



BOLETIM OFICIAL

ÍNDICE	
PARTE C	MINISTÉRIO DA MODERNIZAÇÃO DO ESTADO E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA <i>Direção Geral do Planeamento, Orçamento e Gestão:</i> Extrato de Despacho n.º 12/2023: Promovendo Gerson Solovónio Ribeiro Soares, Técnico Nível II, do Quadro de Pessoal do Ministério da Modernização do Estado e da Administração Pública, afeto à Direção Nacional da Administração Pública, para o cargo de Técnico Nível III 2430
PARTE D	TRIBUNAL CONSTITUCIONAL <i>Gabinete do Presidente:</i> Extrato de Despacho n.º 27/2023: Nomeando Eloisa de Jesus Tavares para o cargo de Secretária do Gabinete dos Juizes 2430 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA Retificação n.º 26/2023: Retificando a publicação feita de forma inexata no <i>Boletim Oficial</i> n.º 227 II Série de 8 de dezembro de 2023, referente a nomeação de Deizi Mara Mosso da Cruz 2430
PARTE E	NÚCLEO OPERACIONAL DA SOCIEDADE PÚBLICA DE INFORMAÇÃO Extrato de Despacho Conjunto n.º 85/2023: Requisitando o funcionario Autelindo Moreno Fernnades, do quadro da Delegação do Ministério da Educação no Concelho da Praia, para exercer cargo de técnico do Projecto WebLab, no Núcleo Operacional da Sociedade de Informação- NOSi-EPE 2430 PROVEDORIA DE JUSTIÇA <i>Gabinete do Provedor:</i> Extrato de Despacho n.º 14/2023: Promovendo ao cargo de técnico de Nível II, os funcionários que se indicam 2430
PARTE G	MUNICÍPIO DA PRAIA <i>Assembleia Municipal:</i> Deliberação n.º 32/AMP/2023: Aprova o Projeto de Loteamento de Vila Alto São Francisco 2431

PARTE C

MINISTÉRIO DA MODERNIZAÇÃO DO ESTADO E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Direção Geral do Planeamento, Orçamento e Gestão

Extrato de Despacho n.º 12/2023. — Da S. Ex.ª Ministra da
Modernização do Estado e da Administração Pública

De 14 de novembro de 2023

Gerson Solovário Ribeiro Soares, Técnico Nível II, do Quadro de Pessoal do Ministério da Modernização do Estado e da Administração Pública, afeto à Direção Nacional da Administração Pública, promovido ao Cargo de Técnico Nível III, ao abrigo do disposto nos artigos 33.º, 34.º e do n.º 3, do artigo 37.º, todos do Decreto-lei n.º 09/2013, de 26 de fevereiro, conjugados com o n.º 3, do artigo 14.º, do Decreto-lei n.º 49/2014, de 10 de setembro.

As despesas de promoção serão suportadas através da verba inscrita na Rubrica 02.01.03.05, no Centro de Custo 40.10.42.92.01- Direção Nacional da Administração Pública – Pessoal de Quadro - do Ministério da Modernização do Estado e da Administração Pública.

A Direção Geral do Planeamento, Orçamento e Gestão do Ministério da Modernização do Estado e da Administração Pública, na Praia aos 23 de novembro de 2023. — O Diretor-Geral, *Flávio de Pina*

PARTE D

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Gabinete do Presidente

Extrato de Despacho n.º 27/2023. — De S. Ex.ª o Presidente
do Tribunal Constitucional:

De 11 de dezembro de 2023:

Ao abrigo do disposto no artigo 36 da Lei 56/VI/2005, de 28 de fevereiro, conjugado com o número 2 do artigo 14; e dos números 1, 2, 3 e 7 do artigo 22 do Decreto-lei n.º 32/2015, de 28 de maio, a pedido do Juiz Conselheiro proponente, nomeio Eloisa de Jesus Tavares, Oficial de Diligências, colocada na Procuradoria da República da Comarca da Praia, para, em Comissão de Serviço, exercer o cargo de Secretária do Gabinete dos Juizes, com efeitos a partir do dia 11 de dezembro de 2023.

As despesas com a presente nomeação têm cabimento na verba inscrita na Rubrica 02.01.01.01 - Pessoal dos Quadros Especiais, do Orçamento do Tribunal Constitucional para o ano económico de 2023.

Gabinete do Presidente do Tribunal Constitucional, na Praia, aos 11 de dezembro de 2023. — O Secretário do Tribunal Constitucional, *João Borges*

—o—o—

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Retificação n.º 26/2023:

Por ter sido publicado de forma inexata no *Boletim Oficial* n.º 227 II Série de 8 de dezembro de 2023, referente a nomeação de Deizi Mara Mosso da Cruz, retifica-se na parte que interessa.

Onde se lê:

De 28 de fevereiro de 2023

Deve ler-se:

De 06 de novembro de 2023

Secretaria do Supremo Tribunal de Justiça, na Praia, aos 6 de novembro de 2023. — A Secretária Judicial do STJ, *Adélia Almeida Correia*

PARTE E

NÚCLEO OPERACIONAL DA SOCIEDADE PÚBLICA DE INFORMAÇÃO

Extrato de Despacho Conjunto n.º 85/2023. — De S. Ex.ª.
Ministro da Educação e do Sr. Presidente do Conselho de
Administração do Núcleo Operacional da Sociedade de
Informação- NOSi-EPE Nº 22/GME-NOSI/2023

De 02 de maio de 2023

Ao abrigo do disposto no artigo 8º do regime de mobilidade dos funcionários da administração Pública, aprovado pelo Decreto-lei nº 54/2009, de 7 de dezembro, conjugado com o Decreto- Lei nº 26/2016 de 6 de Abril é requisitado o funcionário Autelindo Moreno Fernandes professor do ensino secundário Nível I pessoal do quadro da Delegação do Ministério da Educação no Concelho da Praia, para exercer o cargo de técnico do Projecto WebLab, no Núcleo Operacional da Sociedade de Informação- NOSi-EPE, com efeitos imediatos.

Praia, aos 30 de novembro de 2023. — O Presidente do Conselho de Administração, *Carlos Tavares Pina*

PROVEDORIA DE JUSTIÇA

Gabinete do Provedor

Extrato de Despacho n.º 14/2023. — De S. Ex.ª o Provedor
de Justiça

De 14 de dezembro de 2023

São promovidos a Técnicos de Nível II os funcionários indicados, aprovados no Concurso n.º 1/DGSATA/Provedoria de Justiça/Concurso Público/23:

1. Leonilde Lopes Varela
2. Anizio Rocha Brito Ascensão
3. Dulcinea Melo Fortes Mesquita
4. Emanuel de Jesus dos Santos
5. Fernando Jorge Barbosa Ferro
6. Ineida Albertina Lopes Corsino
7. Vera Lucia Correia Figueiredo

Gabinete do Provedor, aos 14 de dezembro de 2023. — A Diretora de Gabinete, *Ermelinda Sequeira Rodrigues*

PARTE G

MUNICÍPIO DA PRAIA

Assembleia Municipal

Deliberação nº 33/AMP/2023

Que aprova o Projeto de Loteamento de Vila Alto São Francisco

Nota Preambular

Ao abrigo da Deliberação nº 13/AMP/2023 de 5 de setembro, o Município da Praia, através dos seus órgãos competentes, autorizou a elaboração do Projeto de Loteamento de Vila Alto São Francisco.

O projeto de loteamento, é um conjunto de ações que tem por objeto 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 emparcelamento ou reparcelamento.

O referido projeto foi objeto de consulta pública e uma profunda e detalhada análise técnica multidisciplinar que constatou a sua compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial em vigor, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis.

Assim,

A Assembleia Municipal da Praia, sob proposta da Câmara Municipal da Praia, na sua VII Sessão Ordinária de 28, 29 e 30 de novembro, ao abrigo do disposto no nº 3 do artº 36 da Lei nº 60/VIII/2014, de 23 de abril, alterada pela Lei nº 42/IX/2018 de 5 de dezembro, que aprova o Regime Jurídico das Operações Urbanísticas, delibera com 11 (onze) votos a favor da Bancada do PAICV, 10 (dez) votos contra da Bancada do MPD e 0 (zero) abstenções, o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

É aprovado o Projeto de Loteamento de Vila Alto São Francisco, cujo regulamento e as peças gráficas, são publicados em anexo à presente Deliberação, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

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

Assembleia Municipal da Praia, aos 28 de novembro de 2023. — A Presidente da Assembleia Municipal da Praia, *Maria Clara Marques Rodrigues*

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVAREGULAMENTO

Requerente:

CELESTINO LOPES DE BARROS

Projeto:

LOTEAMENTO –VILA ALTO SÃO FRANCISCO

Local:

SÃO FRANCISCO – CIDADE DA PRAIA - CABO VERDE

Data:

NOVEMBRO de 2022

Parte II

7. Regulamento 8

PARTE I - MEMÓRIA DESCRITIVA

I. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao Loteamento, denominado aqui, de VILA ALTO SÃO FRANCISCO (LVSF), sito em São Francisco, Cidade da Praia, Cabo Verde.

Os conteúdos da memória foram estruturados e definidos de modo a responder às exigências legais requeridas nos termos do Decreto-lei nº 1/2006 de 13 de Fevereiro de 2006

- Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU), alteradopelo Decreto – Legislativo nº 6/2010, assim como o Decreto-lei nº 43/2010 que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território, bem como as questões específicas e do contexto urbanístico em que este se insere.

Para a definição das linhas orientadoras, estratégias e espaciais de intervenção para o Loteamento foi preciso proceder à análise legislação, documentos, visitas de campos ereuniões, de forma a se ter uma noção da orgânica do terreno e determinar uma forma de intervenção adequada.

II. DESCRIÇÃO DO PRÉDIO OBJETO DO LOTEAMENTO

Localizado no Bairro de São Francisco, no Município da Praia, o prédio objeto do loteamento apresenta um formato irregular com aproximadamente 1.907ha.

As confrontações são as seguintes: do Norte e Oeste confronta com terrenos sem construir, de Este e Sul com a estrada de nível 2 que liga São Francisco ao centro da Cidade da Praia.

III. SITUAÇÃO EXISTENTE

O prédio em referência descrito no ponto anterior desta Memória Descritiva e Justificativa, topograficamente apresenta zonas com pouca declividade a nordeste e zonas com declividade mais acentuada a noroeste.



001 - Localização - Retirada do Google Earth - 11/22

Localizado à entrada de São Francisco, o loteamento de VASF usufrui de uma vista fantástica das vales e montanhas que caracterizam toda aquela zona.



Fotos 01 e 02 - Levantamento fotográfico do lugar

IV. CONDICIONANTES

Foi identificado na Planta de Condicionante e complementado pelo Regulamento, o cabo de média tensão, classificado pelo PDM-PR como Condicionantes Especiais (infraestruturas técnicas).



002 - Planta de Condicionantes

V. PROPOSTA – APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

A concepção proposta consiste na constituição de lotes destinados ao uso habitacional.

O Acesso à Vila Alto São Francisco pode ser feito tanto à norte como a leste do loteamento, possibilitando uma maior mobilidade e facilidade na entrada e saída da Vila. A zona será estruturada por um traçado regular de vias/arruamentos onde existem diversas bandas de lotes em que formam uma unidade integrada e ordenada numa leitura arquitetónica de conjunto.

Além de quarteirões, também foram reservados espaços para lazer e convívio, como largos, parque fitness e praça, como apresentados nas peças desenhadas.

Propõem-se 2 tipos de vias:

Vias principais: com extensão total de 348.60m, de 2 sentidos, tendo 1 faixa de rodagem cada, de 3.5m de largura. São vias que dão acesso ao loteamento ASF que liga todos os quarteirões, desde Q1 a Q7.



002 - Planta de Síntese ASF

Vias Secundárias: também de 2 sentidos, com 1 faixa de rodagem cada, de 3.00m de largura. São vias que garantem a ligação de todos os restantes lotes às vias principais. Todas as vias secundárias somam uma extensão de de 4930.72m.

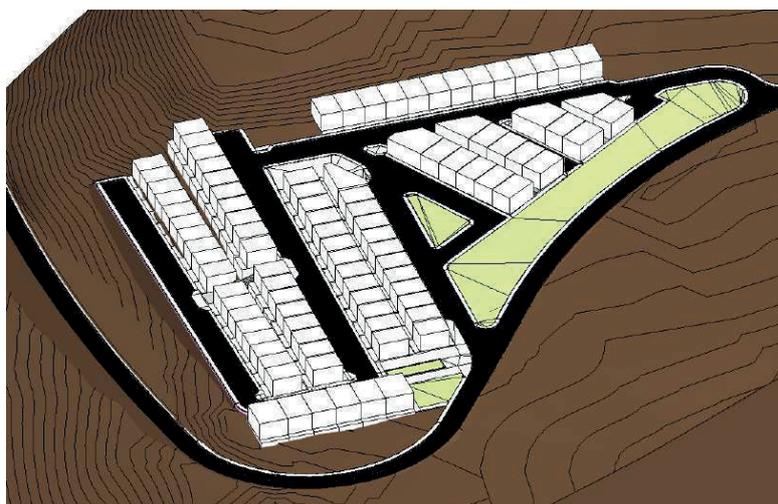
Toda a zona está enquadrada com um conjunto de zonas verdes. A instalação da vegetação contribui para a definição formal do projeto, sendo de realçar o papel das árvores enquanto volumes definidores do espaço e na criação de situações sol/sombra.

VI. CARACTERIZAÇÃO GERAL

O loteamento desenvolve-se em 96 lotes habitacionais (HH) em banda contínua, distribuídos por da seguinte forma:

Tabela Geral

Índices Urbanísticos	
Área Total de Intervenção(m2)	19.065.75
Área Máx. Construída(m2)	16.205.89
Índice de Espaço Verde	30%
Índice de Construção(Utilização)	80%
Estacionamento por Fogo	0.8



003 - Imagem 3D do loteamento ASF

Arquiteto e Urbanista

Alexandre Junior

PARTE II - REGULAMENTO**CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1º****Objeto**

O presente regulamento é parte integrante da Operação de Loteamento VILA ALTO SÃO FRANCISCO, adiante abreviadamente designado por OLVASF, cuja aplicação disciplina, em conformidade com as disposições dos planos municipais e outros hierarquicamente superiores e demais legislação aplicável.

Artigo 2º**Natureza e conteúdo do OLVASF**

1. O OLVASF é, de acordo com a Lei das Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU), aprovada pelo Decreto – Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto – Legislativo nº 6/2010 e com o Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU), aprovado pelo Decreto-lei nº 43/2010, loteamento a requerimento de particulares.

2. O OLVASF contém disposições de ordenamento, desenvolve e concretiza propostas de organização espacial na sua área de intervenção, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação do solo e servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas e de arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores.

Artigo 3º**Âmbito territorial**

1. A área de intervenção abrange 96 lotes, cujos limites estão fixados na Planta Legal constante do Anexo I ao presente regulamento do qual faz parte integrante.

2. A área de intervenção do OLVASF tem uma superfície total de aproximadamente 19065.75,00m² (dezenove mil sessenta e cinco metros quadrados)

Artigo 4º**Conteúdo documental**

1. O OLVASF é constituído designadamente por:

- a) Peças gráficas;
 - b) Memória Descritiva e Justificativa; e
 - c) Regulamento.
2. Integram as peças gráficas do OLVASF:
- a) Planta de Enquadramento, esc. 1/2000;
 - b) Planta de Situação Existente e Condicionantes, esc. 1/1000;
 - c) Perfil do Terreno Natural, esc. 1/1250;
 - d) Planta Síntese, esc. 1/1000;
 - e) Planta Legal, esc. 1/1000;
 - f) Planta e Quadro dos Quarteirões: Q01, Q02 e Q03, esc. 1/500;
 - g) Planta e Quadro dos Quarteirões: Q04, esc. 1/500;
 - h) Planta e Quadro dos Quarteirões: Q05;
 - i) Planta e Quadro dos Quarteirões: Q06;
 - j) Planta e Quadro dos Quarteirões: Q07;

Artigo 5º**Legislação concorrente**

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

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

Artigo 6º**Vinculatividade do OLVASF**

As disposições do OLVASF são vinculativas para as entidades públicas e para os particulares.

Artigo 7º**Conceitos Urbanísticos, Definições e Abreviaturas**

Sem prejuízo de outras definições constantes da legislação em vigor, entende-se por:

a) Altura da edificação – é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção, excluindo elementos técnicos e decorativos (por exemplo, chaminés, antenas, cornijas, etc.);

b) Área de construção – somatório da área bruta de cada um dos pavimentos acima e abaixo do solo, incluindo escadas e caixas de elevadores, de todos os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam; estão excluídos os terraços descobertos, as garagens em cave, os alpendres abertos até 15 m², as galerias exteriores públicas, os arruamentos e espaços livres de uso público cobertos pela edificação, as zonas de sótão não habitáveis, as arrecadações em cave ou no vão da cobertura afetas às diversas unidades de utilização do edifício e as áreas técnicas acima ou abaixo do solo;

c) Área bruta de construção (Ab) – somatório das áreas brutas de construção de todos os pisos, incluindo escadas e caixas de elevadores, acima e abaixo do solo, com exclusão de: terraços descobertos; serviços técnicos nas caves dos edifícios; áreas de estacionamento abaixo da cota de soleira; passagens públicas cobertas pela edificação e zonas de solo não habitada;

d) 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.;

e) Área de Expansão Urbana - área urbanizável;

f) Área de infraestruturas – áreas vinculadas à instalação de infraestruturas a prever: água, eletricidade, saneamento, drenagem, etc. Dizem respeito aos canais onde essas infraestruturas estão instaladas;

g) Área de ocupação ou de implantação – é a área resultante da projeção vertical dos pisos do edifício;

h) Área do lote (Al) – é a superfície de cada lote definida pelos seus contornos cortados na Planta de trabalho;

i) Área total do terreno – área global que se considera em qualquer apreciação de carácter urbanístico e que consta da descrição matricial;

j) Área Urbana – áreas urbanas e áreas urbanizáveis;

k) Balanço – qualquer elemento construído fora da projeção vertical da área de implantação;

l) Cércea – dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota médio terreno

no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda doterraço;

m) Coeficiente de ocupação do solo (COS) – é igual ao quociente da área total de construção

pela superfície total da área de intervenção;

n) Construção em banda – é o edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres: principal e tardoz;

o) Construção geminada – é o edifício que encosta a outro, com o qual forma conjunto, tendo apenas três alçados livres;

p) Cota de soleira – demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da 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;

q) Equipamentos coletivos – equipamentos de iniciativa e propriedade pública ou classificados de interesse público, que compreendem, nomeadamente, as instalações e locais destinados a actividades de formação, ensino e investigação, de saúde e higiene, de segurança social e pública, de cultura, lazer, educação física e desporto e de abastecimento público;

r) Índice de utilização ou de construção – valor do quociente entre o total da área bruta dos pavimentos dos edifícios construídos acima do nível do terreno e a área da parcela de terreno global em que se implantam, referido e percentagem;

s) Índice volumétrico (IV; m³/m²) – relação entre o volume de construção acima do solo (m³) e a área de terreno que lhe está afeta (m²);

t) Logradouro – é a área não edificável do lote, resultante da subtração da área de implantação à área do lote;

u) Lote – área cadastral ou parcela identificável, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento;

- v) Loteamento – processo de divisão de um terreno em lotes destinados à construção;
- w) Nível de terreno – nível mais baixo da intersecção do perímetro exterior da construção com o terreno envolvente;
- x) Número de pisos - número máximo de andares ou de pavimentos sobrepostos acima do nível do terreno, ou do embasamento, excluindo sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres, os entrepisos parciais que resultem do acerto de pisos entre fachadas opostas.
- y) Obra de ampliação – qualquer obra realizada em instalação existente de que resulte um aumento de qualquer dos seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - I) Área bruta de construção;
 - II) Área de implantação;
 - III) Cércea ou altura total de construção;
 - IV) Número de pisos, acima e abaixo da cota de soleira;
- aa) Parcela de terreno – espaço urbano, individualizado e autônomo, delimitado por via pública ou espaço urbano público;
- bb) Parcela – área identificada em cadastro, com limites próprios, como uma sópropriedade;
- cc) Perímetro Urbano – demarca a área afeta a uma classe de uso urbano. Em princípio, tal área inclui um ou mais aglomerados urbanos com os seus tecidos consolidados, as partes não consolidadas e todos os espaços intersticiais necessários ao enquadramento e qualificação do sistema urbano;
- dd) Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) – é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial dos núcleos de povoamento;
- ee) Plano Detalhado (PD) – é o instrumento de planeamento que rege a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem;
- ff) Plano Diretor Municipal (PDM) – é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial do território municipal;
- gg) Serviços públicos – compreendem as instalações e edifícios para os serviços do Estado e da Administração Pública;
- hh) Servidões – constitui um ónus ou encargo imposto sobre uma propriedade e limitadora do exercício do direito de propriedade. A Servidão é administrativa quando imposta por disposição legal sobre uma propriedade por razões de utilidade pública. As Restrições de Utilidade Pública usufruem de um regime semelhante ao das servidões administrativas, mas distinguem-se destas por visam a realização de interesses públicos abstratos, não corporados na utilidade de um objeto concreto, seja prédio ou qualquer outro imóvel;
- ii) Superfície bruta (Sb) – refere-se à superfície total do terreno sujeito a uma intervenção ou a uma unidade operativa de gestão específica, abstraindo da sua compartimentação, parcelamentos e distribuição do solo pelas diversas ordens funcionais das categorias de uso urbano. É igual ao somatório das áreas de terreno afeto às diversas ordens funcionais de uso que se agrupam em superfície líquida (Sl) e superfície de equipamentos (Seq);
- jj) Superfície líquida (Sl) – é o somatório das áreas de arruamentos e espaços públicos em geral mais as áreas ocupadas pelas construções e seus logradouros privados, coletivos (eventualmente abertos ao público);
- kk) Uso habitacional – engloba a habitação uni e plurifamiliar e as instalações residenciais especiais tais como albergues, residências de estudantes, residências religiosas, etc;
- ll) Uso misto – engloba os usos habitacional e terciário;
- mm) Uso terciário – inclui serviços públicos e privados, comércio retalhista e equipamentos coletivos de iniciativa privada ou cooperativa;
- nn) Vãos – aberturas produzidas nas fachadas dos edifícios ou em panos de alvenaria, destinadas a permitir a passagem da luz ou a iluminação interior dos espaços do edifício.

Artigo 8º

Condicionantes Especiais

1. As condicionantes especiais a que se sujeita a OLVASF na sua área de intervenção são identificadas e representadas na planta de condicionantes constante do Anexo II ao presente regulamento do qual faz parte integrante.
2. As condicionantes especiais referidas no número 1 do presente artigo integram a área de servidão de 15m para cada lado do eixo do cabo de média tensão;

Artigo 9º

Classes de Espaços

Sem prejuízo do disposto na lei, OLVASF considera a área de intervenção com as seguintes classes de

espaços:

- a) Área Edificável Habitacional;
- b) Área Edificável de Equipamentos de Comércio e Serviços;
- c) Área de Verde Urbano;
- d) Área Não Edificável de Verde Proteção e Enquadramento.

Artigo 10º

Emissão da Licença de Utilização

1. Concluídas as obras previstas no OLVASF, a Câmara Municipal emite, nos termos da legislação em vigor, a pedido do dono da obra e após prévia vistoria, licença de utilização, titulada por alvará.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a licença de utilização só é concedida, após o levantamento do estaleiro, a limpeza do local de implantação da obra, a remoção dos materiais, entulhos e demais detritos acumulados no decorrer da execução dos trabalhos e a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que possam ter sido causados em equipamentos e infraestruturas, nos arranjos exteriores.

Artigo 11º

Implantação das Construções

A implantação das construções será acompanhada pelo Promotor do Projeto.

Artigo 12º

Ligação às redes públicas

1. Qualquer construção deverá obrigatoriamente ser ligada às redes públicas de infraestrutura existentes.

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

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

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

Artigo 13º

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

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

- a. Após levantamento do estaleiro e limpeza da área, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que se hajam acumulado no decorrer da execução dos trabalhos; e
- b. Após a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que possam ter sido causados em equipamentos e infraestruturas públicas.

Artigo 14º

Prazo para construção

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

2. Quando não expressamente fixados pela Câmara Municipal, os prazos para construção são os que constam da calendarização proposta pelo Promotor do Projeto ou, na sua falta, os prazos previstos pelo Artigo 54º da Lei nº 85/IV/93 de 16 de julho.

Artigo 15º

Acessos

Todas as edificações deverão obrigatoriamente ter acesso direto para a via pública.

lotes.

Artigo 16º

Estacionamento público e privado

1. Identificam-se estacionamentos privados, implantados no interior dos limites dos

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

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

- a. Um lugar por fogo (habitação);
- b. Um lugar por cada 100m² de área útil destinada a comércio e serviços.

4. Os lugares de estacionamento privado de uso habitacional, poderão ser em proporção menor do que previsto na alínea a) do nº3, desde que, devidamente justificados, que um piso não comporta a proporção de um lugar por fogo.

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

Artigo 17º

Compatibilidade de usos

1. Para efeito de implementação do presente loteamento com fins à correta ocupação, uso do solo e exercício da atividade (funções) é adotado o critério de compatibilidade de usos:

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

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

- a. Uso Habitacional Misto – compatível com habitação, comércio e serviços;
- b. Espaços verdes e livres – compatível com todas as funções de equipamentos complementares do espaço em causa, compatíveis com o seu estatuto e função

pretendida, que não provoquem a impermeabilização extensiva do solo nem induzam alterações relevantes à morfologia e ao coberto vegetal existente.

3. Nos lotes é salvaguardada a independência de acessos entre os usos habitacionais e os restantes usos.

Artigo 18º

Condições especiais relativas a números de pisos, varanda e mezanino

1. Para efeito de interpretação da presente Operação de Loteamento estabelece-se o seguinte:

- a. Os números de pisos prevalecem sobre a altura máxima da goteira prevista no presente regulamento;
- b. É permitido o piso recuado nos lotes definidos com 2 pisos, desde que, esteja inscrito no perímetro interior dada pela inclinação máxima do telhado (30º (trinta graus) a partir do beiral);
- c. As construções de varandas são permitidas nos alçados a uma largura máxima de 1,0 (um, zero) metros para fora do limite do lote;

Artigo 19º

Interdições

1. Ficam interditas na área da Operação de Loteamento quaisquer atividades não compatíveis com a sua correta e ordenada utilização, nomeadamente as que ponham em causa o carácter habitacional do espaço, bem como todas aquelas que, por qualquer forma, induzam uma atividade degradante da qualidade espacial e ambiental.

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

a. Instalação de quaisquer indústrias e atividades artesanais que a Câmara Municipal considere terem efeitos prejudiciais, incompatíveis com o uso habitacional, ou serem suscetíveis de pôr em perigo a segurança e a saúde públicas;

- b. A constituição de depósitos de lixo, sucata ou quaisquer outros materiais; e
- c. São interditos novos usos que originem poluição atmosférica ou sonora, ou que acarretem perturbações na circulação automóvel.

CAPÍTULO II

Condições relativas à divisão do solo/terreno

Artigo 20º

Parcelamento do solo

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

2. Os lotes são indivisíveis.

3. Por motivos devidamente justificados, é possível a associação de lotes urbanos criados no âmbito desta Operação de Loteamento, desde que mantenham as características e os condicionantes estabelecidos no presente Regulamento.

Artigo 21º

Caracterização dos lotes

1. Os lotes são caracterizados pelos seguintes elementos:

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

CAPÍTULO III

Condições relativas à gestão das áreas de interesse público

Artigo 22º

Cedências de áreas dotacionais

A cedência será feita nos termos da Lei.

Artigo 23º

Gestão das infraestruturas e dos espaços verdes de utilização coletiva

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

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

- a. Limpeza e higiene;
- b. Conservação de espaços verdes existentes;
- c. Manutenção dos espaços de recreio e lazer; e
- d. Vigilância da área, de forma a evitar a sua degradação.

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

4. Os contratos de concessão não podem, sob pena de nulidade das

cláusulas respectivas, proibir ou limitar o acesso e a utilização do espaço concessionado por parte do público, sem prejuízo das limitações a tais acessos e utilização que sejam admitidas pela legislação em vigor sobre concessões das autarquias locais.

CAPÍTULO IV

Disposições especiais relativas a obras de urbanização

Artigo 24º

Objeto

As obras de urbanização correspondem à realização da modelação do terreno, arruamentos, infraestruturas, espaços exteriores de utilização pública, sinalização, mobiliário e equipamento urbano, de acordo com o estabelecido na Operação de Loteamento.

Artigo 25º

Projeto

1. Não são permitidas alterações às obras de urbanização estabelecidas na Operação de Loteamento, com exceção de adaptações das obras de infraestrutura e das que decorram dos correspondentes projetos e sejam tecnicamente justificadas.

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

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

CAPÍTULO V

Disposições especiais relativas à edificação

Artigo 26º

Disposições Arquitetônicas diversas

1. Equipamentos exteriores:

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

Artigo 27º

Divisão da área em unidades operativas de planeamento - Zonas

A área do OLVASF apresentada com 1 zona, como indicado na Planta Legal constante do Anexo I ao presente regulamento.

- a) Zona 1 (habitacional).

Artigo 28º

Identificação – Zona 1

1. Identificam-se na área da Operação de Loteamento lotes destinados a uso habitacional.

2. As disposições regulamentares aplicáveis às habitações são as seguintes:

- i. N.º máximo de pisos acima do solo: 2 (dois);
- ii. COS = 56 (cinquenta e seis) %;
- iii. Altura máxima do r/c de 3,5 (três vírgula cinco) metros;

iv. Altura até goteira 7 (sete) metros;

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

vi. Saliência máxima do beiral 1,0 (um vírgula zero) metros;

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

viii. Estacionamento interior, sendo uma para cada fogo. Acesso a estacionamento nos lotes pela parte frontal.

Artigo 29º

Projetos

1. Os projetos de arranjos exteriores devem respeitar as seguintes condições:

- a. Os espaços verdes urbanos, constituídos por jardins, espaços ajardinados ou arborizados de proteção ambiental e de integração paisagística, não são suscetíveis de outros usos;
- b. Nos espaços verdes urbanos é permitida a edificações destinadas à sua manutenção, bem como equipamentos complementares que favoreçam a fruição desses espaços por parte da população, não podendo a superfície construída coberta ser superior a 10% da sua área total;
- c. Os espaços verdes deverão ser objeto de planos específicos onde se inclua a definição do respetivo mobiliário urbano.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Artigo 30º

Anexos

Fazem parte integrante do presente regulamento os seguintes anexos:

- a) Anexo I – Planta Legal
- b) Anexo II – Planta de Condicionantes
- c) Anexo III – Tabela de Lotes;

Artigo 31º

Omissões

Em todos os casos omissos ficará a OLVASF sujeita ao Regulamento Geral de Construções e Edificações Urbanas, aos regulamentos e posturas municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

Artigo 32º

Dúvidas

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

Artigo 33º

Violações à OLVASF

1. A violação às disposições da OLVASF constitui contra-ordenação punível com coima nos termos do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, e demais legislação aplicável.

2. Sem prejuízo da coima aplicável, poderá ser ordenado pelo Presidente da Câmara Municipal, nos termos do artigo 191.º do RNOTPU, o embargo e/ou a demolição de obras executadas em contravenção ao presente regulamento e demais legislação aplicável.

Artigo 34º

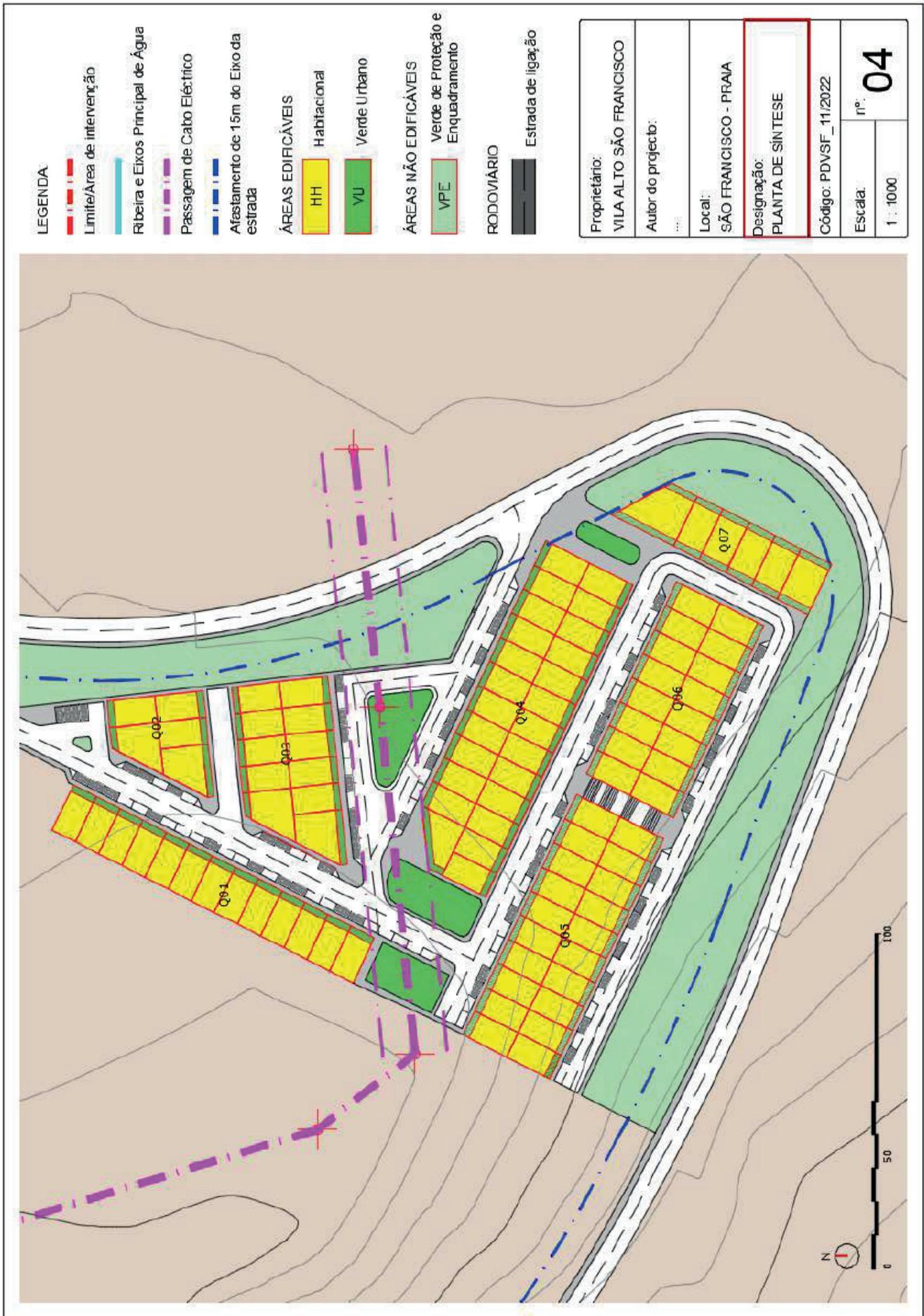
Entrada em vigor

A presente Operação de Loteamento entra em vigor na data da aprovação, por alvará emitido pela autarquia local nos termos das suas competências e da legislação sobre o planeamento e licenciamento urbanístico e respetivos regulamentos.

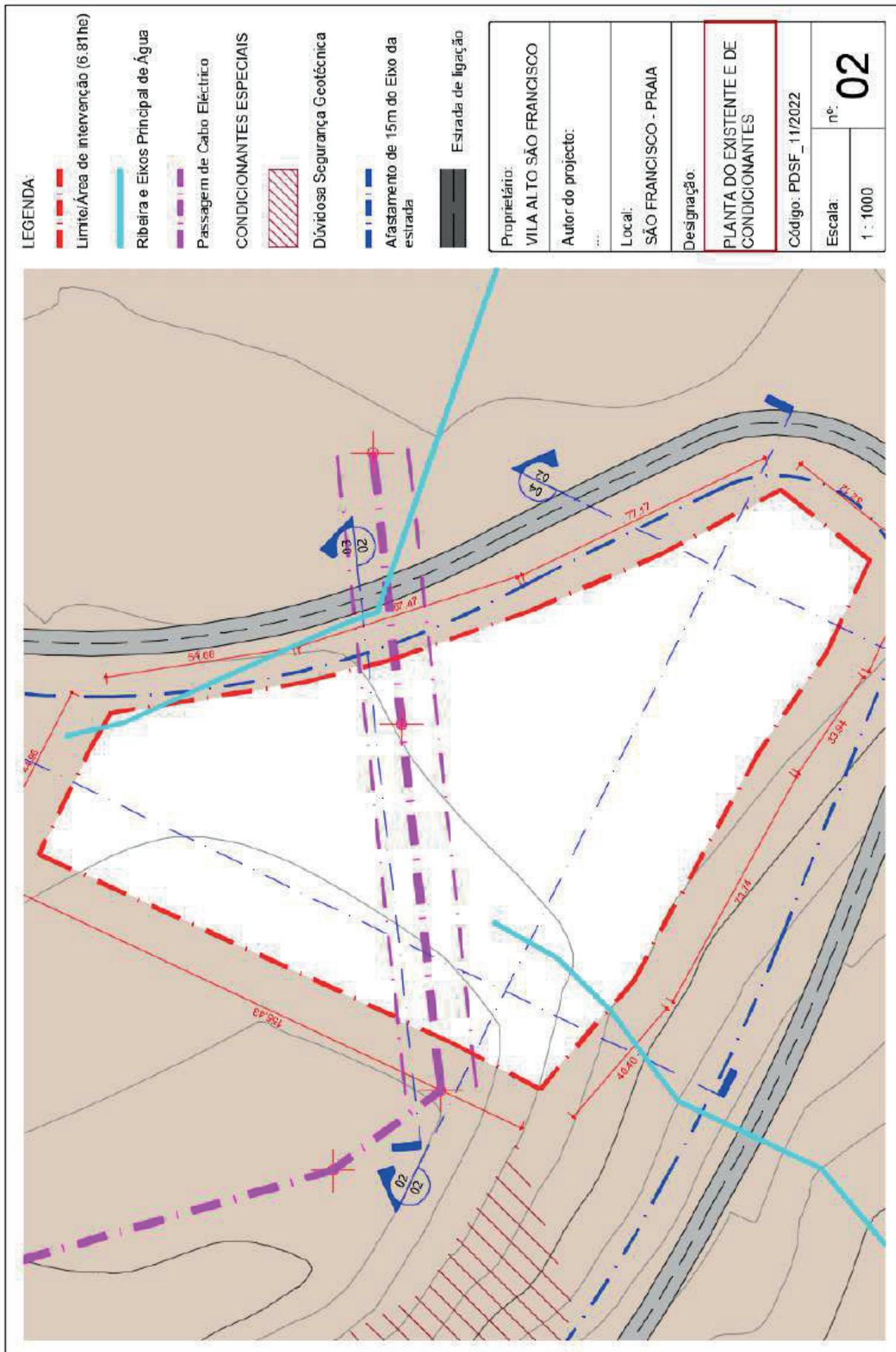
Arquiteto e Urbanista

Alexandre Junior

Anexo I - Planta Legal



Anexo II - Planta de Condicionantes



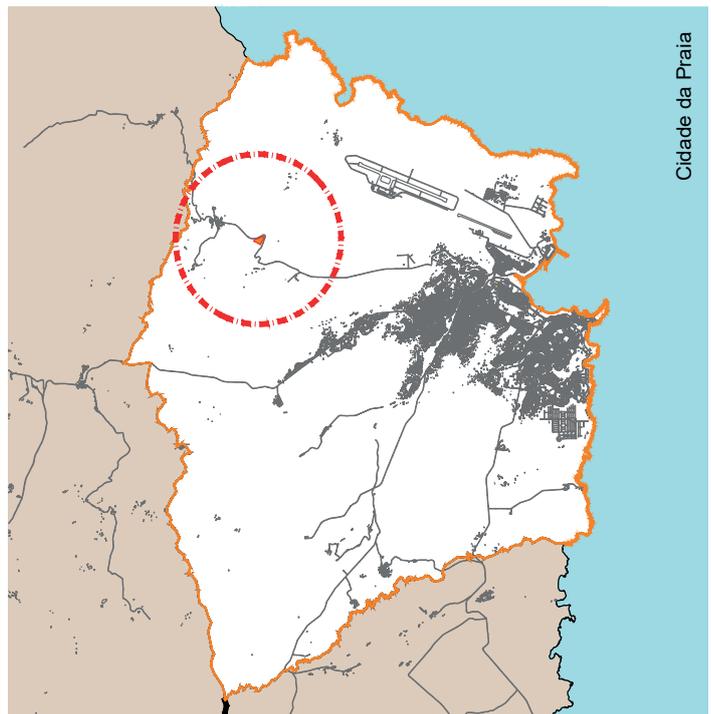
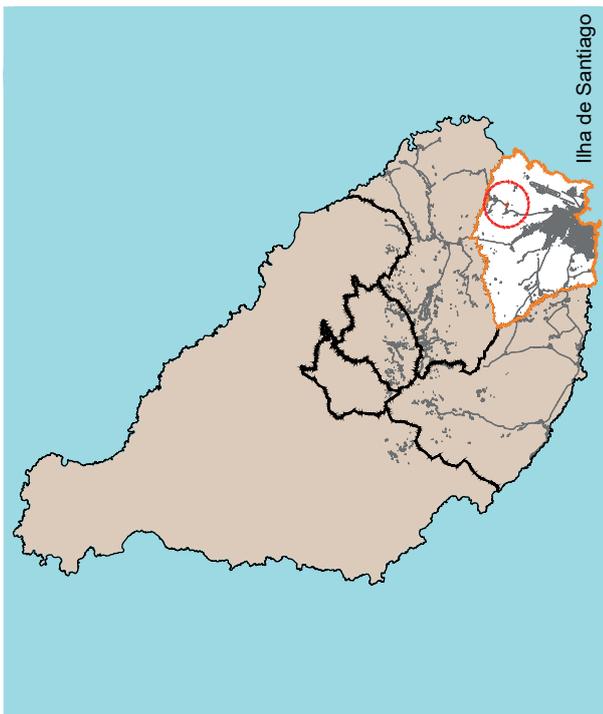
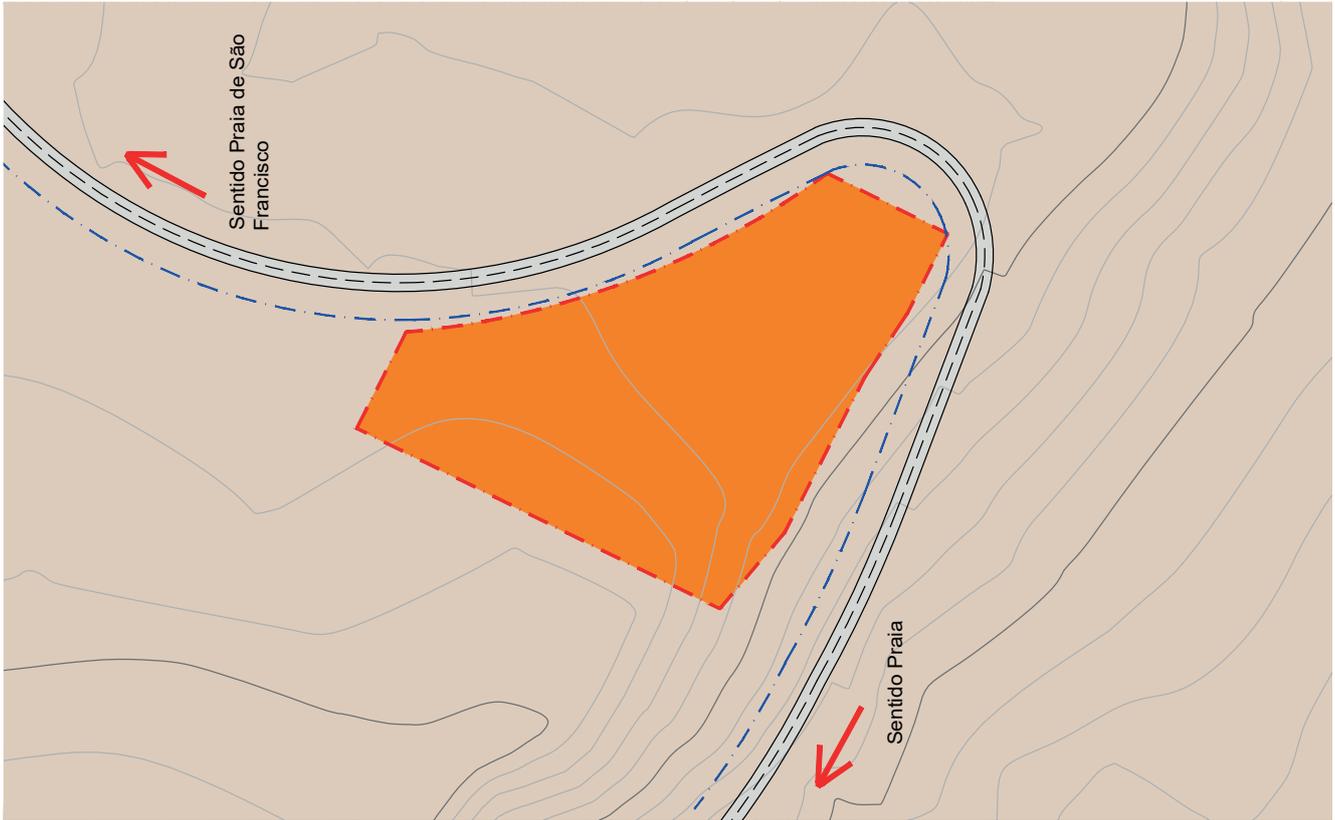
LEGENDA:

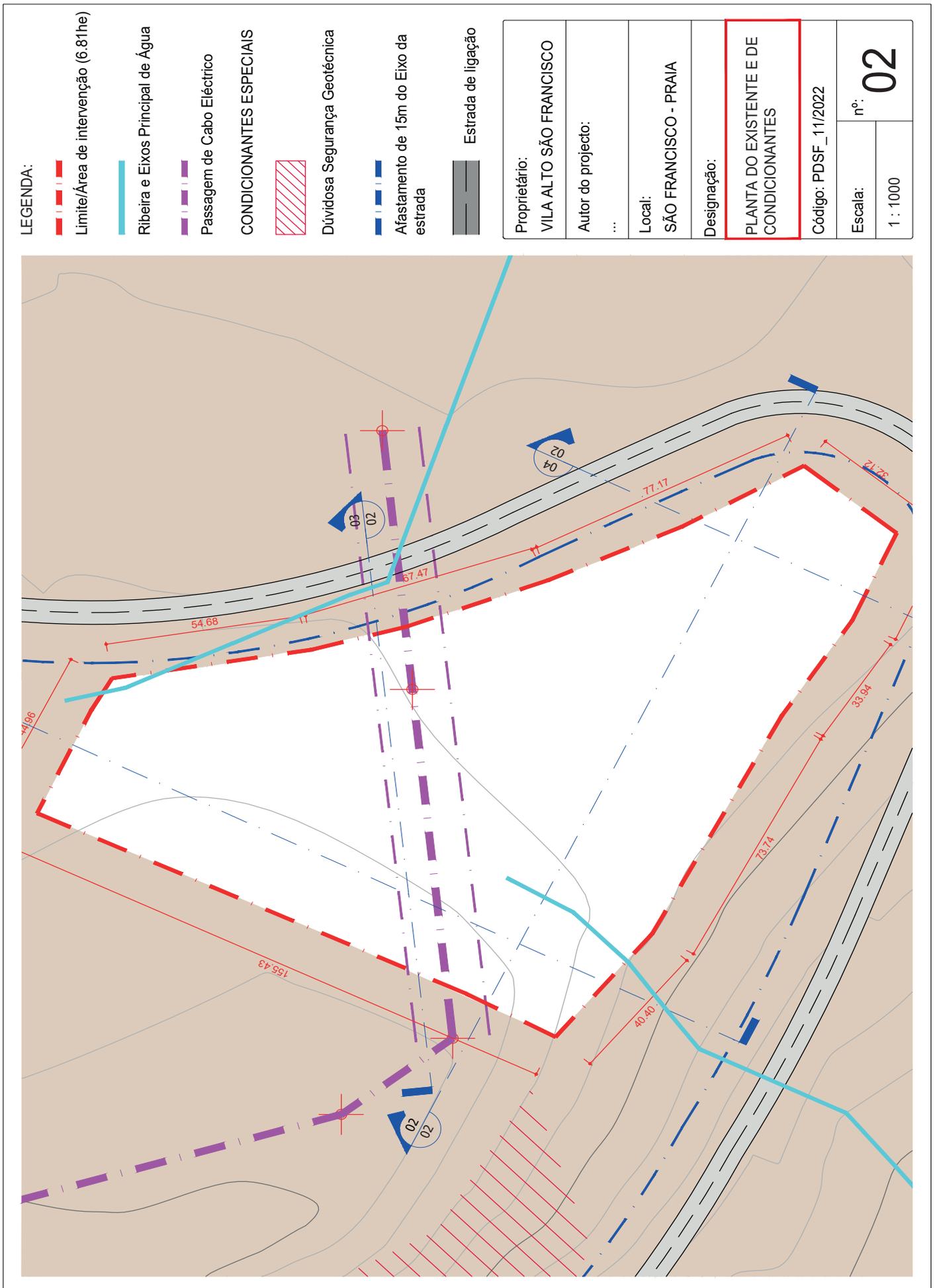
— — — — —
Limite/Perímetro (595.66m)

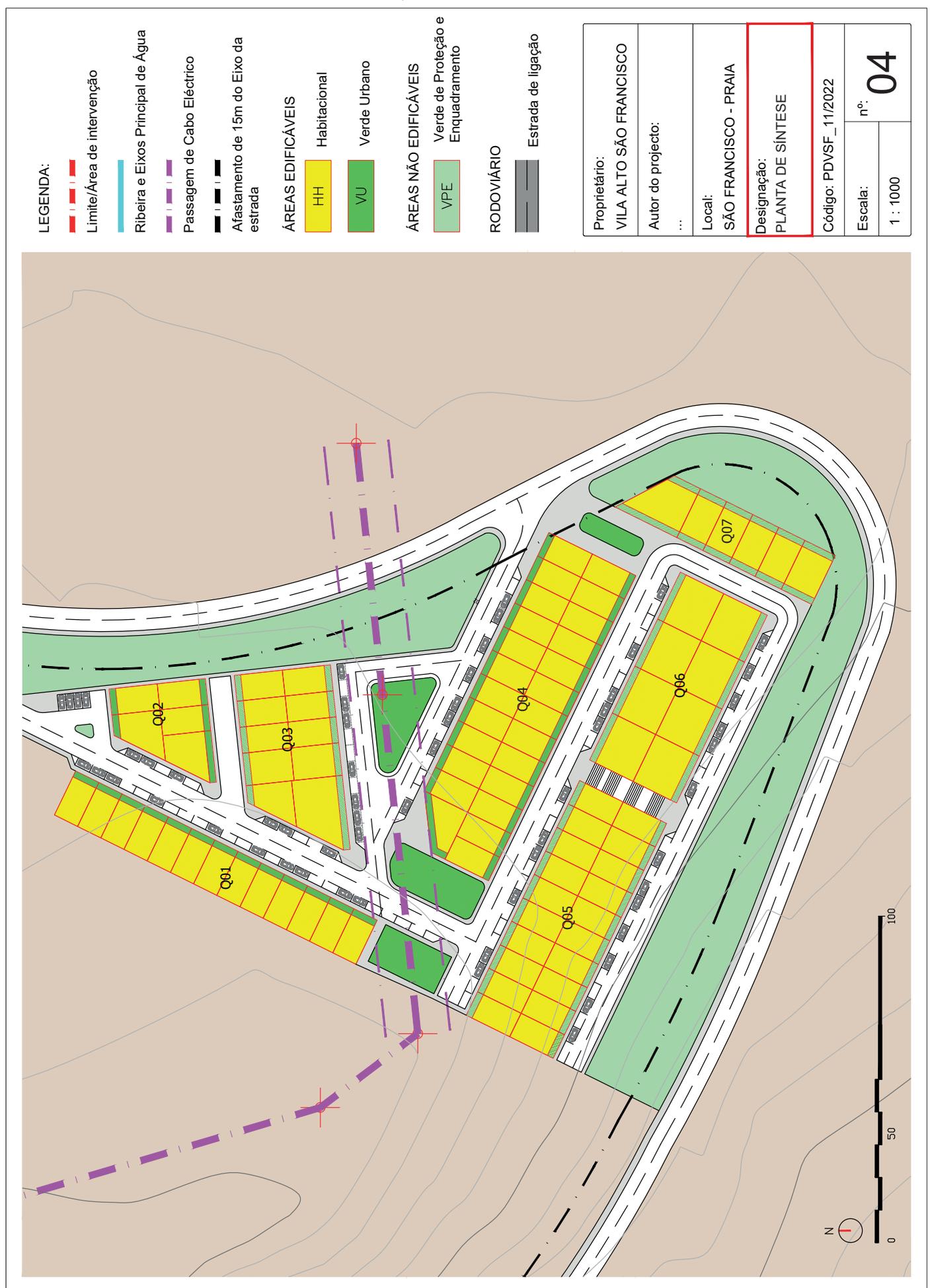
■
Área de intervenção: 19.065.75m²
(1.907he)

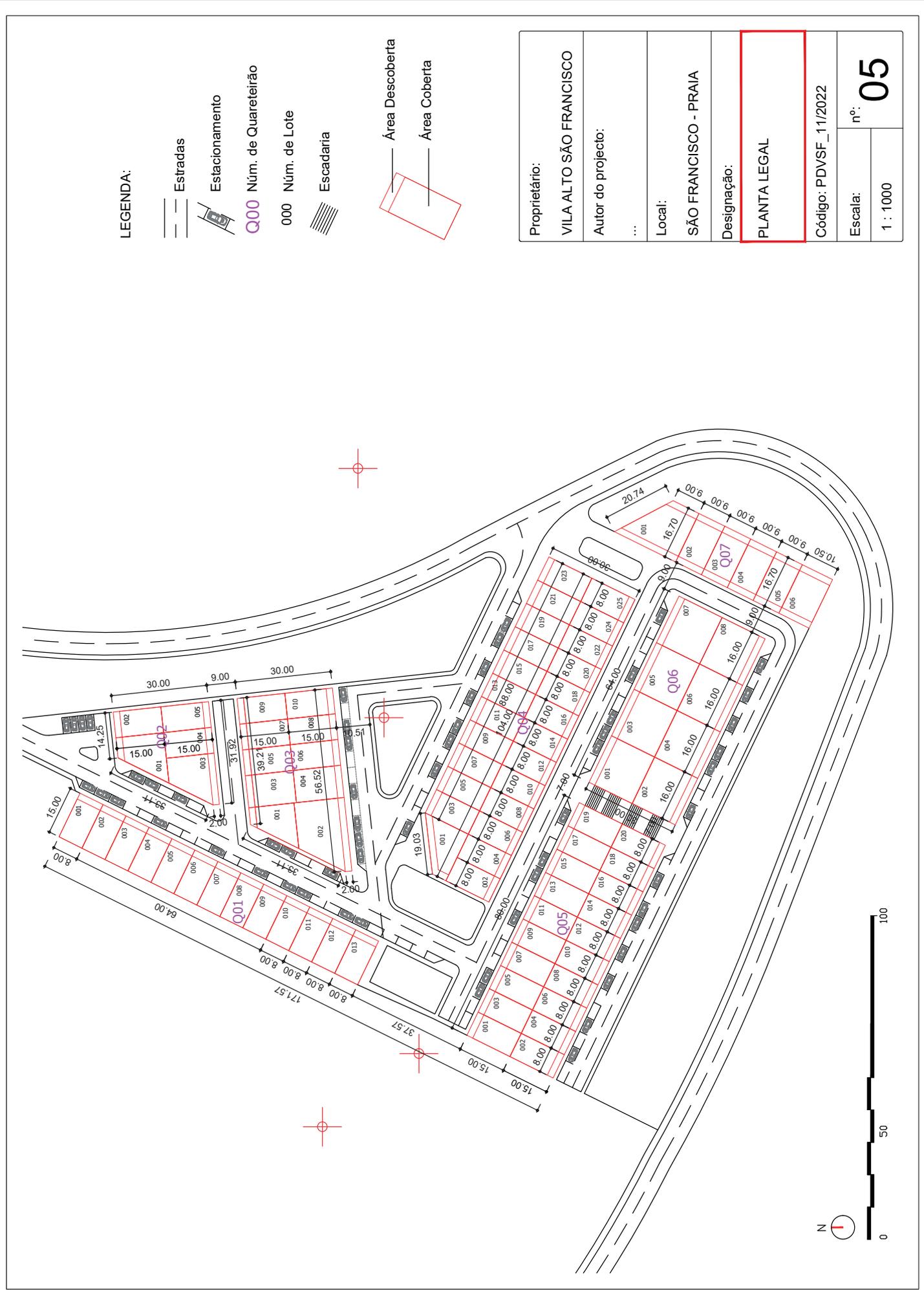
— — — — —
Estrada de ligação

Proprietário:	VILA ALTO SÃO FRANCISCO
Autor do projecto:	...
Local:	SÃO FRANCISCO - PRAIA
Designação:	PLANTA DE ENQUADRAMENTO
Código:	PDVSF_11/2022
Escola:	nº: 01
	1 : 2000









LEGENDA:

- Estradas
- Estacionamento
- Q00 Núm. de Quarteirão
- 000 Núm. de Lote
- Escadaria
- Área Descoberta
- Área Coberta

Proprietário:	VILA ALTO SÃO FRANCISCO
Autor do projecto:	...
Local:	SÃO FRANCISCO - PRAIA
Designação:	PLANTA LEGAL
Código:	PDVSF_11/2022
Escala:	nº: 05
	1 : 1000



II SÉRIE
BOLETIM
OFICIAL

Registo legal, n.º 2/2001, de 21 de Dezembro de 2001

Endereço Electronico: www.incv.cv

INC**V**

IMPRESA NACIONAL DE CABO VERDE

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

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