



# BOLETIM OFICIAL

## ÍNDICE

<b>ASSEMBLEIA NACIONAL:</b>	
<b>Resolução n.º 20/IX/2016:</b>	
Cria uma Comissão Eventual de Redacção.....	2148
<b>Resolução n.º 21/IX/2016:</b>	
Altera a Resolução n.º 3/IX/2016, de 26 de Abril de 2016, que constitui a Comissão Permanente para a IX Legislatura. ....	2148
<b>Resolução n.º 22/IX/2016:</b>	
Altera a Resolução n.º 6/IX/2016, de 3 de Junho, que designa os Deputados para integrar o Grupo Nacional Interparlamentar (UIP). ....	2148
<b>Resolução n.º 12/IX/2016:</b>	
Defere o pedido de suspensão temporária de mandato do Deputado Manuel Inocêncio Sousa. ....	2149
<b>Resolução n.º 13/IX/2016:</b>	
Defere o pedido de suspensão temporária de mandato do Deputado João de Brito Lopes de Pina.....	2149
<b>Despacho substituição n.º 13/IX/2016:</b>	
Substituindo o Deputado Manuel Inocêncio Sousa por Alcides Lopes da Graça. ....	2149
<b>Despacho substituição n.º 14/IX/2016:</b>	
Substituindo o Deputado João de Brito Lopes de Pina por Paulo Barbosa Amado Alves de Barros. ....	2149
<b>MINISTÉRIO DAS INFRA-ESTRUTURAS, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO:</b>	
<b>Republicação:</b>	
Da Portaria n.º 35/2016, que ratifica o Plano Diretor Municipal da Praia.....	2150

## ASSEMBLEIA NACIONAL

**Resolução n.º 20/IX/2016**

de 8 de novembro

Assembleia Nacional vota, nos termos da alínea *m*) do artigo 175.º da Constituição, a seguinte Resolução:

Artigo 1.º

É criada, ao abrigo do número 1 do artigo 172.º do Regimento da Assembleia Nacional, uma Comissão Eventual de Redacção, com a seguinte composição:

Emanuel Jesus Correia Lopes - MPD  
 Julião Correia Varela - PAICV  
 David Elias Mendes Gomes - MPD  
 Nuias Mendes Barbosa da Silva - PAICV  
 José Eduardo Mendes Moreno – MPD

Artigo 2.º

A Comissão extingue-se uma vez realizada a redacção final dos textos legislativos.

Aprovada em 23 de Novembro de 2016.

Publique-se.

O Presidente da Assembleia Nacional, em exercício,  
*Austelino Tavares Correia*

**Resolução n.º 21/IX/2016**

de 8 de novembro

A Assembleia Nacional vota, nos termos da alínea *g*) do artigo 180.º da Constituição, a seguinte Resolução.

Artigo 1.º

É alterada a Resolução n.º 3/IX/2016, de 26 de Abril de 2016, que constitui a Comissão Permanente para a IX Legislatura, que passa a ter a seguinte redacção:

“Artigo único

(...)

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. Secretário, Miguel Pedro Sousa Monteiro
5. (...)
6. (...)
7. (...)
8. (...)
9. (...).”

Artigo 2.º

É republicada a Resolução n.º 3/IX/2016, de 26 de Abril, na íntegra, com a devida alteração, anexa à presente Resolução e que dela faz parte integrante.

Aprovada em 24 de Novembro de 2016.

Publique-se.

O Presidente da Assembleia Nacional, em exercício,  
*Austelino Tavares Correia*

## ANEXO

## REPUBLICAÇÃO

**Resolução n.º 3/IX/2016,**

de 26 de abril

A Assembleia Nacional vota, nos termos da alínea *g*) do artigo 180.º da Constituição, a seguinte Resolução.

Artigo único

Ao abrigo da alínea *d*) do artigo 153.º conjugado com o artigo 147.º, ambos da Constituição, fica constituída, como se segue, a Comissão Permanente para a IX Legislatura:

1. Presidente da Assembleia Nacional, Jorge Pedro Maurício dos Santos
  2. Primeiro Vice- Presidente, Austelino Tavares Correia
  3. Segundo Vice-Presidente, Eva Verona Teixeira Andrade Ortet
  4. Secretário, Miguel Pedro Sousa Monteiro
  5. Secretário, Américo Sabino Soares Nascimento
  6. Secretária, Mircéa Isidora Araújo Delgado
  7. Representante do Grupo Parlamentar do Movimento para a Democracia (MPD), Rui Alberto de Figueiredo Soares
  8. Representante do Grupo Parlamentar do Partido Africano da Independência de Cabo Verde (PAICV), Rui Mendes Semedo
  9. Representante da União Cabo-verdiana Independente e Democrática (UCID), João dos Santos Luís.
- Aprovada em 20 de Abril de 2016.

Publique-se.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Jorge Pedro Maurício dos Santos*.

**Resolução n.º 22/IX/2016**

de 8 de novembro

A Assembleia Nacional vota, nos termos da alínea *m*) do artigo 175.º da Constituição, a seguinte Resolução:

Artigo 1.º

É alterada a Resolução n.º 6/IX/2016, de 3 de Junho, que designa os Deputados para integrar o Grupo Nacional da União Interparlamentar (U.I.P), que passa a ter a seguinte redacção:

“Artigo único

(...)

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. (...)
6. (...)
7. Isa Filomena Pereira Soares da Costa, MPD
8. (...)
9. (...)
10. (...)
11. (...).”

## Artigo 2.º

É republicada a Resolução n.º 6/IX/2016, de 3 de Junho, na íntegra, com a devida alteração, anexa à presente Resolução e que dela faz parte integrante.

Aprovada em 24 de Novembro de 2016.

Publique-se.

O Presidente da Assembleia Nacional, em exercício,  
*Austelino Tavares Correia*

**ANEXO**  
**REPUBLICAÇÃO**  
**Resolução n.º 6/IX/2016,**  
**de 3 de junho**

A Assembleia Nacional vota, nos termos da alínea *m*) do artigo 175.º da Constituição, a seguinte Resolução:

## Artigo único

São designados os Deputados abaixo indicados para integrarem o Grupo Nacional da União Interparlamentar (U.I.P):

1. Austelino Tavares Correia, MPD
2. Manuel Inocêncio Sousa, PAICV
3. David Lima Gomes, MPD
4. José Maria Gomes da Veiga, PAICV
5. Miguel Pedro Sousa Monteiro, MPD
6. Walter Emanuel da Silva Évora, PAICV
7. Isa Filomena Pereira Soares da Costa, MPD
8. Francisco Correia Pereira, PAICV
9. Francisco Marcelino Lopes Correia, MPD
10. Ana Paula Dias Santos, PAICV
11. Celita Annie Alfama Pereira, MPD

Aprovada em 25 de Maio de 2016.

Publique-se.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Jorge Pedro Maurício dos Santos*

\_\_\_\_\_

**Comissão Permanente**

**Resolução n.º 12/IX/2016**

**de 8 de novembro**

Ao abrigo da alínea *a*) do artigo 55º do Regimento da Assembleia Nacional, a Comissão Permanente delibera o seguinte:

## Artigo Único

Deferir o pedido de suspensão temporária de mandato do Deputado Manuel Inocêncio Sousa, eleito na lista do PAICV pelo Círculo Eleitoral de São Vicente, por um período compreendido entre os dias 14 de Novembro e 9 de Dezembro de 2016.

Aprovada em 15 de Novembro de 2016

Publique-se.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Jorge Pedro Maurício dos Santos*

**Resolução n.º 13/IX/2016**

**de 8 de novembro**

Ao abrigo da alínea *a*) do artigo 55º do Regimento da Assembleia Nacional, a Comissão Permanente delibera o seguinte:

## Artigo único

Deferir o pedido de suspensão temporária de mandato do Deputado João de Brito Lopes de Pina, eleito na lista do PAICV pelo Círculo Eleitoral das Américas, por um período compreendido entre os dias 20 e 30 de Novembro de 2016.

Aprovada em 16 de Novembro de 2016

Publique-se.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Jorge Pedro Maurício dos Santos*

\_\_\_\_\_

**Gabinete do Presidente**

**Despacho substituição n.º 13/IX/2016**

Ao abrigo do disposto na alínea *b*) do artigo 24º do Regimento da Assembleia Nacional, conjugado com o disposto nos artigos 4º, 5º e nº 2 do artigo 6º do Estatuto dos Deputados, defiro, a requerimento do Grupo Parlamentar do PAICV, o pedido de substituição temporária de mandato do Deputado Manuel Inocêncio Sousa, eleito na lista do PAICV pelo Círculo Eleitoral de São Vicente, pelo candidato não eleito da mesma lista, Senhor Alcides Lopes da Graça.

Publique-se.

Assembleia Nacional, 15 de Novembro de 2016. – O Presidente da Assembleia Nacional, *Jorge Pedro Maurício dos Santos*

\_\_\_\_\_

**Despacho substituição n.º 14/IX/2016**

Ao abrigo do disposto na alínea *b*) do artigo 24º do Regimento da Assembleia Nacional, conjugado com o disposto nos artigos 4º, 5º e nº 2 do artigo 6º do Estatuto dos Deputados, defiro, a requerimento do Grupo Parlamentar do PAICV, o pedido de substituição temporária de mandato do Deputado João de Brito Lopes de Pina, eleito na lista do PAICV pelo Círculo Eleitoral das Américas, pelo candidato não eleito da mesma lista, Senhor Paulo Barbosa Amado Alves de Barros.

Publique-se.

Assembleia Nacional, aos 16 de Novembro de 2016. – O Presidente da Assembleia Nacional, *Jorge Pedro Maurício dos Santos*

MINISTÉRIO DAS INFRA-ESTRUTURAS,  
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO  
E HABITAÇÃO

Gabinete da Ministra

**Republicação**

**Da Portaria que ratifica o Plano Diretor  
Municipal da Praia**

Por ter saído de forma inexata (a não publicação das plantas legais) a Portaria nº 35/2016, que ratifica o Plano Diretor Municipal da Praia, publicada no *Boletim Oficial* I Série, n.º 56, de 4 de outubro de 2016, republica-se:

**Portaria nº 35/2016**

de 4 de outubro

**Nota Justificativa**

O Município de Praia, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu ao Ministério do Infra-estruturas, Ordenamento do Território e Habitação, para efeitos de ratificação, o Plano Diretor Municipal da Praia (PDM-P), que originou da Deliberação da Assembleia Municipal da Praia, publicada no *Boletim Oficial* nº 60, *II Série*, de 18 de novembro de 2014.

O PDM da Praia, é o instrumento de ordenamento que rege a organização espacial da totalidade do território municipal, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local continuada, integrando as opções de âmbito nacional e regional com incidência na respetiva área de intervenção.

O PDM, é o plano urbanístico de grau hierárquico superior, de natureza regulamentar, objeto 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.

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

Assim;

Ao abrigo do disposto na Base XLII do Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo nº 6/2010, de 21 de junho, que define as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico; e

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

Manda o Governo, pelo membro do Governo competente em razão da matéria, o seguinte:

Artigo 1º

**Objeto**

É ratificado o Plano Diretor Municipal da Praia, adiante designado por PDM-P, 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 no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinete do Ministro das Infra-estruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, na Praia, aos 26 de agosto de 2016. – O Ministro, *Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes*

**ANEXOS**

**REGULAMENTO**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1º

**Âmbito**

1. O presente Regulamento faz parte integrante do Plano Diretor Municipal da Praia - adiante designado por “PDMPR”, e estabelece as regras e orientações que deverão obedecer o uso, a ocupação e transformação do solo em todo o território do Município da Praia, definindo as normas de planeamento e gestão urbanística a implementar no concelho durante o período de vigência referido no artigo 55º.

2. Juntamente com a Planta de Ordenamento e de Condicionantes, o Regulamento dá forma, ao nível de ordenamento do território, à estratégia de desenvolvimento municipal.

Artigo 2º

**Objetivos**

O PDMPR visa os seguintes objectivos:

- a) Afirmar a Praia como cidade moderna, cosmopolita, detentora de um Centro Histórico de referência, competitiva, metropolitana e Capital de Cabo Verde, através de uma presença institucional forte, captadora de investimentos;
- b) Incentivar a boa governação territorial, a transparência e a simplificação dos processos, orientado para um desenvolvimento ordenado e planificado do território, atractivo aos investimentos;
- c) Incrementar as oportunidades de turismo de negócios, serviços, comércio e cultura, geradoras de dinâmica das actividades económicas e postos de trabalho;
- d) Adoptar um modelo de cidade para a Praia, tornando-a acessível, inclusiva, aberta ao mar, Infraestruturada e sustentada; e
- e) Assumir uma estratégia de desenvolvimento integrado, sintetizada no princípio “pensar global, agir local”, transformadora da Praia numa Cidade Polinucleada, constituída por cinco pólos urbanos de referência (Praia Norte, Centro, Sul, Oriental e Ocidental), potenciadora da redução das assimetrias urbanas existentes, promotora da equidade na localização e distribuição dos investimentos públicos e privados, e geradora de oportunidade de implementação de programas de requalificação urbana e ambiental dos bairros.

## Artigo 3º

## Conceito e definições

Para efeito de aplicação do presente Regulamento são adotadas as descrições constantes da legislação em vigor, particularmente do Código Técnico de Edificação:

- a) Área Urbana - é constituída na sua globalidade por terrenos urbanizados e urbanizáveis de extensão dos bairros actualmente existentes, incluindo as faixas classificadas como sendo Áreas Não Edificáveis, localizadas dentro do perímetro urbano;
- b) Área Periurbana - é constituída na sua globalidade por terrenos não urbanizados e urbanizáveis de expansão da Cidade da Praia, onde se predomina atualmente a vocação rústica e se localizam aglomerados rurais, registando-se actividades agro-silvo-pastoril ou indústria extractiva mineira, incluindo as restantes faixas classificadas como sendo Áreas Não Edificáveis, localizadas fora do perímetro urbano;
- c) Alinhamento – Linha que em planta separa a via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos existentes;
- d) Anexo – Qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal de que são exemplos as garagens e arrumos;
- e) Altura da Fachada – Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média de terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda;
- f) Altura Total da Construção – Dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos;
- g) Área de construção – Valor numérico expresso em m<sup>2</sup>, resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, garagens em cave, áreas técnicas e galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços de uso público cobertos pela edificação;
- h) Área de Cedência (para domínio público ou municipal) – Áreas que devem ser cedidas ao domínio público, destinadas a circulações pedonais e de veículos, à instalação de Infraestruturas, espaços verdes e de lazer, equipamentos coletivos, etc.;
- i) Área de Implantação (ocupação) – Valor expressa em m<sup>2</sup> do somatório das áreas dos edifícios delimitados pelo perímetro do piso que contacta com o solo, de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas e balanços;
- j) Área do lote – Superfície de lote definida pelos seus contornos captados na Planta Síntese/Legal (planos urbanísticos) e/ou nas Plantas de Localização emitidas pelos municípios;
- k) Balanço – Qualquer elemento construído fora da projecção vertical da área de implantação;
- l) Berma – Faixa de estrada entre a valeta e a parte alcatroada, asphaltada ou empedrada, de circulação, sendo referida de uma forma genérica à zona de estrada, quando não existir;
- m) Beirado – Fileira de telhas que formam a parte mais baixa do telhado;
- n) Construção em banda – Edifício que se integra num conjunto construído, tendo predominantemente o desenvolvimento segundo dois alçados livres principais (frente e tardo);
- o) Construção Geminada – Edifício que encosta a outro, com o qual forma um conjunto, tendo em cada um, predominantemente o desenvolvimento através de três alçados livres, contendo pelo menos uma parede contígua entre as duas construções;
- p) Construção Isolada – Edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção;
- q) Cota da Soleira – Demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau de entrada principal referida ao espaço público de acesso. No caso de existirem dois níveis de contacto de espaço público, opta-se pela situação de nível superior;
- r) Empena – Parâmetro vertical adjacente a construção ou a espaço privativo;
- s) Índice de Construção (Ic) – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de construção pode ser bruto ou líquido, dependendo se a área de construção for bruta ou líquida/útil. Podem ser apresentados em percentagem (%) ou na forma decimal;
- t) Índice de Ocupação (ou de Implantação) (Io) – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Podem ser apresentados em percentagem (%) ou na forma decimal;
- u) Logradouro – Área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;
- v) Lote – Área cadastral ou parcela identificável, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento, é a área relativa a parcela de terreno onde se prevê

a possibilidade de construção, em que se pode incluir logradouro privado. O seu conjunto define um quarteirão;

- w) Loteamento – Acção que tem 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.
- x) Mobiliário Urbano – Equipamento capaz de contribuir para o conforto e eficácia dos aglomerados urbanos, nomeadamente: bancos, cabines, telefónicos, recipientes para lixo, abrigos para peões, mapas e cartazes informativos, etc.;
- y) Nível de terreno – É o Nível mais baixo da intersecção do perímetro exterior da construção com o terreno envolvente;
- z) Número de pisos – Número máximo de andares ou de pavimentos sobrepostos acima do nível do terreno, ou do embasamento ou no embasamento, excluindo os sótãos e caves sem frentes livres, os entre-pisos parciais que resultem do acerto de pisos entre fachadas opostas, bem como os pisos vazados em toda a extensão do edifício com utilização pública ou condominal e só ocupados pelas colunas de acesso vertical. Caso não seja devidamente especificado, considera-se a altura média de 3 metros entre pisos para o cálculo do número de pisos;
- aa) Parâmetro – Indicador com um intervalo de variação entre valor máximo e um valor mínimo. Nesse intervalo todos os valores intermédios são admissíveis. Nos instrumentos de gestão do território os parâmetros estabelecem limites mínimos que viabilizam numa área de referência, designadamente, Infraestruturas, limites máximos que garantam a salvaguarda do património natural ou edificado e a qualidade do ambiente. Podem ser apresentados em percentagem quando os valores admitidos se reportam a índices;
- bb) Parcela de terreno – Espaço urbano, individualizado e autónomo, delimitado por via pública ou espaço urbano público;
- cc) Platibanda – Grade ou murro que rodeia a plataforma de um edifício;
- dd) Quarteirão – Conjunto de edifícios implantados numa zona delimitada por arruamentos;
- ee) Reparcelamento – É a operação que tem por objecto o agrupamento de prédios, o seu loteamento, conjunto e a distribuição dos lotes pelos proprietários dos prédios agrupados, na proporção dos respectivos direitos;
- ff) Terreno Dotacional – É o terreno ocupado ou a ocupar por espaços públicos, Infraestruturas urbanísticas e equipamentos colectivos indispensáveis à satisfação das exigências quotidianas da vida urbana;

gg) Tipologia de habitação – Caracterização dos fogos, ou dos edifícios, em termos de área, funcionamento e morfologia. O tipo de fogo é definido pelo número de quartos de dormir, sendo identificado pela variável “Tx”, em que “X” representa o número de quartos de dormir. As edificações classificam-se, em função do número de fogos ou unidades de alojamento que integram:

- Moradia uni ou bifamiliar – 1 ou 2 fogos, providos de acesso independente ao espaço exterior;
  - Moradia multifamiliar – com mais de 1 fogo, com acessos dependentes e espaços comuns;
  - Edifício de habitação colectiva – 2 ou mais fogos, com acesso ao exterior através de espaços de circulação comuns;
- hh) “conjunto” - edificações contíguas, funcionalmente ligadas entre si pela existência de partes comuns afectas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem;
- ii) Zona non aedificandi – Área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer espécie de construção.

Artigo 4º

#### Vinculação

1. As disposições do presente Regulamento aplicam-se a todas as acções de iniciativa pública, incluindo as do município, privada ou cooperativa, a realizar na área de intervenção do Plano, prevalecendo sobre quaisquer outros actos de natureza normativa emitidos pelos órgãos do município, incluindo regulamentos e posturas.
2. As disposições do presente Regulamento têm natureza de regulamento administrativo pelo que têm força de Lei.
3. O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibilidade de alteração, por iniciativa municipal, das condições de licença ou autorização de operações urbanísticas necessárias à execução do plano, decorrentes da legislação em vigor.

Artigo 5º

#### Conteúdo documental

1. A estrutura e o conteúdo documental do PDMPR encontram-se organizados em Peças Escritas e Desenhadas, seguindo a metodologia dos trabalhos utilizada:
  - a) Peças Escritas, constituída por dois volumes:
    - i. Volume I - Relatório de Caracterização e Diagnóstico; e
    - ii. Volume II - “Relatório das Propostas do Plano e Regulamento” (inclui Programa de Financiamento/ Execução e Sistema de Monitorização).
  - b) Peças Desenhadas, constituída por dois tipos de Cartas:
    - i. Cartas Temáticas Informativas (A):
    - A-00 – Enquadramento;

- A-01 - Situação existente;
- A-02 - Agrupamento de Bairros;
- A-02.1 - Agrupamento de Bairros (Sem Ortofoto);
- A-02.2 - Agrupamento de Bairros (Esquema Síntese);
- A-03 - Bacias Hidrográficas;
- A-04 – Geologia;
- A-04.1 – Hidrogeologia;
- A-05 - Reserva Hídrica Subterrânea (Água no Subsolo);
- A-06 - Áreas Agro-Ecológicas (Potencialidade Agro-Silvo-Pastoril);
- A-07 - Hipsometria (altimetria/relevo/MDT);
- A-07.1 - Exposição Solar, Declividade e Batimetria (cotas do fundo do mar);
- A-08 - Densidade Populacional por Zonas UOPG;
- A-08.1 - Densidade Populacional dos Bairros;
- A-8.2 - Índice de Ocupação dos Bairros;
- A-09 – Gabaritos (nº de pisos);
- A-10 – Equipamentos;
- A-11 - Planos urbanísticos (Compromissos Urbanísticos);
- A-12 - Infraestruturas Geral (Água, Saneamento, Electricidade e Telecomunicações);
- A-12.1 - Infraestruturas Redes Individualizadas (Água, Saneamento, Electricidade e Telecomunicações); e
- A-13 - Zonas Pedonaise Miradouros.
- i. Plantas Legais para Publicação BO (B):
- B-01 – Ordenamento;
- B-01.1 - Ordenamento da Rede Viária;
- B-01.2 - Ordenamento das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;
- B-02- Condicionantes Restrições de Utilidade Pública Condicionantes Servidões Administrativas;
- B-02.1 – Condicionantes Restrições de Utilidade Pública; e
- B-02.2 – Condicionantes Servidões Administrativas.

#### Artigo 6º

##### **Atualização contínua do conteúdo documental**

1. À excepção do presente Regulamento e das Plantas Legais de Condicionantes e de Ordenamento, deve-se proceder à alteração periódica dos dados e informações do Relatório de Caracterização e Diagnóstico e das Cartografias Temáticas Informativas, sem prejuízo de alteração dos elementos fundamentais referidos anteriormente.

2. As alterações devem ser feitas pelo Município, sem se recorrer ao instrumento de revisão e alteração sistemática do PDMPR, devendo ser devidamente referenciadas e documentadas, através dos Sistemas de Monitorização indicado no Relatório das Propostas e Regulamento.

3. Para além dos elementos previstos, deverão ser objecto de atualização contínua e permanente, os inventários sobre o património, as listagens dos equipamentos, traçados das redes de Infraestruturas e outras informações temáticas de interesse para o Município, a definir pela Câmara Municipal, assim como a dinâmica territorial registada através de licenças de novas construções, renovação de licenças de construção, ampliações e mudanças de uso compatível previsto na Portaria nº 6/2011 das classes dos espaços.

4. A alteração do Regulamento e das Plantas Legais (de Condicionantes e de Ordenamento) requer os instrumentos de revisão e alteração do PDMPR em conformidade com a legislação em vigor – Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro.

#### Artigo 7º

##### **Agrupamento de bairros e sistema de codificação**

1. O Agrupamento de bairros e localidades obedece à estrutura completa do código geográfico nacional.

2. Os bairros e as localidades do Município da Praia passam a estar administrativamente agrupados da seguinte forma:

##### *a) Zonas Urbanas (U):*

- i. 0100 - Praia Norte (U1);
- ii. 0200 - Praia Centro (U2);
- iii. 0300 - Praia Sul (U3);
- iv. 0400 - Praia Oriental (U4); e
- v. 0500 - Praia Ocidental (U5).

##### *b) Zonas Rurais/Periurbanas (R):*

- i. 0600 - Praia Nordeste (R1);
- ii. 0700 - Praia Noroeste (R2); e
- iii. 0800 - Praia Sudoeste (R3).

3. A estrutura de codificação está preparada para apoiar o projecto de Toponímia Municipal (numeração de ruas, nº de porta) e a introdução do Código de Endereçamento Postal (CEP), através da inserção do sufixo para a codificação uniforme dos quarteirões nos bairros.

4. O Agrupamento de Bairros proposto serve de base para a definição das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), com a mesma estrutura de organização e codificação.

5. A Listagem da composição e distribuição dos Agrupamentos de Bairros, consta no anexo I, ao presente regulamento do qual faz parte integrante.

#### Artigo 8º

##### **Relação com outros instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial**

1. Consideram-se incluídas nos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial (IGUPT), todas as actuações e formas de execução provenientes das operações urbanísticas previstas na lei, designadamente:

- a) Todas as operações provenientes dos planos urbanísticos que obedecem os instrumentos definidos na lei, de acordo com os artigos 14º a 16º do RNOTPU;

- b) Todas as operações previstas na execução do planeamento urbanístico – Capítulo IV do RNOTPU, designadamente os artigos 147º a 187º; e
- c) Todas as operações urbanísticas efectuadas através de loteamento ou figurinos mais expeditos de planeamento e projecto urbanístico, tais como Loteamentos, Arranjos Urbanísticos e Projectos de Alinhamentos aprovados pela Câmara Municipal e publicados em BO, conforme definidos no artigo 48º.

2. O PDMPR absorve, integra e articula as orientações estabelecidas no EROT de Santiago, aprovado pela Resolução de conselho de ministros nº 55/2010, de 19 de outubro.

3. São estabelecidas as seguintes relações com os diplomas legais e deliberações camarárias:

- a) É alterada a distribuição e agrupamento de bairros constante da Deliberação nº 09/08, de 28 de Novembro, que aprova o Regulamento Municipal de Divisão Administrativa e de Administração Desconcentrada da Praia, passando a designação e agrupamento de bairros a estar de acordo com o Artigo 6º deste regulamento; e

- b) Propõe-se a revisão, do PUD “Plano de Salvaguarda do Plateau” (aprovado em 25/06/1993, a vigorar até 2017, publicado nos BO nº 51/1993 e 7/1999), com actualização contínua e permanente da lista de património cultural classificado, em conjunto com a elaboração da Carta do Património Cultural Edificado, com a definição dos três níveis de protecção definidos na alínea c), nº4 do artigo 10º da Secção I - Restrições de Utilidade Pública, do presente regulamento, e de acordo com as orientações constantes do Relatório das Propostas do PDMPR.

4. As operações urbanísticas de iniciativa pública municipal ou particular, que não se enquadram nos instrumentos definidos na alínea a) do nº 1 do presente artigo, serão tratadas como Programa municipal de actuação urbanística, definidos nos artigos 156º a 158º do RNOTPU, mais especificamente, de acordo com o número 2 da alínea d) do artigo 157º do RNOTPU.

5. Nas áreas abrangidas pelos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial eficazes, o PDMPR remete para a aplicação das normas estabelecidas nos respectivos regulamentos e a implantação definida de acordo com as respetivas peças desenhadas.

#### Artigo 9º

#### Interpretação das Plantas Legais de Ordenamento e Condicionante

1. Para a definição dos condicionamentos à edificabilidade, deverão ser sempre considerados cumulativamente as diferentes peças desenhadas que compõe a Planta de Ordenamento e de Condicionantes, prevalecendo os parâmetros mais restritivo.

2. Quando necessário, poderá ocorrer situações de ajustamento pontual de limites na contiguidade das manchas

dos espaços classificados na Planta de Ordenamento, para uma definição mais exacta de demarcação no terreno, por razões de cadastro de propriedade ou de infraestrutura, na definição e localização de elementos físicos do território, mediante aprovação da Câmara Municipal, não podendo a faixa de ajuste corresponder na prática a uma alteração de ampliação, com significativa repercussões na computação das áreas, correspondente a um aumento nunca superior a 15% da área inicial nos prédios rústicos e 10% nos prédios urbanos ou terrenos para construção, conforme definido no artigo 36º do Código do Registo Predial – Decreto-lei nº10/2010 de 29 de Março.

3. Em situação de dúvida na definição de limites entre classes de espaços, ou nas situações de acerto de área superior referido referido no número anterior, competirá ao município a apresentação da proposta da sua resolução e definição, mediante aprovação da Assembleia Municipal.

## CAPÍTULO II

### CONDICIONANTES ESPECIAIS - RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

#### Artigo 10º

#### Condicionantes Especiais (CE)

1. As condicionantes especiais do presente regulamento, definem as Restrições de Utilidade Pública e as Servidões Administrativas existentes no Município da Praia.

2. Nas áreas abrangidas por Servidões Administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente destas estarem ou não graficamente identificadas na Planta de Condicionantes, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor que, prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do presente Regulamento do PDMPR.

3. As compatibilidades e incompatibilidades entre condicionantes e classes dos espaços encontram-se regulados por diplomas legais que estipulam as classes dos espaços, resumidas no quadro adaptado, constante no anexo II do presente regulamento.

#### Secção I

#### Restrições de Utilidade Pública (RUP)

#### Artigo 11º

#### Disposições gerais e medidas adotadas

1. As Restrições de Utilidade Pública são limitações genéricas ideais e permanentes impostas ao exercício do direito de propriedade ou poderes conferidos à administração para serem utilizados na realização dos seus fins, visando interesses abstractos, resultantes dos aspetos de segurança e de manifesto interesse público.

2. Na área abrangida pelo PDMPR identificam-se as seguintes restrições de utilidade pública, as quais se encontram assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) Zonas de Riscos (ZR):

- i. Zonas de duvidosa Segurança Geotécnica (DSG); e
- ii. Zonas sujeitas a inundações (SI).

- b) Zona de Protecção(ZP):
- i. Zona de Protecção do património cultural (PC);
  - ii. Zona de Protecção do património natural (PN);
  - iii. Zona de Protecção de recursos e equipamentos hídricos (REH);
  - iv. Zona de alta infiltração (ZAD);
  - v. Zona de Protecção de ribeiras e eixos principais de água (REPLA); e
  - vi. Áreas Protegidas (AP).

3. Nas áreas abrangidas pelas Restrições de Utilidade Pública, aplicam-se as seguintes medidas de protecção:

- a) São proibidas ou condicionadas todas e quaisquer ocupações e acções susceptíveis de agravar a insegurança, bem como as que ponham em risco vidas humanas e bens materiais, encontrando-se interdita a construção de edifícios de habitação, equipamentos e Infraestruturas.
- b) Não deverão ser permitidas novas construções, nem legalização e ou regularização da situação fundiária de construções em terrenos sujeitos a restrições de utilidade pública, devendo as construções existentes, ser objecto de programas de realojamento e de requalificação urbanística e ambiental através de planos de hierarquia de grau inferior, onde se decidirá pela sua permanência ou não.

Artigo 12º

#### Zona de protecção do Património Cultural

Nas áreas abrangidas pela Condicionante das Zonas de Protecção do Património Cultural (PC), devem ser adotadas medidas necessárias para preservação, defesa e valorização dos bens imóveis e monumentos históricos da Cidade da Praia, com vista a assegurar a sua preservação e manutenção, nomeadamente:

- a) Elaboração e aprovação de normas técnicas específicas para regulamentar os procedimentos de classificação do património;
- b) Elaboração da Carta Municipal do Património Cultural Edificado e do sistema de monitorização e actualização contínua e permanente; e
- c) Para o Património Cultural Edificado (PC) propõe-se as classificações abaixo designadas, estabelecendo-se três graus de protecção do edificado, correspondente a três níveis e graus diferentes de condicionamento no licenciamento ou autorização das intervenções, de acordo com a lei Bases do Património Cultural e Natural – Lei n.º 102/III/90 de 29 de Dezembro, que devem ser estabelecidas por um Gabinete Conjunto envolvendo equipas técnicas mistas da entidade governamental responsável pelo Património Cultural e a Direcção do Urbanismo da CMP:
  - i. Grau de Protecção Alta – para “Imóveis ou Zonas Classificadas”, de qualidade ou de interesse.

Abrange os edifícios isolados, zonas ou conjunto de edificações, consideradas de valor patrimonial elevado a preservar, sendo a sua conservação integral indispensável;

- ii. Grau de Protecção Média – para zonas ou edificações não Classificadas, mas referenciados como sendo “Imóveis ou Zonas de Acompanhamento”, Abrange edifícios isolados de construção corrente, zonas ou conjunto de edificações, com valor de conjunto pela forma como se inserem na malha urbana, devendo ser preservados por fazerem parte da memória viva da Cidade da Praia; e

- iii. Grau de Protecção Nula – para “Imóveis ou Zonas Dissonantes” ou sem interesse. Abrange edifícios isolados, zonas ou conjunto de edificações, que não apresentam qualidade individual nem estão integrados em áreas a preservar, portadores de adulterações irreversíveis na forma, tipologia ou grande quantidade de elementos dissonantes. Podem ser alvos de demolições totais ou parciais, seguidos de nova construção integrada no conjunto.

- d) Para os Edifícios Classificados com Grau de Protecção Alta, definem-se perímetros com um raio de protecção de 50m a partir do centro do imóvel, devendo todas as intervenções localizadas nessa faixa, ser objecto de parecer vinculativo do Gabinete Conjunto referido na alínea anterior.

- e) Consideram-se abrangidos pelas medidas de protecção e de classificação referidas nos dispositivos do presente número, todas as zonas, edifícios ou conjunto de edifícios localizados nas áreas definidas na planta de ordenamento como sendo Urbana Estruturante - Zonas Históricas (UE-ZH), e todos os edifícios isolados que independentemente da sua localização, tenham sido declarados de interesse de preservação do Património Cultural pelo Gabinete Conjunto referido na alínea c) do presente número, através de Fichas de Classificação do Património; e

- f) Para além da elaboração das Fichas de Classificação do Património, compete ao Gabinete Conjunto a apreciação e emissão de parecer vinculativo sobre os projectos de intervenção nos edifícios e zonas históricas referenciadas na alínea anterior, a definição de procedimentos e todas as acções relevantes para a protecção, classificação e publicação oficial do património histórico edificado.

Artigo 13º

#### Zona de Protecção do Património Natural

Na Zona de Protecção do Património Natural (PN), não são permitidas atividades e usos que ponham em causa a paisagem, nomeadamente instalação de painéis publicitários e implantação de Infraestruturas, estando proibido o corte de árvores e espécies vegetais que sejam considerados espécies protegidas ou cuja conservação seja considerada de interesse público.

## Artigo 14º

**Zonas de Protecção dos Recursos e Equipamentos Hídricos**

1. Nas Zonas de Protecção dos Recursos e Equipamentos Hídricos (REH), propõe-se três faixas de protecção non aedificandi em torno dos pontos de captação de água e nascentes respetivamente, de 30m (mais restritiva) de 100m (intermédia) e de 200m (mais tolerável à coexistência de aglomerados) de acordo com o previsto na proposta de regime jurídico dos recursos hídricos.

2. Para as Ribeiras e Eixos Principais de Linha de Água (REPLA), propõe-se uma faixa de protecção non aedificandi de 10m a partir do limite de caudal máximo dos leitos de cheia.

## Secção II

**Servidões Administrativas (SA)**

## Artigo 15º

**Disposições gerais e medidas adotadas**

1. Regem-se pelo disposto no presente título e legislação aplicável, as Servidões Administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, bem como as outras condicionantes delimitadas na Planta de Condicionantes Especiais.

2. As Servidões Administrativas encontram-se identificadas na Planta de Condicionantes:

- a) Servidões da Orla Marítima (OM) - correspondem às áreas relativas à orla marítima, abrangendo toda a faixa de costa até 80 metros, medidos no plano horizontal, a partir da linha de máxima preia-mar.
- b) Faróis - são infraestruturas de sinalização marítima de suporte à navegação, sujeitas a servidão, com uma faixa de protecção non aedificandi definida por um raio de 100m a partir do limite centro de localização da torre do Farol.
- c) Servidões de Infraestruturas (IF) - dividem-se em Infraestruturas Públicas e Técnicas, pelo que existem medidas para estas servidões, e o funcionamento dos respetivos sistemas estão descritas na Secção I - Espaços Canais e Infraestruturas do Capítulo III referente ao Ordenamento.

3. Nas áreas abrangidas pela Condicionante das Servidões Administrativas (SA), não devem ser permitidas construções, nem a legalização/regularização da situação fundiária de construções já existentes.

## Artigo 16º

**Infraestruturas Públicas**

1. São consideradas as seguintes Infraestruturas Públicas:

- a) Rede viária, tem as seguintes faixas de protecção non aedificandi:

I. Vias Arteriais: mínimos de 20 m do eixo da via ou 10 m da berma do passeio, extrema da faixa de rodagem ou zona da estrada, para cada lado; com excepção da via circular da Praia;

II. Vias Colectoras: mínimo de 15 m do eixo da via ou 5 m da berma do passeio, extrema da faixa de rodagem ou zona da estrada, para cada lado; e

III. Vias de Ligação: mínimo de 10 m do eixo da via ou 3 m da berma do passeio, extrema da faixa de rodagem ou zona da estrada, para cada lado; Excepcionalmente a CMP pode alargar faixa de protecção non aedificandi de estradas e caminhos municipais para 8 e 6, para cada lado do eixo respetivamente, na totalidade ou apenas ou apenas em alguns troços de vias.

- b) Sistemas de mobilidade: todas as restrições deverão ficar previstas no plano de mobilidade a ser elaborado para o município;
- c) Sistemas de Transportes Públicos: deverão ser elaboradas regras específicas, para regular os sistemas de transportes públicos no município;
- d) Infraestrutura Portuária: até entrada em vigor da Servidão Administrativa Portuária, aplicam-se Medidas Preventivas; e
- e) Infraestrutura Aeroportuárias: aplicam-se as Servidões administrativas Aeronáuticas do Aeroporto da Praia, constituídas por Servidão Aeroportuária (Reg. 2/2009) e Servidão Radioelétrica (Reg. 3/2009), ambos publicados no BO nº 34/2009, II Série de 9 de Setembro.

## Artigo 17º

**Infraestruturas Técnicas**

1. São consideradas as seguintes infraestruturas técnicas:

- a) Rede de Abastecimento de água, detém as seguintes faixas non aedificandi:
  - i. 5m de cada lado das condutas de adução de água ou adução-distribuição de água;
  - ii. 2,5m de cada lado das condutas de distribuição de água; e
  - iii. 50m a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respectivas áreas de ampliação.
- b) Rede de Tratamento de Águas Residuais, tem as seguintes faixas non aedificandi:
  - i. 5m de cada lado dos emissários (rede primária) da rede de esgotos;
  - ii. 1m de cada lado dos coletores da rede de esgoto;
  - iii. Raio de 400 m do limite de propriedade de ETAR;
  - iv. 10m das estações elevatórias; e
  - v. 200m das subestações.
- c) Rede de drenagem de águas pluviais: deverá ser elaborado um Esquema Diretor de Drenagem Pluvial, para a correcção da deficiências

existentes no escoamento das águas das chuvas, com programação das intervenções nos diversos bairros, encostas e estradas do Município;

- d) Resíduos Sólidos Urbanos: os locais de depósito de lixo, devem localizar-se fora do perímetro urbano, nunca a menos de 500m do perímetro da área urbana e tem uma faixa non aedificandi de 2.000 m<sup>2</sup> do em torno do depósito do lixo;
- e) Marcos Geodésicos: tem uma faixa non aedificandi de 15m, do domínio do estado, criada e delimitada pelo diploma pertinente à matéria;
- f) Rede eléctrica, tem as seguintes faixas non aedificandi para as linhas e média e alta tensão:
- i. Linhas superiores a 60KW: faixa de 40m com eixo coincidente com as linhas;
  - ii. Linhas de 60KW: faixa de 30m com eixo coincidente com as linhas; e
  - iii. Linhas Inferiores a 60KW: faixa de 20m com eixo coincidente com as linhas.
- g) Rede de Iluminação pública: deverão ser produzidos junto da empresa concessionária de energia e entidade tutelar, regras claras para a iluminação pública, a aplicar em todas as operações urbanísticas a realizar no município;
- h) Rede de telecomunicações: todas as restrições serão fornecidas pelas entidades tutelares e concessionárias; e
- i) Centros radioeléctricos: até entrada em vigor das Servidões Administrativa Radioeléctrica, aplicam-se Medidas Preventivas.

2. O planeamento e a execução de novas redes de Infraestruturas devem compatibilizar-se com os objectivos do PDMPR em relação ao uso do solo, tendo presente a sua programação de execução e articulação entre a Câmara Municipal e as respetivas entidades tutelares, concessionárias ou de gestão.

#### Artigo 18º

##### Zona de Desenvolvimento Turístico Integral

1. As Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI), são áreas que possuem especial aptidão e vocação turística. O Município da Praia possui duas ZDTI:

- a) A ZDTI do Norte da Praia (DR nº 7/94 – BO nº 20 de 23/05/2001), com 1650ha distribuídos entre Praia e S. Domingos; e
- b) A ZDTI de Santiago Golf Resort (Resolução nº 9/2007 – DR nº 9/98, BO nº 48 de 31/12/1998), com 990 ha distribuídos entre Praia e Ribeira Grande de Santiago.

2. O PDMPR propõe a descontinuidade e/ou desclassificação da ZDTI do Norte da Praia, por não estar a ser implementado, e haver necessidade de expansão da cidade para a faixa oriental do município, onde se localiza a servidão aeronáutica.

#### Artigo 19º

##### Zonas Militares

1. Existem três servidões militares no Município da Praia, conforme o estabelecido no Decreto- Regulamentar nº 18/99, BO nº 47 de 20/12/1999):

- i. Zona militar de Achadinha Pires;
- ii. Zona militar de Eugénio Lima e
- iii. Zona militar de Achada Limpa.

2. À excepção da Zona Militar da Achada Limpa, todas as restantes Servidões Militares, encontram-se ocupadas por construções, pelo que o PDMPR propõe a desclassificação das mesmas, carecendo assim, a sua operacionalização da decisão das Forças Armadas.

#### CAPÍTULO III

### ORDENAMENTO - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (UOS)

#### Artigo 20º

##### Classificação do solo

1. A estrutura do ordenamento do território municipal da Praia assenta na distinção fundamental entre solo urbano e solo rural.

2. Classifica-se como sendo área urbana ou solo urbano, a área interior definida pelo perímetro circunscrito a grosso modo pela estrada da circular externa da Praia, conforme delimitado na Planta de Ordenamento.

3. Classifica-se como sendo área rural ou periurbana, a área exterior ao perímetro circunscrito a grosso modo pela estrada da circular externa da Praia, que se estende até aos limites da área do Município da Praia, conforme definido na Planta de Ordenamento.

4. As áreas periurbanas consideradas como áreas de futura expansão urbana da Cidade da Praia podem ser transformadas em solo urbano, mediante aprovação de planos urbanísticos, onde prevalecerão os usos e parâmetros de ocupação propostos nos respectivos planos.

5. Para todos os efeitos, principalmente para os efeitos legais de aplicação do código do IUP, enquanto não for objecto de operação de planeamento urbanístico a área periurbana é considerada Solo Rural.

#### Artigo 21º

##### Classes de Espaços

1. O presente regulamento, define as classes de espaço para todo o Município da Praia, que em conformidade com o artigo 105º do DL nº 43/2010, de 27 de Setembro, regulado pela Portaria nº 6 de 24 de Janeiro, são identificadas na Planta de Ordenamento, as seguintes áreas:

- a) Espaços Canais e Infraestruturas (ECI);
- b) Áreas Edificáveis (AE); e
- c) Áreas Não Edificáveis (ANE).

2. Os Espaços Canais de Infraestruturas encontram-se abrangidos por medidas especiais de protecção na Seção das Servidões de Infraestruturas, no capítulo anterior.

3. O regime de compatibilidades e incompatibilidades de usos estabelecidos para os Espaços Canais e Infraestruturas, Áreas Edificáveis e Não Edificáveis encontram-se definidos na Portaria nº 6/2011 das classes dos espaços, resumida no Quadro constante no anexo III ao presente regulamento do qual faz parte integrante.

#### Seção I

### Espaços Canais e Infraestruturas (ECI)

#### Artigo 22º

#### Tipo de Infraestruturas

1. Os Espaços Canais e Infraestruturas destinam-se ao desenvolvimento das funções logísticas de suporte à atividade humana, estando subdividida em duas categorias, em função do uso e tipo:

- a) Infraestruturas Públicas (IP); e
- b) Infraestruturas Técnicas (IT).

#### Subsecção I

### Infraestruturas Públicas

#### Artigo 23º

#### Disposições gerais e medidas adotadas

1. Na área abrangida pelo PDMPR identificam-se as seguintes Infraestruturas Públicas, as quais se encontram assinaladas na Planta de Ordenamento:

- a) Infraestrutura Pública Rodoviária (IPR);
- b) Infraestrutura Pública Portuária (IPP); e
- c) Infraestrutura Pública Aeroportuária (IPA).

2. Infraestrutura Pública Rodoviária: São corredores que favorecem as ligações e articulam a malha urbana e o sistema de comunicações no geral, que ao assegurar a funcionalidade do sistema geral de mobilidade, e ao especializarem as respectivas servidões, constituem-se elementos fundamentais para o desenvolvimento da região, materializados através de:

- a) Rede Viária (RV);
- b) Sistemas de Mobilidade (SM); e
- c) Sistemas de Transportes Públicos (STP).

#### Artigo 24º

### Rede Viária

1. As categorias e as classes das estradas, bem como os respectivos códigos, são designados através de portaria, pelo membro do Governo responsável pela área das Infraestruturas, registando-se no Município da Praia, à data do presente Regulamento, a seguintes estradas classificadas, segundo o Decreto-Lei nº 26/2006, de 6 de Março:

- a) Estradas Nacionais:
  - i. EN1-ST-01 Praia – Tarrafal;
  - ii. EN1-ST-05 Praia - Cidade Velha;
  - iii. EN1-ST-06 Circular da Praia;
  - iv. EN3-ST-01 Praia - São Francisco; e
  - v. EN3-ST-02 Praia - Hospital de Trindade.

b) Estradas Municipais:

- i. EM-PR-01 Praia - São Tomé;
- ii. EM-PR-02 São Pedro - EN3-ST-02;
- iii. EM-PR-03 EM-PR-02 - S. Jorginho; e
- iv. EM-PR-04 EN1-ST-05 - São Martinho Grande (Instituto Amílcar Cabral).

2. Independentemente da Classificação Administrativa existente, determinada no Decreto-Lei nº 26/2006, a acessibilidade no município é definida através de uma estruturação e hierarquização de vias e caminhos, em Cinco Níveis da rede viária, com base nas suas respectivas funcionalidades na rede urbana e rural/periurbana:

- a) Vias Arteriais (VA) - Rede Estruturante (1º Nível):  
Incluem as estradas nacionais e todas as principais vias urbanas que permitem a ligação entre regiões urbanas, com média ou alta fluidez do tráfego e baixa acessibilidade.
- b) Vias Coletoras (VC) - Rede de Distribuição Principal (2º Nível): Também podendo ser designadas de Distribuidoras, estabelecem as ligações às vias arteriais, introduzidas paralelamente às vias da rede principal, com o objectivo de separar as referidas vias dos pontos de conflito e nós de congestionamentos.
- c) Vias de Ligação (VLI) - Rede de Distribuição Secundária (3º Nível): Estabelecem ligações entre os bairros e as redes viárias estabelecidas, servindo para aliviar os nós das vias arteriais, enquanto alternativas às vias colectoras. Podem ser de 1 ou 2 sentidos. Quando de dois sentidos diminui-se a acessibilidade.
- d) Vias Locais (VLO) - Rede de Proximidade e de Acesso Local (4º Nível): São as vias locais de ligação à escala dos bairros - de acesso aos lotes, ficando a sua articulação e definição remetidas para a elaboração de programas, projectos específicos e planos urbanísticos de grau inferior.
- e) Caminhos Municipais (CM) - Rede de Caminhos (5º Nível): São as vias das zonas periurbanas/rurais, de conexão às restantes redes (municipal ou nacional), de ligação entre povoações, incluindo caminhos agrícolas e outros de vocação rústica.

3. A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo planeamento do desenvolvimento da rede viária urbana do respetivo município, pela sinalização de trânsito e pela construção, conservação e exploração da rede viária urbana do município.

4. As principais características técnicas, dinâmicas e ambientais das estradas categorizadas na estruturação da rede viária municipal proposta no PDMPR, dependem das respectivas funções no âmbito da rede urbana. No anexo IV se define as principais características técnico-normativas das vias urbanas.

5. Os serviços respeitantes à construção, conservação, reparação e cadastro de estradas e caminhos municipais deverão ser objecto de disposições regulamentares e de normas específicas.

6. Para o reforço da rede viária estão previstas a construção de algumas obras de arte de engenharia, compreendendo seguintes pontes e viadutos:

- a) Viaduto da Rotunda Fazenda: exclusivamente para circulação automóvel, com duas faixas de rodagem, de dois sentidos;
- b) Desnívelamento do cruzamento de Terra Branca: passagem inferior de tráfego que vem do eixo da estrada da Cidade Velha;
- c) Viaduto da Rotunda São Januário: exclusivamente para circulação automóvel, apenas de uma faixa no sentido Gamboa - Plateau) Ponte Palmarejo - ASA: para circulação automóvel e pedonal, com duas faixas de rodagem nos dois sentidos;
- d) Ponte Ribeira Fazenda/Paiol: para circulação automóvel e pedonal, com duas faixas de rodagem nos dois sentidos; e
- e) Passagens superiores - Ribeira Trindade na zona de São Pedro Latada: para circulação automóvel e pedonal, com duas faixas de rodagem nos dois sentidos.

7. Conforme o artigo 15º do presente regulamento, referente às Servidões Administrativas, o PDMPPR propõe a revisão das classificações e/ou dos valores definidos na legislação cabo-verdiana para a servidão das estradas nacionais que estejam no interior do perímetro urbano definido pela Circular Externa e que intersectem os aglomerados urbanos consolidados ou a consolidar, onde se torna difícil a aplicação das faixas de protecção atualmente previstas.

8. A adoção dos novos valores de servidão referidos no número anterior, poderá ser feita através de transferência dominial, planos de alinhamentos a aprovar pela entidade governamental responsável pela gestão das estradas nacionais, ou transferência de gestão desses troços para o Município da Praia, sendo determinante a definição dos pontos de origem (PK 0) das referidas estradas no Concelho.

#### Artigo 25º

##### Sistemas de Mobilidade

1. O Sistemas de Mobilidade (SM), Compreende a componente estratégica de avaliação da qualidade de vida urbana/metropolitana, devendo ser orientada de forma a impulsionar o desenvolvimento económico da cidade e aumentar a segurança nas deslocações, o que passa pelo desenvolvimento das redes de transporte público, acessibilidade e circulação de pessoas, acesso aos terminais de transportes, estacionamento e pela gestão da rede rodoviária, estruturadas nas seguintes funcionalidades:

- a) Terminais de Transportes;
- b) Estacionamentos; e
- c) Percursos pedonais e ciclovias - mobilidade suave.

#### Artigo 26º

##### Terminais de Transportes

1. Terminais de Transportes (TT), Integram os terminais de transporte ou interfaces de passageiros representam o ponto término de uma viagem ou ponto intermédio para transferência para outro meio de transporte durante uma viagem, devendo ser concretizados como elementos de apoio ao sistema de transporte, através do qual se processa a interacção entre passageiros e serviços de transporte. Assim, no PDMPPR propõe-se o funcionamento de uma rede hierarquizada de Cinco Terminais principais (prioritárias) na Praia: três terminais de transporte rodoviários e dois terminais especiais de transporte marítimo e aéreo, conforme indicado nas Plantas de Ordenamento:

- a) Terminal Centro: deve localizar-se numa área contígua ao Plateau, com aproveitamento da encosta, na zona de Ponta Belém - Tahiti, ligando a parte alta à parte baixa da Cidade (ligação Plateau – Mercado Sucupira);
- b) Terminal Norte: deve localizar-se na Achada S. Filipe, destina-se ao transporte interurbano proveniente do interior da ilha de Santiago, podendo implicar a realocação de estações de combustíveis e/ou construção de nova bomba de combustível acoplada ao terminal;
- c) Terminal Sul: deve localizar-se nas proximidades da Cidade Velha, a Este do Monte Babosa, ou na zona de Caiada, para transporte interurbano proveniente da Cidade Velha, com vocação também para albergar viaturas de carga, implicando a realocação da estação de combustível de Terra Branca, que deve passar a funcionar acoplado ao Terminal;
- d) Terminal de Cargas dos Transportes Marítimos: deve localiza-se em Achada Grande Trás nas imediações das instalações do Porto Internacional da Praia, compreendendo o maior movimento de carga internacional do novo Terminal e carga nacional das actuais instalações na zona do Porto, complementado com Terminal para estacionamento de veículos de transporte pesados de mercadoria e eventual Terminal Rodoviário de passageiro; e
- e) Terminal do Aeroporto da Praia: deve localizar-se nas imediações das instalações do Aeroporto internacional da Praia, compreendendo duas vertentes, a de Terminal de Carga Aérea e Terminal Rodoviário junto aos estacionamentos.

2. Os terminais de transporte devem ser dimensionados e concebidos com base em Estudos de Impacte de Tráfego e Transportes, tendo em conta os espaços urbanos adjacentes e o funcionamento das redes em que se localizam, podendo estar inseridos no Estudo de Mobilidade ou ser tratados em separado através de projecto específico.

#### Artigo 27º

##### Estacionamento

1. Constituem a oferta de Estacionamento de uso privado e público, estabelecida em função da procura de lugares

de estacionamento que se verifica actualmente na Cidade da Praia e articulada com a quantidade e qualidade da oferta dos transportes públicos, levando em consideração as especificidades das necessidades dos diferentes utilizadores (residentes, trabalhadores e visitantes). Assim, propõe-se o estabelecimento dos seguintes níveis de zonamento de estacionamento:

- a) Zonas Padrão – correspondem a zonas de estacionamento padrão, englobando todo o território municipal não abrangido pelas zonas A, B e C, abrangendo principalmente as novas zonas de construção em novas urbanizações, estando definidos os parâmetros quantitativos des estacionamento de uso privativo no nº 10 do presente artigo.
- b) Zonas A – correspondem às zonas consolidadas e de maior movimento na cidade, na área de influência directa dos centros históricos, de comércio e de serviços (Plateau), praticamente desprovidas de estacionamento privado, apenas existindo estacionamento público junto aos passeios e onde existe dificuldade na criação de estacionamento privado, devido à configuração urbana, sendo facultativa a opção dos valores padrão de estacionamento de uso privativo.
- c) Zonas B – correspondem às zonas periféricas do Plateau, onde deverão ser localizados e construídos Parques de Estacionamentos Dissuasores em silos e caves dos empreendimentos, devidamente dimensionados em função dos usos previstos.
- d) Zonas C – correspondem às zonas da cidade com tecidos urbanos consolidados (os bairros residenciais) ou a consolidar, apresentando actualmente algumas restrições ao nível do espaço disponível para a criação de estacionamento, para as quais se admite menores índices - no mínimo até 50% de provisão de estacionamento de uso privativo definidas para a zona padrão;

2. A representação geográfica do zonamento do estacionamento, assim como definições complementares mais detalhadas, deverão ser apresentadas numa carta de classificação das zonas de estacionamento e défice de estacionamento na Cidade de Praia, a prever no Plano de Mobilidade referido no artigo 25º.

3. Nas situações em que os prédios sejam abrangidos por mais do que uma zona de estacionamento aplica-se o regime correspondente à zona predominante no quarteirão pertencente ao prédio.

4. Não será permitida o acesso directo de estacionamento público nas vias arteriais de 1º Nível.

5. As intervenções nos Agrupamentos de Bairro/ UOPG deverão prever a capacidade de estacionamento e parqueamento público e privado.

6. As regras e os rácios mínimos de estacionamentos deverão ser definidos nos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial, mais concretamente nos planos urbanísticos de grau inferior, para cada bairro ou agrupamento de bairros, adequando-o à situação urbanística e sócio-económica da respectiva UOPG.

7. Na falta de instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial deverão ser previstas as seguintes capacidades mínimas para as zonas de estacionamento padrão de uso privativo:

- a) Habitação unifamiliar: 1 lugar por cada fogo;
- b) Habitação multifamiliar/colectiva: 0,8 lugares por cada fogo;
- c) Unidades hoteleiras: 1 lugar por cada 5 quartos;
- d) Comércio e serviços (incluindo bares e restaurantes): 1 lugar para cada 50m<sup>2</sup> de área útil, quando não existir estacionamento público;
- e) Casos especiais: para a instalação de grandes unidades, tais como estabelecimentos comerciais, discotecas e outros locais de concentração de massas, com área superior a 500 m<sup>2</sup>, ou então de escolas de condução, agências de aluguer de viaturas, oficinas, indústrias, armazéns e salas de espetáculos, deverão ser apresentados estudos que permitam avaliar a acessibilidade local, a capacidade das vias e estacionamentos envolventes, bem como o funcionamento de cargas e descargas que venham a ser necessárias.

8. A Câmara Municipal pode dispensar o cumprimento do estabelecido no número anterior e aplicar em alternativa medidas relativas a mudança de uso, nas seguintes situações:

- a) O total de lugares de estacionamento resultante é igual ou inferior a 3;
- b) A operação urbanística localiza-se nas zonas A e C, referidas no número anterior;
- c) A dimensão do lote ou da frente da construção é inferior a 10m.

9. Salvo a devida especificação contrária das normas e dos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial de hierarquia inferior, para efeitos de cálculos e indicação de projecto devem ser considerados os seguintes dimensionamentos mínimos dos lugares de estacionamento:

- a) largura e comprimento:
  - i. Lugares dispostos longitudinalmente ao longo dos passeios: largura 2,15 m e comprimento 5,60 m, excepto para veículos pesados, onde as medidas deverão ser ajustadas ao tipo de veículos;
  - ii. Restantes situações: largura 2,30 m e comprimento 4,60 m, valores variáveis e dependentes da largura dos acessos e do ângulo de estacionamento;
  - iii. Medidas majoradas de referência: largura 2,50m e comprimento 5,0 m.
- b) Áreas de referência a alocar a cada lugar de estacionamento de veículos ligeiros e pesados
  - i. Estacionamento à superfície: 20 m<sup>2</sup> por veículo ligeiro e 75 m<sup>2</sup> por veículo pesado.
  - ii. Estacionamento em estrutura edificada, enterrada, em cave ou em silo: 25 m<sup>2</sup> por veículo ligeiro e 130 m<sup>2</sup> por veículo pesado.

10. Nas operações de loteamento e urbanização, ou nas obras de edificações com impacte relevantes, devem ser previstas, além dos lugares de estacionamento de uso privativo estabelecidos no artigo anterior, as seguintes dotações de referência para o dimensionamento de lugares de uso público:

- a) 0,4 lugar estacionamento ligeiro por cada 100m<sup>2</sup> de Habitação;
- b) 0,6 lugar estacionamento ligeiro por cada 100m<sup>2</sup> de Escritório;
- c) 0,75 lugar estacionamento ligeiro por cada 100m<sup>2</sup> de Comércio;
- d) 1 lugar estacionamento pesado por cada 500 m<sup>2</sup> de Comércio grossista, Indústria e/ou Armazéns; e
- e) Os valores de referência referidos nas alíneas anteriores poderão ser substituídos por estudos específicos.

11. Sem prejuízo da aplicação de legislação específica, estabelecem-se os seguintes princípios gerais:

- a) Os lugares de estacionamento de uso público à superfície constituem cedência obrigatória para o domínio municipal;
- b) Os lugares de estacionamento de uso público ficam sujeitos ao regime tarifário definido pela Câmara Municipal da Praia para a respetiva zona;
- c) Sempre que possível, os lotes sem aproveitamento urbanístico devem ser convertidos em lugares de estacionamento de uso público;
- d) A constituição de fracções autónomas de propriedade horizontal dos lugares de estacionamento, será regulada através de regulamentação municipal e/ou legislação específica;
- e) A criação de lugares suplementares de estacionamento nas Zonas consolidadas A e C, poderão dar direito à atribuição de crédito de edificabilidade, a regulamentar pela Câmara Municipal, podendo esses lugares suplementares ser constituídos em fracções autónomas de propriedade horizontal;
- f) A concessão, construção e exploração de parques de estacionamento de acesso público, de iniciativa pública municipal ou de iniciativa particular, obedece a regulamento municipal.

Artigo 28º

#### Percursos Pedonais e Ciclovias

1. Percursos pedonais (PP) e Ciclovias (CC) - mobilidade suave: a gestão da Mobilidade também deve ser orientada de forma a desenvolver melhor qualidade urbana através de meios de transporte alternativos e mais sustentáveis, nomeadamente:

- i. Percursos Pedonais: as redes pedonais estruturantes devem ser delineadas com o objectivo de estabelecer percursos de grande qualidade entre

os principais pólos comerciais, de interesse histórico, turístico, de lazer e de enquadramento paisagístico.

- ii. Ciclovias: são vias destinadas exclusivamente ao uso de bicicletas, separadas das vias destinadas ao tráfego motorizado. Propõe-se a construção de ciclovias e apoios para o estacionamento de bicicletas junto das principais vias e equipamentos colectivos, e sempre que possível compatibilizadas com os percursos pedonais, principalmente na frente litoral.

3. Os parâmetros e critérios de dimensionamento, planeamento e localização dos percursos pedonais e cicláveis principais deverão ser objecto de regulamento municipal, remetendo-se para a elaboração de Estudos Setoriais e Planos de Mobilidade, a concretização e implementação das medidas e propostas acima referidas.

4. No âmbito dos estudos de mobilidade referido na alínea anterior, deverão ser previstas zonas de moderação da circulação automóvel que garantam a acalmia e segurança de tráfego, concretizadas através de Zonas de circulação a velocidades máximas de 20 a 30 km/h, marcação de entradas e saídas das zonas, bairros e localidades, diminuição de raio de curvatura, redução da largura e sobre-elevação de via, propiciando a ausência de delimitação do espaço de circulação para os diferentes modos.

Artigo 29º

#### Sistemas de Transportes Públicos

1. Sistemas de Transportes Públicos (STP), visa dotar o Município e a Cidade da Praia de uma rede hierarquizada de sistema de transportes capaz de responder às principais necessidades de mobilidade das pessoas, constituído pelos veículos de acesso público, pelas empresas operadoras, pelos serviços de táxi (normais e colectivos) e pelo sistema alternativos de transportes, compreendendo:

- a) Táxis (TX);
- b) Táxis colectivos (TXC);
- c) Autocarros Urbanos (AU);
- d) Transportes interurbanos (TI); e
- e) Sistemas alternativos de transporte (teleférico, metro ligeiro de superfície, eléctrico rápido, autocarro eléctrico, outros).

2. Remete-se para estudos e regulamentação específica, a regulação dos sistemas de transportes públicos no município.

Artigo 30º

#### Infraestrutura Pública Portuária

1. As Infraestruturas Públicas Portuárias (IPP), compreendem toda a área delimitada do Porto da Praia, onde se concentram movimentos de transporte da actividade portuária.

2. Para a Zona de Jurisdição Portuária (ZJP) do Porto da Praia, estipulada de acordo com o Regime Jurídico dos

Portos de Cabo Verde (Decreto-Legislativo nº 10/2010), com implicações em quase toda a frente marítima da cidade da Praia, propõem-se a aplicação de Medidas Preventivas mediante Parecer vinculativo emitida pela Autoridade Marítima para a autorização e concessão de licença de construção, até à entrada em vigor da respectiva servidão portuária.

Artigo 31º

**Infraestrutura Pública Aeroportuária**

1. Infraestrutura Pública Aeroportuária (IPA), compreende toda a área delimitada circularmente ao Aeroporto da Praia, onde se concentram movimentos de transporte da actividade aeroportuária.

2. Para a Infraestrutura aeroportuária da Praia, para além da respectiva Servidão Administrativa, propõem-se a aplicação de Medidas Preventivas dependente de Parecer vinculativo de suporte autorização e concessão de licença de construção, emitida pela Autoridade Aeronáutica Civil, a área considerada de expansão sul da pista, e de expansão leste para duplicação da pista.

Subsecção II

**Infraestruturas Técnicas**

Artigo 32º

**Disposições gerais e medidas adotadas**

1- Na área abrangida pelo PDMPR identificam-se as seguintes Infraestruturas Técnicas, as quais se encontram assinaladas na Planta de Infraestruturas:

- a) Redes hidráulicas (RH);
- b) Resíduos Sólidos Urbanos (RSU);
- c) Marcos geodésicos (MG);
- d) Redes de energia eléctrica e de telecomunicações (REET); e
- e) Outras Redes (gás, rega e combate a incêndios).

2- A Rede hidráulica subdivide-se num conjunto de sistemas envolvendo o abastecimento, o tratamento e a drenagem de água:

- a) Sistema de abastecimento de água (SAA);
- b) Sistema de tratamento das águas residuais (STAR); e
- c) Sistema de drenagem de águas pluviais (RDAP).

Artigo 33º

**Sistema de Abastecimento de Água**

1. Sistema de Abastecimento de Água (SAA), conjunto de obras, instalações e serviços, destinados a produzir e distribuir água para uma comunidade, em quantidade e qualidade compatíveis com as necessidades da população, para fins de consumo doméstico, serviços públicos, consumo industrial e outros usos, podendo traduzir numa das seguintes modalidades:

- a) Rede de água, constitui-se por um conjunto de condutas (primário, secundário e terciário) que transportam água canalizada e permitem a ligação dos furos, estações de produção de água potável, reservatórios e torneiras;

b) Ramal de ligação domiciliária, integra a conduta (terciária) que liga os domicílios ao sistema de abastecimento da água potável. O PDMPR propõe a adopção de programas de massificação da rede de abastecimento nos bairros, reparação da rede degradada, e aumento da rede de forma a cobrir os restantes 40% que actualmente se calcula como estando fora do sistema de abastecimento de água;

c) Depósitos de água ou reservatórios, integram Infraestruturas que armazenam uma certa quantidade de água segundo as suas capacidades. Sua localização deverá ser prevista, enquadrada e autorizada sempre no interior de lotes, com as devidas medidas de protecção;

d) Pontos de água, constituem todas as fontes de água utilizada para o abastecimento doméstico, indústrias, de comércio e outros fins. Quanto a origem, são classificados em poços, furos, ribeiras, barragens, galerias, mar, diques etc. o PDMPR propõe a preservação de área de elevado potencial aquífero com soluções de reflorestamento e a construção de quatro barragens e cinco diques de grande porte; e

e) Chafarizes, deverão constituir Infraestruturas destinadas ao abastecimento da água potável as populações rurais e urbanas não contemplada pela rede pública de abastecimento da água. O PDMPR propõe a adopção de programas alternativos de ligação domiciliária à rede pública, visando a descontinuidade dessas Infraestruturas a médio prazo, acompanhado a evolução das intervenções nos bairros.

Artigo 34º

**Sistema de Tratamento das Águas Residuais**

1. O Sistema de Tratamento das Águas Residuais (STAR) constitui-se no conjunto de obras, instalações e serviços, destinados a colecta, transporte, tratamento e afastamento das águas residuais produzidas por uma comunidade, podendo traduzir nas seguintes modalidades:

a) Rede de esgoto (RES) - tubulações que transportam esgoto até as Estações de Tratamento de efluentes;

b) Ramal de ligação domiciliária da rede de esgotos (RLDRES): integra a conduta (tubulação) que liga os domicílios ao sistema de tratamento das águas residuais. O PDMPR propõe a adopção de programas que contemplem a suavização dos pagamentos, com diluição dos preços de ligação no tempo, permitindo assim um maior número de ligações possíveis à rede, rentabilizando e potenciando os avultados investimentos efectuados nessas Infraestruturas, a funcionar actualmente abaixo de 10% da sua capacidade máxima.

c) Estação de tratamento de águas residuais (ETAR): integra uma Infraestrutura que trata as águas residuais de origem doméstica ou industrial, comumente chamadas de esgotos sanitários ou despejos industriais, devendo o escoamento

para o mar a montante ser feito com um nível de poluição aceitável através de um emissário, conforme a legislação vigente para o meio ambiente receptor.

- d) As construções localizadas em zonas não abrangidas pela rede pública de esgotos, devem usar a solução de fossas sépticas ou em alternativa outros sistemas de saneamento, dimensionados e construídos de acordo com as normas técnicas exigidas, devendo a implantação das mesmas ficar no interior dos lotes e afastados pelo menos 2 metros das paredes exteriores e dos poços, reservatórios ou ligações de água.

Artigo 35º

#### Sistema de Drenagem de Água Pluvial

1. Rede de Drenagem Pluvial (RDP): constitui-se por um conjunto de canais (tubulação) de forma rectangular, quadrangular, trapezoidal, triangular e esférico destinado ao escoamento das águas superficiais originado pelas chuvas.

2. O PDMPR propõe a elaboração do Esquema Director de Drenagem Pluvial.

Artigo 36º

#### Resíduos Sólidos Urbanos

Resíduos Sólidos Urbanos (RSU), pressupõem a limpeza, recolha e tratamento do lixo. O PDMPR propõe a adopção de medidas que visem melhorar o sistema de recolha e de adequação ao sistema de funcionamento e de gestão do novo Aterro Sanitário da Ilha de Santiago em construção, potenciando a operabilidade da rede intermunicipal de RSU, sendo proibida a deposição de resíduos ou materiais sem ser nos lugares autorizados pela CMP, ficando as infracções sujeitas às sanções previstas na lei e nos competentes regulamentos municipais.

Artigo 37º

#### Marcos Geodésicos

Marcos Geodésicos (MG), destinam-se a assinalar pontos fundamentais nas cartas de levantamentos topográficos. O PDM propõe a para além da protecção física dos marcos geodésicos, a publicação periódica oficial das suas coordenadas, nos vários sistemas de coordenadas de suporte à cartografia nacional e divulgação online, com possibilidade de download do suporte digital, de todos os parâmetros de transformação e informações da Infraestrutura da rede geodésica e cartográfica relativa ao Município, de forma livre e gratuita de todo os suportes existentes, juntamente com os planos urbanísticos devidamente georeferenciados e respectivos regulamentos, remetendo-se para a implementação de páginas geoweb do município.

Artigo 38º

#### Redes de Energia Eléctrica e de Telecomunicações

1. As Redes de Energia Eléctrica e de Telecomunicações (REET) subdividem-se nos seguintes sistemas de rede:

- a) Rede Eléctrica (RE);
- b) Rede de Iluminação Pública (RIP);
- c) Rede de Telecomunicações (RT); e
- d) Centros Radioeléctricos (CRE).

2. A Rede Eléctrica (RE) subdivide-se nos seguintes tipos de Infraestruturas:

- a) Alta Tensão (AT) liga a Central Única da Cidade da Praia ao interior de Santiago, numa linha de 60KVA até Calheta e ramificação a 20 KVA para Santa Catarina, Santa Cruz e Tarrafal;
- b) Média Tensão (MT) - constituído por Postos de Transformação (PT) e sua interligação à rede pública;
- c) Baixa Tensão (BT) - rede de alimentação dos edifícios e de iluminação pública; e
- d) Ramal de ligação domiciliária da rede de electricidade (RLDRE) - pontos de ligação das instalações eléctricas privadas à rede pública, onde se localizam os dispositivos de contagem de consumo de energia.

3. Remete-se para a aplicação de normas e regulamentos específicos referentes às Infraestruturas da rede eléctrica, sendo competência do licenciamento das redes públicas, da responsabilidade da empresa concessionária, mediante definição e aprovação de projectos e fiscalização da execução das obras.

4. Rede de Iluminação Pública (IP) - compete às câmaras municipais a definição, distribuição e manutenção dos pontos de iluminação pública, numa participação conjunta com a empresa concessionária de energia, sendo a execução da rede da responsabilidade do promotor.

5. Rede de Telecomunicações (RT) subdivide-se nos seguintes tipos de Infraestruturas:

- a) Rede de Telefone (RTL);
- b) Rede de Dados (RD);
- c) Rede de Fibra Óptica (RFO); e
- d) Ramal de Ligação Domiciliária de Telecomunicações (RLDT).

6. Remete-se para a aplicação de normas e regulamentos específicos referentes às Infraestruturas de telecomunicações, sendo que qualquer alargamento da rede para servir um edifício ou urbanização, será executado pelo respectivo promotor, sob projecto e fiscalização da empresa concessionária. A interligação da tubagem do ramal de um edifício à rede pública deverá ser feita sempre em câmara de visita, executado pelo promotor, sob projecto, execução e fiscalização da mesma entidade.

7. Centros Radioeléctricos (CRE) - prevê-se a instalação das seguintes Infraestruturas:

- a) Centro Emissor Único (CEU); e
- b) Estação Remota de Controlo do Espectro Radioeléctrico (ERCER).

8. Ambas as Infraestruturas radioeléctricas estão em fase de proposta, apresentadas pela Agência Nacional da Comunicações (ANAC), com implicações directas sobre áreas localizadas no Monte Pensamento e Gonçalo Afonso respectivamente, onde o PDMPR propõe a aplicação de Medidas Preventivas dependente de Parecer vinculativo de suporte à autorização e concessão de licença de

construção, emitida pela ANAC, até à entrada em vigor das respectivas servidões radioeléctricas, período a partir do qual, prevalecerão as normas aprovadas.

9. Os Municípios devem ser informados sobre a execução de todos os traçados de redes de Infraestruturas que ocorrem no seu território, devendo ser objecto de licenciamento municipal, as respectivas obras.

10. Assentamento das redes no subsolo, para a compatibilização das Infraestruturas técnicas das diversas concessionárias existentes no Município da Praia, adopta-se o esquema de definição da posição relativa das redes técnicas no subsolo, com distâncias de afastamento em relação às fachadas dos edifícios e as profundidades no assentamento das redes no subsolo, constante no anexo V ao presente regulamento do qual faz parte integrante.

Artigo 39º

#### Condições Gerais de Ligação Domiciliária às Redes das Concessionárias

A ligação domiciliária às redes das Infraestruturas técnicas das concessionárias, devem estar articuladas com os serviços técnicos da Câmara Municipal da Praia, estando condicionadas mediante a apresentação do Certificado de Habitabilidade emitido pela CMP, sem a qual não se deve proceder às ligações.

Seção II

#### Áreas Edificáveis (AE)

Artigo 40º

#### Disposições Gerais e Medidas Adotadas

1. As Áreas Edificáveis compreendem áreas urbanizadas e urbanizáveis da zona urbana actual, das zonas rurais/periurbanas, cujo desenvolvimento é aconselhável para a definição e consolidação da estrutura urbana, assim como as áreas destinadas ao futuro crescimento dos aglomerados, estando subdividida nas seguintes categorias, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Urbana Estruturante (UE);
- b) Área Habitacional Mista (HM);
- c) Área Habitacional (HH);
- d) Aglomerado Rural (AR);
- e) Equipamentos Públicos (EP);
- f) Verde Urbano (VU);
- g) Turismo (TU);
- h) Actividade Económica (AE); e
- i) Industrial (IN).

2. As Áreas Edificáveis Urbana Estruturante (UE), representam espaços urbanos, urbanizáveis ou áreas de extensão, expansão e transição rural-urbana, ocupadas e/ou abrangidas por planos urbanísticos, total ou parcialmente Infraestruturadas, que garantem um papel polarizador no território, estando subdividida nas seguintes subcategorias, em função dos traçados da malha urbana existente:

- a) Urbana Estruturante – Zonas Históricas (UE-ZH): Áreas abrangidas pela Condicionante das

Zonas de Protecção do Património Cultural (PC), correspondendo ao núcleo histórico do Plateau e zonas envolventes, onde são adotadas medidas necessárias de reabilitação urbana, para preservação, defesa e valorização dos bens imóveis e monumentos históricos da Cidade da Praia, com vista a assegurar a sua preservação e manutenção, previstas no artigo 12º deste regulamento;

- b) Urbana Estruturante – Zonas Urbanizadas (UE-ZU): Áreas abrangidas por instrumentos de planeamento e de gestão urbanística eficazes (PDU, PD e Loteamento), com elevado índice ou potencial de consolidação e de Infraestruturação, onde se propõe a aplicação das normas regulamentares e implantação definidas de acordo com as respectivas peças desenhadas devidamente aprovadas;
- c) Urbana Estruturante – Zonas Urbanizáveis de Extensão e Expansão (UE-ZX): Áreas abrangidas por instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial programados ou compromissos urbanísticos em elaboração, de extensão dos bairros existentes ou de expansão da Cidade para fora dos limites do perímetro urbano proposto, onde se indicam os eixos de expansão da Cidade da Praia, devidamente assinalados na Planta de Ordenamento, e se propõe a aplicação das normas regulamentares definidas no presente regulamento, em articulação com eventuais Medidas Preventivas, dependente de parecer vinculativo da Direcção de Urbanismo.
- d) Urbana Estruturante – Zonas a Consolidar (UE-ZAC): Áreas sem um planeamento prévio de assentamento, caracterizadas pelos bairros mais antigos, considerados regra geral não planeados mas com um índice razoável de Infraestruturação ou planeados mas com baixa Infraestruturação, em fase de consolidação, onde propõe-se a aplicação de normas de reconversão urbanística de uso habitacional misto através de instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial, e de Programas de Regularização Fundiária das Construções; e
- e) Urbana Estruturante – Zonas de Ocupação Espontânea (UE-ZOE): Correspondem as áreas com traçados urbanos desordenados que tipificam os bairros emergentes mais recentes, com ocupação de áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), igualmente designadas de ocupação espontânea ou informal, onde se propõe a aplicação de normas de reconversão urbanística de uso habitacional misto, objectos de intervenção através de Programas de Requalificação Urbana e Ambiental de Bairros (PRUA Bairros), previstos no artigo 52º, materializados através de Programas de Regularização Fundiária das Construções.

3. Áreas Edificáveis Habitacional Mista (HM): caracterizam-se por serem núcleos urbanos onde predominam habitação

conjugada com o uso terciário (comércio e serviços), em função dos traçados da malha urbana existente ou programada, contendo a subcategoria de Reconversão Urbanística, para a reabilitação urbana através de operações urbanísticas, materializadas pelos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial.

4. Áreas Edificáveis Habitacional (HH): caracterizam-se por serem núcleos urbanos eminentemente habitacionais. Na planta de ordenamento, essas áreas estão implícitas e incluídas nas Zonas Urbanizadas (ZU) e Zonas Urbanizáveis de Extensão e Expansão (ZX) acobertas de instrumentos de planeamento e de gestão, remetendo a sua aplicação directa para os planos de hierarquia inferior, apontando a sua utilização gradual, à medida que esses últimos vão ficando absorvidos no PDMPR e vão perdendo a sua eficácia, numa actualização contínua. Foram assumidas as áreas HH previstas em alguns planos urbanísticos.

5. Áreas Edificáveis de Aglomerado Rural (AR): correspondem aos pequenos perímetros urbanos localizados nas zonas rurais/periurbanas, caracterizados por edificações dispersas e de apoio às actividades agro-silvo-pastoril.

6. Áreas Edificáveis dos Equipamentos (EQ): são instalações locais a que se destinam a realização de actividades de interesse e de uso coletivo, nomeadamente do ensino/formação, de saúde, administrativos, institucionais, culturais, militares, de segurança pública, de lazer, desportivas, de abastecimento público, entre outras.

7. Verde Urbano (VU): correspondem às áreas das praças e dos jardins integradas nos aglomerados urbanos.

8. Turismo (TU): correspondem às áreas com vocação turística pelas suas características naturais, por serem adjacentes a núcleos edificados com potencial turístico ou por constituírem espaços de desenvolvimento turístico integral.

9. Atividade Económica (AE): correspondem às áreas com potencial comercial ou industrial e por serem espaços de concentração e contenção desse uso nos núcleos edificados ou adjacentes a estes.

10. Industrial (IN): correspondem as áreas que acolhem as actividades industriais e actividades complementares, incluindo armazenagem e exposição.

#### Secção III

#### Áreas não Edificáveis (ANE)

#### Artigo 41º

#### Disposições gerais e medidas adotadas

1. As Áreas Não Edificáveis (ANE) correspondem às zonas que carecem de protecção especial ou, sendo de interesse estratégico, são incompatíveis com certos usos e construções, estando subdividida nas seguintes categorias:

- a) Agrícola Exclusiva (AEX);
- b) Agro-silvo-Pastoril (ASP);
- c) Verde de Protecção e de Enquadramento (VPE);
- d) Florestal (FL);
- e) Costeira (CO);
- f) Indústria Extractiva (IE); e
- g) Recreio Rural (RR).

2. Nas áreas Não Edificáveis, devem-se enquadrar todas as medidas necessárias à amenização de impactos causados pela actividade humana e ainda prever tratamento de efluentes e resíduos produzidos, sendo que algumas delas encontram-se abrangidas por medidas especiais de protecção na Secção das Servidões de Infraestruturas, no capítulo das Condicionantes.

3. Agrícola Exclusiva (AEX): correspondem às zonas com capacidade para a exploração agrícola de regadio, pelo que possuem maior aptidão agrícola e constituem elementos fundamentais no equilíbrio ecológico das paisagens, não só pela função que desempenham na drenagem das diferentes bacias hidrográficas, mas também por serem o suporte da produção vegetal, em especial da que é destinada à alimentação.

4. Áreas Não Edificáveis Agro-Silvo-Pastoril (ASP): correspondem às zonas com certo potencial para a exploração agrícola, silvicultura ou pastoril, constituídas por solos mais áridos e menos produtivos que a Agrícola Exclusiva.

5. Área Verde de Protecção e Enquadramento (VPE): são constituídas por espaços com valor paisagístico, ambiental ou cultural existentes nos perímetros urbanos ou fora deles e que servem para constituir faixas de protecção as vias, a zonas industriais ou outros usos com impacto suficiente que necessitem de amenização por intermédio destas áreas. Estão incluídas nesta categoria de espaços algumas áreas coincidentes com leitos de cheia.

6. Área Florestal (FL): são compostas pelas áreas do Concelho em que predominam a floresta densa e a floresta de produção. Estes espaços são constituídos também por áreas sem ocupação rural, onde dominam os solos mais pobres e áridos, ou em zonas de sensibilidade ecológica, 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. O PDMPR propõe o reflorestamento de áreas identificadas na planta de ordenamento, de grande potencial hídrico subterrâneo, onde a utilização de produtos químicos aplicados na prática agrícola poderá colocar em risco a contaminação de poços naturais de água no subsolo que precisam ser preservados.

7. Área Costeira (CO): correspondem às áreas relativas à orla marítima, abrangem toda a faixa de costa até 80 metros, medidos no plano horizontal, a partir da linha das máximas preia-mar.

8. Área de Indústria Extractiva (IE): são as áreas onde os minerais se encontram em estado natural, sujeitas a explorações.

9. Área de Recreio Rural (RR): correspondem às áreas destinadas ao desenvolvimento de várias actividades com ênfase para as desportivas como as corridas de cavalo e de lazer rural no geral.

#### CAPÍTULO IV

#### NORMAS GERAIS DE EDIFICAÇÃO

#### Artigo 42º

#### Regime de Uso e Ocupação do Solo nas Condicionantes Especiais (CE) e nos Espaços Canais e Infraestruturas (ECI)

As edificações nas áreas de Condicionantes e nos Espaços Canais e Infraestruturas, encontram-se condicionadas pelas Restrições de Utilidade Pública e Servidões definidas nas Secções I e II do Capítulo II, e nos dispositivos previstos na Secção I do Capítulo III do presente regulamento.

## Artigo 43º

**Regime de Uso e Ocupação do Solo de baixa densidade para os terrenos localizados em zonas rurais/periurbanas**

1. Na área ocupada com habitação ligada ao uso definido como Aglomerado Rural (AR) e Agro-Silvo-Pastoril (ASP), é admissível a possibilidade de edificação de baixa densidade, nas seguintes condições:

- a) 3 Habitações por hectare ou na mesma proporcionalidade;
- b) Edificabilidade máxima: 5% por propriedade;
- c) Nº máximo de pisos:  $R/ch + 1$ ;
- d) Cércea máxima: 6,5 metros; e
- e) Para a aplicação de mecanismos de aquisição de potencial construtivo adicional previstos no artigo 29º nas áreas referidas no nº1, remete-se para a alteração de uso e classificação do solo das referidas áreas.

2. Para projectos de interesse municipal, de entre os quais os de promoção do turismo rural, onde os parâmetros de uso ultrapassam os valores referidos no nº 1, a autorização poderá ser concedida mediante aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara.

3. Em caso de aprovação dos projectos referidos no número anterior, aplicam-se os dispositivos previstos no artigo 29º do presente Regulamento.

4. Para todas as situações onde seja possível a edificação em áreas não edificáveis, condicionantes especiais e nos espaços canais e Infraestruturas, aplicam-se os critérios de baixa densidade de ocupação referidos no nº1 do presente artigo.

## Artigo 44º

**Regime de Uso e Ocupação do Solo nas Áreas Não Edificáveis (ANE)**

1. À excepção da área ocupada com habitação ligada ao uso definido como Agro-Silvo-Pastoril (ASP), regra geral não é admissível a edificação nas restantes áreas não edificáveis, conforme a tabela das classes dos espaços da Portaria nº 6/2011, resumida no quadro adaptado, constante no anexo III ao presente regulamento.

2. Para a área ocupada com habitação ligada ao uso definido como Agro-silvo-Pastoril (ASP), é admissível possibilidade de edificação, nas mesmas condições elucidadas para o Aglomerado Rural (AR), conforme definido no artigo 40º do presente regulamento.

3. A edificação na Área Costeira (CO), deverá ser compatibilizada com a faixa de protecção dos 80 m da servidão da Orla Marítima (OM), devendo ocorrer através de planos urbanísticos eficazes de grau hierárquico inferior, devidamente aprovados com parecer da autoridade portuária

4. Para as Indústrias Extractivas estabelecem-se os seguintes critérios de localização, definindo que as construções com esse uso não devem estar:

- a) A menos de 500m em relação aos pontos de água e zonas de valor científico e/ou paisagístico;
- b) A menos de 300m das construções vizinhas, nascentes de água, património, equipamentos públicos e zonas turísticas;
- c) A menos de 100m de estradas e caminhos; e
- d) A menos de 50m de infraestruturas técnicas.

## Seção I

**Regime de Uso e Ocupação do Solo nas Áreas Edificáveis (AE)**

## Artigo 45º

**Regime Geral de Edificação - Aplicação de Parâmetros Urbanísticos e Princípios de Concessão Onerosa do Direito de Construir**

1. Para todas as classes de espaço da “Áreas Edificáveis” localizadas em zonas urbanas, exceto “Verde Urbano”, aplica-se os seguintes princípios básicos interligados de parâmetros urbanísticos e de concessão onerosa do direito de construir:

- a) Aplicação do conceito de Coeficiente de Aproveitamento Básico 2: define que a área de construção inicial deverá ser o dobro da área do terreno ou lote objecto da operação urbanística, significando que todos os prédios para construção referidos no nº 1, obtêm a referência altimétrica inicial de aproveitamento urbanístico básico de edificação equivalente a dois pisos ( $R/ch + 1$ );
- b) Aplicação do Índice máximo de ocupação/implantação do Solo 0,5 para operações urbanísticas materializados pelos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial, envolvendo planos urbanísticos de grau hierárquico inferior, os loteamentos, alinhamentos e arranjos urbanísticos;
- c) Aplicação dos seguintes Índice de Ocupação do Solo/Implantação de referência em relação aos Lotes de terrenos habitacionais:
  - i. I.O. até 100% para lotes de terreno com área  $\leq 200m^2$ ;
  - ii. I.O. até 80% para lotes de terreno com área  $> 200m^2$  e  $< 1.000m^2$ ; e
  - iii. I.O. até 50% para terrenos com área igual ou superior a  $1.000m^2$ .
- d) Os lotes de terrenos para outros usos, caracterizados pela necessidade de implantação de grandes superfícies, o Índice de Ocupação do Solo/implantação de referência serão aplicados nos instrumentos de gestão urbanística ou de planeamento territorial;
- e) Os Índices máximos de ocupação/implantação do Solo referidos nos números anteriores pode ser ultrapassado, mediante a possibilidade de aquisição do potencial construtivo adicional à Câmara Municipal, referido nos números seguintes; e
- f) Possibilidade de aquisição do potencial construtivo adicional à Câmara Municipal: introduz a possibilidade de aquisição de direito de superfície via mecanismos de perequação urbanística, de concessão onerosa do direito de construção, efectivada pela aquisição ao município de área adicional de construção, quer para ampliação horizontal, quer para ampliação vertical através do aumento do número de pisos, para além do inicialmente autorizado e permitido, conforme os dispositivos legais definidos a seguir.

2. As operações urbanísticas materializadas através dos instrumentos de gestão urbanística e de planeamento territorial que venham a ser iniciados após entrada em vigor deste PDMPR, deverão apresentar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo para as zonas condicionadas ao crescimento em altura e remeter a definição e gestão do índice de construção para a aplicação dos princípios e parâmetros urbanísticos de aquisição de potencial construtivo adicional, referidos no presente regulamento.

3. Em termos planimétricos e altimétricos, os instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial definem respectivamente:

- a) Os alinhamentos e configuração geométrica das áreas horizontais dos polígonos de implantação, devendo ser sempre salvaguardados os alinhamentos e recuos aprovados, principalmente para as frentes dos arruamentos; e
- b) Os números de pisos e/ou as alturas, os coeficientes de aproveitamento máximo, e as áreas condicionadas ao crescimento em altura.

4. O coeficiente de aproveitamento máximo, referido nos números anteriores, diz respeito às alturas máximas para as parcelas, resultantes das opções dos instrumentos de planeamento territorial, compatibilizadas com as medidas de protecção definidas, como servidões e restrições de utilidade pública, que configuram as áreas condicionadas ao crescimento em altura.

5. Adopta-se como referência altimétrica de aproveitamento urbanístico para as novas edificações, o equivalente a quatro pisos ( $R/ch + 3$ ) nas Zonas Urbanizadas, UE-ZU, e nas Zonas a Consolidar, UE-ZAC, quando não existam instrumentos urbanísticos.

6. Nas áreas não condicionadas ao crescimento em altura dos edifícios, a edificabilidade será definida pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, que poderá ser ultrapassado mediante a aquisição do potencial construtivo adicional à Câmara Municipal, efectivado no pagamento de uma taxa de ampliação da área de construção e/ou número de pisos, até ao limite definido quer pelos critérios de ampliação referidos no presente regulamento, como pela disponibilidade de financiamento do investimento que se retende realizar, reforçados pela capacidade técnica construtiva definida nos estudos arquitectónicos, paisagísticos, de engenharia, de impacto visual, ambiental e segurança de obra e projecto.

7. Para o reforço da segurança referido no número anterior, exige-se a apresentação obrigatória de seguro de projecto e de obra, para os edifícios com mais de 5 pisos ( $R/ch + 4$ ), situação a partir da qual a legislação exige a instalação de elevadores, e para todas as construções com grande afluência de pessoas, independentemente do número de pisos.

8. Para operações que envolvam edifícios com mais de 9 pisos ou altura total da construção superior a 30 metros, exige-se a elaboração e aprovação do estudo de impacto visual e ambiental de acordo com a legislação vigente, com enfoque para enquadramento do impacto paisagístico, de vistas, de Infraestruturas, acessibilidades, estacionamento e equipamentos.

9. Nos casos de construções pré-existentes, a aprovação de projetos e licenciamento de obras para edifícios objecto de ampliação vertical com o número total de pisos superior a 5 pisos ( $R/ch + 4$ ), será acompanhada por um Parecer emitido por uma equipa de peritagem, constituída por um mínimo de dois engenheiros nomeados pela Ordem dos Engenheiros e/ou pelo Laboratório de Engenharia Civil, para além dos Termos de Responsabilidade e seguros de projecto e obra referidos nos números anteriores.

10. Para o cálculo da altura total da construção, considera-se como referência a altura média de 3 metros entre pisos.

11. Para efeitos de cálculo de aquisição do potencial construtivo adicional, para edifícios com a altura entre pisos superior a 3 metros, o aumento do número de pisos e da altura máxima deverão ser calculados e adaptados tendo como referência a altura média entre pisos do edificado.

12. Para efeitos de arredondamento na relação entre número de pisos e altura máxima da construção, para não haver lugar a valores decimais de número de pisos, considera-se:

- i. A minoração da função do número inteiro de pisos, para edifícios localizados nas zonas históricas e/ou para todos os edifícios com comprimento da frente do alçado principal inferior a 10 metros; e
- ii. A majoração da função do número inteiro de pisos para as restantes situações.

13. Para efeitos de arredondamento dos cálculos dos pisos referidos na presente deliberação, será permitida uma tolerância de altura até ao máximo de 0.50m por piso para edifícios até 3 pisos, e o máximo de 1.00m para os edifícios com mais de 3 pisos.

14. Salvo a devida especificação contrária dos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial de hierarquia inferior, regra geral a configuração e proporção geométrica dos alçados e das alturas dos edifícios para a definição dos números de pisos autorizados, respeitam as seguintes regras e relações:

- a) A relação máxima de 1 de altura para 1,5 da base, para alçados ou empenas de edifícios localizados em zonas históricas;
- b) A relação máxima de 1,5 de altura para 1 da base, para regra geral de alçados ou empenas dos edifícios comuns, prevalecendo a situação mais restritiva; e
- c) Em casos excepcionais as situações referidas nas alíneas anteriores podem ser ultrapassadas, devendo a autorização ser objecto de deliberação por parte da Câmara Municipal para edifícios com número de pisos entre 9 a 15 pisos, e pela Câmara e Assembleia Municipal para situações com número de pisos superior a 15 pisos.

15. As empenas dos edifícios objecto de aumento de piso deverão ser totalmente rebocadas, pintadas e acabadas, e totalmente cegas, sem abertura de vãos, quando confinadas com parcelas de terrenos ou de edificado de propriedades vizinhas.

16. O aproveitamento do último piso referente à cobertura, em forma de sótão com instalações técnicas que conferem a condição de piso habitável e/ou piso recuado, passam a ser assumidos como sendo mais um piso, eliminando para os efeitos de licenciamento urbanístico o direito de concessão e construção de piso recuado e sótãos nos moldes estabelecidos até ao presente, ficando ao critério dos requerentes e da solução arquitectónica adoptada o recuo ou não do último piso, devendo doravante o computo dessas áreas entrar no cálculo de aquisição de potencial construtivo adicional, referido no presente regulamento.

17. Exclui-se do número anterior os sótãos do desvão do telhado, quando assumidos como compartimentos sem as condições de funcionar como piso habitável.

18. Os pisos recuados já construídos e licenciados até à data de entrada em vigor do PDMPR, serão assumidos como pisos concedidos e autorizados pela Câmara Municipal, devendo para esse efeito, estarem em conformidade com os alvarás de aproveitamento urbanístico materializados através de plantas e croquis de localização emitidos, projectos e licenças de construção aprovados e licenciados.

19. Em caso de não conformidade, a regularização das situações referidas no número anterior, passa pela aplicação das regras de aquisição de potencial construtivo adicional, referido no presente regulamento, acrescidos das respectivas taxas e coimas em vigor.

20. Os instrumentos de gestão urbanística e de planeamento territorial referidas no número 2 do presente artigo podem definir os critérios de desenho, dos afastamentos de referência em relação ao recuo do plano das fachadas e a definição ou não do número máximo de pisos que podem ser aumentados, sendo aplicáveis em caso de omissão, as regras constantes do presente regulamento e as normas em vigor da Câmara Municipal da Praia.

21. Para as restantes regras de edificação, remete-se para a aplicação do Regime Jurídico da Edificação, Código Técnico da Edificação, Regime Jurídico das Operações Urbanísticas, Regulamento Técnico Municipal da Edificação e demais normas e legislação em vigor.

Artigo 46º

#### Fatores de Ponderação e Fórmula de Cálculo

1. Consideram-se os seguintes fatores de ponderação e fórmula de cálculo para os valores dos prédios com aproveitamento urbanístico básico 2 de referência e concessão onerosa do direito de construir através de ampliações e mudanças de uso.

$$P_t = \left( 1 + \phi_1 \left( \frac{h - h(RC + 1)}{h} \right) \right) \left( 1 + \phi_2 \left( \frac{h - h(\text{Elevador})}{h} \right) \right) (1 + \phi_3)(1 + \phi_4)(1 + \phi_5) P_{\text{Base m}^2}$$

Onde:

$P_t$  = Preço de terreno de referência aprovado para o Município da Praia.

$h$  = altura do edificado, relacionado com o  $n^\circ$  de pisos

$\phi_1$  a  $\phi_5$  = Factores de ponderação, estabelecidos através de fórmulas, interpretação de cada factor, gráfico e parâmetros que constam do Anexo VI.

**$\phi_1$  = Factor ponderação  $n^\circ$  de Pisos:** variável de controlo de aumento de piso

**$\phi_2$  = Factor ponderação Elevador:** variável de controlo e fiscalização sobre instalação desse equipamento mecânico previsto na lei, para edifícios com mais de 4 pisos ( $R/ch + 3$ ).

**$\phi_3$  = Factor ponderação proporção altura do edificado:** variável de controlo da seguinte regra de proporção geométrica: relações máximas de 1 de altura para 1,5 da base para edificações mais baixas localizadas nas zonas de protecção histórica, ou 1,5 de altura para 1 da base para as restantes situações.

**$\phi_4$  = Factor ponderação uso dominante e mudança de uso:** conforme tabela de usos compatíveis, prevista na Portaria nº 6/2011 de 24 de Janeiro.

**$\phi_5$  = Factor ponderação infraestruturas:** determinado em função do maior comprimento da fachada ou da frente do lote, confinado com o arruamento.

2. Acresce-se o **Factor de ponderação  $n^\circ$  de vistas do lote ( $\phi_6$ )**, determinado em função da valorização do número de vistas/fachadas, tendo em consideração as características do Prédio, sendo a ponderação máxima de 10%.

3. Os factores de ponderação recaem sobre os preços de referência diferenciados por bairros a definir pela Câmara Municipal, determinados em função da valorização, qualidade e conforto do sítio, com implicação na formação do preço base dos lotes de terrenos através da adopção da referência altimétrica inicial do Coeficiente de Aproveitamento Básico adoptado de 2 pisos ( $R/ch+1$ ) e dos preços de concessão onerosa do direito de construir através de ampliação e mudança de uso.

4. A materialização da fórmula prevista no presente artigo poderá ser objecto de regulamentação específica por parte da Câmara Municipal, criando mecanismos de cálculo e ponderação automatizados e parametrizáveis, de acordo com políticas e medidas de incentivo ou desincentivo que se pretenda incrementar e aplicar.

5. A avaliação do grau de gravidade e existência ou não de infracção urbanística no prédio (terreno, construção ou fracção) objecto de ampliação, deverão ser previstas em taxas e coimas, agravadas, aplicadas e regularizadas antes da autorização da concessão onerosa do direito de construir.

6. Consideram-se as seguintes referências que condicionam e ponderam a concessão onerosa do direito de construir:

a) A referência altimétrica inicial do aproveitamento urbanístico básico adoptado de 2 pisos ( $R/ch + 1$ )

b) A referência dos números de pisos e coeficientes de aproveitamento máximo adoptados pelos instrumentos de planeamento territorial e de gestão urbanística aprovados;

- c) A referência dos edificações com 4 pisos (R/ch + 3) ou equivalente, onde a legislação não obriga a instalação de elevadores, devendo esta referência servir igualmente para acções de fiscalização urbanística após a construção.
- d) A referência do edifício mais alto existente na vizinhança mais próxima, com processo de licenciamento urbanístico devidamente regularizado, considerado a seguinte ordem sequencial de ponderação de critérios que deverá constar da apreciação técnica:
- i. Edifício imediatamente contíguo;
  - ii. Frente urbana do arruamento edificado, considerando como unidade mínima o quarteirão onde se localiza o prédio objecto de ampliação vertical; e
  - iii. Frente urbana imediatamente mais próxima, considerando o quarteirão em frente onde se localiza o prédio objecto de ampliação vertical.
- e) A referência das medidas de protecção e de salvaguarda previstas nas zonas históricas, onde pode haver aumento do número de pisos, desde que os mesmos obedeçam às normas de protecção do património cultural edificado e se apliquem os princípios e parâmetros urbanísticos definidos nos instrumentos de planeamento territorial e de gestão urbanística especificamente aprovados e em vigor
- f) A referência da geometria da implantação, que determina, salvo orientações contrárias dos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial, que:

- i. A ampliação vertical pode ficar condicionada a um máximo de 5 pisos (R/ch + 4) ou equivalente, para construções localizadas em zonas de quarteirões onde existem paredes meeiras com edificações vizinhas; e
- ii. Não existe limitações à ampliação vertical para construções isoladas, respeitando para isso um afastamento mínimo de 10m em relação aos edifícios vizinhos imediatamente mais próximos.

7. Na definição dos preços através da actualização do regulamento e tabela de taxas municipais ou outros mecanismos, deverão ser diferenciados os valores para a aquisição de potencial construtivo adicional, para os edifícios que venham a ultrapassar o número máximo de pisos de referência definidos no presente capítulo.

8. Reserva-se à Câmara Municipal a adopção de regulamentação específica com a definição e parametrização dos critérios e fórmula de cálculo de concessão onerosa do direito de construir e a actualização da tabela de taxas municipais, com inclusão dos valores para a aquisição do potencial construtivo adicional e mudança de uso, assim como a definição dos preços de referência dos terrenos praticados pela CMP para todo o território municipal.

#### Artigo 47º

##### Áreas abrangidas por planos e compromissos urbanísticos

1. Todas as áreas abrangidas por instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial ou compromissos urbanísticos são consideradas na Planta de Ordenamento como sendo Áreas Urbanas Estruturantes (UE).

- a) PUD's/PD's de Palmarejo e Achada São Filipe, actualização publicada BO n.º 51, de 20 Dezembro de 1993, a necessitar de revisão e actualização;
- b) PUD/PD parcial da Zona Acampamento - Achada Santo António, publicada no BO n.º 10, de 6 Março de 1995, a necessitar de revisão e actualização;
- c) PD de Palmarejo de Baixo, BO II Série n.º 3 de 17/01/2000, a vigorar até 2012;
- d) PD de Achada Palmarejo – C, “Cidadela”, BO n.º 10 de 6/03/2000, a vigorar até 2024;
- e) PD de Terra Branca de Cima, BO II Série n.º 16 de 23/04/2008, a vigorar até 2019;
- f) PD de S. Filipe de Cima, BO II Série n.º 16 de 23/04/2008, a vigorar até 2020;
- g) PD Ordenamento Turístico Ponta Bicuda, BO n.º 09/2009, a vigorar até 2033;
- h) PD Palmarejo Grande, BO n.º 28/2011, a vigorar até 2035;
- i) Loteamento de AGF Industrial, BO n.º 5/1997;
- j) Loteamento da Cova Minhoto Vilarejo, BO n.º 16/1997.

#### Artigo 48º

##### Planos urbanísticos e loteamentos

1. À luz do PDMPR, os planos urbanísticos e loteamentos fazem parte dos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial (IGUPT) definidos no artigo 8º.

2. Os planos urbanísticos estão regulados no RNOTPU, compreendendo para além do PDM, o plano de desenvolvimento urbano (PDU) e o plano detalhado (PD).

3. As operações de loteamento, compreendem os projectos de loteamento e outros figurinos mais expeditos de gestão urbanística e planeamento territorial, como sendo os arranjos urbanísticos e alinhamentos, que deverão respeitar todas as condicionantes e normas estabelecidas no presente PDMPR, para além das disposições legais.

4. Cabe aos promotores das operações de loteamento a construção das Infraestruturas necessárias, nomeadamente:

- a) A construção de vias ou arruamentos de ligação à rede municipal ou nacional;
- b) A construção das redes de saneamento básico, com a ligação às redes concessionárias;
- c) A construção das redes de abastecimento de energia eléctrica, de telecomunicações e de gás se for o caso; e
- d) A execução de obras de arranjo dos espaços exteriores públicos.

5. As obras de construção ou de urbanização só se podem considerar terminadas quando todo o terreno envolvente se encontrar limpo e concluídos os arranjos exteriores, obedecendo a legislação e as normas aplicáveis.

6. É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequados nas áreas envolventes das construções.

7. Aplicam-se todas as normas e regras de edificação definidas no presente regulamento, assim como as áreas de cedência referidas no artigo 50º do presente regulamento.

8. Os Regulamentos e Planta Síntese Legal de Ordenamento das operações de loteamento, deverão ser objecto de publicação em BO, após emissão de Alvará de Loteamento obtido com a aprovação do respectivo projecto pela Câmara Municipal, devendo ser precedido de Consulta Pública realizado após aviso prévio efectuado num prazo mínimo de 8 dias antes da efectivação de discussão pública, cumprida num prazo mínimo de 30 dias.

9. Nenhum tracto de terreno ou grande parcela de terreno sem enquadramento urbanístico, com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (1ha), deverá ser objecto de alienação com a finalidade de obtenção de licença de construção, sem uma proposta urbanística prévia, materializada através dos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial (IGUPT), conforme definidos no presente regulamento.

10. Para além das disposições legais estabelecidas no presente regulamento relativamente à matéria das operações urbanísticas, aplica-se o estabelecido no Regime Jurídico das Operações Urbanísticas, aprovado através da Lei nº 60/VIII/2014.

#### Artigo 49º

##### **Consolidação da eficácia dos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial**

1. Para tornar eficazes os instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial – os planos urbanísticos, as operações de loteamentos e Planos de Reordenamento das AUGI, não eficazes e não conformes, que já foram objecto de execução, propõe-se um prazo de três anos a contar da data de entrada em vigor do PDMPR, para a elaboração dos respectivos regulamentos e das plantas síntese de ordenamento, com aprovação pela Assembleia Municipal e publicação no BO, à luz do Programa municipal de actuação urbanística, definidos nos artigos 156º a 158º do RNOTPU, mais especificamente, de acordo com o número 2, alínea *d*) do artigo 157º.

2. Findo o prazo de três anos, caso não se tenha verificada a eficácia desses compromissos urbanísticos, passam a ser aplicadas as regras estipuladas no PDMPR, transferindo a respectiva delimitação de área para a Unidade de Execução/UOPG onde se insere, para a elaboração de um ou mais instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial (IGUPT), em função da sua superfície e localização, sendo preservado o uso dominante na definição das novas classes de espaço.

3. Durante esse período, caso ocorra a revisão do PDMPR, deverá proceder-se à adequação das respectivas áreas

dos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial referidos anteriormente, estabelecendo os usos, índices e parâmetros urbanísticos, deixando de haver qualquer referência a esses compromissos urbanísticos e necessidade de elaboração dos IGUPT, referidos no número anterior.

4. Incluem-se igualmente nos números 2 e 3, os instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial em elaboração e os planos urbanísticos eficazes alterados durante a execução, sem no entanto ter havido a respectiva e publicação em BO, conforme previsto no RNOTPU.

5. Para os Compromissos Urbanísticos em fase de consolidação da eficácia enquanto instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial eficazes, deverão ser produzidos Relatórios sobre o estado de cada plano, traduzindo o ponto de situação de sua execução e as situações de alterações.

## CAPÍTULO V

### PRINCÍPIOS COMPENSATÓRIOS

#### Artigo 50º

##### **Áreas de cedência decorrentes das operações urbanísticas**

1. Cabe aos proprietários dos terrenos objectos de operações urbanísticas, a obrigação de conceder áreas dotacionais mínimas de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Área destinada a parques, jardins públicos e a zonas desportivas públicas: 18 m<sup>2</sup> por fogo ou por cada 100 m<sup>2</sup> de área de pavimento coberto destinado a habitação; e
- b) Área destinada a equipamentos culturais e de ensino: 10 m<sup>2</sup> por fogo ou por cada 100 m<sup>2</sup> de área de pavimento coberto destinado a habitação.

2. Os proprietários dos terrenos objectos de operações urbanísticas, ficam obrigados a ceder gratuitamente 10% da edificabilidade dos terrenos urbanizados à Câmara Municipal, para além das áreas dotacionais referidas no nº1.

3. O proprietário pode negociar a cedência referida no nº 2, através de pagamento à Câmara Municipal de uma compensação em numerário, calculado em função das áreas previstas e de acordo com o regulamento e tabela de taxas municipais

4. Se o terreno objecto de operação urbanística estiver servido pelas Infraestruturas necessárias, nomeadamente arruamentos, redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e de telecomunicações, bem como de espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva, ou fique justificado a não localização de qualquer equipamento, não há lugar a cedências para esses fins dotacionais, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário, calculado em função das áreas previstas e de acordo com o regulamento e tabela de taxas municipais.

5. O disposto nos números anteriores do presente artigo corresponde aos critérios de cedência e dimensionamento

mínimo de referência a considerar para todas as operações urbanísticas, remetendo a majoração desses valores para os regimes próprios definidos nos planos de hierarquia inferior - Planos de Desenvolvimento Urbano e Planos Detalhados.

Artigo 51º

#### Princípios de perequação compensatória

1. O PDMPR prevê os mecanismos de perequação estabelecidos no artigo 175º do RNOTPU (decreto-lei nº 43/2010, de 27 de Setembro), tendo em conta o princípio da igualdade de oportunidades urbanísticas, garante do princípio da neutralidade de interesse do plano e o desígnio de corrigir as desigualdades relacionadas com as medidas de carácter não expropriativas.

2. Os princípios da perequação compensatória dos benefícios e encargos encontram-se regulamentados no RNOTPU, devendo ser objecto igualmente de regulamentação municipal específica.

### CAPÍTULO VI

#### SISTEMAS DE EXECUÇÃO, PROGRAMAÇÃO E UNIDADES DE EXECUÇÃO

Seção I

##### Execução e programação do plano

Artigo 52º

##### Formas de Execução

A execução do PDMPR ocorre de acordo das operações urbanísticas previstas na lei, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida dos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial previstos no artigo 8º, e a edificação antecedida de projectos de arquitectura, especialidades de engenharia e licenciamento de construção, de acordo com legislação aplicável.

Artigo 53º

##### Programação

1. Na execução do plano, a CMP deverá privilegiar os critérios de prioridade identificados na programação das acções do PDMPR constante do Relatório das Propostas, estabelecidos de acordo com os seguintes princípios:

- a) Concretização dos objectivos do PDMPR, enunciados no artigo 2º do presente regulamento; e
- b) Estruturação do território, enquanto factor de consolidação e qualificação de espaços, catalisadores do desenvolvimento urbano, materializados através das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, objectos de Programas de Requalificação Urbana e Ambiental de Bairros (PRUA Bairros).

Seção II

##### Unidades de Execução

Artigo 54º

##### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) e Programa de Requalificação Urbana e Ambiental de Bairros (PRUA Bairros)

1. As Unidades de Execução (UE) previstas no artigo 150º do RNOTPU, correspondem às Unidades de Operativas

de Planeamento e Gestão (UOPG), delimitadas na planta de ordenamento e que cobre toda a área do município, tendo como objectivo a execução programada das acções previstas no PDMPR, estando previstas a sua materialização através de Programas Municipais de Actuação Urbanística e Planos Detalhados, agrupados de acordo as UE e UOPG urbanas e periurbanas, apresentadas no anexo VII.

2. Propõe-se que as UOPG corporizem o Programa de Requalificação Urbana e Ambiental de Bairros (PRUA Bairros), enquanto Programas Municipais de Actuação Urbanística e instrumentos de intervenção, planeamento e gestão das franjas desagregadas e desqualificadas existentes, sob o enquadramento de um pensamento e de uma política global que se quer para a Cidade, materializada e compatibilizada com acção local focalizada numa Divisão Administrativa efectiva, que agrupa e organiza o território nos seguintes macrozoneamentos:

- a) Cinco Zonas Urbanas: Praia Norte, Praia Centro, Praia Sul, Praia Oriental e Praia Ocidental,
- b) Três Zonas Periurbanas: Praia Nordeste, Praia Noroeste e Praia Sudoeste.

3. O disposto nos números anteriores não impede a CMP de deliberar a elaboração e aprovação de outros instrumentos complementares de planeamento e gestão urbanística para as áreas abrangidas pelas UE e UOPG.

4. As UOPG e os respectivos instrumentos de gestão urbanística e planeamento territorial que vierem a ser elaborados e aprovados, reger-se-ão pelos devidos e competentes normativos regulamentares.

### CAPÍTULO VII

#### DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS, PROCESSUAIS E TRANSITÓRIAS

Seção I

##### Disposições administrativas e processuais

Artigo 55º

##### Vigência e Revisão do Plano

1. O Plano tem um período de vigência máxima de 12 anos a contar da data da sua entrada em vigor, nos termos da lei vigente, devendo ser revisto dentro deste período, sem prejuízo da sua validade e eficácia.

2. Durante a vigência, o PDMPR tem carácter imperativo, estando sujeito a alteração e revisão, sendo esta permitida a partir do terceiro ano da sua entrada em vigor.

3. A revisão do PDMPR segue com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no RNOTPU.

Artigo 56º

##### Manutenção de Planos Existentes, Autorizações, Aprovações e Pareceres

1. Enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos, mantêm-se em vigor os instrumentos de planeamento e gestão urbanísticos considerados eficazes à data da entrada em vigor deste Plano, identificados e delimitados na Carta Temática dos planos urbanísticos eficazes e em vigor, e referenciados na Planta de Ordenamento, constante dos anexos do presente regulamento.

2. As normas fixadas no PDMPR não dispensam as autorizações, aprovações e pareceres exigidos pela legislação em vigor, referentes a quaisquer empreendimentos, obras e acções de iniciativa pública ou privada, sem prejuízo de, por comum acordo entre o interessado e a Câmara Municipal, optar-se pelas normas consignadas no PDMPR.

Artigo 57º

#### Taxas, Fiscalização e Contra-Ordenações

1. A Câmara Municipal promoverá, nos termos da lei, a actualização das taxas em vigor no município, nas áreas necessárias à correcta implementação do presente plano.

2. Para suporte à decisão sobre a aplicação das taxas e dos impostos municipais, a Câmara Municipal passa a emitir anualmente uma deliberação e respectiva publicação em edital e noutros meios de divulgação, com informação sobre a actualização dos preços de referência de alienação dos terrenos do município para fins urbanísticos, de preferência com preços diferenciados por zonas.

3. Os valores referidos no número anterior servirão de base de incidência nos cálculos para as operações de licenciamento urbanístico e para todos os efeitos administrativos.

4. Compete à Câmara Municipal da Praia a fiscalização do cumprimento do presente Regulamento, no âmbito das respectivas competências.

6. Para efeitos do disposto do número anterior, pode, nos termos da lei, ser ordenado o embargo e a demolição das obras que violarem as disposições deste Regulamento, bem como ordenada a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data do início das referidas obras.

7. A violação das disposições imperativas do PDMPR constitui contra-ordenação punível com coima, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 58º

#### Controlo e Monitorização

1. O acompanhamento do PDMPR deve privilegiar o controlo e a monitorização regular do processo de execução, envolvendo as seguintes acções:

- a) Recolha e actualização dos elementos relativos a projectos e acções com incidência no território e cartografia correspondente;
- b) Avaliação de quaisquer acções, tanto públicas como privadas, que assumam significativa importância no contexto do Plano, nomeadamente projectos de investimento em Infraestruturas e equipamentos de âmbito regional ou supra-concelhio; e
- c) Registo das ocorrências e actualizações contínua e permanente da dinâmica territorial previstas no artigo 6º do presente regulamento.

2. A monitorização deverá ser assegurada por uma estrutura orgânica de coordenação, a designar pelo Presidente da Câmara, a quem compete elaborar um plano de implementação de monitorização da execução do PDMPR e a publicação online dos resultados.

Secção II

#### Disposições Transitórias

Artigo 59º

#### Dúvidas, casos omissos e consulta do PDMPR

1. O esclarecimento de dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento é da competência da Câmara Municipal da Praia, que o faz mediante deliberação.

2. Para qualquer situação não prevista no PDMPR observar-se-á o disposto na legislação aplicável em vigor, incluindo o Código de Posturas da Câmara Municipal da Praia, vigente.

3. Havendo alterações ou revogações das legislações referenciadas neste regulamento, aplicam-se os diplomas em vigor.

4. O PDMPR, incluindo o presente Regulamento, as Plantas do Ordenamento e Condicionantes e os relatórios, pode ser consultado pelos interessados na Câmara Municipal da Praia e no Serviço Central responsável pelo Ordenamento do Território.

Artigo 60º

#### Revogação

É revogado o PDU da Cidade da Praia, publicado no BO nº 51/1990 pelo término do período de vigência, não sendo necessária a sua revisão.

Artigo 61º

#### Entrada em vigor

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

### ANEXOS

#### Anexo I (Zonas UOPG)

##### a) Zonas Urbana

0100 - PRAIA NORTE (U1)			2010
Código Bairro	Nome Bairro	Área (m2)	População Estimada
0101	Paiol	81.349	1.448
0102	Lém Cachorro	110.272	2.123
0103	Achadinha Pires	92.647	913
0104	Coqueiro Castelão	417.728	4.102
0105	Achada Mato	481.719	1.872
0106	Água Funda	927.402	818
0107	Achada Limpo	1.822.544	33
0108	Ribeira S. Filipe	1.197.631	264
0109	Ponta de Água	614.639	8.683
0110	Vila Nova	231.171	4.454
0111	Safende	616.972	5.602
0112	Calabaceira	282.678	4.699
0113	S. Pedro Latada	496.516	2.820
0114	Monte Gonçalo Afonso	888.533	1.340
0115	Gonçalo Afonso	1.284.710	192
0116	Monteagarro	259.095	1.696
0117	Achada S. Filipe	3.080.466	6.590
<b>Total:</b>		<b>12.886.072</b>	<b>47.648</b>

0200 - PRAIA CENTRO (U2)			2010
Código Bairro	Nome Bairro	Área (m2)	População Estimada
0201	Plateau	296.977	2.260
0202	Praia Negra	156.169	46
0203	Fazenda Sucupira	259.483	2.837
0204	Tahiti Chã de Areia	254.925	378
0205	Gamboa	114.016	16
0206	Ilhéu de Santa Maria	60.212	0
<b>Total:</b>		<b>1.141.782</b>	<b>5.537</b>

0300 - PRAIA SUL (U3)			2010
Código Bairro	Nome Bairro	Área (m2)	População Estimada
0301	Achada S. António	887.145	11.398
0302	Chã de Areia Encosta ASA	75.280	222
0303	Prainha	233.724	551
0304	Quebra Canela	97.717	42
0305	Vale Palmarejo	258.852	1.262
0306	Tira Chapéu	316.829	5.214
0307	Palmarejo	1.187.151	10.844
0308	Monte Vermelho	796.122	52
0309	Cidadela Cova Minhoto	1.318.670	2.061
0310	Palmarejo Grande	1.647.892	323
<b>Total:</b>		<b>6.819.382</b>	<b>31.969</b>

0400 - PRAIA ORIENTAL (U4)			2010
Código de Bairro	Nome do Bairro	Área (m2)	População Estimada
0401	Achada Grande Frente	738.986	2.853
0402	Lém Ferreira	109.073	1.066
0403	Zona do Porto da Praia	162.064	7
0404	Achada Grande Trás	2.638.023	2.505
0405	Ponta Bicuda	712.805	7
0406	Zona do Aeroporto	2.750.278	104
0407	Monte Facho	1.042.278	3
0408	Achada Ribeirão Pedro	2.873.276	0
0409	Achada Palha de Sé	3.062.332	68
<b>Total:</b>		<b>14.089.115</b>	<b>6.613</b>

0500 - PRAIA OCIDENTAL (U5)			2010
Código de Bairro	Nome do Bairro	Área (m2)	População Estimada
0501	Terra Branca	889.727	5.458
0502	Várzea	587.849	4.790
0503	Bairro Craveiro Lopes	96.301	1.679
0504	Achadinha	442.874	8.722
0505	Achada Eugénio Lima	502.546	7.708
0506	Pensamento	352.777	2.309
0507	Monte Pensamento	259.895	792
0508	Bela Vista	370.995	2.869
0509	Tira Chapéu Industrial	533.319	1.363
0510	Monte Babosa	474.840	7
0511	Gato Valente-Zona Enavi	1.033.708	36
0512	Saco	2.199.506	3
0513	Simão Ribeiro	1.631.130	293
0514	Bom Coi Sul	477.564	29
<b>Total:</b>		<b>9.853.031</b>	<b>36.060</b>

**b) Zona Rurais/Periurbanas:**

0600 - PRAIA NORDESTE (R1)			2010
Código de Bairro	Nome do Bairro	Área (m2)	População Estimada
0601	S. Francisco	3.443.513	606
0602	S. Francisco de Baixo	2.852.507	46
0603	Achada Bela Costa Pila Cana	2.447.715	0
0604	S. Tome	1.394.109	153
0605	Portete de Baixo	1.612.915	82
0606	Portete de Cima	2.253.312	127
0607	Agostinho Alves	1.570.781	134
0608	Ilhéu S. Filipe	2.704.761	0
0609	Figueira de Água	511.095	16
0610	Pedregal	2.453.137	52
<b>Total:</b>		<b>21.243.845</b>	<b>1.216</b>

0700 - PRAIA NOROESTE (R2)			2010
Código de Bairro	Nome do Bairro	Área (m2)	População Estimada
0701	Trindade	1.640.897,00	140
0702	Achada Bombena	737.016,00	13
0703	Vera Cruz	337.172,00	121
0704	Chão de Limão	855.398,00	0
0705	Bom Coi Norte	494.435,00	0
0706	Achada S. Jorginho	983.474,00	0
0707	S. Jorginho	1.224.649,00	42
0708	Ribeira Laranjo	890.009,00	0
0709	Achada Laranjo	2.428.109,00	0
0710	S. Martinho Pequeno	5.041.223,00	39
0711	Ribeirinha	826.836,00	7
0712	João Bom (Djamban)	879.155,00	33
0713	Cambudjane	1.285.821,00	72
0714	S. Cristóvão	1.505.162,00	0
0715	Monte Vaca	3.044.706,00	26
<b>Total:</b>		<b>22.174.062</b>	<b>492</b>

0800 - PRAIA SUDOESTE (R3)			2010
Código de Bairro	Nome do Bairro	Área (m2)	População Estimada
0801	Palmarejo Santiago Golf Resort	3.685.483,00	147
0802	Caiada	653.498,00	378
0803	Monte Ilhéu	2.543.047,00	0
0804	Chã de Poeira	177.740,00	121
0805	Lém Dias	1.811.508,00	355
0806	Pizarra Sarrado	1.365.671,00	789
0807	Ponta do Sol	1.817.623,00	196
0808	Matão	1.202.732,00	199
<b>Total:</b>		<b>13.257.302</b>	<b>2.185</b>

**Anexo II (Quadro Classes Espaços, Condicionantes Especiais)**

Condicionantes Especiais (CE)		Classes de Espaços																
		Espaços Canais e Infra-estruturas	Urbana estruturante	Habitacional mista	Habitacional	Aglomerado rural	Equipamentos públicos	Verde urbano	Turismo	Actividades económicas	Industrial	Agrícola exclusiva	Agro-silvo-pastoril	Verde de protecção e de enquadramento	Florestal	Costeira	Indústria extractiva	Recreio rural
Restrições de Utilização Pública (RUP)	Zonas de Risco (ZR)																	
	de duvidosa segurança geotécnica	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	C
	sujeitas a inundações	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	C
	do património cultural (1)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Zonas de Protecção (ZP)	de património natural (2)	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	de recursos e equipamentos hídricos	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	de zonas de alta infiltração	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	ribeiras e eixos principais de água	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
Serviços Administrativos (SA)	áreas protegidas	C	X	X	X	C	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	da orla marítima (80m)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Infra-estruturas (públicas e técnicas)	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	ZDTI	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	C
Zona Militar	C	X	X	X	X	C	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	X	

C - Uso Compatível, X - Incompatível

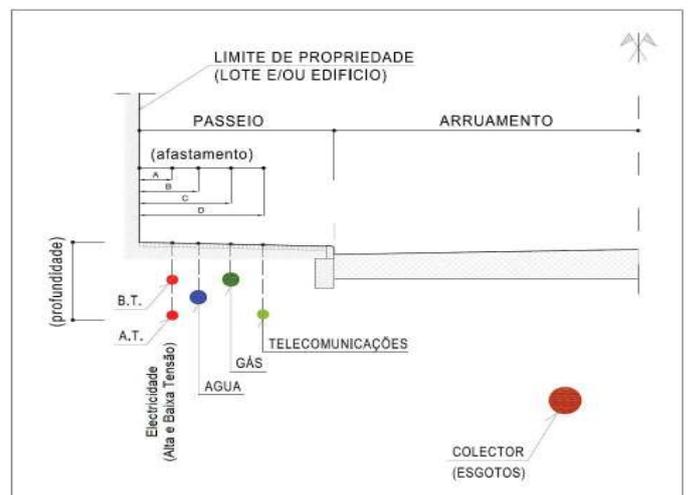
(1) Inclui os elementos arqueológicos

(2) Árvores, dunas, elementos paisagísticos característicos, etc

**Anexo IV (Características e Tipos de Vias)**

Características Técnicas	Tipos de Vias			
	Vias Arteriais	Vias Colectoras	Vias de Ligação	Vias Locais
Tipo de pavimento	Asfalto	Asfalto	Asfalto	Calçada
Espessura de revestimento (camada de desgaste), (cm)	6,0 - 8, 0	6,0	4,0	10,0
Largura da faixa de rodagem (m)	15 - 18	9 - 11	7 (um sentido) 9-11 (dois sentidos)	5-6
Largura das bermas ou passeio, (m)	2 2,5	1,5 - 2	1,5 - 2	1
Separador central	Sim	Não	Não	Não

**Anexo V (Infraestruturas/Características)**



**Anexo III (Quadro Classes Espaços, Classificação dos Solos)**

Classes de Espaços		Tipo de Classe (Urbano, Rural)	Usos																
Espaços Canais e Infra-estruturas	Áreas Edificáveis		Áreas Não Edificáveis	Indústria			Equipamentos públicos	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estruturas (técnicas e públicas)	Agrícolas	Florestais	Extração mineira	Praça		
		potente		não potente	Serviços / Terciarío	Pequeno comércio					Grande comércio								
Espaços Canais e Infra-estruturas	Infra-estruturas Públicas:																		
	- Inf. Pub. Rodoviária		X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X	X		
	- Inf. Pub. Portuária		X	C	C	C	X	X	X	C	X	D	X	X	X	X	C		
	- Inf. Pub. Aeroportuária		C	X	X	C	X	C	X	X	C	X	D	X	X	X	X		
	Infra-estruturas Técnicas: (Hidráulica/Água e Esgotos, Electricidade, Telecomunicações)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X	X		
Áreas Edificáveis	Urbana estruturante		U	C	X	C	D	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X		
	Habitacional mista		U	D	X	C	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X		
	Habitacional		U	D	X	X	X	C	X	C	X	C	X	C	X	X	X		
	Aglomerado rural		U	D	X	X	X	C	X	C	X	X	X	X	X	X	X		
	Equipamentos públicos		R	D	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	C		
	Verde urbano		U	C	X	X	X	D	X	C	X	C	X	C	X	X	X		
	Turismo		U	X	X	X	X	C	X	D	C	C	X	C	X	X	X		
	Actividades económicas		U	C	X	C	C	C	D	C	C	C	C	C	C	X	C		
	Industrial		U	X	X	D	C	X	X	C	X	C	C	C	X	X	C		
		Agrícola exclusiva		R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	X	
Áreas Não Edificáveis	Agro-silvo-pastoril		R	C	X	C	X	C	X	X	C	C	X	C	D	C	X	C	
	Verde de protecção e de enquadramento		U	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	C	D	X	X		
	Florestal		R	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	D	X	X		
	Costeira		R	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C		
	Indústria extractiva		R	X	C	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	D	X		
	Recreio rural		R	X	X	X	X	X	D	C	X	C	C	C	C	X	C		
				R	X	X	X	X	X	D	C	X	C	C	C	X	C		

D - Uso Dominante, C - Uso Compatível, X - Incompatível

REDES		DISTANCIA / AFASTAMENTO (m)	PROFUNDIDADE (m)
A - REDE DE ELECTRICIDADE	BAIXA TENÇÃO (BT)	0,40 a 0,50	0,60
	ALTA TENÇÃO (AT)		1,20
B - REDE DE AGUA		0,80 a 0,90	0,90
C - REDE DE GÁS		1,20 a 1,40	0,60
D - REDE DE TELECOMUNICAÇÕES		1,150 a 1,80	1,20

**Anexo VI (Interpretação das Fórmulas dos Factores de Ponderação, Gráficos e Parâmetros)**

$\phi_1$  = Factor ponderação nº de Pisos

$$\left( 1 + \phi_1 \left( \frac{h - h(RC + 1)}{h} \right) \right)$$

$$\phi_1 = \begin{cases} 0 & \text{se } h \leq 6 \\ \frac{0,05}{3} (h - 6) & \text{se } 6 < h \leq H_{\text{PLANO}} \\ \frac{0,05}{3} (H_{\text{PLANO}} - 6) + 0,20 + \phi_{\text{MAX}} \left( \frac{h - H_{\text{PLANO}}}{h} \right) & \text{se } h > H_{\text{PLANO}} \end{cases}$$



O uso ou mudança de uso são classificados de acordo com a matriz U:

Os usos iniciais são ponderados de acordo com os valores na diagonal

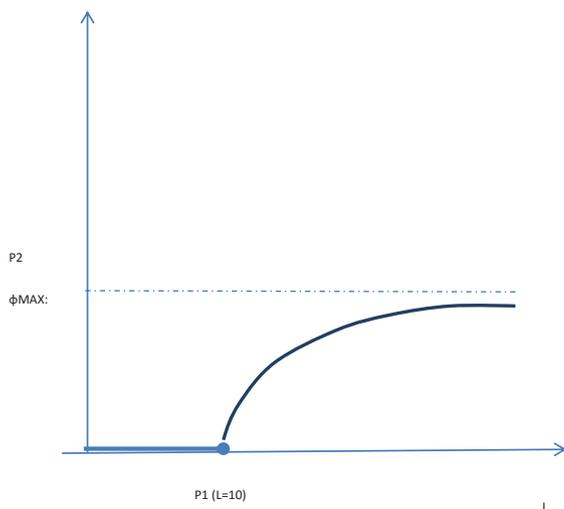
Os elementos de mudança de uso tomam os seguintes valores:

- |  |      |
|--|------|
| 1. facilitado/incentivado                | 0,0  |
| 2. compatível                            | 0,05 |
| 3. compatível/tolerância média           | 0,10 |
| 4. compatível/tolerância mais restritiva | 0,15 |
| 5. incompatível                          | 0,20 |
| 6. penalização máxima                    | 0,50 |

**φ<sub>5</sub> = Factor ponderação infraestruturas**, determinado em função do maior comprimento da fachada ou da frente do lote, confinado com o arruamento.

$$\phi_5 = \begin{cases} 0 & \text{se } L \leq 10 \\ \phi_{MAX} \frac{L-10}{L} & \text{se } L > 10 \end{cases}$$

L = medida da fachada ou do lote exposto à estrada infraestruturada



Parâmetros:

P1 = medida da fachada sem penalização inicial (incluída no preço base 10 m)

P2 = Penalização máxima: 0,2

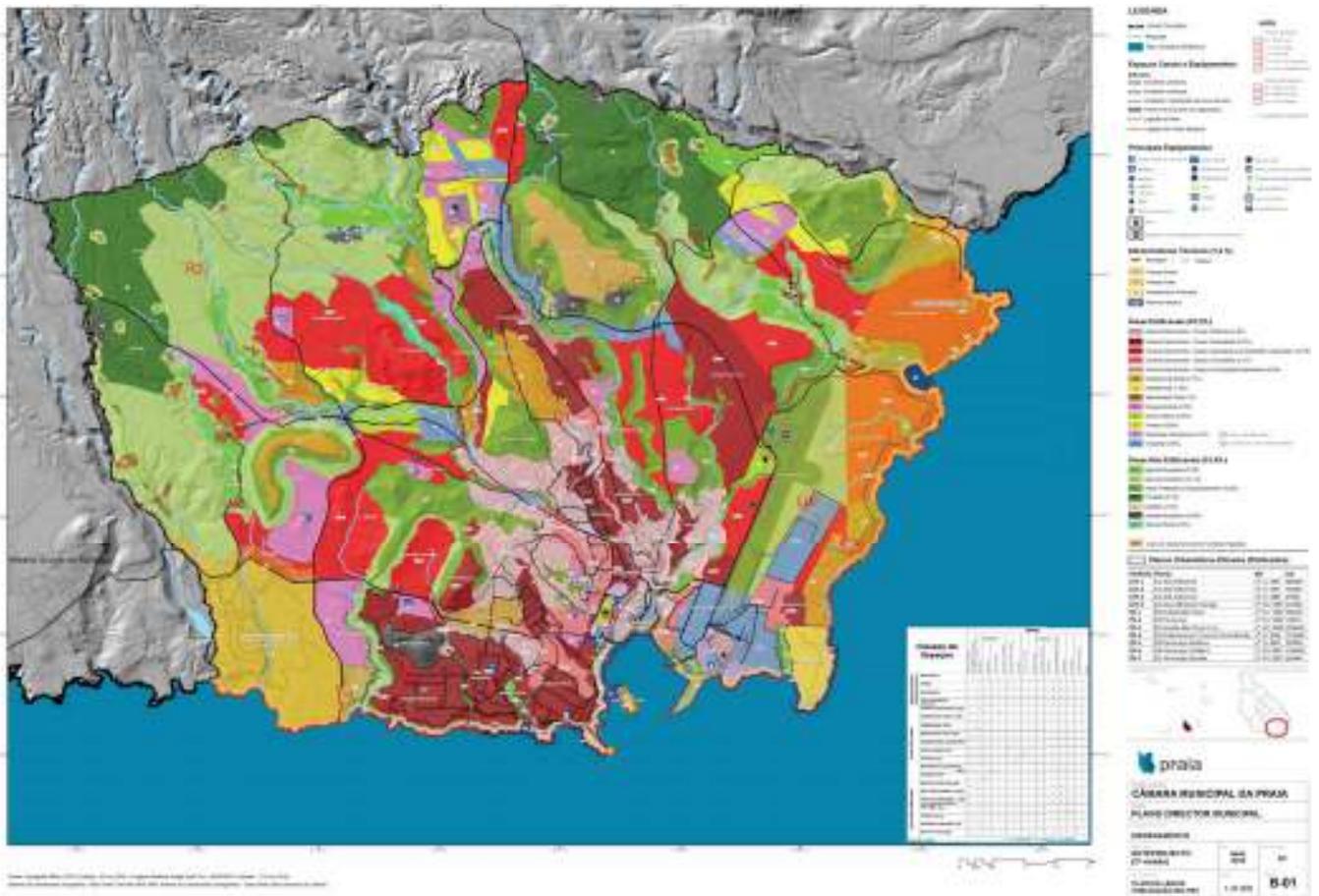
**Anexo VII (Unidades de Execução/Zonas UOPG)**

ZONAS URBANAS	
UNIDADES DE EXECUÇÃO	Área (ha)
<b>UOPG 01 - U1: Praia Norte</b>	
PD-U1.01 - Gonçalo Afonso (desagregado em 2 PD's)	88,91
PD-U1.02 - Achada Limpa (desagregado em 4 PD's)	225,96
<b>UOPG 02 - U2: Praia Centro</b>	

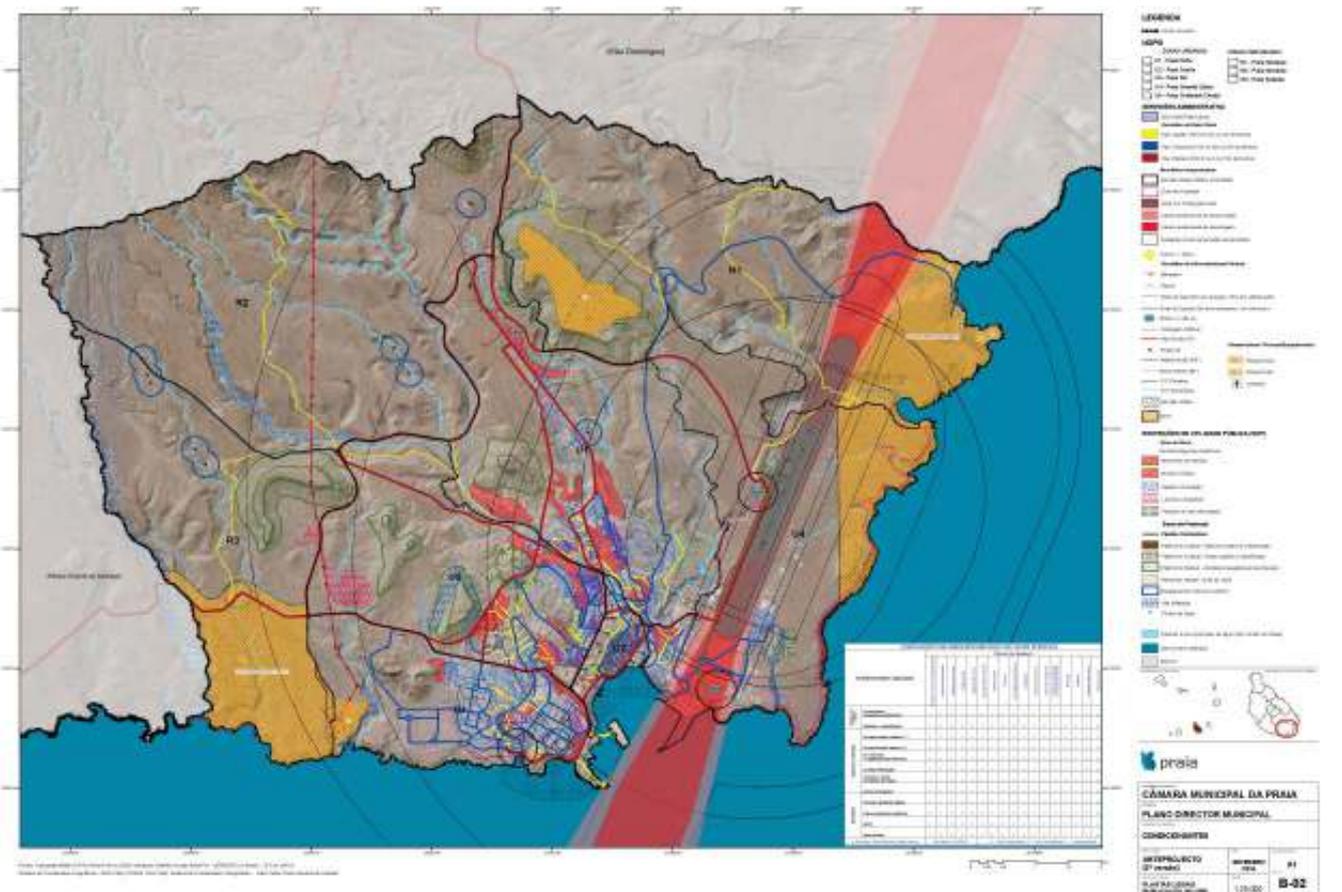
PD-U2.01 - Fazenda Tahiti Chã de Areia	40
PD-U2.02 - Praia Negra	15,7
PD-U2.03 - Ilhéu de Santa Maria	6,5
<b>UOPG 03 - U3: Praia Sul</b>	
PD-U3.01 - Palmarejo Grande - Electra	64,92
<b>UOPG 04 - U4: Praia Oriental</b>	
PD-U4.01 - Mulher Branca	51,75
PD-U4.02 - Achada Grande Palha Sé II	57,6
PD-U4.03 - Achada Grande Leste (desagregado em 4 PD's)	261,65
PD-U4.04 - Achada Grande ZDIII* (desagregado em 4 PD's)	206,85
PD-U4.05 - Expansão Parque Tecnológico	18,37
<b>UOPG 05 - U5: Praia Ocidental</b>	
PD-U5.01 - Gato Valente - Zona Enavi (desagregado em 2 PD's)	111,22
PD-U5.02 - Saco	142,75
PD-U5.03 - Simão Ribeiro (desagregado em 2 PD's)	89,9
<b>Total áreas PD's UE Urbana:</b>	<b>1.363,71</b>

ZONAS PERIURBANAS	
UNIDADES DE EXECUÇÃO	Área (ha)
<b>UOPG 06 - R1: Praia Nordeste</b>	
PD-R1.01 - Achada Bela Costa Pila Cana (desagregado em 3 PD's)	161,00
PD-R1.02 - Pila Cana ZDTI* (desagregado em 4 PD's)	205,59
<b>UOPG 07 - R2: Praia Noroeste</b>	
PD-R2.01 - Trindade (desagregado em 6 PD's)	338,70
PD-R2.02 - Bombena	31,80
PD-R2.03 - Laranjo	55,80
<b>UOPG 08 - R3: Praia Sudoeste</b>	
PD-R3.01 - Caiada Sarrado (desagregado em 5 PD's)	270,40
PD-R3.02 - Sarrado	60,60
<b>Total áreas PD's UE Periurbana:</b>	<b>1.123,89</b>

Planta de Ordenamento



Planta de Condicionantes



Gabinete do Ministro das Infra-estruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, na Praia, aos 26 de agosto de 2016. – O Ministro, *Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes*



*I SÉRIE*  
**BOLETIM  
OFICIAL**

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

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



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

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