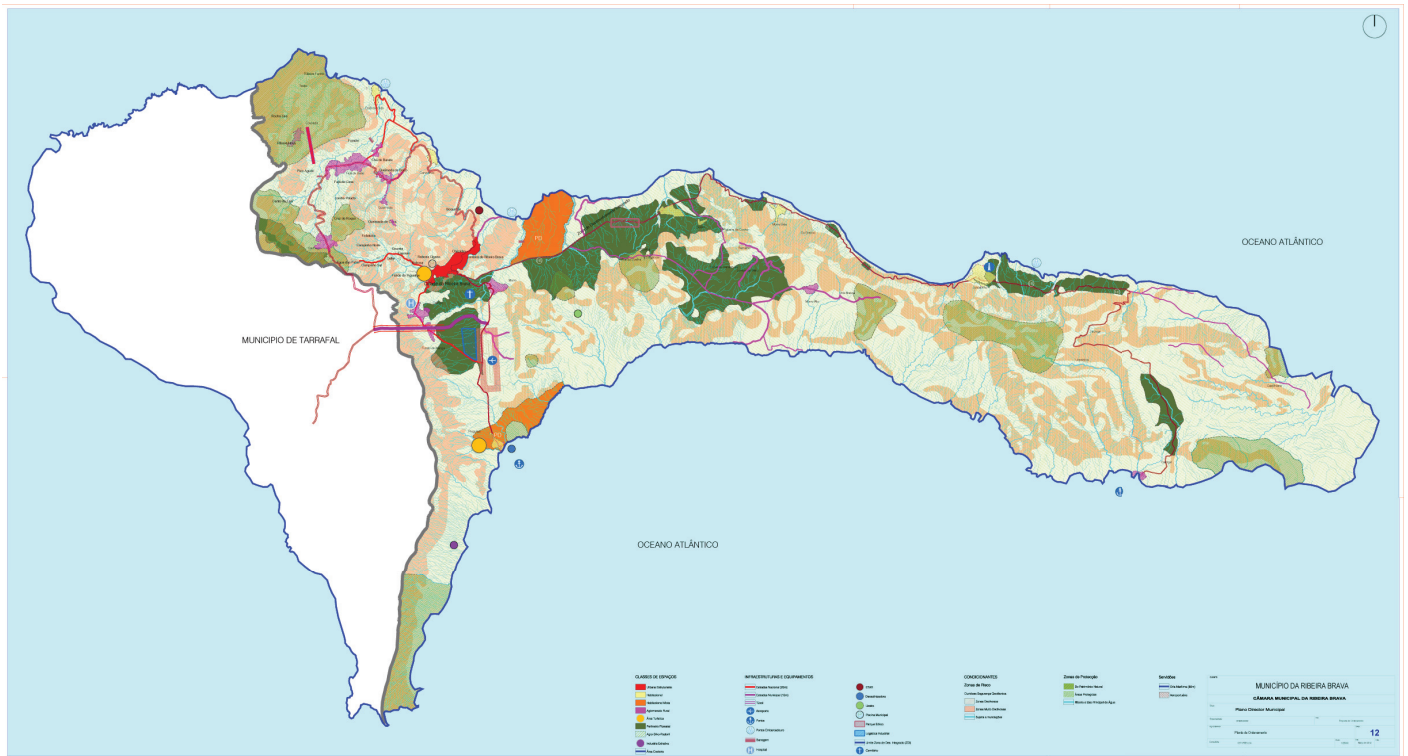
Tabela II – Parâmetros de Dimensionamento

Tipo de ocupação	Infra-estruturas — Arruamentos (a)
Habitação a.c. hab. > 80 % a.c.	Perfil tipo ≥ 9,2 m. Faixa de rodagem = 6 m. Passeio = 1,6 m (× 2). Estacionamento = [(2,5 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (× 2)] (opcional).
Habitação (se a.c. hab. <80 %), comércio e ou serviços.	Perfil tipo ≥ 11 m. Faixa de rodagem = 7 m. Passeios = 2,00 m (× 2). Estacionamento = [(2,25 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (× 2)] (opcional).
Quando exista indústria e ou armazéns	Perfil tipo ≥ 12,2 m. Faixa de rodagem = 9 m. Passeios = 1,6 m (× 2). Estacionamento = [(2,25 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (× 2)] (opcional).

(a) O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Caso se prefira pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 2 m (× 2), 2,25 m (× 2) ou 2,5 m (× 2), consoante se trate da tipologia habitação, comércio e serviços ou indústria e ou armazéns. Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m. Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.

ac = área de construção, com = comercio, serv. = serviço, ind = industria, armaz = armazém.





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

Portaria n.º 9/2013

de de Janeiro

Preâmbulo:

O Município de Ribeira Brava, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Detalhado (PD) de Chã de Norte que teve a sua aprovação prévia pela Câmara Municipal no dia 13 de Abril de 2012 e aprovação final pela Assembleia Municipal no dia 30 de Abril de 2012.

O Plano Detalhado é o instrumento de natureza regulamentar que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal. Este plano foi objecto de uma profunda e detalhada análise técnica multidisciplinar que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, a sua 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.

Assim,

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

Ao abrigo das competências que 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 Urbanístico, aprovada pelo Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de Junho.

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

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 Chã de Norte, cujo Regulamento, planta legal e planta de condicionantes são publicados em anexo à presente Portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

A presente Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

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

ANEXO

REGULAMENTO DO PLANO DETALHADO DE CHÃ DE NORTE

Secção I

Disposições aplicáveis

Artigo 1º

Objecto

O Plano Detalhado de Chã de Norte, adiante designado por PDCN é um documento elaborado segundo o disposto na Lei de Base de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU), aprovado pelo Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de Junho, 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.

Artigo 2º

Objectivos

O PDCN contém as disposições gerais do ordenamento da área objecto do estudo, dos conceitos de desenho urbano, regras de ocupação de cada sector, e destino das edificações, bem como os coeficientes de utilização do solo e edificabilidades perspectivando o seguinte:

- a) Dotar a localidade de Chã de Norte de qualidade urbana de standing médio e médio-alto e alto;
- b) Salvar o valor paisagístico da zona, protegendo o património natural, e planificado;
- c) Abordar o sítio como zona de interesse urbano;
- d) Promover a sua integração enquanto Cidade;
- e) Introdução de um sistema viário coerente, adequado, com preocupação no terreno e no sítio de hierarquização das vias e fluxos;
- f) Disciplinar o sistema de drenagem de águas pluviais e superficiais;
- g) Explorar eixos visuais do local e promover o local como panorama agradável; e
- h) Dotar e valorizar a localidade de Chã de Norte com equipamentos urbanos.

CAPITULO I

Disposições Gerais

Artigo 3º

Âmbito territorial

1. O presente Regulamento aplicar-se à área urbana do sector de Chã de Norte da Cidade de Ribeira Brava, zona de expansão urbana, de acordo com o plano de ordenamento em anexo ao presente Regulamento do qual faz parte integrante.

2. Esta área situa-se nas pendentes entre as pontas de Tope e, abrangendo cerca de 62 ha (sessenta hectares) de terreno e definida no Plano de Desenvolvimento Urbano como zona prioritária de expansão da cidade.

Artigo 4º

Conteúdo documental

O PDCN é constituído pelos seguintes documentos:

- a) Planta da situação existente à escala 1:2000;
- b) Planta esquemática de enquadramento estratégico a escala;
- c) Planta do sistema de condicionantes a escala 1:5000;
- d) Planta legal a escala 1:2000;
- e) Planta da divisão administrativa;
- f) Planta de mobilidade rodoviária e pedonal à escala 1:2000;
- g) Planta de usos e volumetria à escala 1:2000;

h) Planta de síntese de ordenamento a escala 1:2000;

i) Plantas parciais a escala 1:1000;

j) Relatório sintético do plano;

k) Regulamento do plano; e

l) Programa de execução.

Artigo 5º

Cedência das áreas dotacionais

1. O município de Ribeira Brava de São Nicolau fica obrigado a disponibilizar ao Governo, sempre que solicitado, terreno para implantação de equipamentos públicos e habitação de interesse social, conforme o diploma em vigor pertinente a matéria e o número 1 do artigo 3º do Despacho que homologa os mapas de delimitação dos perímetros do município de Ribeira Brava de São Nicolau.

2. Considera-se transferida do Estado para o Município da Ribeira Brava a titularidade dos direitos de propriedade sobre as áreas delimitadas e proposto para a expansão urbana, nos termos do diploma pertinente a matéria, sem prejuízo das afectações dos usos constantes da planta legal do PDCN do qual faz parte integrante.

Artigo 6º

Conceitos urbanísticos, definições e abreviaturas

1. Os conceitos urbanísticos utilizados são os estabelecidos na legislação em vigor, designadamente no Decreto-Legislativo nº 6/2010, que altera o Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Janeiro, que estabelece as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, bem como os artigos 81º e 82º do Estatuto dos Municípios, aprovado pelas Lei nº 134/IV/95 de 3 de Julho.

2. Além dos conceitos urbanísticos e das definições constantes da legislação em vigor, para efeitos do presente regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

- a) Altura da fachada é a 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, entendendo-se por cota média do terreno marginal à fachada, o ponto médio da linha de inter Secção entre o plano da fachada e o plano onde assenta a edificação ou que contém os pontos de cota máxima e mínima de assentamento da fachada;
- b) Altura total da construção é a dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos;
- c) Área é a parcela do território pertencente a uma classe de espaço, delimitada de acordo com a homogeneidade das características físicas, naturais ou de uso e ocupação do solo com interesse para o plano;

- d) Área edificável são áreas pertencente a um determinado núcleo urbano, incluindo os espaços intersticiais e áreas adjacentes ou peri-urbanas, cujo desenvolvimento é aconselhável para a definição e consolidação da estrutura urbana que se propõe, reúne um conjunto de edificações e actividades que se enquadram no ambiente envolvente e constituem todo plano;
- e) Área de cedência são áreas que devem ser cedidas ao domínio público das autarquias locais, destinadas a circulações pedonais e de veículos, à instalação de infra-estruturas, espaços verdes e de lazer, equipamentos colectivos, entre outros;
- f) Área de implantação/ocupação é o valor expresso em metro quadrado (m²) do somatório das áreas dos edifícios delimitados pelo perímetro do piso que contacta com o solo, de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas e balanços;
- g) Área de intervenção do PD designada neste Regulamento como área de expansão urbanística de acordo com o limite demonstrado na planta legal.
- h) Área de pavimento coberto é o equivalente a área de implantação;
- i) Área do lote constitui a superfície de lote definida pelos seus contornos captados na planta legal;
- j) Área não edificável são as áreas peri-urbanas do perímetro do plano, que importa proteger ou que não tenha interesse especial para a edificação;
- k) Balanço é qualquer elemento construído fora da projecção vertical da área de implantação;
- l) Berma é a faixa de estrada entre a valeta e a parte alcatroada, asfaltada ou empedrada, de circulação;
- m) Beirado é a fileira de telhas que formam a parte mais baixa do telhado;
- n) Classes de espaços com vista ao desenvolvimento do processo de planeamento e a elaboração de planos, os solos podem ser classificados, em função do seu destino básico, espaços canais e equipamento, área edificável e área não edificável;
- o) Construção em banda constitui edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres: principal e tardoz;
- p) Construção geminada constitui edifício que encosta a outro, com o qual forma um conjunto, tendo apenas três alçados livres;
- q) Construção isolada constitui edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção;
- r) Cota da soleira é a demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau de entrada principal referida ao espaço público de acesso, entretanto, existindo dois níveis de contacto de espaço público, opta-se pela situação de nível superior;
- s) Empena é o parâmetro vertical adjacente a construção ou a espaço privativo;
- t) Espaço canal é a classe de espaço que corresponde a corredores activados por infra-estruturas, produzindo o efeito de barreira física relativamente aos espaços que as marginam;
- u) Espaços de equipamentos corresponde a áreas afectas ou a afectar a estabelecimentos de carácter público, cooperativo, mutualista ou privado e destinado a satisfazer procuras e necessidades de população só realizáveis por instalações de carácter singular e específico;
- v) Índice de implantação/construção é multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice e este pode ser bruto, líquido ou ao lote e podem ser apresentados sem % (percentagem);
- w) Índice de utilização constitui o quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos, sendo incluídas, na soma das superfícies brutas dos pisos, as escadas, as caixas de elevadores, alpendres e varandas balançadas e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- x) Logradouro é a área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;
- y) Lote é área cadastral ou parcela identificável, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento, é a área relativa a parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção, em que se pode incluir logradouro privado; o seu conjunto define um quarteirão;
- z) Loteamento é o processo de divisão de um terreno em lotes destinados à construção;
- aa) Mobiliário urbano é o equipamento capaz de contribuir para o conforto e eficácia dos aglomerados urbanos, nomeadamente: bancos, cabines, telefónicos, recipientes para lixo, abrigos para peões, mapas e cartazes informativos;

- bb)* Nível de terreno é o nível mais baixo da inter Secção do perímetro exterior da construção com o terreno envolvente;
- cc)* Número de pisos constitui o número máximo de andares ou de pavimentos sobrepostos acima do nível do terreno, ou do embassamento ou no embassamento, excluindo os sótãos e caves sem frentes livres, 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;
- dd)* Parâmetro é o indicador com um intervalo de variação entre valor máximo e um valor mínimo, sendo que nesse intervalo todos os valores intermédios são admissíveis e nos instrumentos de gestão do território os parâmetros estabelecem limites mínimos que viabilizam numa área de referência, designadamente, infra-estruturas, limites máximos que garantam a salvaguarda do património natural ou edificado e a qualidade do ambiente, podendo ser apresentados em percentagem quando os valores admitidos se reportam a índices;
- ee)* Parcela de terreno é o espaço urbano, individualizado e autónomo, delimitado por via pública ou espaço urbano público;
- ff)* 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;
- gg)* Platibanda é a grade ou murro que rodeia a plataforma de um edifício;
- hh)* Qualidade de vida é o resultado de múltiplos factores no funcionamento das sociedades humanas, e traduz-se na situação de bem-estar físico, mental e social, e na satisfação e afirmação culturais, bem como em relações autênticas entre o indivíduo e a comunidade, dependendo da influência de factores interrelacionados;
- ii)* Quarteirão é o conjunto de edifícios implantados numa zona delimitada por arruamentos;
- jj)* Reparcelamento é a operação que tem por objecto o agrupamento de prédios, o seu loteamento, conjunto e a distribuição dos lotes pelos proprietários dos prédios agrupados, na proporção dos respectivos direitos;
- kk)* Rotunda é a praça formada por cruzamento ou entroncamento, onde o trânsito se processa em sentido giratório e sinalizada como tal;
- ll)* Terreno dotacional é o terreno ocupado ou a ocupar por espaços públicos, infra-estruturas

urbanísticas e equipamentos colectivos indispensáveis à satisfação das exigências quotidianas da vida urbana;

- mm)* Restrições de utilidade pública usufruem de um regime semelhante ao das servidões administrativas, mas distinguem-se destas por visarem a realização de interesse públicos abstractos, não corporizada na utilidade de um objecto concreto, seja prédio ou qualquer outro imóvel;
- nn)* Unidade operativa de planeamento e de gestão correspondente a uma unidade territorial que e pode integrar mais de uma classe de espaço, a qual, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socioeconómicas, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal e que implicam medidas de intervenção específicas e aplicação de normas para a urbanização e edificação;
- oo)* Tipologia é a caracterização dos fogos, ou dos edifícios, em termos de área funcionamento e morfologia por exemplo: malha bloco, malha geminada, malha livre, malha isolada;
- pp)* Zona/subzona constitui a parcela do território pertencente a uma área, com uma determinada função e correlativos uso e regime, em resultado da análise e valorização das características físicas e naturais dos solos abrangidos e da sua localização, nela devendo existir as mesmas estruturas ou ser prosseguidas as mesmas finalidades.

Artigo 7º

Divisão administrativa

1. A futura cidade de Chã de Norte, território objecto do presente Plano Detalhado, divide-se em seis subzonas, devidamente numeradas, que comportam diversas tipologias individuais, ou colectivas.

2. A cada uma destas tipologias aplicam-se as disposições do presente Regulamento de acordo com a unidade arquitectónica a que pertencem.

Artigo 8º

Validade do plano

1. A validade do plano detalhado é fixada em 24 (vinte e quatro) anos contados a partir da sua entrada em vigor.

2. À data de expiração deste prazo, pode continuar a aplicar-se na ausência de qualquer outra disposição aprovada e publicada pelas autoridades competentes.

3. O pedido das autoridades respectivas, a revisão do plano detalhado, pode ser preconizado antes de expirado o prazo fixado neste documento.

4. Qualquer adaptação, mesmo pontual, do presente regulamento solicitada por uma pessoa de carácter privado ou público, só será aceite com prévia consulta da autoridade encarregue da sua aplicação.

5. As modalidades praticadas e os procedimentos para pedidos de adaptação serão fixados pela Câmara Municipal da Ribeira Brava.

Artigo 9.º

Domínio público das autarquias locais

Todas as áreas de acesso público pertencem ao domínio público das autarquias locais nos termos disposto no artigo 11.º do Decreto-legislativo 2/2007 de 19 de Julho, que estabelece os princípios e as normas de utilização dos solos, tanto pelas entidades públicas como pelas entidades privadas.

Artigo 10.º

Domínio privado das autarquias locais

Considera-se propriedade privada das autarquias locais os terrenos, que por qualquer título legítimo, pertençam às mesmas e não estejam integradas no domínio público ou afectos a um fim de utilidade pública.

Artigo 11.º

Obrigatoriedade e requisitos para aprovação de projectos de arquitectura e concessão de licenças

1. A aprovação dos projectos de arquitectura e a concessão de licenças para execução de obras serão sempre condicionadas a unidade arquitectónica.

2. No caso de parcelamento de uma unidade arquitectónica, seja por venda, herança ou por outros modos de aquisição, o projecto de arquitectura deve contemplar e manter a unidade apresentada no conjunto dos alçados na totalidade da UA.

Artigo 12.º

Documentos a apresentar

1. Enquanto não existirem construções, além da documentação estabelecida no Regime Jurídico de Edificação, para aprovação deve-se apresentar o projecto em pelo menos duas fases distintas, ou seja, na sua fase de estudo prévio e na de anteprojecto, após o que pode ser aprovado em definitivo.

2. Em qualquer dos casos os documentos a entregar devem constituir-se de peças escritas e desenhadas, podendo essas últimas integrarem perspectivas/fotomontagens com documentos facultativos, complementares, visando garantir o perfeito respeito ao regulamento e o adequado enquadramento do edifício no conjunto urbano.

Artigo 13.º

Emissão de licença de utilização

Concluídas as obras e após vistoria da Câmara Municipal, a mesma emite o alvará de licença de utilização, nos termos da legislação vigente 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 ou noutros edifícios.

Artigo 14.º

Responsabilidade do dono da obra

A concessão de licença para a execução de obras, e o exercício da fiscalização municipal não isentam o dono da obra, ou o seu representante, da responsabilidade pela condução dos trabalhos, em estreita concordância com as prescrições regulamentares e outros preceitos gerais ou especiais, a que essa obra, pela sua localização ou natureza, tenha de subordinar-se.

CAPITULO II

Disposições arquitectónicas diversas

Artigo 15.º

Telhado

A inclinação da cobertura do telhado deve variar de entre 26 (vinte e seis) à 35 (trinta e cinco graus).

Artigo 16.º

Cave

1. A construção da cave só é permitida nos casos em que tecnicamente seja possível, mediante um estudo técnico assumido perante um “termo de responsabilidade técnica”.

2. São permitidas caves de até 3 m (três metros) de altura, desde que não ultrapassem a cota da soleira que deverá ser 50 cm (cinquenta centímetros) acima do lancil que define o nível da rua.

3. A ventilação e iluminação da cave devem ser feitas por vãos localizadas nas paredes perimetrais do edifício com acesso ao exterior, ou artificialmente, de forma que ela não seja visível da rua.

Artigo 17.º

Saliências

1. Qualquer saliência deve ser feita dentro dos limites do lote.

2. Excepcionalmente, quando as circunstâncias urbanísticas do plano assim exijam, a Câmara Municipal, mediante deliberação fundamentada, pode aceitar saliências até 1,50m (um metro e meio).

Artigo 18.º

Cota da soleira

1. A cota da soleira é demarcada a partir do ponto médio do primeiro degrau de entrada principal referida ao espaço público de acesso.

2. Os valores da cota da soleira, nunca devem ultrapassar 50cm (cinquenta centímetros) da cota média do lancil que delimita a rodovia de acesso ao lote.

Artigo 19.º

Superfície e forma dos lotes

1. Não é permitida a subdivisão dos lotes.
2. Quando uma pessoa singular ou colectiva for proprietária de dois ou mais lotes, a “área máxima de cons-

trução” e a “área máxima de implantação” poderá ser a que resultar do somatório das áreas e a linha do limite de implantação terá de ser mantido assim como o número máximo de pisos.

3. Os lotes têm forma rectangular, trapezoidal ou de sector circular e contemplam os limites máximos de construção, indicados na planta legal.

4. A implantação dos equipamentos deverá respeitar a forma e a superfície dos lotes, bem como o projecto de paisagismo.

Artigo 20º

Implantação das construções em relação aos espaços públicos

A implantação das construções em relação aos espaços públicos será efectuada a partir do alinhamento das vias públicas conforme o estipulado nas peças gráficas.

Artigo 21º

Galerias

1. As galerias definem espaços de relacionamento das construções com o espaço público.

2. As galerias a implantar nos espaços exteriores frontais do rés-do-chão dos edifícios com comércio ou serviços devem ter largura constante, conforme o estipulado nas peças gráficas.

3. O pavimento das galerias deve respeitar a unidade de conjunto sem barreiras arquitectónicas.

Artigo 22º

Equipamentos exteriores

1. A colocação em fachadas de aparelhos de ar condicionado tem de ser obrigatoriamente instalados no interior dos edifícios, no interior das varandas ou no terraço de cobertura.

2. Os reservatórios de água, painéis de energia solar, bem como as antenas receptoras de sinal áudio ou vídeo, devem ser colocados nos terraços de cobertura ou de modo a salvaguardar a qualidades estética do imóvel, mediante autorização da Câmara Municipal.

3. As zonas de estendal e secagem de roupa não devem ser visíveis dos espaços públicos.

Artigo 23º

Publicidade

1. A colocação de publicidade visível em lugares públicos está sujeita ao licenciamento e/ou autorização da Câmara Municipal nos termos da lei e 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) Quando apresentar disposições, formatos ou cores que possam confundir-se com os de sinalização de tráfego;

- d) Quando causar prejuízos a terceiros; e

- e) Fora das áreas/zonas comerciais.

3. Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas e fachadas, 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 previa autorização dos serviços municipais competentes.

Artigo 24º

Acessibilidade aos espaços públicos

Sem prejuízo do disposto na lei, a construção de espaços públicos, nomeadamente, edifícios públicos, equipamentos colectivos, espaços verdes de recreio e as vias públicas, deve obedecer às normas técnicas específicas, designadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas de modo a permitir o normal acesso das pessoas com mobilidade condicionada, obedecendo às seguintes normas:

- a) Nas edificações com um ou mais pisos existem escadas ou rampas de acesso aos andares, em número e largura proporcionados às necessidades de utilização e segurança na evacuação;

- b) As escadas e as rampas devem ser seguras, suficientemente amplas, iluminadas e proporcionarem cómoda utilização;

- c) As escadas e as rampas que têm acesso público devem ser necessariamente bem ventiladas;

- d) As rampas referidas na alínea a) têm uma inclinação máxima de 6%.

Artigo 25º

Boa manutenção da urbanização

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

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

3. É proibida qualquer obra de alteração do 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, terá de ser solicitada autorização expressa da Câmara Municipal, de acordo com as disposições legais em vigor.

5. O sistema viário não poderá ser alterado por qualquer realização urbanística de iniciativa pública ou privada, salvo em questões de pormenor e após parecer favorável da Câmara Municipal da Ribeira Brava de São Nicolau.

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

Artigo 26º

Estética das construções

1. Este sítio objecto do presente PD insere-se numa zona urbana com particularidades próprias, com destaque para o sistema de plataformas de suaves declives e com valor paisagístico, pelo que exige tratamento arquitectónico e estéticos cuidados, assim sendo, deve-se considerar na elaboração dos projecto o seguinte:

- a) A sua situação particular e privilegiada no contexto da cidade e da urbanização;
- b) O enquadramento a sua envolvente natural;
- c) O declive do terreno;
- d) O arranjo urbanístico envolvente;
- e) O enquadramento e relação com os arruamentos;
- f) A incidência solar; e
- g) O sentido dos ventos dominantes.

2. É interdita as construções de carácter provisório, bem como as em que se proponham materiais facilmente deterioráveis pelos agentes atmosféricos.

SECÇÃO II

Disposições aplicáveis as diferentes unidades arquitectónicas

CAPITULO I

Disposições aplicáveis à sub-zona 01

Artigo 27º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta sub – zona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1 – Habitação unifamiliar em banda;
- b) H2 – Habitação multifamiliar em gaveto;
- c) Hc – Habitação multifamiliar e comércio;
- d) EA – equipamento administrativo; e
- e) LC – Espaços lúdico - recreativo e verde de enquadramento.

Artigo 28º

Tipos de utilização autorizados

2. Tipologia H1; construções destinadas a residência individual e unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

3. Tipologia H2; construções destinadas a residência multifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

4. Tipologia Hc; construções destinadas a habitação multifamiliar e equipamentos de serviço ou comércio desde que estes não ultrapassem os 25% do total da área construída.

5. Tipologia EA; construções destinadas equipamentos administrativos e respectivos anexos ao exercício da função ou a comércio e habitação desde que estes não ultrapassem 15% do total da área construída.

6. Tipologia espaço lúdico recreativo; construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 29º

Tipos de utilização interditos

1. São interditas as tipologias H1 e H2:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia Hc:

- a) Construções de equipamentos comerciais que ultrapassem os 25% do total da área construída;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia EA:

- a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

4. Tipologia LC:

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano.
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 30º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q01, Q02, Q08 e Q09 da subzona, constituído por lotes com áreas maioritariamente de 240.00 m², (duzentos e quarenta metros quadrados) com dois pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00 (três metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00 (três metros).

2. Tipologia H2: construções indicadas nos lotes do quarteirão Q04, constituído por lotes que têm a área de 240.00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), de volumetria 2, rés-do-chão mais um e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00 m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00 m (três metros).

3. Tipologia Hc: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q03, Q06, Q07 da subzona e têm maioritariamente áreas de 240.00 m² com 3 (três) pisos de volumetria, rés-do-chão mais dois pisos com a opção de um piso em mansarda ou recuado, têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Galeria frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Galeria lateral, para lotes de esquina igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo posterior igual 3.00m (três metros).

4. Tipologia EA: construção indicada nos lotes do quarteirão Q05 desta subzona e tem a área de 1 220.00 (mil duzentos e vinte) m² com 4 (quatro) pisos de volumetria, rés-do-chão mais três pisos com a opção de um piso recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Galeria frontal igual a 6.00 (seis metros);
- b) Galerias laterais igual a 6.00 (seis metros); e
- c) Galeria posterior igual a 6.00 (seis metros).

5. Tipologia LC: Nestes lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

CAPITULO II

Disposições aplicáveis à sub-zona 02

Artigo 31º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta subzona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1: habitação unifamiliar isolada;
- b) H3: habitação económica evolutiva;
- c) ED: equipamento desportivos; e
- d) LC: espaços lúdico-recreativos e verde de enquadramento.

Artigo 32º

Tipos de utilização autorizados

3. Tipologia H1: construções destinadas a residência individual e unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

4. Tipologia H3: construções destinadas a habitação económica evolutiva e suas dependências.

5. Tipologia ED: construções destinadas equipamentos desportivos e respectivos anexos ao exercício da função.

6. Tipologia espaço lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 33º

Tipos de utilização interditos

1. Ficam interditos as tipologias H1 e H3:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia ED:

- a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia LC:

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano;
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 34º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes do quarteirão, Q01 desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 500.00 (quinhentos) m² com dois pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 5.00 (cinco) m;
- b) Recuos laterais igual a 2.5 (dois virgula cinco) m; e
- c) Recuo posterior igual a 2.5 (dois virgula cinco) m.

2. Tipologia H3: construções indicadas nos lotes do quarteirão Q02, Q03 Q04 desta subzona constituídos por lotes que têm a área de 145.00 (cento e quarenta e cinco) m², de volumetria dois pisos, rés-do-chão mais um, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.5 m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo posterior igual a 2.5 (dois virgula cinco metros).

3. Tipologia ED: construção indicada nos lotes dos quarteirões Q05 e Q06 desta subzona, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de equipamentos desportivos e mobiliário urbano são objecto de estudos de pormenor.

5. Tipologia LC: nestes lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

CAPITULO III

Disposições aplicáveis à sub-zona 03

Artigo 35º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta subzona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1: habitação unifamiliar isolada ou em banda;
- b) H3: habitação económica evolutiva;
- c) Hc: Habitação multifamiliar e comércio;
- d) E e E2: Equipamentos de ensino;
- e) ER: Equipamento religioso; e
- f) LC: Espaços lúdicos - recreativo e verde de enquadramento.

Artigo 36º

Tipos de utilização autorizados

1. Tipologia H1: construções destinadas a residência individual ou unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função;

2. Tipologia H3: construções destinadas a habitação económica evolutiva e suas dependências;

3. Tipologia Hc: construções destinadas a habitação multifamiliar e equipamentos de serviço ou comércio desde que estes não ultrapassem os 25% do total da área construída;

4. Tipologias E e E2: construções destinadas equipamentos de ensino secundário e pré-escolar respectivamente bem como dos seus anexos ao exercício da função;

6. Tipologia ER: construções destinadas equipamentos de culto religioso e seus anexos ao exercício da função; e

7. Tipologia espaço lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 37º

Tipos de utilização interditos

1. Ficam interditas a utilização das tipologias H1 e H3:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia Hc:

- a) Construções de equipamentos comerciais que ultrapassem os 25% (vinte e cinco por cento) do total da área construída;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia E, E2 e ER:

- a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a

armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente;
- c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

4. Tipologia LC;

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano; e
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 38º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q05 a Q10, desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 180.00 (cento e oitenta), 252.00 (duzentos e cinquenta e dois), 420.00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) com 2 pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros), excepto os lotes com a área de 420.00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) que têm recuo frontal de 5.00m (cinco metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros), excepto os lotes com a área de 420.00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) que têm recuo frontal de 5.00m (cinco metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

2. Tipologia H3: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q01 a Q04 e Q11 e Q12, constituído por lotes que têm a área de 120.00m², (cento e vinte metros quadrados), volumetria de 2 (dois) pisos, rés-do-chão mais um, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo posterior igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

3. Tipologia Hc: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q14 a Q22 desta subzona, constituído por lotes têm áreas de 288.00 e 380.00m² (duzentos e oitenta e oito e trezentos e oitenta metros quadrados), com 3 (três) pisos de volumetria, rés-do-chão mais dois pisos, com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Galeria frontal igual a 3.00m (três metros); e
- b) Galeria lateral (para lotes de esquina) igual a 3.00m (três metros);
- c) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros).

4. Tipologia E e E2; construções indicadas nos quarteirões Q13 e Q23 desta subzona, constituído por lotes têm área de 11 483.00 e 3 078.00 m², (onze mil quatrocentos e oitenta e três e três mil e setenta e oito metros quadrados), respectivamente e serão objecto de projectos de pormenor.

5. Tipologia ER; construção indicada no quarteirão Q-25 desta subzona, tendo este lote a área de 3 360.00 m² (três mil trezentos e sessenta metros quadrados) e será objecto de um projecto de pormenor.

6. Tipologia LC; lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

CAPITULO IV

Disposições aplicáveis à sub-zona 04

Artigo 39º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta sub – zona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1: habitação unifamiliar isolada ou em banda;
- b) H2: habitação multifamiliar em gaveto;
- c) Hc: habitação multifamiliar e comércio;
- d) He: habitação estruturante / condominial;
- e) E1: equipamento de ensino;
- f) EP: equipamento protecção civil;
- g) EMF: equipamento – mercado e feiras; e
- h) LC: espaço lúdico - recreativo e verde de enquadramento.

Artigo 40º

Tipos de utilização autorizados

1. Tipologia H1: construções destinadas a residência individual/ unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

2. Tipologia H2: construções destinadas a residência multifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

3. Tipologia Hc: construções destinadas a habitação multifamiliar e equipamentos de serviço ou comércio desde que estes não ultrapassem os 25% do total da área construída.

4. Tipologia He: construções destinadas a habitação multifamiliar tipo condominial, e equipamentos de serviço desde que estes não ultrapassem os 10% do total da área construída.

5. Tipologia H3: construções destinadas a habitação económica evolutiva e suas dependências.

6. Tipologia E1: construções destinadas equipamentos de ensino básico, bem como dos seus anexos ao exercício da função.

8. Tipologia EP: Construções destinadas equipamentos de protecção civil e seus anexos ao exercício da função.

9. Tipologia EP: construções destinadas equipamentos de mercados e feiras bem como dos seus anexos ao exercício da função.

10. Tipologia espaço lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 41º

Tipos de utilização interditos

1. São interditas as tipologias H1, H2 e He:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia Hc:

- a) Construções de equipamentos comerciais que ultrapassem os 25% do total da área construída;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia E, E2 e ER:

- a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis;

4. Tipologia LC:

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano; e
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 42º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q12 a Q15, desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 294.00 e 449.00 m², (duzentos e noventa e quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados), respectivamente, com 2 pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros), excepto os lotes com a área de 420.00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) que têm recuo frontal de 5.00m (cinco metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros), excepto os lotes com a área de 420.00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) que têm recuo frontal de 5.00m (cinco metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

2. Tipologia H2: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q16 a Q-09 e Q10, e têm a área de 180.00m² a 195 m², (cento e oitenta a cento e noventa e cinco metros quadrados) de volumetria 2, rés-do-chão mais um e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo posterior igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

3. Tipologia Hc: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q02, Q05 e Q08 desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 288.00 e 380.00m² (duzentos e oitenta e oito e trezentos e oitenta metros quadrados), respectivamente, com 3 (três) pisos de volumetria, rés-do-chão mais dois pisos com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Galeria frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Galeria lateral, para lotes de esquina igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros).

4. Tipologia H3: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q17 constituídos por lotes que têm a área de 120.00m², (cento e vinte metros quadrados), com volumetria de 2 (dois) pisos, rés-do-chão mais um e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo posterior igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

5. Tipologias E1, EP, EMF; construções indicadas nos quarteirões Q11, Q18 e Q19 desta subzona, constituídas por lotes que serão objecto de projectos de pormenor.

6. Tipologia LC; construções indicadas no lote do quarteirão Q20, definido de acordo com a planta de ordenamento, e terá as implantações das construções de acordo com estudos de pormenor.

CAPITULO V

Disposições aplicáveis à sub-zona 05

Artigo 43º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta sub – zona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1: habitação unifamiliar isolada e em banda;
- b) H2: habitação multifamiliar;
- c) Hc: habitação multifamiliar e comércio;
- d) E2: equipamento de ensino pré-escolar;
- e) EP: equipamento protecção civil/polícia;
- f) ES: equipamento de Saúde; e
- g) LC: espaços lúdico-recreativos e verde de enquadramento.

Artigo 44º

Tipos de utilização autorizados

1. Tipologia H1: construções destinadas a residência individual/ unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

2. Tipologia H2: construções destinadas a residência multifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

3. Tipologia Hc: construções destinadas a habitação multifamiliar e equipamentos de serviço ou comércio e/ ou hotelaria.

4. Tipologia E2: construções destinadas equipamentos de ensino pré-escolar bem como dos seus anexos ao exercício da função.

5. Tipologia EP: Construções destinadas equipamentos de protecção civil/polícia e seus anexos ao exercício da função.

6. Tipologia ES: construções destinadas equipamentos de saúde/hospital regional bem como dos seus anexos ao exercício da função.

7. Tipologia Espaço Lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 45º

Tipos de utilização interditos

1. Ficam interditas as tipologias H1e H2:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a

armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente;

d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis;

2. Tipologia Hc:

a) Construções de equipamentos comerciais que ultrapassem os 25% do total da área construída;

b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e

d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia ES e E2:

a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e

c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

4. Tipologia LC:

a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano; e

b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 46º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1; construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q06 e Q07, desta subzona constituído por lotes que têm áreas de 294.00 e 449.00m² (duzentos e noventa e quatro e de quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados), com 2 (dois) pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso, com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros) excepto os lotes de 449.00m² (quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados), que têm 5.00m (cinco metros);

b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros) excepto os lotes de 449.00m² (quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados), que têm 5.00m (cinco metros);

c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

2. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q12, Q13 e Q19, desta subzona constituído por lotes que têm áreas de 289.00 e 303.00m² (duzentos e oitenta e nove e trezentos e três metros quadrados), com 2 (dois) pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

3. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q15, Q16, Q17, Q20 desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 303.00 a 342.00m² (trezentos e três a trezentos e quarenta e dois metros quadrados), com 2 (dois) pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

4. Tipologia H2: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q03 a Q05 e ainda os lotes dos quarteirões Q08, Q10 e Q11, constituídos por lotes que têm a área de 180.00 a 300.00m², (cento e oitenta a trezentos metros quadrados), com volumetria de 2 (dois) pisos, rés-do-chão mais um e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

5. Tipologia Hc: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q08 desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 300.00m² (trezentos metros quadrados) com 3 (três) pisos de volumetria, rés-do-chão mais dois pisos com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

6. Tipologia Hc: construções indicadas nos lotes do quarteirão Q18 desta subzona e estes lotes têm áreas de 1 095.00 (mil e noventa e cinco) a 1 230.00m² (mil duzentos e trinta metros quadrados), com 4 (quatro) pisos de volumetria, rés-do-chão mais três pisos com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e são objecto de um projecto específico no âmbito dos programas de desenvolvimento económico do município.

7. Tipologia E2 e EP; construção indicada no quarteirão no Q-02 desta subzona, tendo estes lotes a área destinada ao desenvolvimento de um equipamento escolar e equipamento de protecção civil e serão objecto de projectos de pormenor.

8. Tipologia LC – Nestes lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

CAPITULO VI

Disposições aplicáveis à sub-zona 06

Artigo 47º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta subzona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H3: habitação económica evolutiva; e
- b) LC: espaços lúdicos e recreativos e ainda verde de enquadramento.

Artigo 48º

Tipos de utilização autorizados

1. Tipologia H3: construções destinadas a habitação económica evolutiva e suas dependências; e

2. Tipologia Espaço Lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 49º

Tipos de utilização interditos

1. São interditos de utilização as Tipologia H3:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia LC:

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano; e
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 50º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H3: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q02, Q03 Q04 e Q05 desta subzona, constituídos por lotes que têm a área de 120.00 (cento e vinte) a 197.00m² (cento e noventa e sete metros quadrados), com volumetria de 2 (dois) pisos, rés-do-chão mais um piso e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros);

b) Recuo lateral igual a 2.50m (dois virgula cinco metros) para lotes com área superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados); e

c) Recuo posterior igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

2. Tipologia LC: nestes lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

Secção III

Condições gerais de utilização do solo

Artigo 51º

Acesso e vias

Os lotes para serem edificadas devem ser servidos por vias públicas, relacionando-se com elas de forma integrada.

Artigo 52º

Utilização das redes

1. A construção edificada sobre o lote deve, obrigatoriamente, ser ligada às redes públicas.

2. Para a evacuação das águas negras, no caso da ligação a rede geral de esgotos não ser imediatamente possível, uma estação de tratamento de águas negras individual é realizada dentro da área do lote, devendo as suas condições serem previamente submetidas ao controle dos serviços municipais competentes.

Artigo 53º

Superfície e forma do lote

1. Os lotes têm forma e superfície variada conforme consta do plano anexo a este regulamento do qual faz parte integrante, devendo ser edificados de acordo com as prescrições do presente regulamento e das peças que constituem o conteúdo do plano detalhado.

Artigo 54º

Implantação das construções no mesmo lote

1. Várias construções podem ser implantadas no mesmo lote, desde que feitas segundo as prescrições do presente regulamento.

2. Jogos de volume dentro do mesmo lote são admitidos, desde que respeitem as normas gerais e favoreçam as relações do edifício com o contexto envolvente.

3. Quando implantadas no mesmo lote, as construções, não podem formar paredes comuns, salvo quando geminadas ou fazendo parte de um conjunto arquitectónico integrado.

4. Quando implantadas no mesmo lote, as construções, não geminadas ou não sendo conjuntos arquitectónicos, devem obedecer a um afastamento mínimo entre si de pelo menos 5m (cinco metros).

Artigo 55º

Condições de ocupação

1. A área máxima ocupada no solo nas diferentes UA é definida pelo coeficiente de ocupação do solo variando este em função respectiva unidade arquitectónica na qual o lote está inserido, devendo este ser determinado com as prescrições da planta de implantação anexa ao presente Regulamento do qual faz parte integrante.

2. Qualquer lote resultante do parcelamento de um lote preexistente fica sujeito aos mesmos índices de ocupação do lote matriz.

Artigo 56º

Cotas de soleira

1. As construções implantadas em terrenos de encosta ou seja de declive acentuado podem desenvolver-se em plano inclinado e dispor de um número ilimitado de pisos semi-enterrados, contudo, os seus níveis extremos, não podem exceder o correspondente em altura a dois pisos a contar da cota exterior da via acrescida de uma margem de 0.50 metros.

2. Em condições normais a cota de soleira nunca pode exceder 0.51 m medidos a partir do nível médio dos lancis que ladeiam as vias rodoviárias.

3. Excepcionalmente, por razões ponderosas pode ser autorizado alterações destes valores desde que este exercício contribua para a um melhor enquadramento arquitectónico e urbanístico do volume proposto.

Artigo 57º

Altura máxima ou cércea

1. A altura máxima ou cércea das construções é definida de acordo com as prescrições da planta das volumetrias anexas ao presente regulamento e de acordo com as unidades arquitectónicas na qual se encontram inseridos os respectivos lotes:

- a) Volumetria de dois pisos igual a 8.00 m (oito metros);
- b) Volumetria de 3 pisos igual a 12.00 m (doze metros); e
- c) Volumetria de 4 pisos igual a 16.00 m (dezasseis metros).

2. O valor expresso no ponto anterior é medido na vertical a partir da cota de soleira até ao ponto mais alto da construção, cumeira, com excepção de chaminés e caixas de escadas.

Artigo 58º

Estacionamentos

1. As áreas de estacionamento devem ser previstas no interior dos lotes à razão de um estacionamento por fogo e um estacionamento por cada doze lugares, caso tratar-se de restaurante, esplanadas ou similares.

2. Nos lotes de carácter não habitacional, mas residencial, hotéis ou pousadas, o número de estacionamentos exigidos é de um por cada cinco quartos.

3. O acesso às garagens poderá fazer-se transpondo o passeio mas nunca prejudicando o seu normal nivelamento, pendente ou cota.

4. Lugares para estacionamento ocasional são reservados ao longo das vias rodadas e em áreas específicas para efeito.

5. Nas construções assinaladas no n.º 2 deste artigo, pode ser admitido estacionamentos subterrâneos mediante proposta do projecto arquitectónico.

Artigo 59º

Espaço livres e plantações

1. As áreas não cobertas dos lotes recebem tratamento vegetal quando não ocupadas por pavimentos tratados ou áreas de serviço e apoios domésticos.

2. Os jardins ou espaços verdes devem apresentar estudos próprios, incluindo definições de espécies e tipo de manutenção.

3. O corte ou abate de árvores e espécies vegetais só é autorizado para implantação da construção e se o projecto de arranjo paisagístico apresentar áreas de plantação equivalentes e ou, o referido arranjo trazer manifesta vantagens ambientais para o sítio.

Artigo 60º

Coefficientes de edificabilidade

1. Os coeficientes de edificabilidade são definidos pela razão entre o somatório das áreas edificadas em cada piso e a área total do lote.

2. O valor indicado no número anterior nunca deverá ultrapassar em mais de 10% o produto do coeficiente de ocupação do solo, definido no art.º 21 pelo n.º de pisos assinalado na planta de volumetria em anexo em anexo ao presente Regulamento.

Artigo 61º

Valores superiores ao coeficiente máximo

São toleradas ultrapassagens até 3.5 % quando as mesmas se justificarem e devidamente fundamentadas e não ponham em causa o partido estético do conjunto ou obstruam a vista a outros lotes.

Artigo 62º

Obrigações dos beneficiários

1. Os terrenos encontram-se no estado de prédios rústicos e os proprietários encarregar-se-ão conjuntamente com a Câmara do estabelecimento das benfeitorias do domínio público.

2. Cada proprietário é responsável pelo seu lote, devendo identificá-lo com marcos de betão, onde constará em baixo relevo o número, comprimento e largura do mesmo.

Artigo 63º

Estragos causados às benfeitorias do domínio público

1. Cada beneficiário é pessoalmente responsável pelas degradações causadas às benfeitorias públicas ou acessórios, devendo o mesmo cuidar da reposição imediata em bom estado e às suas expensas das partes deterioradas.

2. Na falta da recuperação ou da reparação no prazo de um mês após a constatação do facto, a administração terá o direito a mandar proceder às reparações necessárias sendo as despesas indexadas ao responsável.

3. Na falta da recuperação ou da reparação no prazo de um mês após a constatação do facto, a administração terá o direito a mandar proceder às reparações necessárias às expensas do detentor responsável.

4. Os beneficiários não devem fazer sobre as ruas nenhum depósito de materiais, descargas de lixo, no entanto, durante os trabalhos de construção, materiais podem ser depositados sobre os passeios contíguos ao lote de terreno, desde que haja o cuidado de não obstruir valetes ou dispositivos de escoamento de águas pluviais.

Artigo 64º

Remodelação das construções

Qualquer remodelação do projecto de construção aprovado ou construção consolidada deve ser precedida de projecto de remodelação igualmente aprovada pela Câmara Municipal da Ribeira Brava.

Artigo 65º

Vedações

1. Durante a construção, é obrigatória a vedação da área de estaleiro.

2. As vedações definitivas têm tratamento cuidado integrando-se de forma harmoniosa com o edifício e devem garantir privacidade e segurança aos espaços sem terem que ser elementos maciços ou opacos.

Artigo 66º

Valorização dos terrenos

1. Cada proprietário é responsável pelo seu lote, devendo identificá-lo com marcos de betão, onde constarem baixo-relevo o número, comprimento e largura do mesmo.

2. Os lotes devem ser valorizados, ou protegidos por vedação esteticamente cuidada num período de 1ano após a fixação de marcos de sinalização e identificação.

Artigo 67º

Boa manutenção geral da urbanização

Os passeios assim como as escadarias e valas previstas, permitindo eventual passagem da canalização da rede de saneamento, devem estar sempre desimpedidos, assegurando a livre circulação de pessoas e ou de veículos de manutenção.

Artigo 68º

Lixo

1. Não deve ser feito nenhum depósito ou descarga de lixo ou outros sobre o próprio ou lotes vizinhos, espaços públicos, vias de acesso, sobre os passeios vizinhos habitados ou não.

2. A destruição dos resíduos produzidos no lote deve ser assegurada por meios do adquirente ou através do serviço de recolha e limpeza municipal, sendo interdita a destruição e enterramento dos resíduos no próprio lote.

Artigo 69º

Animais soltos

É expressamente proibida a criação de animais nesta zona, salvo para assegurar reconhecidas necessidades de segurança, contudo, estes devem estar bem guardados de modo a não pôr em risco aos utentes, a circulação de animais na área do presente Plano Detalhado fica condicionada a serem acompanhados e munidos de dispositivos de segurança, nomeadamente, correias, açaimes, entre outros.

Artigo 70º

Estendal para secagem de roupa

1. A secagem de roupa na via pública, principal ou secundária, de forma exposta ou velada é interdita.
2. As zonas de estendal e secagem de roupa devem localizar-se de tal modo que não sejam observáveis da rua ou de qualquer outro espaço acessível aos utentes.

Artigo 71º

Obrigação de manter a afectação prevista depois da realização dos trabalhos

1. Terminando qualquer trabalho para o qual foi utilizada via pública, é obrigatória a remoção dos materiais ali depositados bem como a respectiva limpeza do espaço.
2. Qualquer danificação da via implica o seu concerto nos termos do código de posturas de ocupação da via pública.

Artigo 72º

Sujeições diversas

1. Os adquirentes devem suportar sem indemnização qualquer sujeição devida aos diversos trabalhos decididos pela administração.
2. Devem suportar igualmente, nas mesmas condições, o estabelecimento e manutenção, seja da vedação, seja sobre a construção, de todos os sinais e indicações, assim como outras afixações colocadas no interesse geral.

Artigo 73º

Autorização de habitabilidade

Concluída a construção deve-se solicitar aos serviços municipais competentes uma autorização de habitabilidade, sendo esta passada mediante vistoria e condicionada aos seguintes requisitos:

- a) Estar exteriormente concluída, incluindo pintura;
- b) Estar interiormente concluída, incluindo pintura, no todo da edificação ou parte, deste que não cause perturbações ao funcionamento do resto do edifício e não ponha em perigo os seus utentes; e
- c) Não se ter alterado em relação ao último projecto apresentado e aprovado pela Câmara.

Artigo 74º

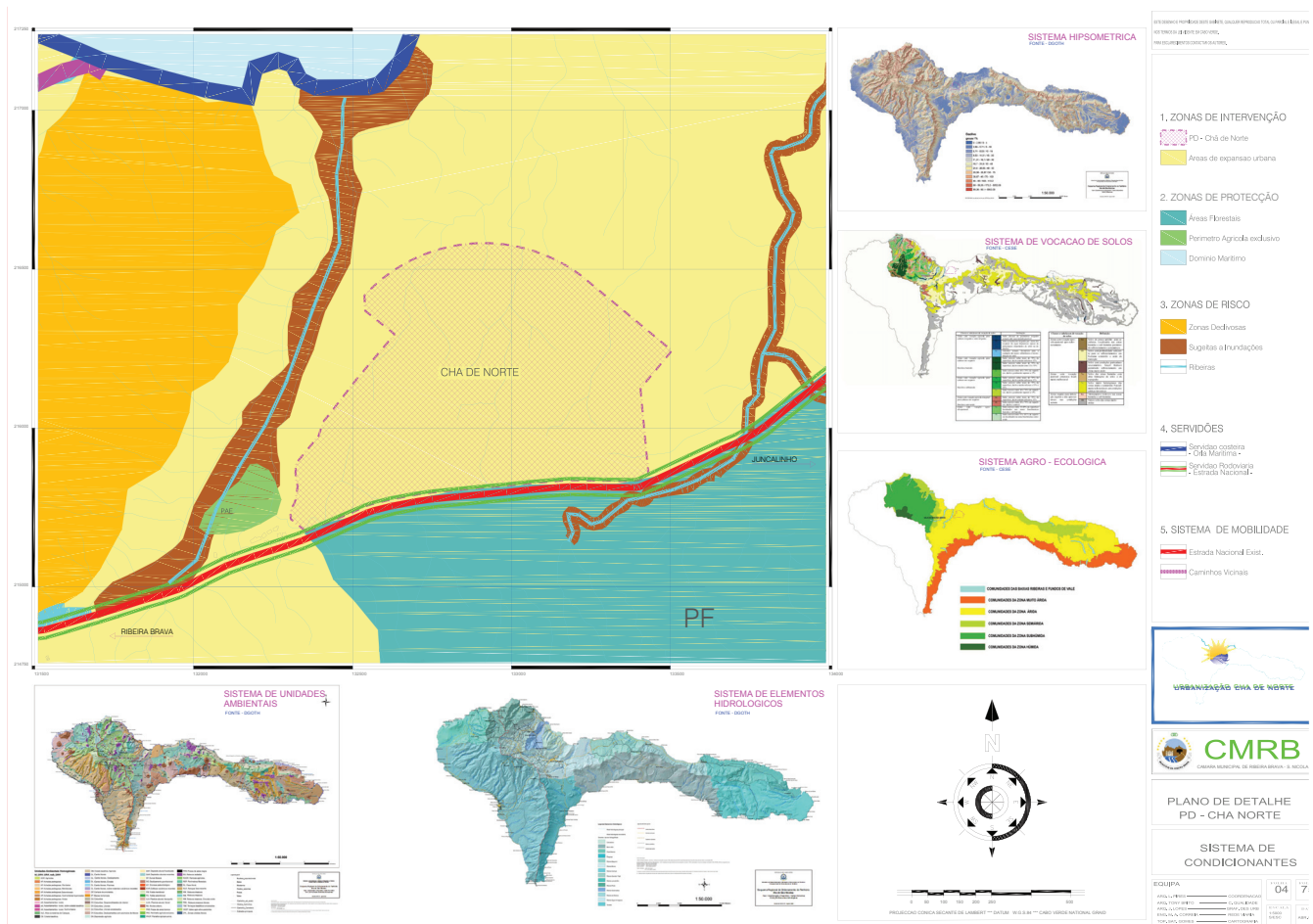
Casos omissos

Em todo o caso omissos neste Regulamento aplica-se as disposições da lei geral de construções urbana e demais legislação em vigor no país e ajustável a procedimentos similares.

Artigo 75º

Entrada em vigor do diploma

O presente regulamento entra em vigor após a sua publicação.





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



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 / 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.