



BOLETIM OFICIAL

ÍNDICE	
	MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO:
	Portaria n° 21/2013:
	Ratifica o Plano Desenvolvimento Urbano (PDU) de Achada Monte. 402
	Portaria n° 22/2013:
	Ratifica o Plano Director Municipal (PDM) de Santa Catarina do Fogo..... 416
	Portaria n° 23/2013:
	Ratifica o Plano Desenvolvimento Urbano (PDU) de Pilão Cão. 444

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Gabinete do Ministro

Portaria n.º 21/2013

de 28 de Março

Preâmbulo:

O Município de São Miguel, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Desenvolvimento Urbano de Achada Monte.

O Plano Desenvolvimento Urbano enquanto instrumento de ordenamento que rege a organização espacial de parte determinada do território municipal é o plano urbanístico de natureza regulamentar e de grau inferior ao Plano Director Municipal. Este PDU 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,

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

Ao abrigo das competências que são conferidas pelo nº 6 da Base XVII, conjugada com a Base XIV, todas da Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovada pelo Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto Legislativo nº 6/2010, de 21 de Junho.

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo nº 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 Desenvolvimento Urbano (PDU) de Achada Monte cujo Regulamento, planta de zonamento 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 13 de Março de 2013. – O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

REGULAMENTO DO PDU DE ACHADA MONTE

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

1. O presente Plano de Desenvolvimento Urbano de Achada Monte, adiante designado PDU-AM, elaborado segundo as disposições legais, estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo no âmbito da área de intervenção.

2. A área a que se aplica o presente Regulamento é a delimitada na planta de ordenamento.

Artigo 2º

Vinculação

1. A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano, programa ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer operação de parcelamento, obra de urbanização, obra de construção civil ou acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo, com carácter definitivo ou precário, na área abrangida pelo PDU-AM rege-se pelo disposto no presente Regulamento.

2. As disposições do presente Regulamento têm natureza de Regulamento administrativo e é indissociável da planta de ordenamento.

Artigo 3º

Conteúdo documental

O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Regulamento;
- c) Programa de execução;
- d) Planta de ordenamento/zonamento e condicionantes;
- e) Planta da situação existente;
- f) Esquema de água e esgoto;
- g) Planta de caracterização/enquadramento.

Artigo 4º

Validade

O Plano de Desenvolvimento Urbano de Achada Monte vigora por um período de 12 (doze) anos, contados a partir da sua entrada em vigor.

Artigo 5º

Dinâmica do Plano

O Plano de Desenvolvimento Urbano de Achada Monte pode ser objecto de alteração, suspensão e revisão nos termos do diploma em vigor pertinente a matéria.

Artigo 6º

Cedência de áreas dotacionais

1. Os proprietários de terrenos cedem gratuitamente à Câmara Municipal as parcelas destinadas a áreas dotacionais, de acordo com o plano, projecto ou norma aplicável, nos termos da lei em vigor pertinente a matéria.

2. Os terrenos dotacionais cedidos à Câmara Municipal são afectos especificamente à finalidade prevista no plano, projecto ou norma aplicável.

3. O cedente tem direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos dos números anteriores sempre que sejam afectas a fins diversos daqueles previstos no plano, projecto ou norma aplicável nos termos da lei em vigor.

Artigo 7º

Prazos para construção

Os proprietários devem observar os prazos para construção fixados pela legislação vigente ou pela Câmara Municipal.

Artigo 8º

Emissão da licença de utilização

Concluídas as obras e após vistoria da Câmara Municipal, a mesma emite o alvará de licença de utilização, nos termos da legislação vigente e das seguintes condições adicionais:

1. 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;

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

Artigo 9º

Publicidade visível

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

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

- a) Quando prejudicar a circulação dos peões, designadamente dos deficientes;
- b) Quando afectar a segurança das pessoas ou das coisas, nomeadamente a circulação rodoviária;
- c) Quanto apresentar disposições, formatos ou cores que possam confundir-se com os desinalização 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, dispondo ou não de iluminação própria;

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

Artigo 10º

Realização do plano

1. A administração municipal formula programas sectoriais, anuais e plurianuais, que constituem o guia de actuação urbanística municipal no quadro de realização do PDU-AM;

2. Estes programas incidem sobre as seguintes matérias:

- a) Habitação: definindo as acções a desenvolver pelo município, pelos órgãos de administração central e pelos particulares na construção e na recuperação de alojamentos, para um período determinado de tempo, de acordo com os diferentes programas e esquemas de financiamento público da habitação;
- b) Escolas: definindo os diferentes tipos de escolas a construir e o seu faseamento;
- c) Espaços verdes: definindo o faseamento da sua realização;
- d) Infra-estruturas: definindo as diferentes obras de arruamento e vias, redes de saneamento básico, de distribuição de energia e iluminação pública, a serem realizadas por iniciativa do município;
- e) Aquisição de terrenos: estabelecendo os terrenos a adquirir necessários à realização do PDU-AM e dos diferentes programas sectoriais.

Artigo 11º

Execução do PDU-AM

A Câmara Municipal regula o faseamento e a execução dos trabalhos de urbanização, adoptando o processo administrativo mais conveniente em cada caso, de acordo com a legislação em vigor, de forma a garantir uma conveniente execução das orientações do PDU-AM.

CAPÍTULO II

Disposições Específicas

Artigo 12º

Classes de espaços

A área abrangida pelo Plano está dividida nas seguintes classes e categorias de espaço, de acordo com as delimitações constantes da planta de ordenamento:

- a) Espaços canais e equipamentos:
 - i) Espaços canais e infra-estruturas Viárias;
 - ii) Espaços canais de infra-estruturas técnicas; e
 - iii) Equipamentos técnicos.
- b) Áreas não edificáveis:
 - i) Agrícolas exclusivas;
 - ii) Agro-silvo-pastoris;
 - iii) Verde de protecção e enquadramento;
 - iv) Florestais;
 - v) De recreio; e
 - vi) Costeiras.

c) Áreas edificáveis:

- i) Aglomerado rural;
- ii) Habitacional mista;
- iii) Urbana estruturante;
- iv) Verde urbano; e
- v) Industrial.

Artigo 13º

Condicionantes e servidões

No território do PDU-AM são observadas as disposições referentes a protecções, servidões constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas nas plantas de ordenamento e de condicionantes:

- a) Zonas de risco;
 - i) Zonas de duvidosa segurança geotécnica;
 - ii) Zonas sujeitas a inundações;
- b) Zonas de protecção;
 - i) De Recursos e equipamentos hídricos;
 - ii) De Ribeiras e eixos principais de água;
 - iii) Zonas de alta infiltração;
- c) Servidões:
 - i) Infra-estruturas técnicas;
 - ii) Infra-estruturas viárias;
 - iii) Da Orla marítima.

Artigo 14º

Unidades operativas de planeamento e de gestão

Na planta de ordenamento estão assinalados os limites que circunscrevem as unidades operativas de planeamento e gestão que são áreas sujeitas a programas de acção urbanística, sendo que neste PDU-AM encontramos 3 (três) UOPG, quais sejam:

- a) Unidade operativa de planeamento e gestão 1 (UOPG 1) que corresponde a área central do núcleo de Achada Monte e integra espaços consolidados e semi-consolidadas carentes de requalificação, para a sua integração na estrutura urbana, bem como áreas de expansão como é o caso da zona designada por Achadona, que fica abrangida pelo PD1;
- b) Unidade operativa de planeamento e gestão 2 (UOPG 2) que corresponde as áreas consolidadas e semi-consolidadas de Achada Bolanha, necessitadas de requalificação para a sua integração na estrutura urbana, bem como a áreas de expansão, sendo que ficam abrangidas pelo Plano Detalhado 2 ou PD Achada Bolanha; e
- c) Unidade operativa de planeamento e gestão 3 (UOPG 3) que corresponde a área do núcleo

urbano designado Portinho, integrando os espaços consolidados e semi consolidadas carentes de requalificação, para a sua integração na estrutura urbana, bem como as áreas da foz da ribeira do Cobe e Baía do Mangue de Sete Ribeiras, áreas com potencial recreativo e actividades complementares compatíveis mas de grande sensibilidade ecológica que carecem de ordenamento específico.

Artigo 15º

Planos Detalhados

1. Nas áreas edificáveis, promover-se-á a elaboração de Planos Detalhados (PD) de forma a:

- a) Garantir a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem;
- b) Adaptar e pormenorizar as disposições contidas neste PDU;
- c) Definir as características arquitectónicas e técnicas a que deverão obedecer as construções, as infra-estruturas, os equipamentos e os espaços exteriores;
- d) Servir de base a elaboração de projectos e ao licenciamento de obras; e
- e) Que as suas definições sejam constitutivas de direitos urbanísticos.

2. Na planta de ordenamento estão assinalados os limites que circunscrevem os Planos Detalhados (PD), quais sejam:

- a) PD1 que abrange a área de expansão da zona designada por Achadona;
- b) PD2 que abrange a áreas de expansão Este de Achada Bolanha;
- c) PD3 que corresponde a área do núcleo urbano designado Portinho, integrando os espaços consolidados e semi - consolidadas carentes de requalificação, para a sua integração na estrutura urbana, bem como as áreas da Foz da Ribeira do Cobe e Baía do Mangue de Sete Ribeiras.

3. O PD pode redefinir os parâmetros urbanísticos salvaguardando os usos definidos nas classes de espaços deste PDU.

Artigo 16º

Medidas Preventivas

1. Até que os PD(s) referidos nos números anteriores entrem em vigor, a título de medida preventiva, a Câmara Municipal pode proceder a licenciamentos, nos seguintes termos:

- a) Na área circunscrita pelo PD1, é interdita a criação de novos lotes;
- b) Na área circunscrita pelo PD2, é interdita qualquer edificação.

2. Na área circunscrita pelo PD3, é congelado todo o acto sujeito ao licenciamento municipal;

3. Nas áreas não abrangidas por Planos Detalhados, a Câmara Municipal pode licenciar obras, procedendo a:

- a) A estudos urbanísticos sumários que garantam o alinhamento das fachadas e cêrcea das construções contíguas, para os casos de integração urbana;
- b) Planos de loteamentos, para situações onde os estudos sumários não são suficientes para uma boa integração dos lotes no contexto urbano.

Artigo 17º

Normas provisórias

1. Enquanto os PD(s) referidos nos números anteriores não entrem em vigor, a título de norma provisória, a Câmara Municipal pode proceder a licenciamentos aplicando directamente as definições ligadas a classe de espaços.

2. Os perímetros urbanísticos são definidos em função da classe de espaços.

Artigo 18º

Condição geral de edificabilidade

1. É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de acesso público por via de perfil não inferior a 3m (três metros).

2. As infra-estruturas a construir pelos requerentes ficam preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas.

Artigo 19º

Infra-estruturas

1. Todas as redes de infra-estruturas, incluindo os ramais de ligação, são obrigatoriamente colocadas no subsolo, à excepção das redes de infra-estruturas eléctricas e telecomunicações, quando devidamente autorizadas pelas entidades competentes.

2. Na remodelação ou alteração das redes de infra-estruturas existentes deve considerar-se o disposto no número anterior.

Artigo 20º

Área habitacional

1. As áreas predominantemente habitacionais destinam-se preferencialmente à localização de habitação, sem exclusão da localização de outras actividades, designadamente comercios e serviços, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com o uso preferencial.

2. Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que a legislação específica o imponha e quando as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, cheiros, resíduos ou, de um modo geral, prejudiquem as condições de salubridade;

b) Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou descarga ou com incomportável tráfego de pesados;

c) Acarretem graves riscos de incêndio ou explosão.

3. Todas as actividades que sejam sujeitas a legislação específica relativa à autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos nos pontos anteriores, podendo a Câmara Municipal inviabilizar a instalação de qualquer actividade, bem como contra-ordenar a respectiva licença de utilização.

Artigo 21º

Actividade comercial

1. Os pisos destinados a comércio, em construções de habitação uni ou multifamiliar, são exclusivamente admitidos em rés-do-chão ou cave.

2. Quando o piso destinado a comércio ou armazém se localize na cave do edifício, admite-se uma profundidade máxima de 4 m (quatro metros).

3. O edifício quando integra instalações comerciais em rés-do-chão ou cave está igualmente sujeito aos afastamentos definidos no artigo 30.º deste Regulamento.

4. Devem cumprir-se para a construção de instalações comerciais as condições de estacionamento definidas no artigo 34.º deste Regulamento.

5. Nos edifícios com acesso por arruamentos com largura inferior a 5 m (cinco metros) só é permitido o uso habitacional, sendo que em casos excepcionais, devidamente justificados, a Câmara Municipal pode permitir o uso comercial de pequenas unidades.

Artigo 22º

Unidades comerciais de dimensão relevante

O licenciamento das unidades comerciais de dimensão relevante fica dependente do cumprimento da legislação específica em vigor e da avaliação do seu interesse social e económico por parte da Câmara Municipal e é precedido pela apresentação de um relatório.

Artigo 23º

Indústrias e armazéns

1. A localização das unidades industriais e de armazenagem é limitada aos locais indicados na planta de ordenamento.

2. Não são permitidas a construção, ampliação ou renovação de estabelecimentos anteriormente localizados em áreas residenciais.

3. As unidades industriais devem ainda dar cumprimento aos condicionalismos estipulados neste Regulamento.

Artigo 24º

Estações de serviço e oficinas de veículos automóveis

1. As estações de serviço e as oficinas de reparação de veículos automóveis não podem ser instaladas, quer

em construções de raiz quer em espaços preexistentes adaptados, se causarem manifesto prejuízo às habitações ou outras actividades próximas, no que diz respeito à comodidade, à segurança e à salubridade, ou se os respectivos acessos não estiverem previstos, prejudicando a fluidez do trânsito.

2. Não são permitidas a construção, ampliação ou renovação de estabelecimentos anteriormente localizados em zonas residenciais.

Artigo 25.º

Postos de abastecimento de combustível

1. A localização de postos de abastecimento de combustível deve obedecer a um distanciamento mínimo de 3 km (três quilómetros) entre si.

2. O estabelecimento de unidade obriga a adopção das medidas tecnologicamente mais modernas no que respeita ao cumprimento das regras de segurança, como no que respeita à protecção do meio ambiente, recuperação de gases e controlo das descargas de efluentes líquidos.

Artigo 26.º

Lixeiras e parques de sucata

É proibida a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósito de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho em qualquer área do perímetro deste plano.

Artigo 27.º

Alojamentos de animais

Nos espaços urbanos não são permitidos alojamentos para animais, excepto galinheiras, coelheiras e similares, desde que devidamente instaladas nos lotes destinados a moradias e com parecer favorável do delegado de saúde.

Artigo 28.º

Alinhamentos e cérceas

1. Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, e para os quais não existam planos específicos de ordenamento, as edificações a licenciar são definidas pelo alinhamento existente das fachadas.

2. Os andares recuados não podem exceder a cércea a estabelecer em cada caso nos artigos específicos de cada uma das zonas de edificabilidade.

3. É permitido o aproveitamento de vãos de telhado, desde que a inclinação da cobertura não exceda um plano inclinado com 30º (trinta graus) que passe pela intersecção entre a fachada e a laje de tecto do último piso.

Artigo 29.º

Empenas

As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes são revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com

outro material de construção de boa qualidade, que assegure uma correcta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

Artigo 30.º

Acessos

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

Artigo 31.º

Anexos

1. Os anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações, localizados em lotes não podem, em qualquer caso, exceder 20% da área total do lote.

2. A Câmara Municipal pode consagrar excepções ao disposto neste artigo, quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas, que prossigam fins de interesse público ou de assistência social.

Artigo 32.º

Afastamentos

1. Os afastamentos frontais, laterais ou posteriores são estabelecidos nos Planos Detalhados.

2. Nos casos em que se pretende edificar anexos não contíguos à construção principal, a distância entre os planos das fachadas mais próximas destes edifícios deve ser igual ou superior a 3 m (três metros).

Artigo 33.º

Tratamento paisagístico

1. Devem ser respeitadas as indicações constantes deste Regulamento e definidas nas peças desenhadas do Plano, nomeadamente devem ser criados espaços verdes envolventes dos edifícios de forma a enquadrar as construções na paisagem global proposta pelo Plano.

2. A execução de espaços verdes de acordo com o fim a que se destinam é da responsabilidade das entidades que se indicam:

- a) As estruturas verdes são da responsabilidade da Câmara Municipal ou do promotor, através de protocolo a estabelecer entre as partes;
- b) Os espaços verdes de enquadramento e as áreas exteriores dos lotes são da responsabilidade do promotor;
- c) Os espaços verdes interiores aos lotes são da responsabilidade do proprietário do lote.

3. Os percursos pedonais públicos são na totalidade da sua extensão arborizados e são previstos acessos a deficientes sempre que os desníveis existentes o justifiquem, através de rampas e outras soluções, de acordo com a legislação em vigor.

4. Nos espaços para utilização pública devem ser criados áreas, devidamente arborizadas e equipadas, de

forma a proporcionar uma vivência urbana eficaz, sendo que nestas áreas é colocado mobiliário urbano, em passeios pedonais bem dimensionados, bem como em espaços públicos e de recreio.

5. Os espaços de recreio juvenil e infantil são equipadas com áreas de jogo e equipamento infantil.

Artigo 34º

Acessibilidade aos espaços públicos

1. A construção de espaços públicos, nomeadamente, edifícios públicos, equipamentos colectivos, espaços verdes de recreio e as vias públicas, devem obedecer a normas técnicas específicas, designadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas que permitam o normal acesso das pessoas com mobilidade condicionada;

2. As instalações, edifícios e equipamentos e outros espaços mencionados no número anterior, já construídos e em construção que não garantam a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada têm de ser adaptados no prazo de 5 (cinco) anos, para assegurar o normal acesso dessas pessoas;

3. Esta norma aplica-se de imediato aos projectos de remodelação e ampliação de instalações, edifícios, estabelecimentos e espaços referidos no número 1 que vierem a ser submetidos a aprovação e ou licenciamento após a entrada em vigor do presente diploma;

4. Excepção a esta norma os casos que originem situações de difícil execução, que exijam a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou afectem sensivelmente o património cultural, sendo que nesses casos, os organismos competentes para a aprovação definitiva dos projectos podem autorizar outras soluções diferentes, de acordo com critérios a estabelecer, que devem ser publicitados com expressa e justificada invocação das causas legitimadoras de tais soluções;

5. A aplicação destas normas a edifícios e respectivos espaços circundantes que revistam especial interesse histórico e arquitectónico, designadamente os imóveis classificados ou em vias de classificação, é avaliada caso a caso e adaptada às características específicas do edifício em causa, ficando a sua aprovação dependente de parecer favorável da entidade responsável por essa classificação.

Artigo 35º

Estacionamentos

1. A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória conforme estabelecido na legislação vigente.

2. Sem prejuízo do estabelecido na lei, os planos detalhados podem especificar os valores mínimos para os diferentes usos.

Artigo 36º

Rede de circulação

1. A rede de circulação rodoviária e de peões é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das vias nos termos do diploma vigente.

2. Caminhos municipais constituem vias de uso exclusivamente pedonal que atravessam Achada Monte e percorrem áreas de interesse paisagístico, de protecção ou reserva;

3. As vias públicas e ou acessos devem garantir boa visibilidade, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento e permitir, em boas condições, as manobras dos veículos de protecção civil e recolha de lixo.

4. O perfil transversal mínimo das vias é o definido na planta de ordenamento, à escala de 1:5000.

5. Sem prejuízo do regime legal em vigor, a configuração da rede rodoviária, incluindo a implantação e dimensionamento das vias e cruzamentos, pode ser reajustada em função dos estudos de engenharia de tráfego e de arruamentos, sem alterar o conceito da rede estabelecida.

Artigo 37º

Integração no edificado

As capacidades construtivas definidas neste Regulamento podem ser ajustadas em áreas de tecido urbano existente, quer se trate de colmatação, construção, ampliação ou substituição de edifícios, em que são respeitados os alinhamentos e cérceas dominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento e a cércea dominante do conjunto.

Artigo 38º

Prédios urbanos edificados sem licença

A Câmara Municipal pode proceder à legalização de construções efectuadas ilegalmente, sem licença de construção, comprovadamente edificadas antes da entrada em vigor do Plano de Desenvolvimento Urbano e que obedeçam, cumulativamente, aos requisitos seguintes:

- a) Satisfaçam a legislação aplicável ao licenciamento municipal de obras particulares;
- b) Não prejudiquem, de forma grave, quer o interesse público quer o ordenamento do território municipal;
- c) Não prejudiquem a capacidade construtiva das parcelas confinantes;
- d) Cumpram o definido nos demais diplomas vigentes pertinentes a matéria.

Artigo 39º

Protecção do património

1. A classificação como bem cultural pode ser desencadeada pelo Estado, pela Autarquia ou por qualquer pessoa singular ou colectiva, nos termos da legislação vigente.

2. Os bens classificados ou em vias de classificação não podem ser demolidos, alienados, expropriados, restaurados ou transformados sem parecer prévio da entidade competente, nos termos da legislação vigente e do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Condicionantes Especiais

Secção I

Zonas de Risco

Subsecção I

Zonas de Duvidosa Segurança Geotécnica

Artigo 40º

Definição das zonas de duvidosa segurança geotécnica

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

2. Nesta categoria enquadram-se os fortes declives, falésias e ravinas, propícios ao desabamento e desmoronamento de parte ou da totalidade do solo, quer por apresentarem inconsistência das camadas e materiais de que o solo é formado, ou por apresentarem fracturas indiciadoras do mesmo risco ou ainda simplesmente pelo declive que apresentam.

Artigo 41º

Normas aplicáveis as zonas de duvidosa segurança geotécnica

1. As zonas de duvidosa segurança geotécnica são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, os serviços/ terciário, equipamentos sociais, turismo, o recreio urbano e rural, pequeno comércio, comércio grossista, estabelecimento de infra-estruturas técnicas, as extracções minerais e pesca.

2. As ocupações nas diversas zonas, na totalidade ou em parte, deverão ser sempre acompanhadas de estudo de âmbito ambiental e paisagístico que respeitem a arborização e tratamento dos espaços não ocupados e descreva as medidas de preservação ou de substituição do coberto vegetal, quando este exista.

3. A vegetação arbórea existente deve ser respeitada e valorizada na implantação das infra-estruturas a criar.

Subsecção II

Zonas Sujeitas a Inundações

Artigo 42º

Definição das zonas sujeitas a inundações

Zonas sujeitas a inundações são áreas de risco em que é notória a probabilidade de alagamento do solo, tanto pela sua localização, nível freático e constituição do solo, sendo que enquadram-se nesta categoria os leitos de ribeiras, a foz das mesmas e as zonas de baixada.

Artigo 43º

Normas aplicáveis as zonas sujeitas a inundações

1. As zonas sujeitas a inundações são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, serviços/ terciário, equipamentos sociais, turismo, o recreio urbano e rural, pequeno comércio, comércio grossista, extracções minerais e pesca.

2. Nas zonas de duvidosa segurança geotécnica não são permitidas:

- a) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- b) Alterações da topografia do terreno e o derrube do coberto arbóreo;
- c) Depósito de entulho de qualquer tipo; e
- d) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

Secção II

Zonas de Protecção

Subsecção I

De Recursos e Equipamentos Hídricos

Artigo 44º

Definição de zonas de recursos e equipamentos hídricos

1. São zonas de recursos e equipamentos hídricos, as áreas em torno dos equipamentos e infra-estruturas hidráulicas que desempenham uma função de protecção desses elementos.

2. Na ausência de legislação específica, a faixa ou cintura de protecção em torno dos recursos e equipamentos hídricos varia segundo o nível e tipo de equipamento e deve ser definido caso a caso.

Artigo 45º

Normas aplicáveis

1. As zonas de recursos e equipamentos hídricos são incompatível com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria ligeira e pesada, serviços/ terciário, equipamentos sociais, extracções minerais e pesca.

2. Nas zonas de recursos e equipamentos hídricos não são permitidas:

- a) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- b) Alterações da topografia do terreno e o derrube do coberto arbóreo;
- c) Depósito de entulho de qualquer tipo;
- d) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

Subsecção II

De Ribeiras e Eixos Principais de Água

Artigo 46º

Definição de ribeiras e eixos

1. São zonas de “ribeiras e eixos principais de água”, as áreas dos leitos normais e os leitos de cheia das ribeiras e cursos de água, ou seja o espaço de drenagem natural das águas pluviais que como tal importa proteger.

2. Na ausência de legislação específica estabelece uma faixa de 15m (quinze metros) a contar do bordo da ribeira quando o curso de água coincide com vale ou do eixo principal de escoamento quando o curso de água não coincide com o vale como zona de protecção.

Artigo 47º

Normas aplicáveis a zonas de ribeiras e eixo

1. As zonas de Ribeiras e eixos principais de águas são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, serviços/terciário, equipamentos sociais, turismo, pequeno comércio, comércio grossista, extracções minerais e pesca.

2. Nas zonas de ribeiras e eixos principais não são permitidas a:

- a) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- b) Alterações da topografia do terreno e o derrube do coberto arbóreo;
- c) Depósito de entulho de qualquer tipo; e
- d) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

Subsecção III

Zonas de alta infiltração

Artigo 48º

Definição das zonas de alta infiltração

São zonas de alta infiltração as áreas 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.

Artigo 49º

Normas aplicáveis a zonas de alta infiltração

1. As zonas de alta infiltração são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, serviços/terciário, equipamentos sociais, turismo, pequeno comércio, comércio grossista, extracções minerais e pesca.

2. Nas zonas de alta infiltração não são permitidas a:

- a) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- b) Alterações da topografia do terreno e o derrube do coberto arbóreo;
- c) Depósito de entulho de qualquer tipo; e
- d) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

Secção III

Servidões

Artigo 50º

Definição de orla marítima

1. Orla marítima é definida como sendo “os terrenos situados numa zona considerada continuamente e no contorno de quais quer baías estuários e esteiros, até 80m (oitenta metros), medidos do plano horizontal, a partir da linha das máximas preia-mar”.

2. Os terrenos referidos no número anterior pertencem ao domínio público do Estado e, como tal devem merecer atenção e protecção especiais e, devem reger-se na base dos princípios da inalienabilidade, da imprescritibilidade, da impenhorabilidade e da desafecção, nos termos do diploma vigente pertinente a matéria.

Artigo 51º

Normas aplicáveis a orla marítima

1. Cabe à Câmara Municipal desenvolver as acções que considere necessárias para o estabelecimento dos programas definitivos de ocupação destas zonas, bem como todas as acções que conduzam à elaboração dos estudos e projectos que assegurem a concretização e respectivas obras, de acordo com os objectivos expressos no Plano.

2. As ocupações nas diversas áreas, na totalidade ou em parte, devem ser sempre acompanhadas de estudo de âmbito paisagístico que respeite a arborização e tratamento dos espaços não ocupados e descreva as medidas de preservação ou de substituição do coberto vegetal, quando este exista.

Artigo 52º

Condições especiais de construção na área da orla marítima

Na área da orla marítima, admite-se o licenciamento de intervenções, de apoio às actividades de turismo, recreação, de lazer e de pesca desde que possuam um evidente interesse para o concelho, reconhecido pela Câmara Municipal, e, cumulativamente:

- a) Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer da sua utilização, podendo a Câmara Municipal exigir a elaboração de adequado estudo de impacte ambiental e funcional;
- b) Sejam criadas, a cargo dos interessados, todas as redes e órgãos próprios de infraestruturas necessárias ao funcionamento autónomo da intervenção; e
- c) Sejam executadas, a cargo dos interessados, todas as infra-estruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal entendidos como necessários pela Câmara Municipal.

Artigo 53º

Servidão de redes técnicas

Considera-se área de servidão de redes técnicas, a faixa de 5m (cinco metros) *non aedificandi* adjacente aquela, contada a partir do eixo da mesma, sendo que nas zonas urbanas o afastamento da faixa *non aedificandi* é definido por plano detalhado.

Artigo 54º

Servidão das infra-estruturas viárias

1. A área de servidão de estradas nacionais e municipais é definida nos termos do Decreto-Lei nº 22/2008, de 30 de Junho.

2. A área de servidão de caminhos municipais à faixa de 5m (cinco metros) non aedificandi adjacente aquela, é contada a partir do eixo do mesmo, sendo que nas zonas urbanas o afastamento da faixa non aedificandi é definido por plano detalhado.

Artigo 55º

Compatibilidades

1. As zonas de servidão de infra-estruturas são incompatível com habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, serviços/ terciário, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano e rural, pequeno comércio e comércio grossista, aproveitamento agrícola, florestal, extracções minerais e pesca;

2. As áreas de servidão de redes técnicas excepcionalmente são compatíveis com o aproveitamento agrícola e florestal.

CAPÍTULO IV

Classes de Espaço

Secção I

Espaços Canais e Equipamentos

Subsecção I

Espaços Canais e infra-estruturas viárias

Artigo 56º

Definição dos espaços canais viários

Os espaços canais viários são corredores que favorecem as ligações e suportam a malha urbana e o sistema de comunicações no geral, sendo que ao assegurarem a funcionalidade do sistema geral, da área de ordenamento e, ao espacializarem as respectivas servidões, constituem-se elementos fundamentais para o desenvolvimento da região.

Artigo 57º

Condições especiais de construção

1. As áreas de espaços canais de infra-estruturas técnicas têm como uso incompatível a habitação ligada ao uso do solo, a indústria pesada e ligeira, serviços/terciário, equipamentos sociais, pequeno comércio e grossista, turismo, recreio urbano e rural, extracção mineira e pesca.

2. Os espaços canais coincidem com as áreas de servidão de infra-estruturas viárias.

Subsecção II

Espaços Canais de infra-estruturas técnicas

Artigo 58º

Definição dos espaços canais de infra-estruturas técnicas

Os espaços canais de infra-estruturas técnicas são corredores que favorecem as ligações e suportam as redes de infra-estruturas técnicas no território.

Artigo 59º

Condições especiais de construção

1. As áreas de espaços canais de infra-estruturas técnicas têm como uso incompatível a habitação ligada ao uso

do solo, a indústria pesada e ligeira, o estabelecimento de equipamentos sociais, os serviços/terciário, pequeno comércio e grossista, turismo, recreio urbano e rural, extracção mineira e pesca.

2. Os espaços canais de infra-estruturas de técnicas coincidem com as áreas de servidão de infra-estruturas técnicas.

Subsecção III

Equipamentos Técnicos

Artigo 60º

Definição das áreas de equipamentos técnicos

1. As áreas de equipamentos técnicos são áreas reservadas ao uso das infra-estruturas técnicas, destinando-se exclusivamente ao uso proposto e respectivos sistemas de apoios complementares.

2. As parcelas delimitadas na planta de ordenamento, indicativas da instalação de equipamentos técnicos, existentes ou previstos, não podem ter função diversa da definida senão quando tal seja justificado por plano municipal de ordenamento.

Artigo 61º

Condições especiais de construção

1. As áreas de equipamentos técnicos têm como uso incompatível a habitação, a indústria pesada e ligeira, os equipamentos sociais, os serviços/terciário, pequeno comércio e grossista, turismo, recreio urbano e rural, o agrícola, o florestal, extracção mineira e pesca.

2. As áreas de equipamentos técnicos coincidem com as áreas de servidão de infra-estruturas técnicas.

Secção II

Áreas não edificáveis

Artigo 62º

Edificabilidade restrita

As áreas não edificáveis são classes de espaço que promovem o equilíbrio ecológico, ambiental e paisagístico, dispõem de potencial económico e onde a edificabilidade é restrita a certas actividades que não pondo em causa os valores acima referidos, ela é compatível com o uso dominante do solo.

Subsecção I

Áreas agrícolas exclusivas

Artigo 63º

Definição das áreas agrícolas exclusivas

As áreas agrícolas exclusivas, delimitadas na planta de ordenamento, distinguem-se pela sua capacidade, aptidão ou exclusividade para a exploração agrícola de regadio.

Artigo 64º

Condições especiais de construção

As áreas agrícolas exclusivas têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, os serviços/

terciários, o estabelecimento de equipamentos sociais, turismo, recreio urbano e recreio rural, pequeno comércio e grossista, infra-estruturas técnicas, extracção mineira, e pesca.

Subsecção II

Áreas Agro-Silvo-Pastoris

Artigo 65º

Definição das áreas agro-silvo-pastoril

As áreas agro-silvo-pastoril, delimitadas na planta de ordenamento, distinguem-se pela sua menor capacidade agrícola e pela aptidão para o desenvolvimento das actividades de sequeiro e pastoreio.

Artigo 66º

Condições especiais de construção

As áreas agro-silvo-pastoril têm como uso incompatível a indústria pesada, serviços/terciários, turismo, recreio urbano, comércio grossista e extracção mineira.

Artigo 67º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 1 (um) piso (R/chão).

Subsecção III

Áreas Florestais

Artigo 68º

Definição da área florestal

A área florestal, delimitada na planta de ordenamento, corresponde a área circunscrita ao perímetro do Monte Varela que na estratégia deste plano reabilita o incipiente perímetro de acácias aí existente, contribuindo para o equilíbrio paisagístico, mas sobretudo para salvaguardar a zona de protecção de alta infiltração que constitui o cone vulcânico formado por esse monte.

Artigo 69º

Condições especiais de construção

As áreas florestais têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e grossista, actividades agrícolas e extracção mineira.

Subsecção IV

Verde de Protecção e Enquadramento

Artigo 70º

Definição das áreas verdes de enquadramento e protecção

As áreas verdes de enquadramento e protecção, delimitadas na planta de ordenamento, são faixas ou bolsas de coberto vegetal de valor paisagístico, que servem para constituir áreas de enquadramento visual e paisagístico, de protecção e de equilíbrio dos ecossistemas do lugar.

Artigo 71º

Condições especiais de construção

As áreas verdes de protecção e enquadramento têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e grossista, extracção mineira e pesca.

Artigo 72º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 1 (um) piso (R/chão).

Subsecção V

Áreas de Recreio Rural

Artigo 73º

Definição das áreas de recreio rural

As áreas de recreio correspondem a duas bolsas de terreno, uma a ocidente do Monte Varela, outra nas Foz da ribeira do Cobe/ Mangue destinadas ao desenvolvimento de actividades desportivas e de lazer.

Artigo 74º

Condições especiais de construção

As áreas recreio têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, turismo, recreio urbano, comércio grossista e extracção mineira.

Artigo 75º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 1 (um) piso (R/chão).

Subsecção VI

Área Costeira

Artigo 76º

Definição da área costeira

A área costeira sobrepondo-se à orla marítima, abrangem toda a faixa de costa até 80m (oitenta metros), medidos no plano horizontal, a partir da linha das máximas preia-mar”, funcionam como área de equilíbrio paisagístico ambiental e dos ecossistemas marinho e terrestre.

Artigo 77º

Condições especiais de construção

As áreas costeiras têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e grossista, actividades agrícolas e extracção mineira.

Artigo 78º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 1 (um) piso (R/chão).

Secção III

Áreas Edificáveis

Artigo 79º

Definição das áreas edificáveis

As áreas edificáveis são classes de espaço que definem o sistema urbano propriamente dito, promovendo relações de equilíbrio ambiental e paisagístico com a envolvente, e onde a edificabilidade é definida de acordo o uso dominante.

Subsecção I

Aglomerado Rural

Artigo 80º

Definição da área de aglomerado rural

1. As áreas de aglomerado rural, correspondem aos núcleos residenciais localizados na periferia dos centros dos aglomerados, delimitado na planta de ordenamento, e que se caracterizam por serem áreas de grande indefinição urbana onde subsiste a vivência rural.

2. A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 16º a 38º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 81º

Tipologias e usos dominantes

As áreas de aglomerado rural têm como uso incompatível a indústria pesada, actividades florestais e extracção mineira.

Artigo 82º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 2 (dois) pisos (R/chão +1).

Subsecção II

Habitacional Mista

Artigo 83º

Definição da zona habitacional mista

1. A zona habitacional mista, corresponde aos núcleos das proximidades dos centros, delimitados na planta, tanto em Achada Monte como em Achada Bolanha, caracterizado por ser a área urbana onde predomina habitação.

2. A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 16º a 38º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 84º

Tipologias e usos dominantes

As áreas habitacionais mistas têm como uso incompatível a indústria pesada, o recreio rural, comércio grossista, usos agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 85º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 3 (três) pisos (R/chão +2).

Subsecção III

Urbana Estruturante

Artigo 86º

Definição da área urbana estruturante

1. A área urbana estruturante corresponde ao núcleo central, delimitado na planta, tanto em Achada Monte como em Achada Bolanha, caracterizado por ser a área eminentemente urbana, onde se concentram os serviços e terciário.

2. A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 16º a 38º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 87º

Tipologias e usos dominantes

As áreas urbanas estruturantes têm como uso incompatível a indústria pesada, o recreio rural, comércio grossista, usos agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 88º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 3 (três) pisos (R/chão +2).

Subsecção IV

Verde Urbano

Artigo 89º

Definição da área verde urbana

A classe de espaços das áreas verde urbano corresponde às áreas de praças e jardins integradas nos aglomerados, delimitado na planta, tanto em Achada Monte como em Achada Bolanha.

Artigo 90º

Condições especiais de construção

As áreas verdes urbanas têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/Terciários, turismo, comércio grossista, agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 91º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 1 (um) piso (R/chão).

Artigo 92º

Projectos

Os projectos de arranjos exteriores devem respeitar as seguintes condições:

- a) Os espaços verdes urbanos, constituídos por jardins, espaços ajardinados ou arborizados de protecção ambiental e de integração paisagística, não são susceptíveis de outros usos;
- b) Nos espaços verdes urbanos é permitida a edificações destinadas à sua manutenção, bem como equipamentos complementares que favoreçam a fruição desses espaços por parte da população, não podendo a superfície construída coberta ser superior a 10% da sua área total;

- c) Admite-se a construção de estacionamento para veículos ligeiros na periferia dos espaços verdes urbanos, sendo vedada a construção no seu interior, salvo em condições devidamente justificadas, de acordo com o artigo 32º deste Regulamento; e
- d) Os espaços verdes urbanos devem ser objecto de planos específicos onde se inclua a definição do respectivo mobiliário urbano.

Subsecção V

Área Industrial

Artigo 93º

Definição da área industrial

1. As áreas industriais correspondem as áreas delimitadas na planta de ordenamento, que acolhem as actividades industriais e actividades complementares, incluindo armazenagem e exposição.

2. As áreas industriais têm como:

- a) Uso dominante: industrial;
- b) Uso compatível a indústria ligeira, serviços/terciário, pequeno comércio e grossista, infra-estruturas técnicas e pesca;
- c) Uso incompatível a habitação, agrícola, os equipamentos sociais, recreio urbano e rural, o turismo e extracção mineira.

3. A esta secção deve ser aplicado, com as necessárias adaptações, o estipulado nos artigos 16º a 39º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 94º

Disposições Gerais

1. À Câmara Municipal reserva-se o direito de, antes ou após o licenciamento da construção, recusar a instalação de indústrias que considere prejudiciais à zona de concentração industrial, recusa que deve ser tecnicamente fundamentada.

2. A ocupação de lotes por serviços complementares às actividades industriais e de armazenagem, deve ter em consideração a compatibilidade com as actividades dos estabelecimentos instalados.

3. Na zona industrial, são exigidas todas as infra-estruturas colectivas ou individuais, necessárias a cada tipo de actividade, assim como a sua preparação para ligação à rede pública.

4. Juntamente com os projectos das infra-estruturas referidas no número anterior, deve ser submetido à aprovação da Câmara Municipal o projecto de muros de vedação.

5. As unidades industriais devem ainda dar cumprimento às seguintes condicionantes:

- a) As indústrias que produzam resíduos industriais promovem a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou reutilização, de acordo com o estipulado na legislação vigente complementar;

b) Deve ser assegurada a construção e funcionamento de instalações de pré-tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais saídas dessas instalações possam ser descarregadas nos colectores municipais, no solo ou na água, satisfazendo integralmente os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor;

c) Deve ser garantida a eliminação de poeiras e cheiros, nomeadamente através de eficientes equipamentos para aspiração e filtração localizada, e respectiva recolha, dando cumprimento à legislação em vigor;

d) Deve ser dado cumprimento ao estipulado em legislação aplicável quer no que respeita à construção quer no que se refere à instalação dos equipamentos, de forma a não ultrapassar os níveis de ruído permitidos no interior e exterior dos estabelecimentos;

e) O carregamento, descarregamento ou depósito de materiais deve efectuar-se no interior de cada parcela de forma a evitar a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior da parcela ou afectem a funcionalidade dos colectores pluviais;

f) Deve ser assegurado pelos proprietários da parcela o acesso de viatura a todos os pontos das instalações, por forma garantir a segurança contra incêndios e permitir manobras fáceis e seguras de veículos;

g) Deve ser prevista no interior dos lotes industriais uma boca-de-incêndio por lote ou por cada 1.000m² (mil metros quadrados) de construção.

Artigo 95º

Dimensão dos lotes e condições de construção

Para os novos loteamentos industriais são aplicáveis as seguintes regras:

a) A área mínima do lote será de 1.000m² (mil metros quadrados), podendo a Câmara Municipal, caso o entenda conveniente, restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade;

b) As construções podem ser isoladas, geminadas ou em banda, desde que, nestes dois últimos casos, não apresentem uma frente contínua edificada superior a 100m (cem metros);

c) O afastamento mínimo das construções à frente do lote e ao seu limite posterior é de 7 m (sete metros), desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável;

d) Os afastamentos mínimos entre as construções e os limites laterais do terreno são de 5m (cinco metros), incluindo sempre uma faixa verde arborizada com 3m (três metros) de largura, no mínimo;

- e) Afastamento mínimo de 10m (dez metros) entre as construções, excepto quando forem em banda e os limites laterais do lote;
- f) A cêrcea máxima permitida será de 10m (dez metros), exceptuando-se construções técnicas devidamente justificadas, em função das características técnicas exigidas do sistema produtivo;
- g) Quando confinarem com outras zonas de construção, nomeadamente habitacionais, deve garantir-se entre ambas uma faixa verde contínua de protecção, que deve ter uma largura mínima de 20m (vinte metros);
- h) Devem ser reservados, no interior de cada parcela, espaços livres, destinados a zona verde, devidamente tratada, na proporção mínima de 10% da área da parcela, sendo que o arranjo e conservação desta zona, embora da responsabilidade dos utentes de cada parcela, pode obedecer a normas a definir pelos serviços competentes da Câmara Municipal;
- i) Dentro da área da parcela devem prever-se locais para carga e descarga, assim como para estacionamento, com capacidade de responder às necessidades da actividade desenvolvida com o número mínimo de um lugar para pesados por cada 1000m² (mil metros quadrados) de parcela, e um lugar para ligeiros por cada 100m² (cem metros) de superfície coberta;
- j) As áreas destinadas à circulação interior, estacionamentos, cargas e descargas e armazenagem a descoberto são devidamente pavimentadas, tendo em atenção tanto a boa conservação das parcelas e zonas envolventes como a necessidade de garantir um bom escoamento de águas pluviais;
- k) Os acessos às parcelas devem ser assegurados pelos respectivos proprietários, permitindo fáceis e seguras manobras;
- l) É permitida a agregação de parcelas contíguas para a formação de parcelas de maiores dimensões, sendo a autorização para tal dada pela Câmara Municipal, caso a caso;
- m) As regras de ocupação das parcelas definidas no número anterior são as mesmas referidas para as parcelas individuais.

Subsecção VI

Equipamentos Sociais

Artigo 96º

Definição das áreas de equipamentos sociais

1. As áreas de equipamentos sociais são áreas inseridas no meio urbano e de uso exclusivo ao fim proposto e

respectivos sistemas de apoios complementares, designadamente estacionamento de acordo com o artigo 35º deste Regulamento.

2. As parcelas delimitadas na planta de ordenamento, indicativas da instalação de equipamentos sociais, existentes ou previstos, não podem ter função diversa da definida senão quando tal seja justificado por plano municipal de ordenamento.

Artigo 97º

Condições especiais de construção

As áreas equipamentos sociais têm como uso incompatível a indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, turismo, o recreio rural, comércio grossista, agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 98º

Dimensão dos lotes e condições de construção

1. O Plano de Desenvolvimento Urbano de Achada Monte identifica áreas para os seguintes equipamentos:

- a) Equipamentos de ensino;
- b) Equipamentos de saúde;
- c) Equipamentos mercado;
- d) Equipamentos para campo de futebol; e
- e) Equipamentos para igreja.

2. A edificabilidade é admissível até 2 (dois) pisos (R/chão +1).

Artigo 99º

Projectos

1. Compete à Câmara Municipal, em conjunto com a Administração Central, a definição caso a caso do tipo de equipamento a instalar, em acordo com os programas regionais de construção de equipamentos colectivos.

2. Quando da realização dos equipamentos referidos no número anterior, estes devem obrigatoriamente conter áreas de estacionamento no interior da zona nas proporções de um carro/100m² (por cem metros quadrados) de área de construção.

3. Deve ser previsto o tratamento dos espaços livres exteriores, sendo obrigatória a arborização de passeios, interiores de quarteirão e outros espaços livres, mesmo que residuais.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 100º

Omissões

Para qualquer situação não prevista neste Regulamento observa-se o disposto na legislação aplicável, incluindo o Código de Posturas da Câmara Municipal de São Miguel.

Portaria n.º 22/2013

de 28 de Março

Preâmbulo:

O Município de Santa Catarina do Fogo através dos seus órgãos competentes, deliberou a elaboração do PDM de Santa Catarina do Fogo, e no dia 14 de Outubro de 2011, apreciou e aprovou o respectivo Plano na 3ª sessão extraordinária.

O PDM 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 nº 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 nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo nº 6/2010, de 21 de Junho.

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo nº 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 Santa Catarina do Fogo 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 13 de Março de 2013. – O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SANTA CATARINA DO FOGO

TITULO I

Disposições Gerais e Definições

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito e Objectivos

1. Considera-se abrangida pelo Plano Director Municipal (PDM) de Santa Catarina do Fogo, a totalidade da área do território do município, cujos limites se encontram expressos nas plantas de ordenamento e de condicionantes à escala 1:25 000, anexas ao presente Regulamento.

2. O Regulamento do Plano Director Municipal de Santa Catarina do Fogo, adiante designado como “Regulamento”, tem por objectivo estabelecer as regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano Director Municipal, adiante designado como “Plano”.

3. Juntamente com a planta de ordenamento, o Regulamento dá forma, em sede de ordenamento do território, à estratégia de desenvolvimento municipal.

Artigo 2º

Composição e utilização

1. O Plano é composto por:

- a) Relatório incluindo os programas de execução e de investimentos;
- b) Regulamento;
- c) Planta de ordenamento /planta Legal;
- d) Planta de condicionantes especiais;
- e) Planta de enquadramento;
- f) Planta da situação existente;
- g) Planta de uso actual do solo; e
- h) Planta dos sistemas gerais de infra-estruturas.

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

Artigo 3º

Vinculação

As disposições do Regulamento são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada e cooperativa a realizar na área de intervenção do Plano.

Artigo 4º

Vigência

1. O Plano tem um período de vigência de 12 (doze) anos contados, a partir da data da sua entrada em vigor, devendo ser revisto dentro deste período, sem prejuízo da sua validade e eficácia.

2. Deve a sua alteração, revisão e suspensão ser estabelecida nos termos do Decreto-Lei nº43/2010, de 27 de Setembro e do Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo nº 6/2010, de 21 de Junho, que estabelece as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

3. Enquanto o plano não for objeto de revisão, manter-se-á em vigor, salvo quanto às normas de natureza transitória.

Artigo 5º

Complementaridade

1. Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do município.

2. As disposições constantes dos planos municipais de ordenamento do território em vigor ficam revogadas na parte em que contrariem as orientações e normativas definidas no PDM.

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

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

Artigo 6º

Hierarquia

1. O Plano Director Municipal obedece à Directiva Nacional de Ordenamento do Território e ao Esquema Regional de Ordenamento do Território, que em termos de hierarquia são imediatamente superiores a ele.

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

Artigo 7º

Aplicação Supletiva

Na ausência de outros planos urbanísticos, as disposições do Plano Director Municipal têm aplicação directa.

Artigo 8º

Faseamento e prioridades de transformação do uso de solo

1. Compete à Câmara Municipal definir o faseamento e as prioridades de transformação do uso de solo podendo estabelecer áreas de urbanização conjunta e áreas de intervenção urbanística prioritária.

2. A definição do faseamento e das prioridades tem por base as áreas identificadas na planta do ordenamento, as áreas identificadas pelos planos de desenvolvimento urbano e/ou pela Câmara Municipal para a elaboração de planos detalhados ou de loteamentos e as propostas constantes da planta do ordenamento e do relatório.

CAPÍTULO II**Conceitos urbanísticos e sua aplicabilidade**

Artigo 9º

Definições e conceitos

1. Para os efeitos deste Regulamento são adoptados os seguintes conceitos e definições:

- a) Alinhamento: linha definida em plano ou regulamento municipal com a qual deve coincidir a projecção dos planos exteriores das fachadas, muros ou vedações, sobre o plano horizontal ao longo de determinado arruamento público;
- b) Altura da fachada: dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, e deve entender-se por cota média do terreno marginal à fachada, o ponto médio da linha de intersecção 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;
- c) Altura entre pisos: dimensão vertical contada entre o extradorso das lajes;
- d) Altura total do edifício: a altura total da construção é medida a partir do ponto mais baixo de contacto entre a superfície do solo após modelação e o edifício até ao ponto culminante da construção, até à cumeeira ou até ao capeamento das guardas do terraço, quando for este o remate superior dos edifícios, excluindo elementos técnicos e decorativos como chaminés, antenas, cornijas, entre outros;
- e) Anexo: edificação destinada a uso complementar da edificação principal (residencial e não residencial), como por exemplo garagens e arrumos;
- f) Área bruta de construção (abc): valor expresso em m² metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos dos edifícios, incluindo acessos verticais, acima e abaixo da cota de soleira, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com a exclusão de:
 - i. Terraços descobertos, varandas e alpendres;
 - ii. Galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

- iii. Áreas de sótão não habitáveis, de acordo com o critério de habitabilidade estabelecido no Decreto-Lei nº 18/2011 de 28 de Fevereiro, que estabelece o regime jurídico da edificação e o Código Técnico de Edificação Urbana, aprovado pela Portaria Conjunta nº 4/2011 de 12 de Janeiro;
- iv. Garagens ou arrecadações em cave;
- v. Áreas técnicas com posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo e central de bombagem.
- g) Área bruta do fogo (A): valor expresso em metros quadrados, sendo a área total do fogo, medida pelo perímetro exterior ou extradorso das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos e inclui varandas privativas e a parte correspondente às circulações comuns do prédio;
- h) Área de cedência para o domínio público: valor expresso em m², corresponde à área que deve ser cedida ao domínio público, destinada à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infra-estruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização colectiva e a estacionamento;
- i) Área de implantação (Ao): valor expresso em m² (metros quadrados), sendo o somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, incluindo anexos, mas excluindo varandas, palas, saliências decorativas e platibandas;
- j) Cércea: é a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios como chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, entre outros, sendo que em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar aplica-se à fachada principal, a que dá para o arruamento principal, a qual é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global, e sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a da menor nível altimétrico;
- k) Contrato de urbanização: estabelece as obrigações das partes contratantes relativamente à execução das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo para cumprimento daquelas, e quando a execução de obras de urbanização envolva, em virtude de disposição legal ou regulamentar ou por força de convenção, mais do que um responsável, a realização das mesmas pode ser objecto de contrato de urbanização, e são partes do contrato de urbanização, obrigatoriamente, o município e o proprietário e outros titulares de direitos reais sobre o prédio e, facultativamente, as empresas que prestem serviços públicos, bem como outras entidades envolvidas na operação de loteamento ou na urbanização dela resultante, designadamente interessadas na aquisição dos lotes;
- l) Cota de soleira: demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício, e quando o edifício se situe entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicada aquela que se considera a fachada principal, que é aquela que dá para o arruamento principal;
- m) Densidade habitacional (D): quociente entre o número de fogos (F) e a área da superfície de solo que esta afecta a este uso, sendo expressa em fogos/ha: $D=F/S$, e a densidade será designada por densidade habitacional bruta quando o divisor for a superfície bruta (S_b) e por densidade habitacional líquida quando o divisor for a superfície líquida (S_l);
- n) Densidade populacional (d): quociente entre uma população (P) e a área de solo (S) que utiliza para o uso habitacional, sendo expressa em hab./ha (habitantes/hectare) (hab./ha): $d=P/S$, densidade é designada por densidade populacional bruta quando o divisor for a superfície bruta (S_b) e por densidade populacional líquida quando o divisor for a superfície líquida (S_l);
- o) Direito abstracto de construção: conceito teórico da urbanística que associa a uma determinada parcela de terreno, não loteado, uma capacidade potencial de edificação, medida em metros quadrados de área bruta de construção, e esta edificabilidade potencial resulta da multiplicação do índice de utilização bruto definido por instrumento de gestão territorial pela área da parcela, medida em metros quadrados, sendo este conceito normalmente utilizado no contexto da aplicação de mecanismos perequativos de distribuição dos benefícios e encargos da urbanização e edificação;
- p) Direito real de construção: conceito urbanístico que associa a um ou mais lotes de terreno uma determinada capacidade efectiva de edificação, medida em metros quadrados de área bruta de construção, com uma determinada forma urbana, a qual resulta da aplicação cumulativa de normas que constam de instrumentos de gestão territorial, desenho urbano, índices e parâmetros urbanísticos, condicionantes, entre outros,

- e o direito real de construção é legalmente constituído através da entrada em vigor de Planos Detalhados, da aprovação de projectos de loteamento ou do licenciamento de obras de edificação, conforme aplicável, sendo que em termos jurídicos, o direito real de construção corresponde a um dos poderes contidos no direito de propriedade, o poder de disposição material, de transformar a coisa, realizar benfeitorias, construir, entre outros, embora o seu exercício seja condicionado ao licenciamento ou simples autorização municipal, nos termos previstos na Lei e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- q) Edificação: a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- r) Índice de construção: ver definição de índice de utilização;
- s) Índice de implantação (p): também designado por percentagem de ocupação do terreno, é a relação entre a área de implantação (Ao) e a área de terreno (S) que serve de base à operação urbanística. Para não se confundir com o índice de utilização, recomenda-se que seja expresso em forma de percentagem: $p = (Ao/S) \times 100$;
- t) Índice de construção (i): também designado por índice de utilização do terreno, é definido pelo quociente entre o somatório das áreas brutas de construção e a área do terreno que serve de base à operação e onde se pretende aplicar o índice, sendo que o índice de construção pode ser bruto, líquido ou do lote, consoante a área base onde se pretende aplicar o índice: é a totalidade da área do terreno em causa; é a totalidade da área do terreno em causa com exclusão das áreas de cedência para o domínio público; é o somatório das áreas dos lotes incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo;
- u) Infra-estruturas: designa tudo aquilo que diz respeito, como complemento, ao bom funcionamento do habitat, compreendendo nomeadamente as vias de acesso, o abastecimento de água, as redes eléctrica, telefónica e de televisão por cabo, a rede de gás, a drenagem de águas residuais domésticas e pluviais; e equipamentos de utilização colectiva de proximidade;
- v) Lote: parcela de terreno resultante da execução de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;
- w) Moda da cêrcea: é o valor da cêrcea que ocorre com maior frequência num determinado conjunto edificados.
- x) Número de pisos (N): número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos e caves sem frentes livres;
- y) Obras de alteração: as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- z) Obras de ampliação: as obras de que resulte o aumento da área bruta de construção ou de implantação, da cêrcea, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira ou do volume de uma edificação existente;
- aa) Obras de beneficiação: obras que têm por fim a melhoria de desempenho de uma construção, sem alterarem a estrutura e o desenho existente;
- bb) Obras de conservação: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- cc) Obras de consolidação: obras que visam o reforço dos elementos estruturais, com eventual substituição parcial de algum, sem alterar o esquema funcional e estrutural do edifício;
- dd) Obras de construção: obras de ligação de diversos elementos de modo a formar um conjunto distinto destes e com individualidade própria, sendo elemento fundamental a sua ligação ao solo ou a construção preexistente, por exemplo as obras de criação de novas edificações, incluindo pré-fabricados e construções amovíveis, bem como a instalação de toldos em edifícios, antenas de telecomunicações, entre outros;
- ee) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- ff) Obras de reconstrução: são as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos, mantendo, no essencial, a traça original;
- gg) Obras de remodelação: ver definição de obras de reabilitação com remodelação interior;
- hh) Obras de restauro: são obras que têm por fim a conservação e a consolidação de uma edificação, associadas à preservação ou à reposição total ou parcial da traça original ou da correspondente a um momento significativo da sua história;

ii) Obras de urbanização: as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servirem directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;

jj) Operações de loteamento: as acções que tenham por objecto ou por efeito 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;

kk) Operações urbanísticas: os actos jurídicos ou as operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou ainda obras relativas à realização de infra-estruturas ou mineiros estruturas públicas;

ll) Parcela: designação genérica de uma área de terreno com descrição cadastral específica e um único registo predial e matricial, não resultante de uma operação de loteamento;

mm) PDU: Plano Desenvolvimento Urbano;

nn) PD: Plano Detalhado;

oo) PL: Projecto de Loteamento;

pp) Uso dominante: é o uso que predomina sobre todos os restantes, abrangendo pelo menos 70% da área bruta de construção utilizável;

qq) Usos compatíveis: são os usos que podem coexistir na mesma unidade de lote, parcela, unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão com o uso dominante;

2. Todos os demais conceitos incluídos nas legislações em vigor sobre o ordenamento do território e edificabilidade são absorvidos e válidos no presente Regulamento.

TÍTULO II

Condicionantes, Servidões e Restrições de Utilidade Pública

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 10º

Âmbito e objectivos

1. Na ausência de legislação específica aplicável, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, assim como outras condicionantes identificadas e delimitadas na planta de condicionantes especiais, ficam sujeitas ao presente Regulamento.

2. As servidões e restrições de utilidade pública referidas no número 1 têm como objectivos:

- a) A preservação do ambiente e equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A valorização do património cultural e ambiental;
- d) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas;
- e) A segurança dos cidadãos.

3. As áreas, locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pelo Plano e que têm representação gráfica, estão identificados e assinalados na planta anexa, designada “planta de condicionantes especiais”, com legenda e grafismos próprios e à escala 1:25 000, nos termos e para os efeitos da legislação respectiva.

4. Nas áreas sujeitas a servidões administrativas, as alterações ao uso do solo implicam a audição de outras entidades não municipais, com competências específicas.

CAPÍTULO II

Disposições Especiais

Artigo 11º

Condicionantes especiais

No âmbito do presente Plano, são definidas as seguintes condicionantes especiais abaixo discriminadas e integralmente constantes do anexo I. presente ao Regulamento do qual faz parte integrante, e em função da escala, essas condicionantes são cartografadas na planta de condicionantes especiais:

1. Zonas de Riscos:

- a) Zonas de duvidosa segurança geotécnica - zonas declivosas; e
- b) Zonas sujeitas a inundações - ribeiras e eixos principais das linhas de água 20m (vinte metros).

2. Zonas de Protecção:

- a) Património cultural, 50m (cinquenta metros);
- b) Património natural;
- c) Áreas protegidas - Parque Natural de Chã das Caldeiras;
- d) De recursos e equipamentos hídricos;
- e) De alta infiltração; e
- f) Ribeiras e eixos principais de água

3. Servidões e restrições de utilidade pública:

- a) Orla marítima, 80 m (oitenta metros);
- b) Antenas de comunicação;

- c) Rede eléctrica de alta e média tensão;
- d) Rede viária;
- e) Rede de abastecimento de água;
- f) Equipamentos públicos, 50 m (cinquenta metros);
e
- g) Marcos geodésicos.

Secção I

Zonas De Riscos

Artigo 12º

Duvidosa segurança geotécnica

1. As zonas de risco de duvidosa segurança geotécnica estão delimitadas na carta de condicionantes especiais e representam áreas cujos declives são superiores a 30%.

2. Nas zonas de risco de duvidosa segurança geotécnica são, em regra, interditas as seguintes actividades:
Habitação;

- a) Indústria;
- b) Comércio;
- c) Equipamentos sociais;
- d) Recreio urbano;
- e) Extracção mineiras;
- f) Turismo;
- g) Serviços; e
- h) Infra-estruturas técnicas.

3. Caso não existam alternativas na proximidade podem ser autorizadas a construção de infraestruturas técnicas e actividades relacionadas com o recreio rural e turismo.

4. Nas zonas de risco devem ser promovidas as seguintes actividades:

- a) Agrícola e florestal;
- b) Devem ser condicionadas acções de mobilização do solo e devem ser promovidas plantações de vegetação autóctone para garantir a protecção do solo contra a erosão; e
- c) Nas cabeceiras de linhas de água devem ser promovidas plantações de vegetação autóctone para garantir a protecção do solo contra a erosão e aumentar a infiltração das águas.

Artigo 13º

Zonas sujeitas a inundações

1. As zonas de riscos sujeitas a inundações estão delimitadas na carta de condicionantes especiais e representam áreas próximas das linhas de água, distando-se destas 20m (vinte metros) de cada lado.

2. Estas áreas devem ser alvo de um estudo hidrológico, que define com maior rigor as áreas ameaçadas pelas cheias.

3. Até à elaboração do estudo referido no número anterior, nestas áreas são interditos os seguintes actos e actividades:

- a) Dentro dos perímetros urbanos será delimitada uma faixa com vinte metros para cada lado da linha de água e que não será impermeabilizada; e
- b) Fora dos perímetros urbanos são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento obras de urbanização, construção de novos edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

4. Nas zonas de risco sujeitas a inundações são interditas as seguintes actividades:

- a) Habitação;
- b) Indústria;
- c) Comércio;
- d) Serviços;
- e) Equipamentos sociais;
- f) Recreio urbano;
- g) Turismo; e
- h) Extracção mineiras.

5. Nas zonas de risco sujeitas a inundações e caso não existam alternativas na proximidade podem ser autorizadas a construção de infraestruturas técnicas e actividades relacionadas com o recreio rural.

6. Devem ser promovidas as seguintes actividades:

- a) Agrícola e florestal;
- b) Realização de obras de desobstrução e conservação de linhas de água; e
- c) Medidas de controlo de enxurradas.

Secção II

Zonas de protecção

Artigo 14º

Património cultural

1. Os valores patrimoniais do concelho de Santa Catarina são constituídos pela totalidade dos edifícios dentro do casco antigo que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, artístico, técnico e social.

2. Os edifícios referidos no número anterior devem ser identificados por um plano especial que regulamentará as intervenções a que ficam sujeitos.

3. O prazo limite para a elaboração, aprovação e publicação do plano referido no número anterior é de dezoito meses após a publicação do PDM.

4. Até a existência do plano mencionado no ponto anterior, ficam expressamente proibidas alterações das fachadas e volumetria desses edifícios.

Artigo 15º

Património natural

1. Os valores patrimoniais do concelho de Santa Catarina do Fogo, são constituídos fundamentalmente pelas áreas de floresta e de agricultura.

2. Nestas zonas são interditas as seguintes actividades:

- a) Habitação;
- b) Indústria poluente;
- c) Comércio grossista; e
- h) Extracção mineiras.

Artigo 16º

De Recursos e equipamentos hídricos

1. Constituem recursos e equipamentos hídricos do concelho de Santa Catarina do Fogo, todos os furos de abastecimento de água, os reservatórios de água, as estações de bombagem de água, entre outros considerados oficialmente como tal.

2. Uma área de protecção de 50m (cinquenta metros) deve ser respeitada à volta de cada recurso ou equipamento hídrico.

3. Nestas zonas são interditas as seguintes actividades:

- a) Qualquer tipo de habitação;
- b) Indústria poluente e não poluente;
- c) Comércio;
- d) Serviços;
- e) Equipamentos sociais;
- f) Pesca; e
- g) Extracção mineiras.

Artigo 17º

Zonas de alta infiltração

1. Constituem as zonas que pela sua natureza geológica e/ou sua localização tem a função de captação das águas pluviais.

2. Nestas zonas devem ser promovidas acções que garantem a máxima infiltração dessas águas e redução do escoamento superficial e, conseqüentemente a erosão.

3. Nas zonas são interditas todos os usos, com excepção dos usos agrícolas, florestais e de infra-estruturas técnicas.

Artigo 18º

Zonas ribeiras e eixos principais de água

1. Nas ribeiras e eixos principais das linhas de água, a edificação é interdita numa faixa de 10m (dez metros) para cada lado da linha de água e estas faixas devem ser plantadas com vegetação ripícola, para protecção da linha de água e margens.

2. Nestas zonas são interditas todos os usos, com excepção dos usos agrícolas, florestais, de infra-estruturas técnicas, recreio urbano e recreio rural.

Artigo 19º

Área protegida

1. A área protegida corresponde a grande parte do Parque Natural do Fogo, criado pelo Decreto-Lei n.º 3/2003, de 24 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 44/2006 de 28 Agosto que estabelece o regime jurídico das áreas protegidas e que ocupa uma área com cerca de 8468,51 ha (oito mil, quatrocentos e sessenta e oito vírgula cinquenta e um hectares) cujo limite foi obtido a partir do Decreto-Regulamentar n.º 3/2008 de 2 de Junho que aprova a delimitação do Parque Nacional do Fogo.

2. A área de Chã-das-Caldeiras, integrante do parque, fica sujeita a um Plano Detalhado a ser elaborado de acordo com o artigo 8º deste Regulamento e ainda ao plano de gestão em vigor, do referido parque e demais instrumentos de ordenamento do território de níveis hierárquicos superiores.

3. Até à elaboração do Plano Detalhado de Chã-das-Caldeiras, são interditos os seguintes actos e actividades:

- a) Corte da vegetação autóctone;
- b) A instalação de indústrias pesada;
- c) Recreio urbano;
- d) Comércio grossista;
- e) Extracção de materiais inertes fora das zonas licenciadas;
- f) O depósito de entulhos, sucata, produtos tóxicos ou perigosos, bem como resíduos de origem doméstica, industrial ou agro-pecuária; e
- g) A instalação de aterros sanitários.

4. Devem ser promovidas as seguintes actividades:

- a) Agrícola e florestal;
- b) Acções de beneficiação da vegetação existente; e
- c) Acções de promoção turística, educação ambiental, recreio rural e pequeno comércio para venda de produtos regionais.

5. O disposto neste artigo pode ser derogado por normas especiais estabelecidas no Plano de Gestão do Parque Natural.

Secção III

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 20º

Orla marítima

1. São áreas pertencentes à orla marítima, uma faixa não edificável ou com restrições de edificação com 80 m (oitenta metros) para além das margens das águas do mar, definidos definidos pela Lei n.º 44/IV/2004, de 12 de Julho, que estabelece o regime jurídico da orla marítima.

2. Os valores relacionados com as necessidades piscatórias e portuárias, bem como a necessidade de defesa nacional, determinam o estabelecimento, nestas zonas, de servidões e restrições.

3. Nos terrenos da orla marítima deve ser evitada qualquer acção que impeça a livre circulação e o acesso às praias, cujo uso deve ser entendido como um direito público.

4. 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.

5. Podem ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com as categorias de espaços verdes de protecção e verde urbano, constantes do percento deste Regulamento, desde que devidamente regulamentados e autorizados e não diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades.

6. Nos solos da orla marítima podem ainda ser admitidos, excepcionalmente, outros usos, desde que sejam previamente declarados de interesse público pela autoridade competente.

7. O traçado dos acessos viários e pedonais deve obedecer aos seguintes princípios e regras:

- a) A manutenção ou regularização de acessos deve garantir o livre acesso ao litoral;
- b) A abertura de novos acessos à costa deve ser efectuada preferencialmente em troços perpendiculares à mesma, ficando interdita a abertura e manutenção de troços paralelos sobre áreas sensíveis nomeadamente sobre escarpas não consolidadas; e
- c) Os acessos existentes podem ser condicionados ou interditados, temporária ou definitivamente, sempre que esteja em causa a salvaguarda dos sistemas naturais e a segurança de pessoas e bens.

8. Nesta área são interditos os seguintes actos e actividades:

- a) A descarga de efluentes;
- b) A instalação de indústrias pesadas;
- c) A instalação de serviços terciários;
- d) A instalação de equipamentos sociais;
- e) A instalação de comércio grossista;
- f) A extracção de materiais inertes fora das zonas licenciadas;
- g) O depósito de entulhos, sucata, produtos tóxicos ou perigosos, bem como resíduos de origem doméstica, industrial ou agro-pecuária; e
- h) A instalação de aterros sanitários.

9. Devem ser promovidas as seguintes actividades:

- a) Consolidação das escarpas para salvaguarda da segurança de pessoas e bens ou para protecção de valores naturais e culturais;
- b) Realização de obras tendentes à estabilização ou recuperação das praias; e
- c) Realização de obras de desobstrução e conservação de linhas de água.

Artigo 21º

Antenas de comunicação

1. Nas zonas de complexo de antenas de comunicação deve ser preservada uma zona de libertação primária, constituída pela área que circunda imediatamente os limites do complexo, até á distância máxima de quinhentos metros.

2. A edificação nesta área fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

3. À volta das antenas individuais deve ser deixada uma área com um raio mínimo de quinhentos metros, livre de quaisquer edificações.

4. Tratando-se de propriedade privada, a instalação de antenas de telecomunicações a obra não pode ser licenciada sem o consentimento prévio e escrito do proprietário, herdeiros ou representantes com poderes legítimos.

Artigo 22º

Rede eléctrica de alta e média tensão

1. No caso especial de linhas de alta e média tensão, devem ser reservados corredores de protecção de acordo com as normas técnicas indicadas pela entidade de tutela, sempre que se preveja a futura passagem de linhas destinadas a alimentar aglomerados urbanos.

2. A área de servidão afecta às linhas eléctricas de alta e média tensão, às instalações de transformação e às redes de distribuição de energia eléctrica visa-se o estabelecimento de condicionamentos à construção localizada na referida área de servidão.

3. A edificação nesta área fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

4. No caso especial de linhas de alta e média tensão, devem ser reservados corredores de protecção, sempre que se preveja a futura passagem de linhas destinadas a alimentar aglomerados urbanos.

5. Na proximidade dos edifícios, as linhas eléctricas de alta e média tensão devem ser estabelecidas nas seguintes condições:

- a) Sem prejuízos para a legislação em vigor, os condutores devem estar afastados das coberturas e chaminés pelo menos 3m (três metros), para linhas de tensão nominal igual ou inferior a 60 KV (sessenta kilovoltes), e

4m (quatro metros) para linhas de tensão superior a 60 KV (sessenta kilovoltes), e estas distâncias devem ser aumentadas de um metro, quando se tratar de coberturas em terraço;

- b) Os troços de condutores que se situem ao lado dos edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes, não podem aproximar-se dos edifícios de uma distância inferior à diferença dos referidos níveis acrescida de 5m (cinco metros).
- c) Não é permitido estabelecer linhas aéreas de alta e média tensão sobre os recintos escolares e desportivos.

6. Linhas de baixa tensão: Sem prejuízo para a legislação aplicável, nas proximidades de edifícios, os condutores nus de redes de distribuição de linhas em baixa tensão não podem penetrar numa zona de protecção definida pelas distâncias mínimas seguintes:

- a) Três metros acima do pavimento no caso das coberturas horizontais;
- b) Dois metros na vertical, no caso de coberturas de inclinação até quarenta e cinco graus;
- c) Um metro na perpendicular do telhado, no caso de coberturas de inclinação superior a quarenta e cinco graus;
- d) Vinte centímetros das paredes;
- e) No caso de chaminés, 1,20m (um metro e vinte centímetros), na horizontal, relativamente às paredes mais salientes e 2,5 m (dois metros e meio) acima do topo;
- f) No caso de beirais, 2m (dois metros) acima da origem dos telhados, 80cm (oitenta centímetros) na horizontal, em relação à origem do telhado ou à platibanda, 15cm (quinze centímetros) abaixo do beiral ou da cornija;
- g) No caso de janelas, 20cm (vinte centímetros) acima da verga, um metro de afastamento lateral em relação a cada ombreira, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de afastamento das paredes até 80cm (oitenta centímetros) abaixo do peitoril, seguido de até 80cm (oitenta centímetros) de afastamento até dois metros abaixo do peitoril; e
- h) No caso de varandas ou paredes de sacada, dois metros e meio acima do pavimento, um metro e vinte centímetros de afastamento horizontal em qualquer direcção até 80cm (oitenta centímetros) abaixo do parapeito seguido de 80cm (oitenta centímetros) de afastamento, até 2m (dois metros) abaixo do parapeito, e no caso da varanda ou janela de sacada ter grade, dever-se-á manter o afastamento de um 1,20m (um metro e vinte centímetros) até 80cm (oitenta centímetros) abaixo da soleira.

6. A instalação de redes elétricas de alta ou baixa tensão que afetem a propriedade privada não pode ser licenciada sem o consentimento prévio e escrito do proprietário, herdeiros ou representantes com poderes legítimos.

Artigo 23º

Rede viária

1. As larguras das faixas de servidão das estradas nacionais, municipais e caminhos vicinais, variam consoante o seu nível, e conforme o estabelecido no Decreto-Lei nº 22/2008 de 30 de Junho e nos planos urbanísticos.

2. A área de servidão é composta por faixas externas à faixa de rodagem e adjacentes a estas com um mínimo de 25m (vinte e cinco metros de largura), contados a partir dos limites exteriores de cada uma das bermas.

3. Em qualquer caso a área de servidão fica sujeita ao regime não edificável.

4. Nas zonas não edificáveis não é permitido efectuar qualquer construção:

- a) Dentro das faixas limitadas de cada lado da via;
- b) Dentro das zonas de visibilidade; e
- c) Podem contudo, ser admitidas algumas construções, nos casos seguintes:
 - i) Vedações de terrenos abertos confinantes com as vias, por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 5 á 4m (cinco a quatro metros) do eixo. Apenas as vedações vazadas podem ultrapassar um 1,25cm (um metro e vinte centímetros) acima do nível das bermas;
 - ii) Construções a efectuar dentro dos aglomerados quando para os mesmos existam planos de alinhamento aos quais essas construções devam ficar subordinadas;
 - iii) Construções simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de cinco a quatro metros do eixo;
 - iv) Construções junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive, de acordo com os Regulamentos municipais; e
 - v) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas faixas não edificáveis, sendo que essas obras podem ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando não se tratar de obras que determinem o aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes.

5. Edificações e actividades devem localizar-se de seguinte forma:

- a) Fornos, fábricas e outras actividades que possam perturbar o funcionamento das vias devem localizar-se a uma distância mínima de cinquenta a trinta metros;
- b) Feiras ou mercados devem ficar situados a uma distância mínima de trinta a vinte metros; e
- c) Objectos de publicidade devem respeitar uma distância mínima de 25m (vinte e cinco a vinte metros) e nas proximidades dos entroncamentos e cruzamentos com outras vias, a proibição vai até 50m (cinquenta metros) do limite da zona da via municipal, numa extensão, medida segundo o eixo da via, de 100m (cem metros) para cada lado do entroncamento ou cruzamento das vias.

6. As faixas de terreno ao longo das estradas municipais, onde a realização de obras e implantação de objectos de publicidade está sujeita a licenciamento municipal, denominam-se faixas de respeito, e estas faixas incluem as zonas não edificáveis, atrás referidas e têm as seguintes larguras:

- a) Para a construção, reconstrução ou reparação de edifícios e vedações ou execução de trabalhos de qualquer natureza, a faixa estende-se até 8 a 6 m (oito a seis metros), além da linha limite da via;
- b) Para o estabelecimento de inscrições, tabuletas, anúncios ou outros meios de publicidade, até cem metros além da linha limite da estrada.

7. As serventias das propriedades confinantes com as estradas municipais são sempre executadas a título precário, não dando direito a qualquer indemnização no caso de ser modificada a plataforma da via.

Artigo 24º

Rede de abastecimento de água, esgoto e telefone

1. São admitidas nestas áreas apenas os usos compatíveis com as categorias de espaços a que pertencem mas, com respeito escrupuloso pelas condições impostas pelos números que se seguem.

2. Não é permitido efectuar, sem licença quaisquer obras ou plantações nas faixas de terreno que se estendem até cinco metros para cada lado das linhas que definem as redes primárias de abastecimento de água potável, saneamento e telefónica.

3. São proibidas ou condicionadas, todas as ocupações ou acções na proximidade das nascentes, furos, estações elevatórias ou reservatórios destinados ao abastecimento das populações e animais, que possam afectar a pureza das suas águas e o seu trânsito, e para esse efeito são demarcados perímetros de protecção, com um raio de 50m (cinquenta metros).

4. Nos perímetros de protecção não são permitidas implantar ou conservar construções destinadas a usos

susceptíveis de introduzir germes prejudiciais nas nascentes, nem praticar actos ou trabalhos que as possam inquinar, sendo que os condicionamentos impostos são variáveis, consoante as características do solo e a proximidade da zona protegida.

5. Dentro do perímetro, mediante licenciamento, pode ser autorizadas escavações a céu aberto para alicerces, trabalhos de drenagem e outros.

6. É proibido construir qualquer prédio sobre colectores de rede de esgotos, públicos ou particulares, e nos casos em que não seja possível outra solução, as obras devem ser efectuadas de modo que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis.

Artigo 25º

Marcos geodésicos

1. É definida uma zona de protecção que abrange uma área em redor do sinal com um raio mínimo de 15m (quinze metros).

2. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais.

3. Dentro das zonas de protecção não se pode fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação.

4. Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização dos Serviços Nacionais de Cartografia e Cadastro.

Artigo 26º

Equipamentos públicos

1. Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados que produzam o ensombramento desses recintos e devem observar os seguintes condicionamentos:

a) As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50m (cinquenta metros) de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona não edificável e uma zona de construção condicionada;

b) Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares, existentes ou previstos, é proibido erigir qualquer construção cujo afastamento aos limites do terreno escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia da altura da referida construção, sendo que, este afastamento nunca é inferior a 12m (doze metros), e considera-se que aqueles afastamentos devem ser calculados conforme o anexo IX presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante, de forma a que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno

escolar e formando um ângulo de 34° (trinta e quatro graus) com o plano horizontal que passa por esse ponto, não encontre quaisquer obstáculos, e na extrema norte do terreno, aquele ângulo pode ser de 45° (quarenta e cinco graus);

c) Esta área de protecção é de 200m (duzentos metros), sempre que se trate de cemitérios, edifícios ou equipamentos incómodos, perigosos ou insalubres, no entanto, este afastamento deve ser em função dos factores locais tais como as condições topográficas e climáticas, em especial o regime dos ventos, a implantação, espécie e volume da vegetação, entre outros, bem como do próprio crescimento dos aglomerados urbanos; e

d) Pode admitir-se um afastamento inferior ao previsto na alínea anterior, mediante parecer favorável da Delegação Escolar local.

2. Centro de saúde e posto sanitário têm uma zona de protecção de raio mínimo de 50m (cinquenta metros), sendo que neste raio é proibida as construções que produzam ruídos, cheiros, poeiras ou fumos que prejudiquem o seu normal funcionamento, ou ainda que sejam geradores de tráfego, impedindo um acesso fácil.

3. Os cemitérios têm uma zona de protecção de raio mínimo de 50m (cinquenta metros), e nesta zona é proibida as construções não ligadas ao cemitério e apenas é permitida plantações com finalidades de enquadramento e ou protecção

TÍTULO III

Classes de espaços e usos dominantes do solo

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 27º

Classificação do solo

1. A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos na área de intervenção deste PDM, constituindo o seu todo, a área do PDM.

A classificação do solo é a que consta na planta de ordenamento e no anexo II presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante, bem como das disposições de ordem geral e específica que fazem parte deste Regulamento.

2. O solo contido no perímetro municipal é dividido em 3(três) áreas distintas:

a) Áreas edificáveis,

b) Áreas não edificáveis e

c) Espaços canais e equipamentos.

3. As diferentes áreas de solo subdividem-se em classes de espaços diversos.

Artigo 28º

Classe do solo

Considerada a divisão básica do solo, definida no artigo anterior, as classes regulam os usos dominantes, compatíveis e incompatíveis.

Artigo 29º

Usos dominantes e compatíveis

1. Uso dominante é aquele que predomina sobre todos os restantes, abrangendo pelo menos 70% da área bruta da classe do solo.

2. Dentro dos espaços de cada categoria de uso dominante do solo podem coexistir outros usos desde que estes sejam compatíveis com aquele.

O critério de compatibilidade de usos decorre da legislação aplicável e os constantes dos anexos I e II presente ao Regulamento do qual faz parte integrante.

CAPÍTULO II

Espaços canais e de equipamentos

Secção I

Espaço rodoviário

Artigo 30º

Rede viária

1. As infra-estruturas rodoviárias são constituídas pelo conjunto de rodovias nacionais e municipais que asseguram a mobilidade e acessibilidade no território, bem como pelas vias urbanas.

2. A hierarquia, características e funções das vias urbanas são definidos no anexo VI presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante.

3. As infra-estruturas rodoviárias integram as seguintes categorias, de acordo com a função e características das vias que as integram:

a) Sistema primário: conjunto de vias e áreas adjacentes estruturantes da ocupação do território com funções predominantes de transporte/mobilidade, que asseguram as ligações principais ao exterior do concelho e no seu interior, e consta fundamentalmente de estradas nacionais definidas na lei;

b) Sistema secundário: conjunto de vias e áreas adjacentes com funções de transporte e acessibilidade, como distribuidoras e colectoras de tráfego de e para o sistema primário; consta fundamentalmente de estradas municipais definidas na lei; e

c) Sistema terciário: conjunto de vias com funções predominantemente de distribuição local; consta de fundamentalmente de caminhos municipais e restantes vias do concelho.

Artigo 31º

Zonas não edificáveis

1. As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem zonas não edificáveis, com excepção da construção de vedações aligeiradas e amovíveis.

2. A construção dos acessos às vias municipais deve ser precedida de licenciamento municipal.

Artigo 32º

Sistema primário

O dimensionamento das infra-estruturas rodoviárias do sistema primário é definido pelos seguintes parâmetros mínimos, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Faixa de rodagem: 12m (doze metros);
- b) Bermas e valetas: 2,5m (dois metros e meio); e
- c) Faixa adjacente: 25m (vinte e cinco metros) para cada lado da faixa de rodagem a contar do limite externo das bermas.

Artigo 33º

Sistema secundário

1. As infra-estruturas rodoviárias municipais secundárias são suportadas por vias que se desenvolvem fora dos espaços urbanos, identificadas na planta de ordenamento.

2. O dimensionamento das infra-estruturas rodoviárias municipais secundárias é definido pelos seguintes parâmetros mínimos, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Faixa de rodagem: 6m (seis metros);
- b) Bermas e valetas: 2,5m (dois metros e meio); e
- c) Faixa adjacente: 25m (vinte e cinco metros) para cada lado da faixa de rodagem a contar do limite externo das bermas.

Artigo 34º

Sistema terciário

1. As infra-estruturas rodoviárias do sistema terciário encontram-se delimitadas na planta de ordenamento e incluem também todas as vias rurais não delimitadas.

2. O dimensionamento é definido pelos seguintes parâmetros mínimos, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Faixa de rodagem: 3m (três metros);
- b) Bermas e valetas: 1m (um metro); e
- c) Faixa adjacente: 25m (vinte e cinco metros) para cada lado da faixa de rodagem a contar do limite externo das bermas.

Secção II

Espaço Portuário

Artigo 35º

Zona portuária

1. Os espaços da classe portuária, delimitados na planta de ordenamento, destinam-se fundamentalmente às

actividades ligadas ao transporte marítimo e fruição de valores naturais e paisagísticos, aliados à actividade de recreio e lazer.

2. As mobilizações de terreno são reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação existente no local, especialmente arbórea.

4. Nestes espaços são compatíveis os seguintes usos:

- a) Equipamento sociais;
- b) Turismo;
- c) Recreio rural;
- d) Pequenos comércio;
- e) Infra-estruturas técnicas;
- f) Agrícolas;
- g) Florestais e
- h) Pesca.

5. Nestes espaços são interditos os seguintes usos e actividades: habitação, indústria poluente e não poluente, serviços/terciários, recreio urbano, comércio grossista e extracção de inertes.

6. A intensidade de utilização é a definida no anexo III presente neste Regulamento, do qual faz parte integrante, e os índices brutos máximos de implantação e de construção não devem ultrapassar respectivamente: 0,35 (zero vírgula trinta e cinco) e 0,7 (zero vírgula sete).

Secção III

Equipamentos

Artigo 36º

Equipamentos técnicos

1. Esta classe caracteriza-se pelo apoio e contributo prestado na organização dos sistemas públicos de educação, saúde, de saneamento e de abastecimento energético, e tem como uso exclusivo, a implantação de infra-estruturas técnicas, nomeadamente, Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), aterro sanitário, incineradora, lixeira, central eléctrica convencional e fotovoltaica e reservas de combustíveis.

2. Nestes espaços é interdita qualquer tipo edificação não ligado ao tipo de infra-estrutura técnica;

3. A intensidade de utilização é a definida no anexo III deste Regulamento, do qual faz parte integrante, e os índices brutos máximos de implantação e de construção não devem ultrapassar respectivamente: 0,35 (zero vírgula trinta e cinco) e (1,4) um vírgula quatro.

CAPÍTULO III

Áreas edificáveis

Artigo 37º

Urbano estruturante consolidado

1. Os espaços urbanos estruturantes consolidados, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos por

espaços urbanos existentes, dispondo de infraestruturas, equipamentos e serviços que garantem um papel polarizador no território.

2. Os espaços urbanos estruturantes consolidados destinam-se a uma ocupação de uso habitacional e serviços/terciário dominante, podendo integrar outros usos compatíveis como, indústria ligeira, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e infra-estruturas, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nos espaços urbanos estruturantes consolidados, ficam sujeitas aos condicionamentos seguintes:

- a) É interdita a instalação de indústria pesada, comércio grossista, recreio rural, uso agro-florestal, extracções mineiras e pescas;
- b) Nas situações de construção ou reconstrução devem ser sempre respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes, ou caso não existam, outros que a Câmara Municipal entenda fixar;
- c) As tipologias admitidas são a construção isolada, geminada ou em banda de acordo com o predominante na zona ou, caso não exista predominância, o critério que Câmara Municipal entenda estabelecer;
- d) Nos espaços urbanos estruturantes consolidados a altura máxima das construções é de 10m (dez metros) ou de 3 (três) pisos, incluindo os pisos recuados;
- e) Nos espaços urbanos estruturantes consolidados, em operações de loteamento os índices brutos máximos de implantação e de construção não devem ultrapassar respectivamente: zero vírgula sete (0,7) e um vírgula oito (1,8) e o lote mínimo é de 200m (duzentos metros quadrados), excepto se existir Plano Detalhado, caso em que a dimensão mínima do lote pode ser inferior; e
- f) Em casos especiais de reconstrução ou substituição os parâmetros máximos admitidos são os das alíneas anteriores ou, podem ser os da pré-existência, desde que fiquem asseguradas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos;

4. É permitida a alteração de uso nas instalações industriais ou de armazenagem e nas comerciais e de serviços já existentes, desde que compatíveis com o uso urbano.

Artigo 38º

Urbano estruturante disperso

1. Os espaços urbanos estruturantes dispersos, delimitados na planta de ordenamento, correspondem às áreas de transição rural-urbana, total ou parcialmente infra-estruturadas, cuja transformação se pretende estabilizar e ordenar.

2. Os espaços urbanos estruturantes dispersos, destinam-se a uma ocupação de uso habitacional e serviços/terciário dominante, podendo integrar outros usos compatíveis como, indústria ligeira, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e infra-estruturas, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

3. A construção, reconstrução e ampliação de edifícios bem como os loteamentos nos espaços urbanos estruturantes dispersos ficam sujeitas aos condicionamentos seguintes:

- a) É interdita a instalação de indústria pesada, recreio rural, comércio grossista, uso agro-florestal, extracções mineiras e pescas;
- b) Lote mínimo de trezentos metros quadrados, excepto se existir Plano Detalhado, caso em que pode ser inferior;
- c) As tipologias admitidas são a construção isolada, geminada ou em banda de acordo com o predominante na zona ou, caso não exista predominância, o critério que Câmara Municipal entenda estabelecer;
- d) Os índices brutos máximos de implantação e de construção não devem ultrapassar respectivamente, 0,5 (zero vírgula cinco) e 1,0 (um vírgula zero);
- e) Altura máxima das construções de sete metros ou dois pisos, com excepção de instalações técnicas especiais, silos ou depósitos de água;
- f) Devem ser garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes, ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- g) É obrigatória, em todas as obras de construção, reconstrução e ampliação, a ligação às redes públicas de esgotos e abastecimento de água, desde que as mesmas existam.
- h) No caso de habitações devidamente licenciadas, existentes numa só parcela correspondente a um único artigo cadastral, será permitida a constituição de tantos lotes quantas as habitações existentes, mesmo que com área inferior ao mínimo referido na alínea b) deste número; e
- i) Não será permitido, nos casos mencionados na alínea anterior, o aumento da área de construção, excepto nos casos em que o lote resultante tenha área igual ou superior a 300m² (trezentos metros quadrado) e a área de construção existente seja inferior ao máximo admitido.

4. É permitida a alteração de uso nas instalações industriais ou de armazenagem e nas comerciais e de serviços já existentes, desde que compatíveis com o uso urbano.

Artigo 39º

Habitacional misto

1. A classe habitacional mista, tem como ocupação dominante o uso habitacional, contudo, são compatíveis com outros usos tais como:

- a) Serviços/terciários,
- b) Indústria não poluente,
- c) Equipamentos sociais,
- d) Turismo,
- e) Recreio urbano,
- f) Pequeno comércio e
- g) Infra-estruturas técnicas, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

2. Sempre que nas áreas de classes habitacionais mistas, se admitir a alteração de uso da edificação, a realização de obras de construção, de alteração ou de ampliação das edificações existentes, aplicar-se-á o disposto nos artigos relativos à área habitacional mista, sem prejuízo das disposições previstas no capítulo IV do título IV deste Regulamento.

3. É interdita a instalação de actividades tais como:

- a) Indústria poluente,
- b) Recreio rural,
- c) Comércio grossista,
- d) Agricultura,
- e) Florestal,
- f) Extracções mineiras e
- g) Pescas.

4. A intensidade de utilização a que estes espaços estão sujeitos, encontra-se definida no anexo III presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante, com os índices brutos máximos de implantação e de construção igual a 0,8 (zero vírgula oito) e 4,2 (quatro vírgula dois) respectivamente.

5. Sempre que a qualidade do projecto original do edifício a intervencionar ou o interesse e harmonia arquitectónica do conjunto de edifícios da sua vizinhança urbana o justifique, a composição de fachadas resultante de obras de alteração ou ampliação deve respeitar as características de ordem arquitectónica predominantes, nomeadamente as relações compositivas de horizontalidade e verticalidade, salvo se existir para o local plano de alinhamentos e cêrceas ou outros devidamente aprovados pelas autoridades competentes.

6. A vizinhança urbanística a que se refere o número anterior diz respeito aos edifícios preexistentes na frente edificada de ambos os lados do arruamento onde se realize a obra, compreendido entre duas transversais consecutivas do troço da rua em que se insere.

7. A reconversão das áreas urbanizadas deve ser objecto de um Plano Detalhado ou de um Projecto de Loteamento que abranja a totalidade do espaço assim classificado na planta de ordenamento.

8. As novas construções devem ser feitas, pelo menos, com base num plano urbanístico eficaz devidamente aprovado.

9. As áreas sujeitas a novas construções, só devem ser urbanizadas e edificadas quando as necessidades habitacionais assim o exigirem, e implicam sempre a prévia execução das necessárias infra-estruturas urbanísticas de carácter tanto local como geral, as quais constituem responsabilidade do promotor e da camara municipal na justa proporção, sendo que a urbanização destes espaços pressupõe a adopção do sistema de cooperação, quando a sua urbanização não resultar da iniciativa municipal.

10. O plano a que se refere o nº onze anterior pode ser realizado por iniciativa municipal, ou de privados, mas em articulação com a Câmara Municipal, sendo obrigatória a celebração de contrato de urbanização entre todos os proprietários com direitos reais sobre esses terrenos e a Câmara Municipal.

11. Nos termos a fixar através de contrato de urbanização, os interessados que promovam as operações urbanísticas respondem totalmente pelos eventuais encargos de urbanização que venham a gerar em relação às necessidades de reforço das infra-estruturas gerais e de equipamentos de utilização colectiva não previstos no plano plurianual de investimentos da Câmara Municipal.

12. O número de pisos é fixado, em cada caso, por deliberação da Câmara Municipal e de acordo com os índices constantes no número sete anterior.

Artigo 40º

Área habitacional

1. As áreas das classes habitacionais, delimitadas na planta de ordenamento, para além do espaço que oferecem para a expansão dos aglomerados têm também a função de estruturar a área urbana.

2. Estas áreas destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais podendo integrar outras funções, como equipamentos sociais, recreio urbano e pequeno comércio, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

3. Nas áreas habitacionais é interdita a instalação de actividades tais como:

- a) Indústria poluente;
- b) Indústria não poluente;
- c) Serviços/terciários;
- d) Turismo;
- e) Recreio rural;
- f) Comércio grossista;
- g) Infra-estruturas técnicas;
- h) Agricultura;
- i) Florestal;
- j) Extracções mineiras e
- k) Pescas.

4. A intensidade de utilização a que estes espaços estão sujeitos encontra-se definida no anexo III presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante, com os índices brutos máximos de implantação e de construção igual a 0,6 (zero vírgula seis) e 1,8 (um vírgula oito) respectivamente.

5. O número de pisos para as áreas habitacionais é fixado, em cada caso, por deliberação da Câmara Municipal e de acordo com os índices constantes no número anterior.

Artigo 41º

Aglomerado rural

1. Os aglomerados rurais, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos pelos pequenos aglomerados rurais para os quais não se propõe qualquer expansão.

2. São constituídos por espaços em que o uso dominante é a agricultura, podendo ser admitido construções ligadas à actividade agrícola e ao uso do solo, embora sejam compatíveis com outros usos, tais como:

- a) Indústria ligeira;
- b) Serviços/terciário;
- c) Equipamentos sociais;
- d) Turismo;
- e) Recreio rural;
- f) Todo o tipo de comércio;
- g) Infra-estruturas;
- h) Usos agrícolas; e
- i) Pescas.

3. A construção, reconstrução e ampliação de edifícios bem como os loteamentos nos aglomerados rurais ficam sujeitas aos condicionamentos seguintes:

- a) É interdita a instalação de indústria pesada, comércio grossista, uso florestal, extrações mineiras;
- b) Índice de bruto de implantação máximo de 0,3 (zero vírgula três);
- c) Lote mínimo de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- d) Altura máxima das construções de 7m (sete metros) ou dois pisos com possibilidade de uso da cobertura para uso habitacional; e
- e) As construções devem verificar um afastamento mínimo de 2m (dois metros) à extrema de frente do lote.

Artigo 42º

Área administrativa

1. A área da classe administrativa, delimitada na planta de ordenamento, para além do espaço que oferece para a expansão dos aglomerados tem também a função de estruturar a área urbana.

2. Destina-se fundamentalmente à construção de edifícios capaz de albergar as sedes, representações e serviços administrativos do estado e privados.

3. Estas áreas destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente serviços/terciários podendo integrar outras funções, como habitacional, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e infra-estruturas técnicas, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função dominante.

4. É interdita a instalação de actividades tais como:

- a) Indústria poluente;
- b) Indústria não poluente;
- c) Recreio rural;
- d) Infra-estruturas técnicas;
- e) Agricultura;
- f) Florestal,
- g) Extrações mineiras e
- h) Pescas.

5. A intensidade de utilização e os parâmetros urbanísticos são definidos em planos urbanísticos de hierarquia inferior.

Artigo 43º

Verde urbano

1. A classe verde urbano, tem como uso dominante o recreio urbano e pode ser compatibilizado com os seguintes usos:

- a) Equipamentos sociais,
- b) Recreio rural,
- c) Pequeno comércio; e
- d) Infra-estruturas técnicas, desde que se mantenham as características dominantes de espaço.

2. Nestes espaços é proibida a instalação de actividades tais como:

- a) Habitacional;
- b) Indústria poluente ou não poluente;
- c) Serviços/terciário;
- d) Comercio grossista;
- e) Agricultura;
- f) Florestal;
- g) Extrações mineiras e
- h) Pescas.

3. Só são permitidas novas construções que se destinem ao apoio do seu usufruto e à sua manutenção pela população conforme o anexo IV presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante.

4. O dimensionamento mínimo dos espaços integrados na estrutura ecológica urbana é o que consta dos anexos V e VI presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante.

5. Tendo em conta a boa prática de gestão urbanística e os elevados custos de manutenção dos espaços verdes urbanos integrados na estrutura ecológica urbana, só são admissíveis como unidades mínimas os espaços ajardinados que tenham, no mínimo, a escala de jardim público de bairro e os espaços não ajardinados que sejam do tipo largo ou praça arborizada.

6. Para efeitos do licenciamento das obras de edificação previstas no nº 3 e na ausência de planos detalhados ou equivalentes, pode ser admitida a intensidade de utilização definida no anexo III presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante com os índices brutos máximos de implantação e de construção igual a 0,35 (zero vírgula trinta e cinco) e 1,0 (um vírgula zero) respectivamente.

7. Os espaços verdes urbanos, partes da estrutura ecológica urbana, são integrados no domínio público municipal, não podendo ser alienados, em parte ou no todo, mesmo quando sobre eles sejam licenciadas e construídas edificações.

Artigo 44º

Área turística

1. As áreas da classe turística, delimitadas na planta de ordenamento, são áreas com vocação turística devido às suas características naturais, que lhes conferem um potencial turístico elevado.

2. Estas áreas destinam-se a uma ocupação com empreendimentos turísticos, com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outros usos compatíveis tais como a:

- a) Habitação (ligada ao uso do solo);
- b) Indústria não poluente;
- c) Serviços/terciários;
- d) Equipamentos sociais;
- e) Recreio urbano e rural;
- f) Pequeno comércio;
- g) Infra-estruturas técnicas;
- h) Uso agrícola/florestal; e
- i) Pescas.

3. É interdita a instalação de indústria poluente, comércio grossista e extracções mineiras;

4. Os índices e parâmetros urbanísticos a que estes espaços estão sujeitos encontram-se definidos no anexo III presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante, com os índices brutos máximos de implantação e de construção igual a 0,35 ((zero vírgula trinta e cinco)) e 1.4 (um vírgula quatro) respectivamente.

5. As edificações destinadas a bares, restaurantes ou diversões nocturnas não podem situar-se muito próximo dos hotéis e nem à frente deles de forma a impedir-lhes a vista directa para o horizonte.

Artigo 45º

Parque natural

1. A área de parque natural delimitada na planta de ordenamento, é um espaço que se caracteriza por conter paisagens naturais, semi-naturais e humanizadas de interesse nacional onde há uma integração harmoniosa da actividade humana e da natureza.

2. A gestão desta área está sujeita ao regime jurídico das áreas protegidas aprovado pelo Decreto-Lei 3/2003 de 24 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-lei 44/2006 de 28 de Agosto, que estabelece o regime jurídico das áreas protegidas.

3. Deve ser elaborado um Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território com respeito pelo plano de gestão em vigor, para esta área.

4. É aplicável ao Parque Natural o disposto no art.15º deste Regulamento.

Artigo 46º

Indústria ligeira

1. Os espaços de indústria ligeira, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos predominantemente por indústria não poluente.

2. Os espaços de actividades económicas podem integrar ainda outras funções, como serviços/terciários, recreio urbano, pequeno comércio e comércio grossista, infra-estruturas técnicas, agrícolas e pescas.

3. O espaço industrial é caracterizado pela disponibilidade de lotes industriais mais os espaços verdes de recreio e lazer ou equipamentos colectivos compatíveis e adequados às necessidades específicas das actividades aí localizadas.

4. O uso industrial é restringido a actividades não poluentes, geradoras ou produtoras de um nível de poluição relativamente baixo (fraca poluição sonora e atmosférica e efluente com baixa carga poluente).

5. Os índices e parâmetros urbanísticos a que estas zonas estão sujeitas encontram-se definidos no anexo III presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante, com os índices brutos máximos de implantação e de construção igual a 0,7 (zero vírgula sete) e 1,4 (um vírgula quatro) respectivamente.

6. Nestes espaços é interdita a edificação para fins habitacionais, indústria poluente, equipamentos sociais, turismo, recreio rural, florestais e extracção mineira.

CAPÍTULO IV

Áreas não edificáveis

Artigo 47º

Agro-silvo-pastoril

1. Fazem parte da classe agro-silvo-pastoril, os solos cujas características pedológicas não são próprias para

o uso agrícola exclusiva mas que demonstram potencialidades suficientes para dar continuidade às práticas agropecuárias como actividades dominantes.

2. Nesta classe é expressamente proibido construir e instalar, indústrias poluentes, serviços/terciários, recreio urbano, comércio grossista e extracção mineira.

3. Esta área, pode ser compatível com usos habitacionais, indústrias não poluentes, equipamentos sociais, turismo, recreio rural, pequeno comércio, infra-estruturas técnicas, florestais ou ligados à pesca, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função agrícola.

4. A intensidade de utilização é a definida no III a este Regulamento, do qual faz parte integrante, sendo que os índices brutos máximos de implantação e de construção não devem ultrapassar respectivamente, 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) e 0,75 (zero vírgula setenta e cinco)

5. Com excepção da habitação ligada ao uso do solo, a área mínima da parcela edificável é de 600m² (seiscentos metros quadrados) para uso habitacional e de 500m² (quinhentos metros quadrados) para outros usos.

Artigo 48º

Verde de protecção e de enquadramento

1. As zonas de protecção e enquadramento têm a floresta como uso dominante e podem ser compatíveis com actividades de recreio rural e agricultura bem como com a instalação de infra-estruturas técnicas e encerra as zonas de:

- a) Protecção à zona industrial não poluente (ZINP);
- b) Enquadramento das estradas; e
- c) Protecção das áreas declivosas.

2. Estas áreas são incompatíveis com os seguintes usos: equipamentos sociais, habitacionais, industriais, terciários, turísticos, de recreio urbano, comerciais, piscatórios ou de extracção mineira, sendo que os espaços que correspondem à alínea a) do número anterior, devem ter no mínimo uma largura de 25m (vinte metros), contados a partir do passeio que limita a ZINP.

3. Em todos os espaços habitacionais que fazem fronteira com a ZINP devem ser salvaguardada uma área tampão com o mínimo de 25m (vinte metros) de largura, e nesta área aplicam-se os parâmetros definidos para a alínea a) do número um deste artigo.

4. Nos espaços que correspondem às alíneas a), b) e c) referidos no número 1 deste artigo deve ser privilegiada a plantação ou sementeira com espécies autóctones ou tradicionais e são proibidas novas edificações ou acções que conduzam à impermeabilização do solo.

5. O espaço correspondente às áreas de declives superiores a 30% destina-se a enquadramento e estabilização da falésia ou encosta, com vegetação herbácea e arbustiva

que permita, igualmente, uma correcta drenagem natural, superficial e subterrânea, e complementarmente, são permitidas as seguintes construções:

- a) Muros de suporte;
- b) Percursos de peões; e
- c) Infra-estruturas urbanas de utilização pública.

6. Os muros de suporte devem ser feitas em alvenaria de pedra seca ou argamassada e de preferência não devem ser revestidas.

7. Estas áreas são incompatíveis com os seguintes usos: equipamentos sociais, habitacionais, industriais, terciários, turísticos, de recreio urbano, comerciais, piscatórios ou de extracção mineira.

8. A intensidade de utilização é a definida no anexo III presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante, e os índices brutos máximos de implantação e de construção não devem ultrapassar respectivamente, zero vírgula um (0,1) e (0,3).

Artigo 49º

Espaços florestais

1. Os espaços florestais são compostos pelas áreas do concelho em que predominam a floresta relativamente densa e a floresta de produção.

2. 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.

3. Os espaços a que se refere o n.º 2 deste artigo, são de intervenção prioritária, no sentido da recuperação dos solos e plantação de espécies florestais.

4. São permitidas novas plantações com espécies autóctones e florestações com espécies de valor forrageiro para fomento da pecuária.

5. São igualmente permitidas instalações técnicas para produção de energias renováveis.

6. São interditos os seguintes actos e actividades:

- a) Instalações industriais para actividades não especificamente ligadas, à exploração florestal ou dos recursos naturais;
- b) Serviços terciários;
- c) Equipamentos sociais;
- d) Recreio urbano;
- e) Comércio;
- f) Uso agrícola não consociada;
- g) Pescas;

- h) Destruição da camada arável do solo;
- i) Instalação de parques de sucata, nitreiras, depósitos de materiais e estaleiros de construção;
- j) Expansão ou abertura de explorações de inertes.

7. Os usos e a edificabilidade nos espaços florestais estão sujeitos às condições seguintes:

- a) A área de implantação máxima permitida em parcelas com área inferior a meio hectare é de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- b) A área de implantação máxima permitida em parcelas com área igual ou superior a meio hectare e inferior a 5ha (cinco hectares) é de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- c) A área de implantação máxima permitida em parcelas com área igual ou superior a 5ha (cinco hectares) e inferior a 15ha (quinze hectares) é de 300m² (trezentos metros quadrados);
- d) A área de implantação máxima permitida é de 0,005 (cinco milésimas) para parcelas com área igual ou superior a 15ha (quinze hectares);
- e) A área referida na alínea a) pode ser excedida quando se tratar de uma ampliação de uma construção existente, e nestes casos é permitida a ampliação da construção desde que não exceda 50% da área da construção existente;
- f) A altura máxima das construções é de 7 m (sete metros), não podendo exceder 2 (dois) pisos, e pode ser autorizada altura superior, quando se tratar de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;
- g) No caso de instalações hoteleiras a altura máxima é de 7m (sete metros) ou 2 (dois) pisos; e
- h) Sistemas autónomos de abastecimento de água e de esgotos, de acordo com a legislação em vigor e com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal.

Artigo 50º

Indústria extractiva

1. Os espaços de indústria extractiva, delimitados na planta de ordenamento, destinam-se à extracção de inertes e apoio ao desenvolvimento da indústria de construção civil.

2. A sua exploração exige tomadas de medidas necessárias à amenização de impactos causados pela actividade, devendo ainda prever tratamento de efluentes e resíduos produzidos.

3. Estes espaços são obrigatoriamente objecto de um plano de lavra e de um projecto de recuperação paisagística.

4. Nestes espaços é interdita qualquer edificação que não sejam ligadas ao uso do solo, infra-estruturas técnicas ou florestal.

5. Os índices máximos implantação e de construção ao lote ou parcela são zero vírgula trinta e cinco (0,35) e zero vírgula sete (0,7) respectivamente;

6. As áreas não impermeabilizadas destinadas a espaços verdes são de pelo menos 20% da área total da parcela;

7. A altura máxima das edificações é de 9m (nove metros), salvo em casos de instalações especiais devidamente justificadas;

8. Consoante a actividade a instalar, a Câmara Municipal, reserva o direito de exigir o pré-tratamento dos efluentes antes do lançamento na rede pública;

9. Deve ser feita plantação criando uma cortina verde na extrema do lote, sempre que não prejudique o funcionamento do equipamento.

TÍTULO IV

Defesa e protecção do ambiente natural e construído

CAPÍTULO I

Instalações agro-pecuárias e captações de água

Artigo 51º

Instalações agro-pecuárias

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, a construção e ampliação das instalações agro-pecuárias fica dependente de licenciamento Municipal.

2. Para o licenciamento referido no ponto anterior deve ser apresentado projecto específico nomeadamente no que se refere aos sistemas de tratamento dos efluentes.

3. Fica estabelecida uma faixa de protecção de quinhentos metros para lá das áreas edificáveis, na qual fica interdita a implantação de instalações agro-pecuárias.

4. Fica estabelecida uma faixa de protecção de cinquenta metros das estradas nacionais e de outros caminhos públicos, na qual é interdita a implantação de instalações agro-pecuárias.

Artigo 52º

Captações de água

Na vizinhança das captações públicas de água são observados os seguintes condicionamentos:

- a) Fora dos espaços urbanos, são interditas, numa faixa mínima 200m (de duzentos metros) à volta dos furos de captação de água, instalações, ocupações ou actividades que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descargas de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, entre outros;

- b) É interdita a abertura de furos particulares numa faixa de 300m (trezentos metros) de largura à volta dos furos públicos de captação de água; e
- c) Fora dos espaços urbanos é interdita a construção numa faixa de 200m (duzentos metros) de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respectivas áreas de ampliação.

CAPÍTULO II

Estrutura ecológica urbana e espaços públicos

Artigo 53º

Definição de estrutura ecológica urbana

1. A estrutura ecológica urbana é constituída pelos espaços de utilização colectiva de recreio e lazer, espaços verdes de protecção e enquadramento, pontos de vista panorâmicos, bem como pela rede de corredores verdes que estabelecem as ligações entre estes espaços.

2. Os espaços integrados na estrutura ecológica urbana, pela sua natureza, contribuem significativamente para a qualificação do ambiente urbano, equilíbrio biofísico e social da área urbana de Santa Catarina do Fogo, nomeadamente através de um tratamento urbanístico e paisagístico particularmente cuidado, com a predominância de elementos naturais e de zonas de infiltração natural.

3. A hierarquia e as categorias dos espaços integrados na estrutura ecológica urbana são definidos no anexo IV presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante.

Artigo 54º

Dimensionamento

1. A estrutura ecológica urbana proposta é definida tendo em conta, por um lado, as necessidades específicas da população de Santa Catarina do Fogo e, por outro lado, as necessidades inerentes a cada uma das classes de espaços definidas na planta de ordenamento.

2. O dimensionamento corrente para a estrutura ecológica deverá assegurar uma área mínima de vinte metros quadrado por habitante.

3. Os critérios de programação das categorias dos espaços integrados na estrutura ecológica urbana são definidos no anexo IV presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante

4. A localização, critérios de programação e dimensão mínima dos espaços integrados na estrutura ecológica urbana, é definida no anexo V presente ao Regulamento, do qual faz parte integrante

Artigo 55º

Usos e edificações compatíveis

Nos espaços integrados na estrutura ecológica urbana, pode ser permitida a construção de equipamentos, edificações e infra-estruturas de apoio, designadamente, acessos viários, estacionamento arborizados, cafés, restauran-

tes, esplanadas e quiosques, desde que se mantenham as características dominantes de espaço de recreio e lazer de utilização colectiva, ajardinado ou não, excepto nos espaços verdes urbanos de protecção.

CAPÍTULO III

Estacionamentos

Artigo 56º

Dimensionamento

1. Não podem ser aprovados novos Planos em que não se mostrem assegurados espaços para estacionamento automóvel, com observância das regras previstas nos números dois a cinco deste artigo.

2. Pode ser considerado o estacionamento à superfície ou em estrutura edificada. Para o cálculo da área mínima necessária para cada lugar de estacionamento tomar-se-ão os valores constantes do anexo VII ao presente Regulamento do qual faz parte integrante.

3. São consideradas exigíveis os valores constantes do anexo VIII ao presente Regulamento, do qual faz parte integrante.

4. Como necessidades mínimas limite de lugares de estacionamento, em função dos diferentes usos dos espaços edificados e da sua dimensão e tipologia e de seguinte forma:

- a) Por cada 30m² (trinta metros quadrado) de área bruta de construção e sem contar com área necessária para carga e descarga de veículos pesados que deverá ser calculada caso a caso;
- b) Por cada 100 m² (cem metros quadrado) de área bruta de construção;
- c) O estacionamento para veículos pesados e de passageiros deve ser determinado caso a caso; e
- d) Para veículos pesados, com um mínimo de um lugar no interior do lote.

5. As entradas dos estabelecimentos hoteleiros devem prever facilidades para tomada e largada de passageiros;

6. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.

7. As necessidades limite de estacionamento podem ser reduzidas em função da oferta de transportes colectivos e da possibilidade de utilização diferenciada no tempo dos lugares de estacionamento disponíveis, devendo tal opção ser devidamente justificada.

8. Não se aplica o disposto nos n.º 1 a 4 deste artigo aos seguintes casos particulares que, quanto a áreas de estacionamento exigível, são objecto dos condicionamentos caso a caso considerados mais ajustados:

- a) Intervenção em áreas adjacentes a edifícios que venham a ser classificados, quando a criação

de estacionamento prejudique as suas características arquitectónicas ou com elas seja incompatível;

- b) Intervenções em áreas consolidadas, que seja impossível ou limitada a criação de estacionamento no interior dos lotes ou na via pública; e
- c) Intervenções a que sejam afectadas áreas de estacionamento não contíguas, a construir pelos promotores em locais definidos pela Câmara Municipal, em terrenos do domínio público municipal ou por aqueles adquiridos para esse efeito.

9. O disposto neste artigo pode ser aplicado no licenciamento de novas edificações não integradas em loteamentos e em obras de ampliação ou de remodelação.

10. Sem prejuízos das restantes disposições deste artigo, os espaços destinados ao estacionamento devem ser dimensionados de modo a garantir:

- a) Faixa de 2,5m (dois metros e meio) de largura para estacionamento em linha, paralelo à faixa de rodagem;
- b) Faixa de 4,5m (quatro metros e meio) de largura para estacionamento em espinha, em posição oblíqua correspondente a quarenta e cinco graus ao eixo da via;
- c) Faixa de 5m (cinco metros de largura) para estacionamento em espinha, em posição ortogonal, 90° (noventa graus), ao eixo da via; e
- d) Os arruamentos com impasse permitirão condições de inversão de marcha, livres de estacionamento, com raio mínimo de 10,5m (dez metros e meio).

CAPÍTULO IV

Edificação urbana

Artigo 57º

Parâmetros e índices urbanísticos gerais

1. Os parâmetros e índices urbanísticos máximos, fixados para o concelho de Santa Catarina do Fogo, são os que constam do anexo III presente Regulamento, do qual faz parte integrante.

2. Em todo o perímetro urbano, a cêrcea máxima não pode ultrapassar a moda das cêrceas da frente edificada de ambos os lados do arruamento onde se integre o novo edifício, no troço de rua que o abranja, compreendido entre duas transversais consecutivas, salvo se existirem para os locais específicos, planos de alinhamentos e cêrceas aprovados pela Câmara Municipal, os quais em todo o caso devem respeitar a cêrcea máxima que estiver indicada no porcento II.

3. Em construções que tenham uso comercial no piso térreo a Câmara Municipal pode consentir que, sejam aumentadas até mais um metro as alturas das fachadas fixadas no anexo referido no número anterior, quando isso se justifique por razões arquitectónicas ou funcionais.

4. Por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios existentes, a Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento de quaisquer obras ao alinhamento de fachadas, de pisos e de outros elementos construtivos e arquitectónicos, com os edifícios envolventes.

5. Compete à Câmara Municipal de Santa Catarina do Fogo, determinar as áreas objecto de planos de alinhamento e cêrceas.

6. É da responsabilidade da Câmara Municipal de Santa Catarina do Fogo promover a elaboração destes planos e submete-los à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal, os quais depois de aprovados, têm a eficácia de Regulamento Municipal.

7. Supletivamente, quando a Câmara Municipal de Santa Catarina do Fogo não exerça a competência referida no número anterior, os interessados podem promover a elaboração de propostas de plano de alinhamento e cêrceas e submete-los à Câmara Municipal para a aprovação prévia e que depois se encarregará de enviá-los para a aprovação final da Assembleia Municipal, os quais depois de devidamente aprovados, têm a eficácia de Regulamento Municipal.

Artigo 58º

Operações de loteamento

1. Só são autorizadas operações de loteamento nas áreas edificáveis quando sejam garantidas a construção e/ou remodelação das infra-estruturas adequadas, segundo um faseamento compatibilizado com os interesses municipais.

2. Para além dos elementos instrutórios previstos na lei, os projectos de operações de loteamento devem ser instruídos pelo requerente, em sede de projectos de especialidade, com um estudo de avaliação das necessidades de recolha de resíduos urbanos, sólidos e líquidos, produzidos pelas actividades que aí se prevêem instalar, bem como com uma planta de localização de contentores e papeleiras ou outros equipamentos de recolha de resíduos, de acordo com os critérios e regras a fixar pela Câmara Municipal.

Artigo 59º

Alterações de uso

1. Apenas são passíveis de autorização as alterações de uso, quando o novo uso seja admitido por este Regulamento para a respectiva e área e classe de espaços.

2. O licenciamento de obras de remodelação e a autorização para a alteração de uso depende do cumprimento dos requisitos de segurança e salubridade exigíveis para o novo uso pretendido.

3. O pedido de licenciamento de obras de remodelação com vista à alteração do uso habitacional para outros usos compatíveis deverá ser indeferido quando:

- a) O pedido não se apresentar instruído com declaração escrita de todos os titulares de direitos de propriedade ou de direitos de usufruto de todas as fracções habitacionais do edifício, manifestando o acordo com a alteração pretendida e houver oposição fundamentada e julgada razoável;
- b) A remodelação do edifício e as adaptações ao novo uso comprometerem negativamente as características arquitectónicas pré-existentes, quer do edifício objecto da intervenção quer da sua vizinhança urbanística;
- c) As obras de alteração do piso térreo não permitirem acesso independente aos pisos superiores;
- d) A alteração de uso originar significativas e acrescidas dificuldades no estacionamento automóvel da área envolvente; e
- e) A alteração de uso evidenciar outros impactes negativos não ultrapassáveis e que sejam reconhecidos como tal pela Câmara Municipal.

Artigo 60º

Obras de ampliação

São indeferidos os pedidos de licenciamento ou autorização de obras de ampliação quando delas resulte pelo menos um dos efeitos seguintes:

- a) Alteração negativa das características arquitectónicas do edifício, do conjunto edificado ou do espaço onde este se integre, nomeadamente por efeito de eventuais aumentos da cêrcea;
- b) Redução significativa do grau de satisfação da procura de estacionamento automóvel na sua vizinhança urbanística; e
- c) Agravamento significativo das condições de circulação rodoviária ou pedonal nas vias urbanas de acesso ao edifício onde se pretende realizar as obras de ampliação.

TÍTULO V

Implementação, gestão e operacionalização do Plano

CAPÍTULO I

Implementação

Artigo 61º

Implementação do Plano

1. A implementação do Plano processar-se-á mediante a elaboração e aprovação de Planos de Desenvolvimento Urbano e Planos Detalhados ou de operações de loteamento de iniciativa pública ou privada e da execução das obras de urbanização necessárias, ou ainda de projectos de construção em terrenos reunindo condições para o efeito.

2. As áreas sujeitas ao plano de desenvolvimento urbano são as delimitadas na planta de ordenamento

CAPÍTULO II

Encargos da Urbanização

Artigo 62º

Tipos e definição

1. Existem dois tipos de encargos de urbanização, consoante digam respeito a custos internos ou externos à operação urbanística em causa.

2. Consideram-se encargos internos de urbanização:

- a) Projectos e construção de infra-estruturas locais que servem as edificações e equipamentos colectivos previstos na área de intervenção da operação urbanística ou plano detalhado, conforme aplicável, nomeadamente arruamentos e respectivo mobiliário urbano, sistema de abastecimento de água, sistema de drenagem de águas residuais e pluviais, infra-estruturas eléctricas, telefones e telecomunicações;
- b) Projectos e construção de equipamentos de utilização colectiva de proximidade de serviço directo aos habitantes das edificações previstas na área de intervenção, tais como pequenos campos de jogos e equipamentos de apoio à prática desportiva;
- c) Projectos e construção de espaços a integrar na estrutura secundária da estrutura ecológica urbana; e
- d) Localização, estudo de dimensionamento e construção de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos.

3. Consideram-se encargos externos de urbanização:

- a) Projectos e construção do reforço das infra-estruturas gerais de transportes, águas e esgotos e as infra-estruturas eléctricas e de telecomunicações;
- b) Gestão, manutenção e conservação das infra-estruturas referidas na alínea anterior;
- c) Projectos e construção do reforço da capacidade dos equipamentos de utilização colectiva de irradiação supra-municipal ou municipal;
- d) Projectos, construção e manutenção de espaços integrados ou a integrar na rede principal da estrutura ecológica urbana; e
- e) Constituição de uma reserva urbanística de solos adequada à localização e construção de equipamentos de utilização colectiva e de espaços da rede principal da estrutura ecológica urbana.

Artigo 63º

Responsabilidades

1. Cabe aos promotores das operações que promovam operações de loteamento o financiamento integral dos encargos internos de urbanização que digam respeito a essa área de intervenção.

2. Cabe aos promotores das operações que promovam operações de loteamento, obras de ampliação ou obras alteração, de que resulte no aumento de área bruta de construção, compartilhar o financiamento dos encargos externos de urbanização, nomeadamente através do pagamento da taxa municipal de urbanização.

3. A distribuição destes encargos deve ser equitativa, pelo que é feita na proporção directa dos respectivos benefícios, medidos pela área bruta de construção que couber a cada particular.

4. A comparticipação dos promotores no total do financiamento dos encargos externos de urbanização não pode ultrapassar 20% dos referidos encargos e essa comparticipação pode ser feita em espécie.

Artigo 64º

Taxa municipal de urbanização

1. A taxa municipal de urbanização é fixada anualmente através da aprovação do Regulamento municipal de taxas e licenças, com fundamento na avaliação do valor económico dos encargos externos de urbanização.

2. A avaliação do valor económico dos encargos externos de urbanização é feita com base no plano pluri-anual de investimentos municipais e em estudos técnicos de avaliação das necessidades, programação e custos.

3. Enquanto o Regulamento municipal de taxas e licenças não for reformulado e publicado em Boletim Oficial, mantém-se em vigor o último valor da Taxa Municipal de Urbanização.

4. A taxa municipal de urbanização pode ser aplicada com valores diferenciados em zonas distintas de modo a atender às diferenças de custo de investimento, manutenção e gestão que as infra-estruturas possam ter, conforme vier a ser estabelecido através de Regulamento municipal.

5. A taxa Municipal pode ser utilizada como instrumento de gestão da política de solos municipal.

Artigo 65º

Cedência de terrenos

As áreas de cedências mínimas à Câmara Municipal são as que constam da Lei.

CAPÍTULO III

Modelo de Gestão

Artigo 66º

Modelo de gestão

1. O modelo de gestão do Plano assenta nas seguintes componentes fundamentais:

- a) Definição de figuras de planeamento (PDU, PD e/ou PL) que contribuam para aumentar eficiência, a coerência e a integração das várias valências e dimensões técnicas e sociais do processo de planeamento e gestão urbanística;

- b) Modernização, valorização técnica e adequação da organização dos serviços municipais à dinâmica urbanística e aos instrumentos de gestão territorial;

- c) Monitorização da dinâmica urbanística;

- d) Elaboração de planos pluri-anuais de investimento municipal que reflectam o modelo de organização e gestão territorial do Plano;

- e) Adequação da taxa municipal de urbanização aos reais encargos externos de urbanização;

- f) Elaboração de regulamentos municipais que sejam complementares e contribuam para flexibilizar os instrumentos de gestão territorial em vigor, em particular no actual contexto de incerteza sobre o crescimento urbano e das actividades económicas localizadas no município; e

- g) Constituição de uma reserva de solos e de um fundo municipal de urbanização que confira capacidade operacional à autarquia para colocar em prática as propostas do Plano e uma política de solos adequada ao desenvolvimento da cidade.

2. A monitoração da dinâmica urbanística é da competência de uma comissão criada por deliberação da Assembleia Municipal que define as suas competências, mandato e remuneração, sendo que a comissão deve apresentar anualmente um relatório circunstanciado das suas actividades.

Artigo 67º

Figuras de Planeamento

1. As figuras de planeamento (PDU, PD e/ou PL), correspondem às unidades de execução do Plano e estão vocacionadas para um processo contínuo e integrado de planeamento e gestão urbanística.

2. Elas podem conter uma ou várias classes do espaço previstas na planta de ordenamento, permitindo uma maior especificação dos índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis, bem como uma definição mais clara sobre os espaços a abranger por instrumentos de gestão territorial de maior pormenorização como, planos detalhados, planos de loteamentos, plano de alinhamentos e cêrceas, entre outros.

Artigo 68º

Medidas cautelares

Salvo os compromissos assumidos e os projectos aprovados pela Câmara Municipal até à presente data, as áreas delimitadas na carta de ordenamento e sujeitas a planos de desenvolvimento urbano e detalhados, ficam interditas a qualquer tipo de edificação podendo contudo serem aproveitadas para plantações de diversas naturezas até à data de entrada em vigor dos referidos planos.

TÍTULO V

Disposições finais

Artigo 69º

Contra-ordenações e coimas

1. A realização de operações urbanísticas e a utilização do solo ou de edificações em violação deste PDM constitui contra-ordenação punível com coima, nos termos da Lei.

2. Nos casos previstos no número anterior, poderá ainda ser determinado o embargo dos trabalhos e a demolição de construções nos termos da Lei.

3. Para além das sanções previstas no número anterior, podem ser aplicadas outras que condicionem o exercício

da actividade das empresas de construção civil ou dos técnicos responsáveis pelas operações urbanísticas ou utilizações que estiverem na base da contra-ordenação.

Artigo 70º

Período de vigência e revisão

O PDM do concelho de Santa Catarina do Fogo pode ser sujeito a revisão no prazo máximo de 12 (doze) anos a contar da data da sua entrada em vigor.

Artigo 71º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor na data da sua publicação no *Boletim Oficial* da República de Cabo Verde.

ANEXOS

Anexo I - Condicionantes - Tabela de Compatibilidade e Incompatibilidade de Usos

Condicionantes Especiais		Usos															
		Indústria					Comércio										
		Habituação*** Ligada ao Uso do solo	Habituação	Poluente (pesada)	não Poluente (ligeira)	Serviços / Terciário	Equipamentos Sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio rural	Pequeno Comércio	Grossista	Infra-estruturas Técnicas	Agrícolas	Florestais	Ext. Mineira	Pesca
Zonas de Riscos	De duvidosa segurança geotécnica	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X
	Sujeitas a inundações	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X
Zonas de proteção	do património cultural	C	C	X	C	C	C	C	C	C	C	X	C	C	C	X	C
	do património natural	C	X	X	C	C	C	C	C	C	C	X	C	C	C	X	C
	de recursos e equipamentos hídricos	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X	C	C	C	X	X
	de alta infiltração	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X
	ribeiras e eixos principais de água	X	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X	C	C	C	X	X
	Áreas protegidas	C	X	X	C	X	C	C	X	C	C	X	C	C	C	X	X
Serviços	da Orla Marítima (80m)	C	X	X	C	C	C	C	C	C	C	X	C	C	C	X	C
	Antenas de Comunicação	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	Rede Eléctrica de Alta e Média Tensão	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	Rede Viária	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	Rede de Abastecimento de Água, Esgoto e Telefone	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	Marcos Geodésicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Equipamentos Públicos	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	X	X	C

C – Compatível; X – Incompatível.

Anexo II - Classes de Solo - Tabela de Compatibilidade e Incompatibilidade de Usos

Classificação de Espaços		Usos																
		Autocad Index Color	Habitação*** Ligada ao Uso do solo	Habitação	Indústria			Equipamentos Sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio rural	Comércio		Infra-estruturas Técnicas	Agrícolas	Florestais	Ext. Míneira	Pesca
					Poluente (pesada)	não Poluente (ligeira)	Serviços / Terciário					Pequeno Comércio	Grossista					
Espaços canais e Equipamentos	Rodoviário		X	X	X	X	X	X	X	X	x	x	X	D	X	X	X	X
	Portuário	37	X	X	C	C	C	x	x	x	x	C	X	D	x	x	x	C
	De equipamentos técnicos	214	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X
Áreas Edificáveis	Urbano estruturante consolidado	10	D	D	X	C	D	C	C	C	X	C	X	C	C	C	X	X
	Urbano estruturante disperso	11	D	D	X	C	D	C	C	C	X	C	X	C	C	C	X	X
	Habitacional misto	30	D	D	X	C	C	C	C	C	X	C	X	C	C	C	X	X
	Habitacional	50	D	D	X	X	C	C	X	C	X	C	X	C	X	X	X	X
	Aglomerado rural	44	D	C	X	C	C	C	C	C	C	C	X	C	C	X	X	C
	Verde urbano	60	X	X	X	X	X	C	X	D	C	C	X	C	X	X	X	X
	Turística	40	C	C	X	C	C	C	D	C	C	C	X	C	C	C	X	C
	Administrativa	211	C	C	X	X	D	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X
Áreas Não Edificáveis	De indústria ligeira	215	X	X	X	D	C	C	X	C	X	C	C	C	C	C	X	C
	Agro-silvo-pastoril	63	C	C	X	C	X	C	C	X	C	C	X	C	D	C	X	C
	Verde de proteção e de Enquadramento	74	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	C	D	X	X
	Florestal	76	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	X	C	X	D	X	X
	De indústria extractiva	251	X	X	x	X	X	X	X	X	X	X	X	C	x	C	D	X

D – Dominante; C – Compatível; X – Incompatível.

Anexo III - Intensidade de utilização do solo

Dinâmicas Urbanísticas	Uso da Classe do Solo	Intensidade de Utilização	Índice de Implantação bruto máximo
Classes de Espaços	Rodoviário	Baixa	-----
	Portuário	Baixa	0.35
	Equipamentos técnicos	Baixa	0.35
	Urbana estruturante consolidada	Alta	0.70
	Urbana estruturante dispersa	Média	0.50
	Habitacional misto	Alta	0.80
	Habitacional	Alta	0.60
	Aglomerado rural	Baixa	0.30
	Verde urbano	Baixa	0.35
	Turística	Baixa	0.35
	Área Administrativa	Média	0.50
	De indústria ligeira	Alta	0.70
	Agro-silvo-pastoril	Baixa	0.25
	Verde proteção	Baixa	0.10
	Florestal	Baixa	-----
De indústria extractiva	Baixa	0.35	

Anexo IV - Hierarquia e categorias dos espaços integrados na estrutura ecológica urbana

Hierarquia	Tipos de espaços		Descrição	Irradiação
Estrutura Verde Principal (30m²/hab)	Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento	Espaços Industriais	Barreiras de vegetação densa e com folhagem para defesa contra o ruído e poluição atmosférica e redução do impacte visual.	-----
	Espaço Verde associado a equipamento	Desporto.	Área verde informal de enquadramento e recreio para os utentes destas infra-estruturas. Deve ser, preferencialmente, revestida na sua maioria por vegetação, podendo englobar espaços pavimentados ou terreiros. Podem ter associado equipamento para desporto ao ar livre.	1000 m
		Mercados e Feiras		
Jardim Público Municipal (4m ² /hab)	Espaço verde de grande dimensão para recreio, lazer e convívio de população inter-bairros. Deverá ser composto por amplas áreas plantadas e por áreas pavimentadas como estadias e percursos. Devem integrar espaços informais para recreio infantil e juvenil e estar equipados com mobiliário urbano e equipamento desportivo considerado necessário.		1000 m	
Estrutura Verde Secundária (10m²/hab)	Jardim Público de Bairro (3 a 4m ² /hab)		Espaço verde de média dimensão, localizado na proximidade da habitação, para recreio e convívio de crianças, jovens, adultos e idosos. Deverá ser composto por áreas plantadas e pavimentadas, pequenas estadias e espaços para recreio infantil.	Até 500 m (10 minutos a pé)
	Largo ou Praça Arborizada (2 a 3m ² /hab)		Espaço para convívio e encontro da população, situado na proximidade da habitação. Pode estar associado a áreas comerciais, quiosques podendo ter esplanadas associadas. Devem dispor de zonas de estadia pavimentadas e com arborização em caldeiras. Podem ter associado algum equipamento para recreio infantil e para idosos.	100 a 500 m (10 minutos a pé)
	Alameda Urbana (2 a 3m ² /hab)		Espaço de circulação e estadia de peões pavimentado composto por passeios com arborização em caldeira e espaços de estadia sob as copas. Poderá ter áreas plantadas em canteiros de grandes dimensões.	Até 500 m

Anexo V - Localização, critérios de programação e dimensão mínima dos espaços integrados na estrutura ecológica urbana

Tipologia / Descrição	Hierarquia	Programação	Dimensão Mínima
Jardim Público de Bairro	Estrutura Verde	4 m ² /hab	5.000 m ²
	Secundária		
largo ou praça Arborizada junto a área comercial	Estrutura Verde Secundária	2 m ² /hab	1.000 m ²
Jardim Público Municipal	Estrutura Verde Principal	10 m ² /hab	6ha
largo ou praça Arborizada junto a espaço habitacional	Estrutura Verde Secundária	2 m ² /hab	1.000 m ²
espaço de Protecção e Enquadramento	Estrutura Verde Principal	-	25m
largo ou praça Arborizada junto a área habitacional	Estrutura Verde Secundária	3 m ² /hab	1.000 m ²

Anexo VI – Hierarquia, Características e Funções das vias urbanas

HIERARQUIA			Estrada Nacional		Estrada Municipal			
			1ª Classe	3ª Classe	Nível D	Nível C	Nível B	
FUNÇÕES			Ligações entre as sedes dos concelhos	Ligar aglomerados com mais de 500 habitantes à sede do concelho	Com tráfego médio de 400 a 1000 veículos por dia	Com tráfego médio de 200 a 400 veículos por dia	Com tráfego médio de 50 a 200 veículos por dia	
CARACTERÍSTICAS	PERFIL TRANSVERSAL	Nº de Vias	4 (ou 2 em espaços consolidados)	2	4	2	1 ou 2	
		Largura Mínima (m)	12	12	12	6	3	
	Acessos		Intersecções de nível ordenadas e com eventual regulação de tráfego	Livres	Livres	Livres	Livres	Livres
	Tipo de Nós		De Nível ou desnivelado	De Nível	De Nível	De Nível	De Nível	De Nível
	Estacionamento		Condicionado ou se autorizado, em espinha	Livre, de preferencia em espinha	Livre	Livre	Livre	Livre
	Paragens de Transportes Colectivos		Fora das faixas de rodagens e em sítios apropriados	Sempre que possível, fora das faixas de rodagens	A evitar	A evitar	A evitar	Interdita

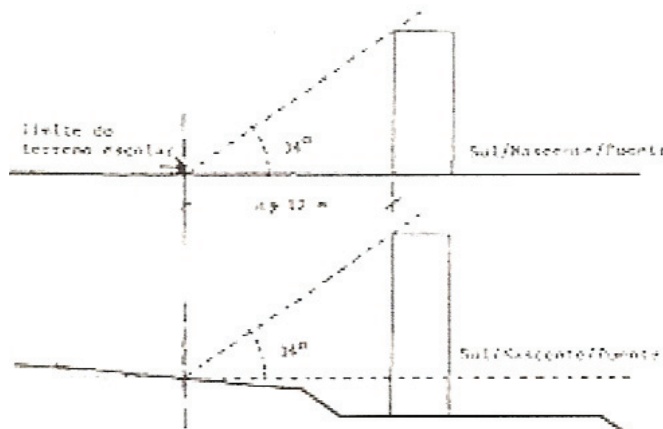
Anexo VII - Quadro dos Valores mínimos para o dimensionamento dos estacionamentos

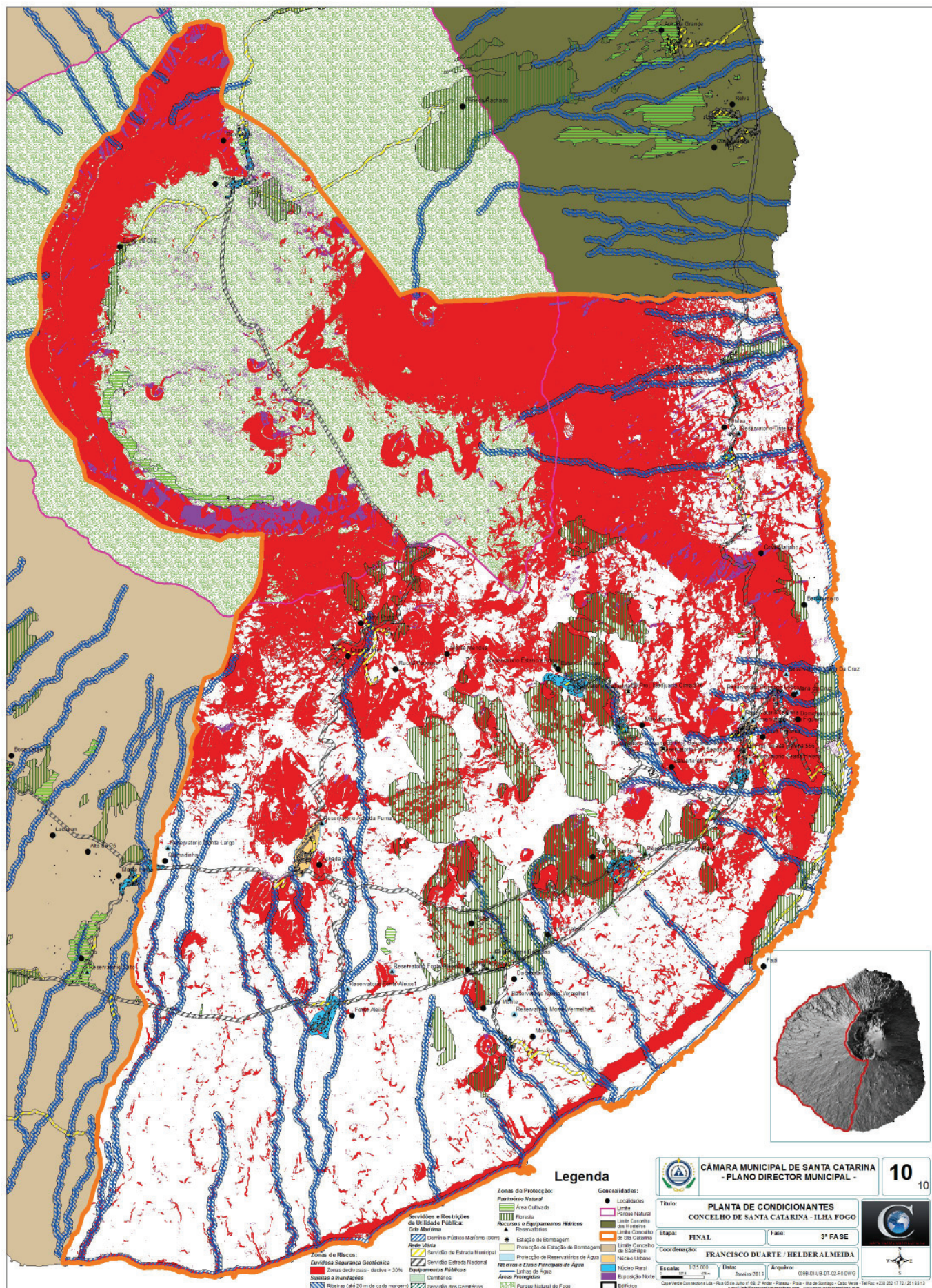
Veículos	Em Superfície (m²/lugar)	Em Estrutura Edificada (m²/lugar)
Ligeiros	12,5	20,0
Pesados	45,0	75,0

Anexo VIII - Necessidades mínimas limite de lugares de estacionamento

USOS	Tipologia		Área bruta de construção (m²)					Nº de Quartos interiores	Salas de reuniões ou de espectáculo	
	até T3	> T3	≤500	>500 e ≤1000	>1000	por cada 75 m²	por cada 100 m²			por cada 500 m²
Habitação	1/fogo	2/fogo								
Comércio a)			1	1,5	2					
Serviço b)			3	5	5					
Hotéis c)									1	2
Industria ou armazéns						1		1 d)		
Equipamentos Colectivos							1			

Anexo IX – Afastamentos de protecção às escolas:





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

Portaria n.º 23/2013

de 28 de Março

Preâmbulo:

O Município de São Miguel, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão.

O Plano Desenvolvimento Urbano enquanto instrumento de ordenamento que rege a organização espacial de parte determinada do território municipal é o plano urbanístico de natureza regulamentar e de grau inferior ao Plano Director Municipal. Este PDU 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,

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

Ao abrigo das competências que são conferidas pelo nº 6 da Base XVII, conjugada com a Base XIV, todas da Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovada pelo Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo nº 6/2010, de 21 de Junho.

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo nº 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 Desenvolvimento Urbano (PDU) de Pilão Cão cujo Regulamento, planta de zonamento 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 Março de 2013.
– O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*.

REGULAMENTO DO PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE PILÃO CÃO**CAPITULO I****Disposições Gerais**

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

1. O presente Plano de Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão, adiante designado PDU-PC, elaborado segundo as disposições legais, estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo no âmbito da área de intervenção.

2. A área a que se aplica o presente Regulamento é a delimitada na planta de ordenamento.

Artigo 2º

Vinculação

1. A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano, programa ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer operação de parcelamento, obra de urbanização, obra de construção civil ou acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo, com carácter definitivo ou precário, na área abrangida pelo PDU-PC rege-se pelo disposto no presente Regulamento.

2. As disposições do presente Regulamento têm natureza de Regulamento administrativo e é indissociável da planta de ordenamento.

Artigo 3º

Validade

O Plano de Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão vigora por um período de 12 (doze) anos, contados a partir da sua entrada em vigor.

Artigo 4º

Dinâmica do Plano

O Plano de Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão pode ser objecto de alteração, suspensão e revisão nos termos do diploma em vigor pertinente a matéria.

Artigo 5º

Conteúdo documental

1. O Plano Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão é constituído pelas seguintes

- a) Relatório;
 - i) Planta da situação existente;
 - ii) Esquema de desenvolvimento;
 - iii) Planta de ordenamento e condicionantes; e
- b) Regulamento.

2. O conteúdo material do Plano contempla os seguintes elementos:

- a) Condicionantes e servidões: no território do PDU-PC são observadas as disposições referentes a protecções, servidões constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas nas plantas de ordenamento/zonamento e condicionantes:
 - i) Zonas de Risco: zonas de duvidosa segurança geotécnica;
 - ii) Zonas de Protecção: Ribeiras e eixos principais de água e património cultural
 - iii) Servidões de infra-estruturas públicas e da orla marítima.

b) Classe de espaços: a área abrangida pelo Plano está dividida nas seguintes classes e categorias de espaço, de acordo com as delimitações constantes da planta de ordenamento:

- i) Espaços canais e equipamentos, nomeadamente espaços canais e infra-estruturas viárias, espaços canais de infra-estruturas técnicas e equipamentos técnicos;
- ii) Áreas não edificáveis, nomeadamente, agro-silvo-pastoril, verde de protecção de enquadramento, costeiras; e
- iii) Áreas edificáveis, nomeadamente: aglomerado rural, habitacional mista, urbana estruturante e equipamentos sociais.

Artigo 6º

Plano Detalhado

1. Nas áreas edificáveis, e particularmente nas zonas de expansão promover-se-á a elaboração do Plano Detalhado da zona de Ponta Bacio de forma a:

- a) Garantir a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem;
- b) Adaptar e pormenorizar as disposições contidas neste PDU;
- c) Definir as características arquitectónicas e técnicas a que devem obedecer as construções, as infra-estruturas, os equipamentos e os espaços exteriores;
- d) Servir de base a elaboração de projectos e ao licenciamento de obras;
- e) Que as suas definições sejam constitutivas de direitos urbanísticos; e

2. O PD pode redefinir os parâmetros urbanísticos salvaguardando os usos definidos nas classes de espaços deste PDU.

Artigo 7º

Cedência de áreas dotacionais

1. Os proprietários de terrenos cedem gratuitamente à Câmara Municipal as parcelas destinadas a áreas dotacionais, de acordo com o plano, projecto ou norma aplicável, nos termos da lei em vigor pertinente a matéria.

2. Os terrenos dotacionais cedidos à Câmara Municipal são afectos especificamente à finalidade prevista no plano, projecto ou norma aplicável.

3. O cedente tem direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos dos números anteriores sempre que sejam afectas a fins diversos daqueles previstos no plano, projecto ou norma aplicável, nos termos da lei em vigor.

Artigo 8º

Emissão da licença de utilização

Concluídas as obras e após vistoria da Câmara Municipal, a mesma emite o alvará de licença de utilização, nos termos da legislação vigente e das seguintes condições adicionais:

1. 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;

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

3. A Câmara Municipal pode proceder à legalização de construções efectuadas ilegalmente, sem licença de construção, comprovadamente edificadas antes da entrada em vigor do Plano de Desenvolvimento Urbano e que obedeçam, cumulativamente, aos requisitos seguintes:

- a) Satisfaçam a legislação aplicável ao licenciamento municipal de obras particulares;
- b) Não prejudiquem, de forma grave, quer o interesse público quer o ordenamento do território municipal;
- c) Não prejudiquem a capacidade construtiva das parcelas confinantes; e
- d) Cumpram o definido nos demais diplomas vigentes pertinentes a matéria.

Artigo 9º

Realização do plano

1. A administração municipal formula programas sectoriais, anuais e plurianuais, que constituem o guia de actuação urbanística municipal no quadro de realização do PDU-PC;

2. Estes programas incidem sobre as seguintes matérias:

- a) Habitação: definindo as acções a desenvolver pelo município, pelos órgãos de administração central e pelos particulares na construção e na recuperação de alojamentos, para um período determinado de tempo, de acordo com os diferentes programas e esquemas de financiamento público da habitação
- b) Espaços verdes: definindo o faseamento da sua realização;
- c) Infra-estruturas: definindo as diferentes obras de arruamento e vias, redes de saneamento básico, de distribuição de energia e iluminação pública, a serem realizadas por iniciativa do município;
- d) Aquisição de terrenos: estabelecendo os terrenos a adquirir necessários à realização do PDU-PC e dos diferentes programas sectoriais.

3. A Câmara Municipal regula o faseamento e a execução dos trabalhos de urbanização, adoptando o processo administrativo mais conveniente em cada caso, de acordo com a legislação em vigor, de forma a garantir uma conveniente execução das orientações do PDU-PC.

CAPÍTULO II

Disposições Específicas

Artigo 10º

Aplicação supletiva

Na ausência de outros planos urbanísticos, as disposições gerais e específicas têm aplicação directa.

Artigo 11º

Medidas preventivas

1. Até que o PD, referido no artigo 6º, entre em vigor, a título de medida preventiva, a Câmara Municipal interdita a criação de novos lotes na área circunscrita pelo PD.

2. Nas áreas não abrangidas por Planos Detalhados, a Câmara Municipal pode licenciar obras, procedendo a:

- a) Estudos urbanísticos sumários que garantam o alinhamento das fachadas e cêrcea das construções contíguas, para os casos de integração urbana; e
- b) Planos de loteamentos, para situações onde os estudos sumários não são suficientes para uma boa integração dos lotes no contexto urbano.

Artigo 12º

Infra-estruturas

1. É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de acesso público por via de perfil não inferior a 3m (três metros).

2. As infra-estruturas a construir pelos requerentes ficam preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas.

3. Todas as redes de infra-estruturas, incluindo os ramais de ligação, são obrigatoriamente colocadas no subsolo, à excepção das redes de infra-estruturas eléctricas e telecomunicações, quando devidamente autorizadas pelas entidades competentes.

4. Na remodelação ou alteração das redes de infra-estruturas existentes deve considerar-se o disposto no número anterior.

5. A rede de circulação rodoviária e de peões é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das vias.

6. As vias públicas e ou acessos devem garantir boa visibilidade, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento e permitir, em boas condições, as manobras dos veículos de protecção civil e recolha de lixo.

7. Sem prejuízo do regime legal em vigor, a configuração da rede rodoviária, incluindo a implantação e dimensionamento das vias e cruzamentos, pode ser reajustada em função dos estudos de engenharia de tráfego e de arruamentos, sem alterar o conceito da rede estabelecida.

Artigo 13º

Área habitacional

1. As áreas predominantemente habitacionais destinam-se preferencialmente à localização de habitação, sem exclusão da localização de outras actividades, designadamente comércio e serviços, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com o uso preferencial.

2. Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que a legislação específica o imponha e quando as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, cheiros, resíduos ou, de um modo geral, prejudiquem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou descarga ou com incomportável tráfego de pesados; e
- c) Acarretem graves riscos de incêndio ou explosão.

3. Todas as actividades que sejam sujeitas a legislação específica relativa à autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos nos pontos anteriores, podendo a Câmara Municipal inviabilizar instalação de qualquer actividade, bem como contra-ordenar a respectiva licença de utilização.

Artigo 14º

Actividade comercial e actividade industrial

1. Os pisos destinados a comércio, em construções de habitação uni ou multifamiliar, são exclusivamente admitidos em rés-do-chão ou cave.

2. Quando o piso destinado a comércio ou armazém se localize na cave do edifício, admite-se uma profundidade máxima de 4m (quatro metros).

3. O edifício quando integra instalações comerciais em rés-do-chão ou cave está igualmente sujeito aos afastamentos definidos no artigo 12º deste Regulamento.

4. Devem cumprir-se para a construção de instalações comerciais as condições de estacionamento definidas no artigo 20º deste Regulamento.

5. Nos edifícios com acesso por arruamentos com largura inferior a 5m (cinco metros) só é permitido o uso habitacional, em casos excepcionais, devidamente justificados, a Câmara Municipal pode permitir o uso comercial de pequenas unidades.

6. O licenciamento das unidades comerciais de dimensão relevante fica dependente do cumprimento da legislação específica em vigor e da avaliação do seu interesse social e económico por parte da Câmara Municipal e é precedido pela apresentação de um relatório.

7. A localização das unidades industriais e de armazenagem é limitada aos locais indicados na planta de ordenamento:

- a) Não são permitidas a construção, ampliação ou renovação de estabelecimentos anteriormente localizados em áreas residenciais; e
- b) As unidades industriais devem ainda dar cumprimento aos condicionamentos estipulados na legislação específica.

8. As estações de serviço e as oficinas de reparação de veículos automóveis não podem ser instaladas, quer em construções de raiz quer em espaços preexistentes adaptados, se causarem manifesto prejuízo às habitações ou outras actividades próximas, no que diz respeito à comodidade, à segurança e à salubridade, ou se os respectivos acessos não estiverem previstos, prejudicando a fluidez do trânsito.

9. Não são permitidas a construção, ampliação ou renovação de estabelecimentos anteriormente localizados em zonas residenciais.

10. O estabelecimento de unidade obriga a adopção das medidas tecnologicamente mais modernas no que respeita ao cumprimento das regras de segurança, como no que respeita à protecção do meio ambiente, recuperação de gases e controlo das descargas de efluentes líquidos.

Artigo 15º

Lixeiras e parques de sucata

É proibida a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósito de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho em qualquer área do perímetro deste plano.

Artigo 16º

Alojamentos de animais

Nos espaços urbanos não são permitidos alojamentos para animais, excepto galinheiras, coelheiras e similares, desde que devidamente instaladas nos lotes destinados a moradias e com parecer favorável do delegado de saúde.

Artigo 17º

Alinhamentos e cérceas

1. Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, e para os quais não existam planos específicos de ordenamento, as edificações a licenciar são definidas pelo alinhamento existente das fachadas.

2. Os andares recuados não podem exceder a cércea a estabelecer em cada caso nos artigos específicos de cada uma das zonas de edificabilidade.

3. É permitido o aproveitamento de vãos de telhado, desde que a inclinação da cobertura não exceda um plano inclinado com 30º (trinta graus) que passe pela intersecção entre a fachada e a laje de tecto do último piso.

4. As capacidades construtivas definidas neste Regulamento podem ser ajustadas em áreas de tecido urbano existente, quer se trate de colmatação, construção, ampliação ou substituição de edifícios, em que são respeitados os alinhamentos e cérceas dominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento e a cércea dominante do conjunto.

Artigo 18º

Empenas

As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes são revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com outro material de construção de boa qualidade, que assegure uma correcta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

Artigo 19º

Anexos

1. Os anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações, localizados em lotes não podem, em qualquer caso, exceder 20% da área total do lote.

2. A Câmara Municipal pode consagrar excepções ao disposto neste artigo, quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas, que prossigam fins de interesse público ou de assistência social.

Artigo 20º

Tratamento paisagístico

1. Devem ser respeitadas as indicações constantes deste Regulamento e definidas nas peças desenhadas do Plano, nomeadamente serem criados espaços verdes envolventes dos edifícios de forma a enquadrar as construções na paisagem global proposta pelo Plano.

2. A execução de espaços verdes de acordo com o fim a que se destinam é da responsabilidade das entidades que se indicam:

- a) As estruturas verdes são da responsabilidade da Câmara Municipal ou do promotor, através de protocolo a estabelecer entre as partes;
- b) Os espaços verdes de enquadramento e as áreas exteriores dos lotes são da responsabilidade do promotor; e
- c) Os espaços verdes interiores aos lotes são da responsabilidade do proprietário do lote.

3. Os percursos pedonais públicos são na totalidade da sua extensão arborizados e serão previstos acessos a deficientes sempre que os desníveis existentes o justifiquem, através de rampas e outras soluções, de acordo com a legislação em vigor.

4. Nos espaços para utilização pública devem ser criadas áreas, devidamente arborizadas e equipadas, de forma a proporcionar uma vivência urbana eficaz, sendo que nestas áreas é colocado mobiliário urbano, em passeios pedonais bem dimensionados, bem como em espaços públicos e de recreio.

5. Os espaços de recreio juvenil e infantil são equipados com áreas de jogo e equipamento infantil.

Artigo 21º

Acessibilidade aos espaços públicos

1. A construção de espaços públicos, nomeadamente, edifícios públicos, equipamentos colectivos, espaços verdes de recreio e as vias públicas, devem obedecer a normas técnicas específicas, designadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas que permitam o normal acesso das pessoas com mobilidade condicionada.

2. As instalações, edifícios e equipamentos e outros espaços mencionados no número anterior, já construídos e em construção que não garantam a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada têm de ser adaptados no prazo de 5 (cinco) anos, para assegurar o normal acesso dessas pessoas.

3. Esta norma aplica-se de imediato aos projectos de remodelação e ampliação de instalações, edifícios, estabelecimentos e espaços referidos no número um que vierem a ser submetidos a aprovação e ou licenciamento após a entrada em vigor do presente diploma.

4. Excepção a esta norma os casos que originem situações de difícil execução, que exijam a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou afectem sensivelmente o património cultural, sendo que nesses casos, os organismos competentes para a aprovação definitiva dos projectos podem autorizar outras soluções diferentes, de acordo com critérios a estabelecer, que devem ser publicitados com expressa e justificada invocação das causas legitimadoras de tais soluções.

5. A aplicação destas normas a edifícios e respectivos espaços circundantes que revistam especial interesse histórico e arquitectónico, designadamente os imóveis classificados ou em vias de classificação, é avaliada caso a caso e adaptada às características específicas do edifício em causa, ficando a sua aprovação dependente de parecer favorável da entidade responsável por essa classificação.

Artigo 22º

Estacionamentos

1. A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória.

2. Sem prejuízo do estabelecido na lei, os planos detalhados podem especificar os valores mínimos para os diferentes usos.

Artigo 23º

Publicidade visível

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

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

- a) Quando prejudicar a circulação dos peões, designadamente dos deficientes;
- b) Quando afectar a segurança das pessoas ou das coisas, nomeadamente a circulação rodoviária;
- c) 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, dispondo ou não de iluminação própria; e

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

CAPÍTULO III**Condicionantes Especiais e Servidões**

Secção I

Zonas de Duvidosa Segurança Geotécnica

Artigo 24º

Definição das zonas de duvidosa segurança geotécnica

São zonas de duvidosa segurança geotécnica as áreas de risco em que é notória a instabilidade do solo, ao nível da morfologia do terreno e da sua constituição, enquadrando-se nesta categoria os fortes declives tais como falésias e ravinas propícios ao desabamento e desmoronamento de parte ou da totalidade do solo, quer por apresentarem inconsistência das camadas e materiais de que o solo é formado, ou por apresentarem fracturas indiciadoras do mesmo risco ou ainda simplesmente pelo declive que apresentam.

Artigo 25º

Normas aplicáveis a zona de duvidosa segurança geotécnica

1. As zonas de duvidosa segurança geotécnica são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, os serviços/ terciário, equipamentos sociais, turismo, o recreio urbano e rural, pequeno comércio, comércio grossista, estabelecimento de infra-estruturas técnicas, as extracções minerais e pesca.

2. As ocupações nas diversas zonas, na totalidade ou em parte, devem ser sempre acompanhadas de estudo de âmbito ambiental e paisagístico que respeitem a arborização e tratamento dos espaços não ocupados e descreva as medidas de preservação ou de substituição do coberto vegetal, quando este exista.

3. A vegetação arbórea existente deve ser respeitada e valorizada na implantação das infra-estruturas a criar.

Secção II

Zonas de Protecção

Subsecção I

Ribeiras e eixos principais de linhas de água

Artigo 26º

Definição de ribeiras e eixos

1. São zonas de “ribeiras e eixos principais de água”, as áreas dos leitos normais e os leitos de cheia das ribeiras e cursos de água, ou seja o espaço de drenagem natural das águas pluviais que como tal importa proteger.

2. Na ausência de legislação específica estabelece uma faixa de 15m (quinze metros) a contar do bordo da ribeira, quando o curso de água coincide com vale, ou do eixo principal de escoamento, quando o curso de água não coincide com o vale, como zona de protecção.

Artigo 27º

Normas aplicáveis a ribeiras e eixos

1. As zonas de ribeiras e eixos principais de águas são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, serviços/terciário, equipamentos sociais, turismo, pequeno comércio, comércio grossista, extracções minerais e pesca.

2. Nas zonas de ribeiras e eixos principais de águas não são permitidas:

- a) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- b) Alterações da topografia do terreno e o derrube do coberto arbóreo;
- c) Depósito de entulho de qualquer tipo; e
- d) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

Subsecção II

Património Cultural

Artigo 28º

Definição das áreas de protecção

1. As áreas de protecção são aquelas em que é reconhecido o interesse histórico, cultural ou artístico do património material e imaterial nele existente, por isso interessa preservar, sendo que enquadram-se nesta categoria os sítios, conjuntos urbanos, edifícios, monumentos ou objectos.

2. A classificação como bem cultural pode ser desencadeada pelo Estado, pela autarquia ou por qualquer pessoa singular ou colectiva, nos termos da legislação vigente.

3. Os bens classificados ou em vias de classificação não podem ser demolidos, alienados, expropriados, restaurados ou transformados sem parecer prévio da entidade competente, nos termos da legislação vigente e do presente Regulamento.

4. Na ausência de legislação específica, a faixa ou cintura de protecção em torno património cultural varia segundo o nível e tipo e natureza de património:

- a) Nas zonas não urbanizáveis o afastamento tem 25m (vinte e cinco metros) contados do perímetro do equipamento; e
- b) Nas zonas urbanas o afastamento é definido por plano detalhado ou na ausência daquele, por estudo específico para o efeito.

Artigo 29º

Normas aplicáveis as áreas de protecção

Estas áreas não apresentam incompatibilidades com outros usos, pois podem existir em qualquer lugar, na medida que são resultado da vivência e interacção do homem com a natureza.

Secção III

Servidões

Subsecção I

Orla Marítima

Artigo 30º

Definição da área de orla marítima

1. É definida como sendo “os terrenos situados numa zona considerada continuamente e no contorno de quais quer baías estuários e esteiros, até 80 m (oitenta metros), medidos do plano horizontal, a partir da linha das máximas preia-mar”;

2. Os terrenos referidos no número anterior pertencem ao domínio público do Estado e, como tal devem merecer atenção e protecção especiais e, devem reger-se na base dos princípios da inalienabilidade, da imprescritibilidade, da impenhorabilidade e da desafecção.

Artigo 31º

Normas aplicáveis á orla marítima

1. Cabe à Câmara Municipal desenvolver as acções que considere necessárias para o estabelecimento dos programas definitivos de ocupação destas zonas, bem como todas as acções que conduzam à elaboração dos estudos e projectos que assegurem a concretização e respectivas obras, de acordo com os objectivos expressos no Plano.

2. As ocupações nas diversas áreas, na totalidade ou em parte, devem ser sempre acompanhadas de estudo de âmbito paisagístico que respeite a arborização e tratamento dos espaços não ocupados e descreva as medidas de preservação ou de substituição do coberto vegetal, quando este exista.

3. Na área da orla marítima, admite-se o licenciamento de intervenções, de apoio às actividades de turismo, recreação, de lazer e de pesca desde que possuam um evidente interesse para o concelho, reconhecido pela Câmara Municipal, e, cumulativamente:

- a) Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer da sua utilização, podendo a Câmara Municipal exigir a elaboração de adequado estudo de impacte ambiental e funcional;
- b) Sejam criadas, a cargo dos interessados, todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessárias ao funcionamento autónomo da intervenção;
- c) Sejam executadas, a cargo dos interessados, todas as infra-estruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal entendidos como necessários pela Câmara Municipal;

Subsecção II

Infra-estruturas públicas

Artigo 32º

Servidão non aedificandi

1. Nos termos do Decreto-Lei nº 22/2008, de 30 de Junho, que aprova o estatuto das estradas nacionais, constituem servidão non aedificandi as estradas nacionais e municipais.

2. Área de servidão de caminhos municipais: a faixa de 5m (cinco metros) non aedificandi adjacente aquela, contada a partir do eixo do mesmo.

3. Nas zonas urbanas o afastamento da faixa non aedificandi é definido por plano detalhado.

Artigo 33º

Normas aplicáveis as zonas de servidão de infra-estruturas

As zonas de servidão de infra-estruturas são incompatíveis com habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, serviços/ terciário, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano e rural, pequeno comércio e comércio grossista, aproveitamento agrícola, florestal, extracções minerais e pesca.

CAPÍTULO IV

Classes de Espaço

Artigo 34º

Classificação

Constituem usos dominantes, compatíveis e incompatíveis das classes de espaços, para classificação e qualificação do solo, as definidas em conformidade com o disposto na Portaria 6 de 24 de Janeiro de 2011.

Secção I

Espaços Canais de Infra-Estruturas Técnicas

Artigo 35º

Definição de espaços canais de infra-estruturas

Os espaços canais de infra-estruturas técnicas são corredores que favorecem as ligações e suportam as redes de infra-estruturas técnicas no território.

Artigo 36º

Normas aplicáveis aos espaços canais de infra-estruturas

1. As áreas de espaços canais de infra-estruturas técnicas têm como uso incompatível a habitação ligada ao uso do solo, a indústria pesada e ligeira, o estabelecimento de equipamentos sociais, os serviços/terciário, pequeno comércio e grossista, turismo, recreio urbano e rural, extracção mineira e pesca.

2. Os espaços canais de Infra-estruturas de técnicas coincidem com as áreas de servidão de infra-estruturas técnicas.

3. A rede de circulação rodoviária e de peões é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das vias, conforme a seguir se define:

- a) Estrada nacional constitui a via rodoviária estruturante da circulação rodoviária que ultrapassa o âmbito de Pilão Cão e constitui o principal eixo de ligação daquela às demais localidades do município;
- b) Estradas municipais constituem as vias distribuidoras e de articulação no interior do núcleo urbano;

c) Caminhos municipais são vias de uso exclusivamente pedonal que atravessam Pilão Cão e percorrem áreas de interesse paisagístico, de protecção ou reserva, com perfil variável nunca inferior a 1,5 metros de largura; pavimento variável, admitindo-se em terra batida.

d) O perfil transversal mínimo das vias é o definido na planta de ordenamento, à escala de 1:7 500

Secção II

Áreas Não Edificáveis

Subsecção I

Área Agro-Silvo-Pastoril

Artigo 37º

Definição da área agro-silvo-pastoril

As áreas agro-silvo-pastoril, delimitadas na planta de ordenamento, distinguem-se pela sua menor capacidade agrícola e pela aptidão para o desenvolvimento das actividades de sequeiro e pastoreio.

Artigo 38º

Normas aplicáveis a área agro-silvo-pastoril

As áreas agro-silvo-pastoril têm como uso incompatível a indústria pesada, serviços/terciários, turismo, recreio urbano, comércio grossista e extracção mineira.

Artigo 39º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 1 (um) piso (R/chão).

Subsecção II

Verde de Protecção e Enquadramento

Artigo 40º

Definição das áreas verde de enquadramento e protecção

As áreas verdes de enquadramento e protecção, delimitadas na planta de ordenamento, são faixas ou bolsas de coberto vegetal de valor paisagístico, que servem para constituir áreas de enquadramento visual e paisagístico, de protecção e de equilíbrio dos ecossistemas do lugar.

Artigo 41º

Normas aplicáveis as áreas verde de enquadramento e protecção

As áreas verde de protecção e enquadramento têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e grossista, extracção mineira e pesca.

Artigo 42º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 1 (um) piso (R/chão).

Subsecção III

Área Costeira

Artigo 43º

Definição da área costeira

As áreas costeiras, sobrepondo-se à orla marítima, abrangem toda a faixa de costa até 80m (oitenta metros), medidos no plano horizontal, a partir da linha das

máximas preia-mar”, funcionam como área de equilíbrio paisagístico ambiental e dos ecossistemas marinho e terrestre.

Artigo 44º

Normas aplicáveis a área costeira

As áreas Costeiras têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e grossista, actividades agrícolas e extracção mineira.

Artigo 45º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até um piso (R/chão).

Secção III

Áreas Edificáveis

Subsecção I

Aglomerado Rural

Artigo 46º

Definição das áreas de aglomerado rural

1. As áreas de aglomerado rural, correspondem aos núcleos residenciais localizados na periferia dos centros dos aglomerados, delimitado na planta de ordenamento, e que se caracterizam por serem áreas de grande indefinição urbana onde subsiste a vivência rural.

2. A esta secção aplica-se o disposto no artigo 17º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 47º

Normas aplicáveis as áreas de aglomerado rural

As áreas de aglomerado rural têm como uso incompatível a indústria pesada, actividades florestais e extracção mineira.

Artigo 48º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 2 (dois) pisos (R/chão +1).

Subsecção II

Habitacional Mista

Artigo 49º

Definição da zona habitacional mista

1. A zona habitacional mista, corresponde aos núcleos das proximidades dos centros, delimitados na planta de Pilão Cão, caracterizado por ser a área urbana onde predomina habitação.

2. A esta secção aplica-se o disposto no capítulo II deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 50º

Normas aplicáveis a zona habitacional mista

As áreas habitacionais mistas têm como uso incompatível a indústria pesada, o recreio rural, comércio grossista, usos agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 51º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 2 (dois) pisos (R/chão +2).

Subsecção III
Urbana Estruturante
 Artigo 52º

Definição da área urbana estruturante

1. A área urbana estruturante corresponde ao núcleo central, delimitado na planta de ordenamento Pilão Cão, caracterizado por ser a área eminentemente urbana, onde se concentram os serviços e terciário.

2. A esta secção aplica-se o disposto no capítulo II deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 53º

Tipologias e usos dominantes

As áreas urbanas estruturantes têm como uso incompatível a indústria pesada, o recreio rural, comércio grossista, usos agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 54º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 2 (dois) pisos (R/chão +2).

Subsecção IV

Equipamentos sociais

Artigo 55º

Definição de equipamentos sociais

1. As áreas de equipamentos sociais são áreas inseridas no meio urbano e de uso exclusivo ao fim proposto e respectivos sistemas de apoios complementares, designadamente estacionamento de acordo com o artigo 22º deste Regulamento.

2. As parcelas delimitadas na planta de ordenamento, indicativas da instalação de equipamentos sociais, existentes ou previstos, não podem ter função diversa da definida senão quando tal seja justificado por Plano Director Municipal.

Artigo 56º

Condições especiais de construção

As áreas de equipamentos sociais têm como uso incompatível a indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, turismo, o recreio rural, comércio grossista, agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 57º

Dimensão dos lotes e condições de construção

A edificabilidade é admissível até 2 (dois) pisos (R/chão +1).

Artigo 58º

Projectos

1. Compete à Câmara Municipal, em conjunto com a Administração Central, a definição caso a caso do tipo de equipamento a instalar, em acordo com os programas regionais de construção de equipamentos colectivos.

2. Quando da realização dos equipamentos referidos no número anterior, estes devem obrigatoriamente conter áreas de estacionamento no interior da zona nas proporções de uma viatura/ 100 m² (por cem metros quadrados) de área de construção.

3. Deve ser previsto o tratamento dos espaços livres exteriores, sendo obrigatória a arborização de passeios, interiores de quarteirão e outros espaços livres, mesmo que residuais.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 59º

Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento observa-se o disposto na legislação aplicável, incluindo o Código de Posturas da Câmara Municipal de São Miguel.

Artigo 60º

Dúvidas

Compete a Câmara Municipal a resolução das dúvidas que se suscitarem na aplicação do presente Regulamento.

Artigo 61º

Interpretação e aplicação

Para interpretação e aplicação do Plano Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão, utiliza-se sempre a legislação em vigor pertinente a matéria.

Artigo 62º

Consulta do Plano

O Plano de Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão, incluindo todos os seus elementos fundamentais, complementares e anexos, pode ser consultado pelos interessados na Câmara Municipal de São Miguel e na Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

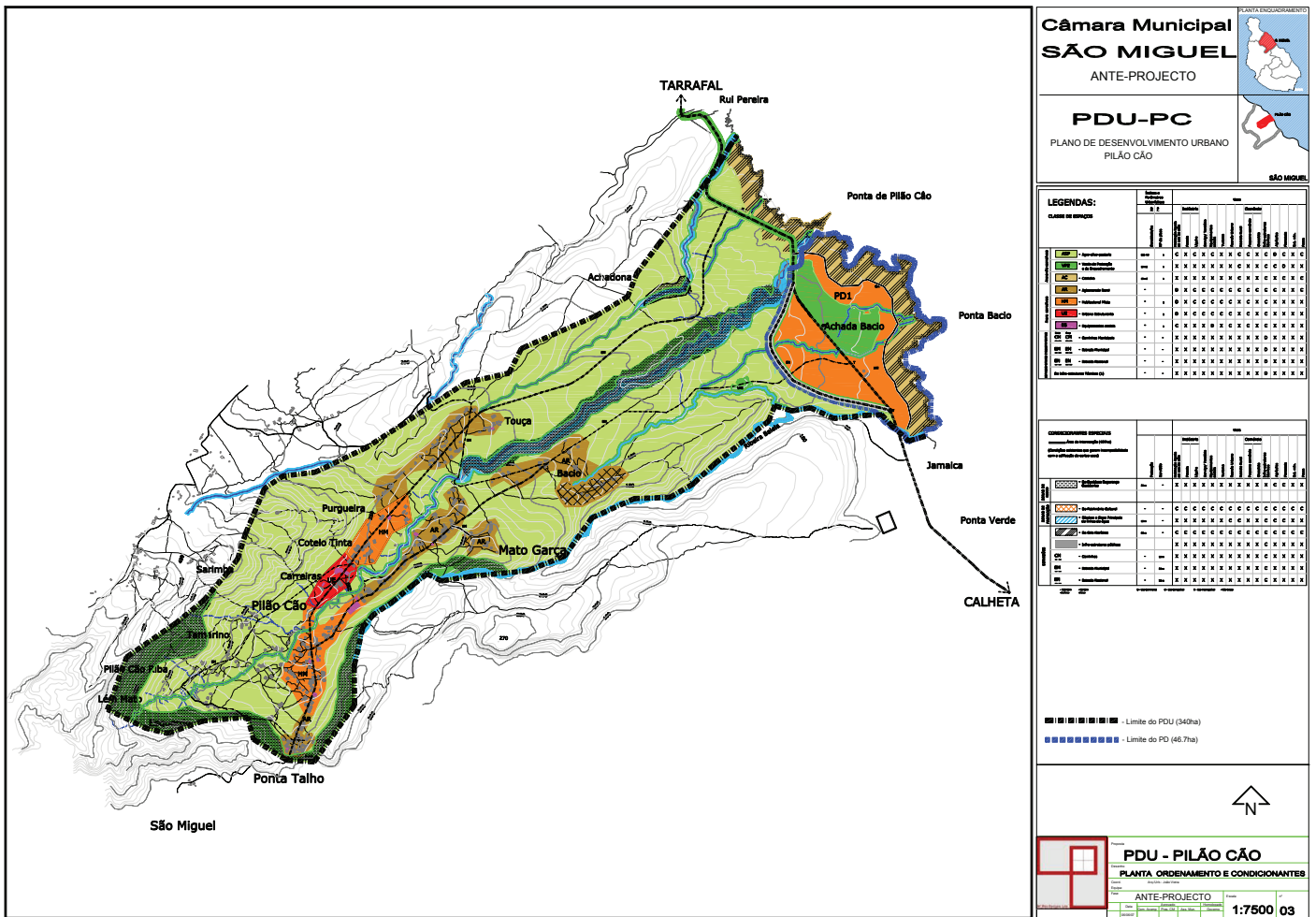
Artigo 63º

Entrada em vigor

O presente Plano entra em vigor na data da sua publicação no *Boletim Oficial*.

ANEXO

LEGENDAS: CLASSE DE ESPAÇOS	Índices e Parâmetros Urbanísticos		Usos																	
	D	P	Indústria							Comércio										
			Densidade/ha	Nº de pisos	Equipamento ligada ao comércio	Pesada	Ligeira	Serviços/ Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Pequeno comércio	Grossista	Infra-estruturas	Agrícolas	Florestais	Ext. meh.	Pesca	
ASP - Agro-silvo-pastorais	10m ²	1	C	X	C	X	C	X	X	C	X	C	C	X	C	C	D	C	X	C
VPE - Verde de Protecção e de Enquadramento	10m ²	1	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	C	D	X	X		
AC - Costeira	10m ²	1	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C	X		
AR - Aglomerado Rural	-	-	D	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X		
HM - Habitacional Mista	-	2	D	X	C	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X	X		
UE - Urbano Estruturante	-	2	D	X	C	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X	X		
ES - Equipamentos sociais	-	1	C	X	X	X	D	X	C	X	C	X	C	X	X	X	X	X		
CM - Conselho Municipal	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X			
EM - Estrada Municipal	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X			
EN - Estrada Nacional	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X			
De Infra-estruturas Técnicas (1)	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X			



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.

