

MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Portaria n.º 27/2026 de 20 de março

Sumário: Ratificação do Plano Diretor Municipal de Ribeira Grande de Santiago.

Nota Justificativa

O Município de Ribeira Grande de Santiago, por intermédio da sua Assembleia Municipal, aprovou e submeteu ao Ministério das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, para efeitos de Ratificação, o seu Plano Diretor Municipal, denominado de Plano Diretor Municipal de Ribeira Grande de Santiago (PDM-RGS), com base no artigo 97.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 61/2018, de 10 de dezembro, que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

O Plano Diretor Municipal constitui o instrumento de gestão urbanística fundamental e hierarquicamente superior no âmbito municipal, que regulariza e estabelece as estratégias de desenvolvimento territorial do município, a estrutura espacial, bem como a classificação e a qualificação do solo, definindo os parâmetros de uso, ocupação e transformação do território municipal, excetuando as áreas especiais e dominiais.

O plano ora ratificado permite adequar o modelo territorial do município às novas dinâmicas socioeconómicas, às exigências de sustentabilidade ambiental e às orientações da política nacional de ordenamento do território aprovado em 2020.

O PDM-RGS enquadra-se igualmente na política do Governo orientada para o reforço do sistema nacional de ordenamento do território, designadamente através do apoio técnico e institucional aos municípios na elaboração e atualização dos instrumentos de gestão territorial, com vista à promoção de uma gestão planeada, sustentável e resiliente do território, assegurando a adequada articulação entre os diferentes níveis de planeamento territorial.

Comprovada a observância dos procedimentos legais aplicáveis ao processo de elaboração, incluindo os mecanismos de concertação institucional e participação pública, emissão de pareceres oficiais das entidades públicas competentes com interesse a defender;

Após análise técnica pelo Serviço competente do Ministério das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, que constatou a conformidade do plano em termos de conteúdo material e documental, a sua compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial em curso de elaboração, e com os já aprovados, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis.

Assim,

Ao abrigo do disposto na Base XLII do Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de junho e pelo Decreto-Legislativo n.º 4/2018, de 6 de julho. 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 Ministro das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

É ratificado o Plano Diretor Municipal de Ribeira Grande de Santiago, adiante designado por PDM- RGS, 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 da Ministro das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, aos 18 de março de 2026. — Ministro das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, *Victor Manuel Lopes Coutinho*.

ANEXO

(A que se refere o artigo 1.º)

Plano Director Municipal De Ribeira Grande De Santiago

Regulamento

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito

1. O Plano Diretor Municipal de Ribeira Grande, a adiante designado por PDM RGS constitui o instrumento que regulariza e estabelece as opções em matéria de uso, ocupação e transformação do território por ele abrangido, garantindo a execução das políticas e medidas de ordenamento do território de acordo com os princípios específicos e fins determinados na Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, assim como no Regulamento Nacional de Ordenamento Do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU, Decreto-Lei nº 43/2010, alterado pelo Decreto-lei n.º 61/2018 de 10 de dezembro), que desenvolve e concretiza a LBOTPU.
2. O presente Regulamento tem como objetivo estabelecer as principais regras que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo. Apoiar o desenvolvimento económico, social e cultural do Concelho para uma utilização racional dos recursos do território com vista à melhoria da qualidade de vida das populações. Promover uma gestão de recursos do território que proteja os seus valores, compatibilizando-os com a ocupação, o uso e a transformação do solo pretendidos.
3. A área de intervenção (se encontra delimitada na Planta de Ordenamento) corresponde ao território municipal de Ribeira Grande de Santiago

Artigo 2º

Conteúdo documental do Plano

1. O PDM RGS é constituído designadamente por:
 - a) Regulamento;
 - b) Peças gráficas;

c) Relatório (Volume I, II e III); e

d) Programa de Execução e Financiamento (incluído no Volume II);

2. Constituem peças gráficas do PDM, designadamente

a) Planta de Enquadramento, Esc. 1/7 000.000, 1/2 000 000, 1/150 000, 1/15 000;

b) Planta de Condicionantes, Esc. 1/20 000;

c) Planta de Ordenamento Geral, Esc. 1/20 000; e

d) Plantas Informativas.

Artigo 3º

Vigência do Plano

O PDM RGS tem um período de vigência de 12 (doze) anos, contados a partir da data da sua entrada em vigor.

Artigo 4º

Aplicação Supletiva

Na ausência de outros planos urbanísticos, as disposições do PDM RGS terão aplicação direta.

Artigo 5º

Definições e Abreviaturas

Além das definições e abreviaturas constantes da legislação em vigor, para efeitos do presente Regulamento, adotam-se as seguintes:

Alinhamento – Linha que em planta separa uma 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;

Altura da Edificação ou Altura da Fachada – Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda. Deve entender-se por cota média do terreno marginal à fachada, o ponto médio da linha de intersecção entre o plano da fachada e o plano onde assenta a edificação ou que contém os pontos de cota máxima e mínima de assentamento da fachada;

Anexo – Qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal de que são exemplos as garagens e arrumos;

Área de Cedência (para domínio público) ou Terreno Dotacional – Área que deve ser cedida ao domínio público, destinada a circulação pedonal e de veículos, à instalação de infraestruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização coletiva e a estacionamento;

Área Bruta de Construção (abc) – Valor numérico exprimido em m², resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamentos, áreas técnicas, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços de uso público cobertos pela edificação;

Fachada de tardoz – São as frentes de construção de um edifício que confrontam com arruamentos ou espaços públicos e privados. Identificam-se com as designações de fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachadas laterais esquerda e direita, e fachada tardoz. (Decreto-Lei n.º 18/2011, Regime Jurídico da Edificação)

Índice de Implantação – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

Lote – Prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano urbanístico com efeitos registais. Terreno marginado por arruamento, destinado a construção, resultante de uma operação de loteamento devidamente licenciada. (Portaria conjunta n.º 4/2012, Código técnico da edificação, abreviadamente designado CTE/ B.O.Nº 2, I Série de 12/01/2012)

Loteamento – toda a ação que tenha por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediatamente ou subsequentemente à edificação urbana, que resulte da divisão de um ou vários prédios;

Número de pisos – Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, excluindo os sótãos e caves sem frentes livres;

Parâmetro – Indicador com um intervalo de variação, entre um valor máximo e um valor mínimo. Nesse intervalo todos os valores intermédios são admissíveis. Nos instrumentos de gestão do território os parâmetros estabelecem limites mínimos que viabilizam numa área de referência, designadamente, infraestruturas, equipamentos e funções centrais, e limites máximos que garantam a salvaguarda do património natural ou edificado e a qualidade do ambiente. Podem ser apresentados em percentagem quando os valores admitidos se reportam a índices;

Plano Detalhado de Salvaguarda (PDS) – É o instrumento de planejamento municipal definido com esta designação pela legislação em vigor;

Plano Detalhado (PD) – É o instrumento de planejamento municipal definido com esta designação pela legislação em vigor;

Projeto de Loteamento (PL) ou Operação de Loteamento – 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. (Decreto-Lei n.º 61/2018, 1ª alteração do Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico/ Artigo 120º)

Toponímia – estudo histórico e linguístico da origem e evolução dos lugares, representa um eficiente sistema de referenciação geográfica de que o homem necessita e utiliza para localizar as atividades e eventos no território.

Zona – Área correspondente a uma unidade territorial que pode integrar mais de uma classe de espaço e pelas suas características, sejam elas do meio físico ou socioeconómicas, se individualiza em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal, implicando orientações e parâmetros urbanísticos próprios; e

Zona non aedificandi – Área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer espécie de construção.

Capítulo II

Património

Artigo 6º

Identificação

1. O PDM RGS identifica um conjunto de elementos patrimoniais a nível municipal que, embora sem proteção legal, pertencem ao património paisagístico e cultural da área de intervenção do presente Plano, que representam a identidade e a história local e que importa preservar.
2. A área do PDM RGS identificou os seguintes Patrimónios, sem prejuízo do Decreto-Lei n.º 85/IX/2020, de 20 de abril:

- a) Património Cultural (PC); e
- b) Património Natural (PN).

Artigo 7º

Património Cultural (PC)

1. São declarados a nível municipal provisoriamente, até elaboração, no prazo de 12 meses, do Inventário e Programa de Gestão do Património Construído municipal, os seguintes edifícios como património construído proposto, conforme Tabela I – Património Cultural anexa e assinalados na Planta de Condicionantes.
2. Todos os patrimónios naturais devem cumprir com o disposto na Lei n.º 85/IX/2020 Preservação, defesa e valorização do Património cultural Cabo-verdiano de 29 de dezembro que estabelece formas e regimes de proteção legal.
3. É estabelecido um raio de proteção de 100 (cem) metros medidos a partir dos limites extremos do património cultural, com o objetivo de assegurar a preservação da sua integridade física e a manutenção de suas qualidades históricas, culturais e paisagísticas.
4. Fica interdita a edificação num raio de 50 metros a partir da extrema do edifício protegido, sendo que os edifícios a construir a partir desse raio, deverão respeitar a volumetria do existente.
5. São permitidas obras de recuperação e restauro com fim de restituir os distintos elementos construtivos, de acabamentos e de materiais, de acordo com a traça original.
6. As novas construções deverão harmonizar-se com os existentes quanto à escala, volumetria, inclinações e remates de cobertura com posição de fachada acabamentos e materiais existentes.
7. O disposto nos pontos 3 a 6 aplica-se até aprovação do Inventário e Programa de Gestão do Património Cultural municipal.

Artigo 8º

Património Natural (PN)

1. São declarados a nível municipal provisoriamente, até elaboração do Inventário e Programa de Gestão do Património Construído municipal, os seguintes patrimónios naturais, conforme Tabela II – Património Natural anexa e assinalados na Planta de Condicionantes.
2. Todos os patrimónios naturais devem cumprir com o disposto no Decreto-lei nº 3/2003 de 24 de fevereiro que estabelece o regime jurídico dos espaços naturais, paisagens, monumentos e lugares que, pela sua relevância para a biodiversidade, pelos seus recursos naturais, função ecológica, interesse socioeconómico, cultural, turístico ou estratégico, merecem uma proteção especial e integrar-se na Rede Nacional de Áreas Protegidas

Capítulo III

Condicionantes especiais

Artigo 9º

Identificação

1. As Condicionantes Especiais são as áreas e os bens imóveis, sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública na área do PDM RGS estão identificados e representados na planta de condicionante anexa.
2. As servidões e restrições definidas, conforme a Tabela III – Condicionantes Especiais anexa sobrepõem às classes de espaços.
3. Para a elaboração do PDM RGS foram identificados os seguintes condicionantes especiais:
 - a) Zona de Risco (ZR):
 - aa. De Duvidosa Segurança Geotécnica (DSG); e
 - bb. Sujeitas a Inundações (SI).
 - b) Zonas de Proteção (ZP):
 - aa. Do Património Construído;
 - bb. Do Património Natural;
 - cc. Dos Recursos e Equipamentos Hídricos (REH);
 - dd. Da Alta Infiltração (AI);
 - ee. Das Ribeiras e Eixos Principais de Linhas de Água (REA); e
 - dd. Das Áreas Protegidas (AP).
 - c) Servidões (S):
 - aa. Orla Marítima (OM);
 - bb. Infraestruturas Públicas:
 - i. Portos;
 - ii. Rede rodoviária;

- Estradas Nacionais (EN);
 - Estradas Municipais (EM); e
 - Caminhos Municipais (CM).
- iii. Redes Técnicas:
- Rede de abastecimento de água;
 - Rede de esgoto;
 - Rede elétrica; e
 - Rede de telecomunicações.
- cc. ZDTI:
- dd. Marcos Geodésicos (MG)

Artigo 10º

Restrições de utilidade aplicáveis as Condicionantes Especiais

1. Regem-se pelo disposto nos respectivos diplomas legais as condicionantes especiais e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior.
2. Aplica-se a Portaria n.º 6/2011, de 24 de janeiro, no que diz respeito às incompatibilidades de certos usos, geradas pelas condicionantes especiais.

Secção I

Zonas de Risco (ZR)

Artigo 11º

De duvidosa Segurança Geotécnica (DSG)

1. Zonas de duvidosa Segurança Geotécnica são aquelas em que é notória a instabilidade do solo, ao nível da morfologia do terreno e da sua constituição.
2. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe de espaço, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais em anexo e da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 12º

Sujeitas a Inundação (SI)

1. São zonas de risco em que é notória a probabilidade de alagamento do solo, tanto pela sua localização, nível freático e constituição do solo. Enquadram-se nesta categoria os leitos das ribeiras, a foz das mesmas e as zonas de baixada.
2. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais em anexo e da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Secção II

Zonas de Proteção (ZP)

Artigo 13º

Do Património Construído (PC)

São declarados os seguintes edifícios como património construído existente, conforme Tabela I – Património Cultural anexa, identificados na Planta de Condicionantes e assinalados na Planta de Património Construído dentro e Fora do Perímetro do Sítio Histórico do Património Mundial da Humanidade:

a) Monumentos Religiosos:

- i. Igreja da Nossa Senhora do Rosário;
- ii. As ruínas da Sé Catedral;
- iii. As Ruínas da Igreja / Hospital da Misericórdia;
- v. Capela de São Roque;
- v. Convento São Francisco e sua área envolvente;
- vi. Ruínas do Colégio dos Jesuítas;
- vii. Ruínas da Igreja da Nossa Senhora da Conceição;
- viii. As ruínas da Ermida do Monte Alverne;
- ix. As ruínas da Igreja de Santa Luzia;
- x. Ruínas da Capela da Ermida de Santo António;

- xi. Ruína da Capela Santíssima Trindade / Capela Espírito Santo;
- xii. Ruínas da Capela de São Pedro;
- xiii. Igreja Paroquial de São Martinho Grande;
- xiv. Capela de São João Baptista;
- xv. Capela de Santo António de Belém;
- xvi. Altar da Santíssima Cruz.

b) Monumentos militares:

- i. Fortaleza Real de São Filipe e a sua área envolvente;
- ii. Ruínas do Forte S. Veríssimo;
- iii. Ruínas do Forte de São Lourenço;
- iv. Ruínas do Forte de Santo António;
- v. Ruínas da Torre de Vigia;
- vi. Ruínas do Forte do Presídio;
- vii. Ruínas do Forte São Brás;
- viii. Muralha de Proteção da Cidade (do lado Oeste); e
- ix. Muralha de proteção da Cidade - Forte Triangular (Do lado Norte)

c) Monumentos civis e Espaços Públicos:

- i. Pelourinho e o seu largo;
- ii. Muralha de Proteção Frente do Mar;
- iii. Palácio Episcopal / Casa do Bispo;
- iv. Levada (construída pelos Jesuítas);
- v. Casa de Trapiche do Vale de São Martinho Grande;
- vi. Antiga hidrobases Aerpostal de Calheta de São Martinho; e
- vii. Pousada Nacional de São Pedro.

Artigo 14º

Do Património Natural Subdivisão (PN)

São declarados a nível municipal os seguintes patrimónios naturais, conforme Tabela II – Património Natural anexa, identificados Planta de Condicionantes e assinalados na Planta de Património Natural:

a) Parque Natural

- i. Serra do Pico de Antónia

b) Monumento Natural

- i. Monte Facho;
- ii. Montona;
- iii. Monte Volta;
- iv. Monte Branca e Montinho
- v. Monte Belém;
- vi. Monte Achada Curral e Monte Fundura;
- vii. Monte Alfarroba;
- viii. Fragmento Rochoso de Chã de Igreja

c) Paisagem Protegida

- i. Baías de Ponta do Alcatraz e de Ponta do Lambisqueiro;

Artigo 15º

Dos Recursos e Equipamentos Hídricos (REH)

1. Fica estabelecido um raio de proteção de 10 metros, de acordo com o ponto 2 do artigo 56 disposto no D-Leg. n.º 3/2015 de 19 de outubro, ao redor das infraestruturas hídricas existentes no município.
2. São proibidas quaisquer atividades ou construções na proximidade dos furos, nascentes, diques e reservatórios das águas, que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como coletores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descargas de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, etc.

3. É interdita a abertura de furos particulares num raio de 300 m de largura à volta dos furos públicos de captação de água.
4. Fora dos espaços urbanos é interdita a construção num raio de 200 m de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respetivas áreas de ampliação.

Artigo 16º

De Alta Infiltração (AI)

1. Zonas de Alta Infiltração são aquelas que pelas suas características geológicas e morfológicas, particularmente de porosidade e absorção, o solo dispõe de grande potencial de reter ou absorver as águas pluviais e superficiais.
2. Nestas áreas poderão ser admitidas todos os usos dominantes ou compatíveis, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais em anexo e da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 17º

Das Ribeiras e Eixos Principais de linha de água

1. Nas ribeiras e eixos principais das linhas de água, a edificação é interdita numa faixa de 10 metros de acordo com o ponto 2 do artigo 56 disposto no D-Leg. n.º 3/2015 de 19 de outubro, para cada lado da linha de água.
2. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe de espaço verde de proteção e de enquadramento, desde que estejam devidamente autorizados.
3. Não é permitida nenhuma construção que possa obstruir a sua função e nem deve servir de vazadouro de lixo ou descarga de efluentes poluidoras.

Artigo 18º

Das Áreas Protegidas (AP)

1. A área protegida de interesse nacional, assinalado na Planta de Condicionantes, correspondente ao Parque Natural da Serra do Pico de António.
2. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Secção III

Servidões (S)

Artigo 19º

Da Orla Marítima (OM)

1. A orla marítima compreende as áreas e os terrenos das costas, enseadas e baías contíguas à linha da máxima preia-mar numa faixa de proteção de 80-120 metros de largura, disposto no art.º 3 do decreto-Lei n.º 14 /2016 alínea h.
2. Os terrenos particulares situados na faixa dos 80m, estão sujeitos a uma servidão de uso público no interesse geral da navegação e da pesca, e ainda à fiscalização e polícia do domínio público.
3. Na faixa dos 80m da orla marítima, os usos privativos, são autorizados pelas entidades competentes por concessão ou licença e mediante o pagamento de uma taxa.
 - a) O contrato de concessão é a figura jurídica usada para usos privativos que exigem a realização de instalações fixas e indismontáveis e que sejam consideradas de utilidade pública, tais como as instalações de apoio à navegação marítima, as estações de serviços, etc.
 - b) A figura de licença é reservada para todos os outros usos privativos e que não exigem instalações fixas e indismontáveis tais como as barracas para banho, vendas, diversões, etc.

Artigo 20º

Infraestruturas Públicas (IP)

1. Consideram-se Infraestruturas Públicas todas as estradas nacionais e municipais, caminhos municipais e redes técnicas essenciais para o funcionamento da cidade e do município, incluindo, mas não se limitando a, redes de água, esgoto, eletricidade, telecomunicações, entre outras.
2. Sem prejuízo da legislação em vigor, delimitou-se uma área de servidão *Non Aedificandi* de 7 metros cada lado, a partir do eixo das estradas municipais existentes.
3. Sem prejuízo da legislação em vigor, delimitou-se uma faixa de servidão *Non Aedificandi* de 3 metros a partir do eixo dos caminhos existentes.
4. Delimita-se uma faixa de servidão *Non Aedificandi* de 15 metros a partir dos ramais principais das redes técnicas, incluindo redes de abastecimento de água, esgoto, eletricidade e

telecomunicações. Esta faixa tem como objetivo garantir a segurança, o acesso para manutenção e a expansão das infraestruturas técnicas essenciais.

Artigo 21º

Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI)

1. Constituem as áreas que, por possuírem excelentes condições geográficas e valores paisagísticos, têm especial aptidão para o turismo e sejam declarados como tais pelo Governo.
2. Identificou-se, conforme assinalado na Planta de Condicionantes, a ZDTI da zona Sudoeste da Praia – Santiago Golf Resort.

Artigo 22º

Marcos Geodésicos (MG)

1. A zona de proteção do marco geodésico é determinado caso a caso em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais.
2. É definida a zona de proteção que abrange uma área em redor do sinal com um raio mínimo de 15 m, garantindo a visibilidade livre do sinal para atividades de triangulação e georreferenciamento.
3. Dentro das zonas de proteção não se pode fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direções constantes das minutas de triangulação.
4. Os projetos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização dos Serviços Central de Cartografia e Cadastro, visando assegurar que tais obras não interfiram na visibilidade ou funcionalidade dos marcos geodésicos.

Capítulo IV

Classes de Espaços

Secção I

Disposições Comuns as Classes de Espaços

Artigo 23º

Identificação

A área do PDM RGS divide-se nas seguintes classes de espaços delimitadas na Planta de

Ordenamento:

a) Espaços Canais e Equipamentos (ECE):

- i. Rodoviários;
- ii. De Portos;
- iii. De Aeroportos; e
- iv. Infraestruturas Técnicas.

b) Áreas Edificáveis (AE):

- i. Urbana Estruturante (UE);
- ii. Habitacional Mista (HM);
- iii. Habitacional (HH);
- iv. Aglomerado Rural (AR);
- v. Equipamentos Sociais (ES);
- vi. Verde Urbano (VU);
- vii. De Turismo (TU); e
- viii. Industrial (IN).

c) Áreas Não Edificáveis (ANE):

- i. Agrícola Exclusiva (AEX);
- ii. Agro-silvo-pastoril (ASP);
- iii. Verde de Proteção e Enquadramento (VPE);
- iv. Costeira (CO);
- v. Indústria Extrativa (IE); e
- vi. Recreio Rural (RR).

Artigo 24º

Arranjo Exteriores e Infraestruturas

1. A Câmara Municipal poderá determinar o afastamento necessário e o tratamento das áreas necessárias à retificação de arruamentos, nomeadamente para a melhoria da faixa de rodagem, bem como de passeios e arranjos dos espaços públicos, sem prejuízo do previsto na legislação em vigor.
2. Qualquer construção deverá obrigatoriamente ligar aos sistemas públicos de água e esgotos, sempre que existam a uma distância não superior a 100 metros.
3. Quando a distância for superior a 100 metros, caberá à Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade de ligação, em função do disposto especificamente para cada classe de espaço, do tipo de empreendimento e das condições objetivas da zona.
4. A realização de operações de loteamento e de construção isolada que, de acordo com o presente Regulamento, devam ser ligadas às redes públicas de saneamento, no caso de estas não existirem, ficarão sempre dependentes de programação municipal da sua instalação ou esta será executada a expensas do promotor da operação de loteamento.

Artigo 25º

Alinhamentos

1. Sempre que se demonstre necessário estruturar as vias e garantir a mobilidade pedonal e mecânica, deve o município estabelecer um novo alinhamento para os edifícios a construir.
2. Nas situações em que não se verifique a hipótese prevista no número anterior e sem prejuízo das regras, constantes nas seguintes secções e subsecções do presente capítulo, relativas a alinhamentos, devem as novas edificações garantir os seguintes afastamentos mínimos:
 - a) A menos de 7 m do eixo das estradas municipais; e
 - b) A menos de 3 m do eixo dos caminhos municipais.
3. Em aglomerados em que se considere, por razões históricas, sociais e culturais, que deve ser mantida a morfologia urbana tal como foi historicamente constituída, e desde que a rua onde se pretenda edificar disponha de precedentes construtivos dominantes, o alinhamento das fachadas das novas edificações e dos respetivos muros ou sebes exteriores frontais terão de respeitar os alinhamentos dominantes.

Artigo 26º

Anexos, Garagens e Instalações Agrícolas Complementares

1. A área bruta de construção máxima para anexos e garagens em lotes de habitação uni e multifamiliar até 25 m²/fogo.
2. A altura admitida para os anexos e garagens é de 1 piso, podendo encostar ao limite lateral e tardoz da parcela, caso cumpram os parâmetros definidos em Regulamento Municipal.
3. As instalações agrícolas complementares só são permitidas em parcelas de habitação unifamiliar e desde que cumpram as seguintes condições:
 - a) Altura de 1 piso com cêrcea máxima de 4.5 metros;
 - b) Afastamento aos limites da parcela não inferiores aos definidos para a habitação nas respectivas subsecções do presente regulamento;
 - c) Não provoquem impactes negativos em termos urbanos, paisagísticos ou de salubridade.
 - d) A área bruta de construção para anexos, garagens e instalações agrícolas complementares não poderá, em qualquer dos casos, exceder 10% da área total da parcela.

Secção II

Espaços Canais e Equipamentos

Artigo 27º

Rede Rodoviária

1. Estradas Municipais: correspondem as vias de ligação entre os aglomerados populacionais e os sítios de interesse turístico. O dimensionamento das vias municipais é definido pelos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:
 - a) Faixas de rodagem (5,2 à 11,99metros);
 - b) Bermas e valetas: 2,5 metros;
 - c) Faixa adjacente *Non Aedificandi*: 7 metros para cada lado à contar do eixo da via; e
 - d) Dentro dos Perímetros Urbanos a Faixa Adjacente será a definida nos planos urbanísticos de ordem inferior ou de acordo com alinhamento que a Câmara Municipal fixar para o efeito.

2. Caminhos Municipais: correspondem as vias de circulação pedonal e animal, que permite a ligação as localidades isoladas de difícil ou impossível acesso alternativo. O dimensionamento dos caminhos municipais é definido pelos seguintes parâmetros, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor:

- a) Faixas de circulação (1,00 à 3,00 metros); e
- b) Faixa adjacente *Non Aedificandi*: 3 metros para cada lado à contar do eixo da via.

Artigo 28º

Portos

1. PDM RGS enquadra um conjunto de infraestruturas portuárias visando garantir a acessibilidade marítima e atividades pesqueira e turísticas ligadas aos desportos náuticos.
2. O PDM RGS, prevê as seguintes infraestruturas portuárias:
 - a) 1 Porto de Pesca Estruturante em Porto Mosquito;
 - b) 3 Portos de Pesca Artesanal na Baía de Porto Gouveia, Baía de Cidade Velha e Baía de Calheta de São Martinho; e
 - c) 1 Marina Flutuante na Baía de Cidade Velha.
3. As atividades e construções a desenvolver nas zonas portuárias deverão cumprir com o disposto na legislação em vigor.

Artigo 29º

Infraestruturas Técnicas

1. Todas as obras referentes à rede de abastecimento de água, de esgotos, de eletricidade e de tratamento e escoamento dos resíduos sólidos devem cumprir o disposto no Decreto-lei nº 18/2011 de 28 de fevereiro.
2. O PDM RGS delimita e ou localiza na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento, que:
 - a) Decorrente do Decreto-lei nº 52/2005 de 8 de agosto, que define as linhas elétricas de transporte e distribuição de energia elétrica da ilha de Santiago, fica declarada de utilidade pública sujeito a servidão administrativa os terrenos atravessados e ou ocupados pela linha elétrica de Alta-Tensão em 60 KV (Ponta do Sol, Bota Rama, Gouveia, São João Baptista, Chã de Igreja e Chã Gonçalves);

b) Decorrente da Resolução nº 7/2012, que aprova o Plano Estratégico Setorial de Energias Renováveis (PESER) e estabeleceu as ZDERs, nomeadamente a **ZDER.ST.09 de Achada Ribeiro Pedro**, na **zona de Achada Bernel**, fica declarada que a referida ZDER, passa a ter:

i. Delimitações

Os terrenos afetos a esta ZDER compreendem a área delimitada pelos pontos 1 a 8, como indicado na Planta de Ordenamento.

ii. Coordenadas

As coordenadas dos pontos 1 a 8 encontram-se representadas no sistema Cónica Secante de Lambert (unidades em metros):

Coordenadas Cabo Verde Cónica Secante de Lambert		
Ponto	X	Y
1	200762,23	28765,90
2	200837,00	28566,93
3	200738,73	28622,98
4	200435,76	28788,22
5	200217,77	28948,39
6	199956,15	29086,88
7	199808,39	29205,64
8	200385,95	29233,30

iii. Área da ZDER.ST.09

A ZDER de Achada Ribeiro Pedro abrange uma superfície de 63,117 hectares.

c) Decorrente da Resolução nº 7/2012, que aprova o Plano Estratégico Setorial de Energias Renováveis (PESER), fica identificada a **ZDER.ST.5 de Chã Gonçalves**;

iv. Delimitações

Os terrenos afetos a esta ZDER compreendem a área delimitada pelos pontos A a L, como indicado na Planta de Condicionantes.

v. Coordenadas

As coordenadas dos pontos A a L encontram-se representadas no sistema Cónica Secante de

Lambert (unidades em metros):

Coordenadas Cabo Verde Cónica Secante de Lambert		
Ponto	X	Y
A	198521,16	34582,50
B	198827,79	33917,19
C	198615,90	33237,45
D	197840,62	32702,31
E	197524,13	32269,65
F	196847,48	32278,33
G	196455,37	33020,61
H	196387,01	33747,19
I	196542,26	34130,71
J	196911,40	34368,60
K	197327,95	34267,27
L	197726,40	34584,20

vi. Área da ZDER.ST.5

A ZDER de São Gonçalo abrange uma superfície de 403,0 hectares.

d) O projeto do “Central de Armazenamento de Energia Hidroelétrica por Bombagem da Ribeira de São João Batista” localizado em Chã Gonçalves, prevê as seguintes infraestruturas:

- i. Estradas de acesso;
- ii. Central hidroelétrica / Estação de Bombagem;
- iii. Linha de transmissão de energia elétrica;
- iv. Subestação elétrica de Monte Volta;
- v. Central de dessalinização de Alto Gouveia;
- vi. Canal de regularização da linha de água;
- vii. Açude de derivação;
- viii. Reservatório Inferior;

- ix. Conduta forçada; e
- x. Reservatório Superior;
- xi. Área para depósito de terra e futura reflorestação.

3. Todas as infraestruturas técnicas referidas nos pontos 1 e 2 do presente artigo ficam sujeitos a servidão *Non Aedificandi* definidos no ponto 4 do artigo 21º - Infraestruturas Públicas, da Secção III – Servidões, do Capítulo III – Condicionantes Especiais, com exceção da alínea a) do ponto 2;

4. Todas as linhas elétricas de transporte e distribuição de energia elétrica de Alta-Tensão de 60 kV ficam sujeitos a uma faixa de servidão *Non Aedificandi* de 30 m de cada lado do eixo da linha.

Secção III

Área Edificável (AE)

Subsecção I

Disposições Comuns às Áreas Edificáveis

Artigo 30º

Regime de Edificabilidade aplicáveis as Áreas Edificáveis

1. Nas áreas edificáveis é interdita a instalação de parques de sucata e de depósitos de resíduos sólidos, bem como a armazenagem grossista de produtos explosivos e inflamáveis.
2. A indústria não poluente deve respeitar a legislação em vigor e os condicionalismos seguintes:
 - a) Localização ao nível do piso térreo em edifício construído ou adaptado para o efeito e com acesso independente de forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços anti vibratórios;
 - b) É obrigatório o pré-tratamento dos efluentes quando os mesmos forem prejudiciais ao bom funcionamento das redes públicas; e
 - c) Todos edifícios construídos ou adaptados para a localização ao nível do piso térreo das indústrias ligeiras, deverão ter ventilação natural e/ou mecânica com saída localizadas na cobertura.
3. É interdita a localização de geradores de emergência nos espaços públicos, exceto em casos em que este se localiza no subsolo, totalmente abaixo da cota de soleira.
4. Os escapes do gerador deverão ter saída acima dos 3 m de altura.

5. O parâmetro urbanístico das áreas edificáveis na Zona de Tampão remete para “Regulamento Municipal de Proteção e gestão do sítio Histórico da Cidade Velha e a sua Zona Tampão.

Artigo 31º

Áreas Dotacionais Mínimas

1. Áreas Dotacionais Mínimas deverão cumprir os valores de dimensionamento especificados, constante das tabelas do ANEXO I e II:
2. Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público na referida operação, ou se a área em que se insere possuir outras figuras de planejamento municipal de ordenamento do território em vigor, não há lugar a cedências para esse fim, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à câmara municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal;
3. Os proprietários dos terrenos objetos de operações urbanísticas ficam obrigados a ceder gratuitamente 10% (dez por cento) da edificabilidade dos terrenos urbanizados à Câmara Municipal para além das áreas dotacionais mínimas prevista nos números anteriores;
4. A cedência prevista no número anterior pode ser negociada entre a Câmara Municipal e o proprietário, a título de uma compensação em numerário calculado em função do valor das áreas determinada pelo regulamento de fixação de preços de alienação de terrenos municipais;
5. Para aplicação das compensações em numerário, deverão ser adotadas as áreas constantes a Tabelas a e b referidas no ponto 1.
6. O disposto nos pontos 1 e 2 do presente artigo poderão ser revistos nas áreas abrangidas por PD e PL bem como o estabelecimento de mecanismos de compensação específicos, desde de que devidamente fundamentadas e respeitam os parâmetros mínimos definidos.

Artigo 32º

Estacionamento

1. É obrigatória a disponibilização de 1,25 lugares de estacionamento por fogo (unidade de habitação). No entanto, se as condições urbanísticas não permitirem a aplicação deste valor, deverá ser encontrada uma solução alternativa, a qual deverá aproximar-se o mais possível do parâmetro indicado, e ser devidamente justificada e aprovada pela Câmara Municipal;
2. É obrigatória a disponibilização de 1 lugar de estacionamento para cada 100 m² de área bruta de construção destinada a usos comerciais, de serviços ou de equipamentos coletivos;

3. É obrigatória a disponibilização de 1 lugar de estacionamento para cada 2 quartos em empreendimentos turísticos;
4. É obrigatória a disponibilização de 1 lugar de estacionamento para cada 50 quartos, destinado ao estacionamento de veículos pesados de passageiros, com referência equivalente a uma área de carga e descarga;
5. É obrigatória a disponibilização de 1 lugar de estacionamento para cada 100 m² de área bruta de construção em zona industrial; e
6. Os pontos 1 até 4 acima referidos poderão ser alterados no quadro da elaboração dos planos de hierarquia inferior.

Subsecção II

Categoria de Áreas Edificáveis

Artigo 33º

Urbana Estruturante (UE)

1. São usos admissíveis na área urbana estruturante:
 - a) Uso dominante: Serviços Terciários; e
 - b) Compatível: Habitação ligada ao uso do solo, Indústria Não Poluente, Serviços/terciários, Equipamentos Sociais, Turismo, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infraestruturas técnicas.
2. Parâmetros Urbanísticos: A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios na área urbanas estruturantes, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
 - a) Nas situações de construção ou reconstrução deverão ser sempre respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes;
 - b) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona;
 - c) A altura permitida será delimitada pela média da altura das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, com um máximo de 3 pisos (r/c +2);
 - d) O valor da altura máxima definida na alínea anterior poderá ser alterado nos PDS, PD e PL, desde de que devidamente fundamentada e após a devida aprovação da Assembleia

Municipal.

e) Quando existam edifícios confinantes, a profundidade de empena pode ser igual à desses edifícios desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;

f) O afastamento mínimo da fachada de tardoz da edificação e o limite posterior do lote é de 3 metros;

Artigo 34º

Habitação Mista (HM)

1. São usos admissíveis na área habitacional mista:

a) Uso Dominante: Habitação ligada ao uso do solo; e

b) Compatível: Indústria Não Poluente, Serviços/terciários, Equipamentos Sociais, Turismo, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infraestruturas técnicas.

2. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área habitacional mista, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona;

b) As edificações deverão ter máximo de 4 pisos (r/c+3), com exceção dos Planos Detalhado de Salvaguarda PDS.01 e PDS.02 e aos Planos Detalhados e de Loteamento PD.01, PD.02, PD.03, PD.04, PD.05, PL.01, PL.02, PL.03, PL.04, PL.05, PL.06, PL.08, PL.09 e PL.10 que deverão ter o máximo de 2 pisos;

c) A Altura máxima das edificações é de 14 metros, com exceção das edificações constantes nos PDS.01 e PDS.02 e aos PD's (PD.01, PD.02, PD.03, PD.04, PD.05, PL.01, PL.02, PL.03, PL.04, PL.05, PL.06, PL.08, PL.09 e PL.10) que terão no máximo de 7 metros.

d) O valor da altura máxima definida na alínea anterior poderá ser alterado nos Planos Detalhados desde que devidamente fundamentada e após a devida aprovação da Assembleia Municipal, cumprindo ao rigor os procedimentos de faseamento de alteração até fase de depósito e registo.

e) Nas áreas em que não existam planos detalhados devidamente aprovados, as edificações a licenciar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção;

Artigo 35º

Habitacional (HH)

1. São usos admissíveis na área habitacional:

- a) Uso dominante: Habitação ligada ao uso do solo; e
- b) Compatível: Equipamentos Sociais, Recreio Urbano, Pequeno Comércio.

2. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área habitacional, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona;
- b) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos (r/c+1);
- c) A Altura máxima das edificações é de 7 metros;
- d) O valor da altura máxima definida na alínea anterior poderá ser alterado nos Planos Detalhados desde que devidamente fundamentada e após a devida aprovação da Assembleia Municipal, cumprindo ao rigor os procedimentos de faseamento de alteração até fase de depósito e registro.
- e) Nas áreas em que não existam planos detalhados devidamente aprovados, as edificações a licenciar deverão seguir o alinhamento da dominante no trecho do arruamento em que se insere a construção;

Artigo 36º

Aglomerado Rural (AR)

1. Corresponde a delimitação feita ao longo de estradas nacionais municipais e principalmente dos caminhos municipais conforme Planta de Ordenamento para os quais não se propõe qualquer expansão.

2. São usos admissíveis na área aglomerado rural:

- a) Uso dominante: Habitação ligada ao uso do solo; e
- b) Compatível: Indústria não Poluente, Serviços/terciários, Equipamentos Sociais Turismo, Recreio Urbano e Rural, Pequeno Comércio e Grossista, Infraestruturas técnicas, agrícolas e Pesca;

3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área aglomerado rural, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona ou, caso não exista predominância, o critério que a câmara municipal entenda estabelecer;
- b) A área de implantação da construção será sempre inferior a 50% da área total do lote, sendo que a área do lote afeta a habitação não pode ultrapassar os 200 m²;
- c) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos (r/c+1);
- d) A Altura máxima das edificações é de 7 metros, excepcionalmente, por condições específicas de armazenagem ou processo tecnológicos de 11 metros;
- e) O afastamento em relação a via de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 28º do presente regulamento; e

Artigo 37º

Verde Urbano (VU)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde as áreas delimitadas Parque Verde da zona *non aedificandi* de Salineiro, Parque Verde da zona *non aedificandi* de Calabaceira, Cintura Verde de Salineiro, Cintura Verde de Calabaceira e Faixa Verde de Achada Calheta.

2. São usos admissíveis na área verde urbano:

- a) Uso Dominante: Recreio Urbano; e
- b) Compatível: Equipamentos Sociais, Recreio Rural, Pequeno Comércio e Infraestruturas Técnicas.

3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, na área de verde urbano, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) As edificações de equipamentos e pequeno comércio destinam-se exclusivamente ao apoio à utilização das áreas verdes urbanas, nomeadamente espaços para a prática de atividades culturais, desportivas e lúdicas a céu aberto, balneários, unidade de restauração/esplanada;
- b) Índice máximo de implantação é de 1% da área total do lote, não superior 250 m² da área construída;

- c) As edificações deverão ter máximo de 1 piso;
- d) O afastamento em relação a via de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 28º do presente regulamento;
- e) A Altura máxima das edificações é de 4 metros;
- f) 1 Lugar por 100 m² de área bruta de construção de equipamento social e pequeno comércio; e
- g) Exigir-se-á que seja dada especial atenção à qualidade dos projetos a elaborar, tendo em conta à área verde em que se inserem.

Artigo 38º

Turismo (TU)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde as áreas delimitadas nos lugares Costa Achada Calheta, Achada Barnel e Achada Cruz.
2. São usos admissíveis na área turismo:
 - a) Uso dominante: Turismo; e
 - b) Compatível: Habitação ligada ao uso do solo, Indústria não Poluente, Serviços/terciários, Equipamentos Sociais, Recreio Urbano, Recreio Rural, Pequeno Comércio, Infraestruturas Técnicas, Agrícolas, Florestais e Pesca.
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área turismo, fica sujeita a um PL/PD ou POD em vigor com seguintes condicionamentos:
 - a) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona ou, caso não exista predominância, o critério que a câmara municipal entenda estabelecer;
 - b) A intensidade máxima de ocupação é de 70 camas por hectare;
 - c) Lote mínimo de 300m², com exceção dos lotes abrangidas com PD, PL, POT ou POD e Loteamentos;
 - d) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos (r/c+1), no caso de instalações hoteleiras este será de 4 pisos (r/c+3);
 - e) O valor da altura máxima definida na alínea anterior poderá ser alterado nos PDS, PD e PL, desde de que devidamente fundamentada e após a devida aprovação da Assembleia

Municipal.

f) A altura máxima das edificações é de 7 metros, no caso de instalações hoteleiras este será de 14 metros;

g) Nas áreas em que não existam estudos urbanísticos plenamente eficazes (PDS, PD, PL e POT ou POD e Loteamentos), as edificações a licenciar deverão seguir o alinhamento da dominante no trecho do arruamento em que se insere a construção, podendo a câmara municipal sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adotar.

h) Exigir-se-á uma correta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento, a cores e outros parâmetros de edificação.

Artigo 39º

Industrial (IN)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde a área industrial delimitada no lugar de Matança localizado junto a pedreira de Purga Nova.

2. São usos admissíveis na área industrial:

a) Uso dominante: Indústria Poluente; e

b) Compatível: Indústria Não poluente, Serviços/terciários, Pequeno Comércio e Grossista, Infraestruturas Técnicas e Pesca.

3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área industrial, fica sujeita à sujeita a Estudo de Impacto Ambiental (EIA) conforme a legislação em vigor com os seguintes condicionamentos:

a) Índice máximo de implantação é de 70% da área total do lote;

b) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos (r/c+1);

c) A altura máxima das edificações é de 9 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades industriais ou tecnológicas;

d) As manobras de carga e descarga deverão ser efetuadas dentro do lote;

e) Exigir-se-á uma correta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores; e

f) Obrigatório o pré-tratamento dos efluentes para que possam ser lançados na rede pública sem prejudicar o seu normal funcionamento.

Secção IV

Área Não Edificável (ANE)

Artigo 40º

Agrícola Exclusiva (AEX)

1. São usos admissíveis na área agrícola exclusiva:

- a) Uso dominante: Agrícolas; e
- b) Compatível: Florestal.

2. Se destinem instalações complementares de apoio à atividade agrícola e florestal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:

- a) A altura máxima das edificações é de 4 metros e 9m² de área construída; e
- b) O afastamento em relação a via de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 17º do presente regulamento.

Artigo 41º

Agro-silvo-pastoril (ASP)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde às áreas com certo potencial para a exploração agrícola, silvicultura ou pastoril abrange todo o andar semiárida do interior do concelho.

2. São usos admissíveis na área agro-silvo-pastoril:

- a) Uso dominante: Agrícolas; e
- b) Compatível: Habitação ligada ao Uso do Solo, Indústria não Poluente, Equipamentos Sociais, Recreio Rural, Pequeno Comércio, Infraestruturas técnicas, Florestais e Pesca.

3. Se destinem a habitação ligada ao uso do solo, infraestruturas e equipamentos coletivos de interesse municipal ou anexos e instalações complementares de apoio à atividade agrícola e florestal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:

- c) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos (r/c+1);
- d) A altura máxima das edificações é de 7 metros; e
- e) O afastamento em relação a via de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 28º do presente regulamento.

4. Se destinem a habitação turística ligado ao uso do solo, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:

- a) Máxima de 11 quartos;
- b) Lote mínimo de 500m²;
- c) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos (r/c+1);
- d) A altura máxima das edificações é de 7 metros;
- e) O afastamento em relação a via de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 28º do presente regulamento; e
- f) Exigir-se-á uma correta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores.

5. Se destinem a construção ligada ao uso do solo como armazéns, exploração avícola, cunícola, suinícola e bovinícola integradas em parcelas agrícola e florestal que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos agrícolas e pecuárias, desde que demonstrado caso a caso, o seu interesse para a economia do concelho e reconhecido pela Assembleia Municipal, cumprindo cumulativamente as seguintes:

- a) As edificações deverão ter máximo de 1 piso;
- b) A altura máxima das edificações é de 4 metros;
- c) O afastamento em relação a via de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 17º do presente regulamento; e
- d) Não afetam negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, do ruído, da poluição ambiental e da salubridade.

6. Se destinem a infraestruturas e equipamentos coletivos de interesse municipal ou anexos e instalações complementares, desde que demonstrado caso a caso, o seu interesse para a economia do concelho e reconhecido pela Assembleia Municipal, cumprindo cumulativamente as seguintes:

- a) As edificações deverão ter máximo de 1 piso;
- b) A altura máxima das edificações é de 4 metros;
- c) O afastamento em relação a via de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 17º do presente regulamento; e
- d) Não afetam negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, do

ruído, da poluição ambiental e da salubridade.

Artigo 42º

Verde Proteção e Enquadramento (VPE)

1. Conforme Planta de Ordenamento, correspondem as áreas que são constituídos por espaços com valor paisagístico, ambiental ou cultural existentes nos perímetros urbanos ou fora deles e que servem para constituir faixas de proteção as vias, a zonas industriais ou outros usos com impacto suficiente que necessitem de amenização por intermédio destas áreas.
2. São usos admissíveis na área verde de proteção e enquadramento:
 - a) Uso dominante: Florestal; e
 - b) Compatível: Recreio Rural, Infraestruturas técnicas e Agrícolas.

Artigo 43º

Costeira (CO)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde as áreas delimitadas em toda a faixa de costa medida no plano horizontal a partir da linha das máximas “praia-mar” até aos 80m e com a Zona Climática Árida.
2. São usos admissíveis na área costeira:
 - a) Uso dominante: Pesca; e
 - b) Compatível: Pequeno Comércio, Infraestruturas Técnicas, Agrícolas e Pesca.

Artigo 44º

Indústria Extrativa (IE)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde à área delimitadas no Monte São João e Purga Nova.
2. São usos admissíveis na indústria extrativa:
 - a) Uso dominante: Extração Mineral; e
 - b) Compatível: Poluente, Infraestruturas Técnicas, Agrícolas, Florestais, Pesca.
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios na área de indústria extrativa, fica sujeita a Estudo de Impacto Ambiental (EIA) conforme a legislação em vigor com os

seguintes condicionamentos:

- a) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos (r/c+1);
- b) A altura máxima das edificações é de 9 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades industriais ou tecnológicas;
- c) Obrigatório o pré-tratamento dos efluentes para que possam ser lançados na rede pública sem prejudicar o seu normal funcionamento;

Artigo 45º

Recreio Rural (RR)

1. São usos admissíveis na área recreio rural:

- a) Uso dominante: Recreio Rural; e
- b) Compatível: Equipamentos sociais, Pequeno Comércio, Infraestruturas Técnicas, Agrícolas, Floresta e Pesca.

2. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nas áreas de recreio rural, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) As edificações deverão ter máximo de 2 piso (r/c+1); e
- b) A altura máxima das edificações é de 9m, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades industriais ou tecnológicas.

Capítulo V

Execução do Plano

Artigo 46º

Princípios

O PDM RGS estabelece as bases para o desenvolvimento do Município de Ribeira Grande de Santiago, contendo a classificação do território e definindo os parâmetros e as orientações urbanísticas e ambientais que devem ser seguidos nos Projetos de Desenvolvimento, Planos Locais, Planos de Ordenamento do Território, Loteamentos, Projetos Urbanísticos, Projetos de Obras e Edificações, e outras iniciativas de ordenamento e construção, a partir da entrada em vigor do PDM.

Artigo 47º

Toponímia

1. Sem prejuízo no disposto Extrato da Deliberação nº 010/2013 de 25 de março de 2014, é obrigatório a elaboração da Toponímia nos PD e PL.
2. A apreciação do requisito a que se refere ao artigo 6º do Decreto-Lei nº 5/2012, define a obrigatoriedade de atribuição de topónimos, tanto a nível municipal como a nível nacional.

Artigo 48º

Mobilidade de Espaços Públicos

1. Sem prejuízo do Decreto-Lei n.º 20/2011 de 28 de fevereiro de 2011, todos os espaços públicos deverão garantir a acessibilidade, com segurança e autonomia, das pessoas com deficiência e mobilidade condicionada.

Artigo 49º

Planos

1. Encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento os Planos constantes dos anexos III:
2. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, a Câmara Municipal poderá identificar e rever a delimitação dos PDs até 10% da sua superfície, sempre que entenda que estes processos se apresentam como indicados para proceder ao processo de urbanização.
3. É proibido efetuar operações de loteamento e projetos urbanísticos em zonas cujos PD, embora contemplados, ainda não tenham sido publicados.
4. Serão excecionalmente permitidas as operações referidas no ponto 3, nas zonas abrangidas pelos P.DS.1., PD.1, PD.2, PD.3, PD.4, PD.5 e PD.6.
5. Sem prejuízo dos disposto no ponto 1 e o artigo 51º, a Câmara Municipal poderá autorizar a elaboração de PD ou PL nas áreas edificadas ou edificáveis identificadas na planta de ordenamento do PDM-RGS.
6. Até à publicação dos planos mencionados no número 1 supra, as normas aplicáveis aos espaços identificados serão as previstas no presente PDM RGS para a respetiva classe e categoria de espaço.

Artigo 50º

Uso Condicionado

1. O PDM RGS propôs-se a delimitação de Uso Condicionado através do congelamento temporário de porções de território afetos ao uso edificável com uso não edificável.
2. Esta restrição só será levantada, após as áreas de expansão não congeladas atingirem um Índice de Construção igual ou superior a 70%.
3. Serão excecionalmente permitidos descongelamentos de áreas de expansão sujeito ao uso condicionado desde de que devidamente fundamentada e após a devida aprovação da Assembleia Municipal.
 - a. As edificações deverão ter máximo de 2 pisos (r/c+1),
 - b. A Altura máxima das edificações é de 7 metros,
4. As zonas afetadas a Uso Condicionado identificadas e representadas na Planta de Ordenamento, são as constantes do anexo IV

Capítulo VI

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 51º

Implantação do Plano

A implementação do PDM RGS processa-se mediante a elaboração e aprovação do PD, PL e POD, de operações de loteamento de iniciativa pública ou privada e da execução das obras de urbanização necessárias, ou ainda de projetos de construção em terrenos reunindo condições para o efeito.

Artigo 52º

Consulta Pública

O PDM RGS, incluindo todos os seus elementos fundamentais, complementares e anexos, é mantido para consulta pública na Câmara Municipal de Ribeira Grande de Santiago.

Artigo 53º

Direitos reconhecidos

As obrigações legal, regulamentar e contratualmente assumidas, com direitos reconhecidos e anteriores à data da entrada em vigor do PDM RGS ficam devidamente salvaguardadas.

Artigo 54º

Anexos

Constituem anexos ao presente Regulamento, do qual fazem parte integrante, as seguintes tabelas:

- a) Tabela I – Património Cultural;
- b) Tabela II – Património Natural;
- c) Tabela III – Resumo de áreas de Condicionantes Especiais de Ribeira Grande de Santiago;
- d) Tabela IV - Resumo de áreas de Classes de Espaços Propostos de Ribeira Grande de Santiago
- e) Tabela V – Condicionantes Especiais;
- f) Tabela VI – Classes de Espaços e Parâmetros Urbanísticos.
- g) Tabela VII – Parâmetros Urbanísticos
- h) Tabela VIII – Parâmetros de Dimensionamento de Estacionamentos

Artigo 55º

Omissões

Em todos os casos omissos, a área abrangida pelo presente Plano, fica sujeita ao Regime Jurídico da Edificação, aos Regulamentos e Posturas Municipais e demais legislação aplicável.

Artigo 56º

Violações do Plano

1. Constitui contra-ordenação punível com coima, nos termos do artigo 190.º do RNOTPU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 61/2018 de 10 de dezembro, a realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação de disposições do presente Plano.

2. Sem prejuízo da coima aplicável, pode ser determinado o embargo de trabalhos ou a demolição da obra pelo Presidente da Câmara Municipal, nos termos do artigo 191.º do RNOTPU.

Artigo 57º

Entrada em Vigor

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

Artigo 58º

Norma transitória de salvaguarda relativa à Carta de Riscos

1. Até à publicação oficial da Carta de Riscos climáticos em elaboração, todas as operações urbanísticas, planos de pormenor, projetos de loteamento, obras públicas e privadas, bem como quaisquer atos de uso, ocupação e transformação do solo abrangidos pelo presente Plano Diretor Municipal, devem respeitar o princípio da prevenção e da precaução em matéria de riscos naturais e climáticos.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, devem ser considerados como condicionantes territoriais os estudos técnicos de identificação e caracterização de riscos existentes à data, designadamente os produzidos por entidades públicas competentes em matéria de ordenamento do território, proteção civil, ambiente e infraestruturas, ainda que não integrem formalmente os documentos finais do PDM.
3. Após a publicação oficial da Carta de Riscos do Município da Ribeira Grande de Santiago, esta passa a constituir referência obrigatória e vinculativa para a interpretação, aplicação e execução do PDM, prevalecendo sobre disposições regulamentares ou cartográficas incompatíveis, nos termos da lei.
4. Sempre que se verifique incompatibilidade entre as disposições do PDM e a Carta de Riscos publicada, devem ser suspensos ou condicionados os atos administrativos suscetíveis de agravar situações de risco, até à adaptação formal do Plano, a promover nos termos legalmente previstos.
5. A integração da Carta de Riscos no PDM, após a sua publicação, não carece de revisão global do Plano, podendo ser efetuada através de procedimento de alteração simplificada ou por aditamento regulamentar, nos termos da legislação aplicável.

ANEXO I

Tabela 1 – Áreas de reserva mínima (Dotacionais)				
Tipo de ocupação	Parques, Jardins e Praças Públicas	Áreas de Recreio para crianças	Zonas Desportivas	Equipamento Social e Cultural - Ensino
	m² solo (área de implantação) / fogo (habitação)*			
Urbana Estruturante (UE)	8	6	6	20
Habitacional Mista (HM)	8	6	6	15
Habitacional (HH)	6	6	6	10
Aglomerado Rural (AR)	6	6	6	10
De Turismo (TU)	6	6	6	10
	m² solo (área de implantação) / 150m² de área de construção industrial			
Industrial (IN)	8	8	8	10

* 1 Fogo é equivalente a 4,5¹ camas

¹ De acordo com o resultado do Inquérito Multi-Objetivo Contínuo de 2019 DEstatísticas das Famílias e Condições de Vida a dimensão média é de 3,5 pessoa. Tendo em conta a incidência elevada da população rural de 56,5% segundo Resultados preliminares do Censo de 2021, fez-se a estipulação para o agregado familiar de 4,5/pessoa.

ANEXO II

Tabela 2 – Áreas de reserva mínima (Dotacionais) - Infra -estruturas — Arruamentos Urbanos

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

* O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Caso se prefira pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar -se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 2 m ($\times 2$), 2,25 m ($\times 2$) ou 2,5 m ($\times 2$), consoante se trate da tipologia habitação, comércio e serviços ou indústria e ou armazéns.

Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar se a cada passeio 1 m. Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.

**ac = área de construção

ANEXO III

Tabela 3 – Planos	Área (ha)
P DS. 1 – CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE SANTIAGO DE CABO VERDE	77,55
P DS. 2 – INTERIOR DO VALE DA RIBEIRA GRANDE SANTIAGO	131,60
PD. 1 – ACHADA BOTA RAMA	34,38
PD. 2 – CALABACEIRA 1	60,01
PD. 3 - SANTA MARTA 1	27,25
PD. 4 - PEDRA FLUPO 1	37,77
PD. 5 - PEDRA FLUPO 2	56,62
PD. 6 - MATANÇA	22,30
PL. 1 – SALINEIRO 1	9,07
PL. 2 – SALINEIRO 2	12,82
PL. 3 – SALINEIRO 3	10,15
PL. 4 – CALABACEIRA 1	9,81
PL. 5 – CALABACEIRA 2	10,60
PL. 6 – CALABACEIRA 3	11,07
PL. 7 – BOTA RAMA 1	10,72
PL. 8 – SANTA MARTA 1	12,69
PL. 9 – BAIA DO CORAL 1	3,27
PL. 10 – ACHADA SLINEIRO	5,36

ANEXO IV

Zonas sujeitas a Uso Condicionado			
Lugares	Uso edificável	Uso Não edificável	Área (ha)
Achada Forte	Habitacional Mista (HM)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	166,06
Achada Salineiro	Habitacional Mista (HM)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	98,48
Achada Cruz	Turismo (TU)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	172,51
Matança	Industrial (IN)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	31,12
João Varela	Indústria Extrativa (IE)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	69,43
Total			560,00

Tabela I – Património Cultural

	Tipologia	Interesse	Estado de Conservação	Localidades	
Património Construído Existente	Monumentos Religiosos				
	1	Igreja Nossa Senhora do Rosário	Arquitetónico, Histórico	Bom	Cidade de Santiago - Rua da Carreira.
	2	As ruínas da Sé Catedral	Arquitetónico, Histórico	Bom	Cidade de Santiago - Bairro de São Sebastião
	3	As Ruínas da Igreja / Hospital da Misericórdia	Arquitetónico, Histórico	Razoável	Cidade de Santiago - Bairro de Rua Caiada
	4	Capela de São Roque	Arquitetónico, Histórico	Bom	Cidade de Santiago - Bairro de Monte Sossego
	5	Convento de São Francisco e sua área envolvente	Arquitetónico, Histórico	Bom	Cidade de Santiago - Bairro São Pedro
	6	As ruínas do Colégio dos Jesuítas	Arquitetónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago - Bairro de São Pedro
	7	Ruínas da Igreja da Nossa Senhora da Conceição	Arquitetónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago - Bairro da Rua Carreira e Banana
	8	As ruínas da Ermida do Monte Alverne	Arquitetónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago - Bairro de São Pedro
	9	Ruínas da Igreja de Santa Luzia	Arquitetónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago - Bairro de São Braz
10	As ruínas da Capela Ermida de Santo António	Arquitetónico, Histórico	Mau	Bairro Santo António/ Bairro Sucupira	

Monumentos Militares				
1 1	Fortaleza Real de São Filipe e a sua área envolvente	Arquitectónico, Histórico	Bom	Cidade de Santiago - Achada Forte
1 2	Ruínas do Forte São Veríssimo	Arquitectónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago - Bairro de São Sebastião
1 3	Ruínas do Forte de São Lourenço	Arquitectónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago – Bairro de São Braz
1 4	Ruínas do Forte de Santo António	Arquitectónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago – Bairro de Sucupira
1 5	Ruínas da Torre de Vigia	Arquitectónico, Histórico	Mau	Salineiro – Bairro de Achada Salineiro
1 6	Ruínas do Forte do Presídio	Arquitectónico, Histórico	Razoável	Cidade de Santiago - Rua do Porto
1 7	Ruínas do Forte de São Brás	Arquitectónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago – Bairro São Brás
1 8	Muralha de Proteção da Cidade (do lado Oeste)	Arquitectónico, Histórico	Razoável	Cidade de Santiago – Bairro São Brás
1 9	Muralha de Proteção da Cidade – Forte Triangular (do lado Norte)	Arquitectónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago – Bairro de Salineiro
Monumentos Cívicos e Espaços Públicos				
2 0	Pelourinho e o seu largo	Arquitectónico, Histórico	Bom	Cidade de Santiago – Bairro da Rua Caiada
2 1	Muralha de Proteção Frente Mar	Arquitectónico, Histórico	Razoável	Cidade de Santiago – Porto
2 2	Palácio Episcopal / Casa Bispo	Arquitectónico, Histórico	Bom	Cidade de Santiago - Bairro de São Sebastião
2 3	Levada (construída pelos Jesuítas)	Arquitectónico, Histórico	Razoável	Bairro de São Pedro
Zona protegida subaquática				
2 4	Sítio Histórico “Cidade Velha”	Histórico	Mau	Cidade de Santiago
Monumentos Religiosos				
2 5	Ruínas da Capela de São Pedro	Arquitectónico, Histórico	Mau	Cidade de Santiago – Bairro de São Pedro
2 6	Ruínas da Capela de Santíssima Trindade	Arquitectónico, histórico	Mau	Cidade de Santiago – Bairro do Vale de Ribeira Grande
2 7	Igreja Paroquial de São Martinho Grande	Histórico	Bom	São Martinho Grande
2 8	Capela de São João	Histórico	Mau	São João Baptista

Património Construído
Proposto

8	Baptista			
2 9	Capela de Santo António de Belém	Histórico	Bom	Belém
3 0	Altar da Santíssima Cruz	Histórico	Mau	Salineiro - Bairro da Santíssima Cruz
Monumentos Cívicos				
3 1	Casa de Trapiche do Vale de São Martinho Grande	Arquitectónico, Histórico	Mau	Caiada
3 2	Antiga hidrobase Aeropostal de Calheta de São Martinho	Histórico	Mau	Calheta de São Martinho
3 3	Pousada de São Pedro	Arquitectónico	Razoável	Cidade de Santiago - Bairro de São Pedro

Tabela II – Património Natural

Áreas Protegidas				
Tipologia	Interesse	Localidades	Superfície(ha)	
1	Parque Natural	Paisagístico, geológico	Serra do Pico de Antónia	595
2	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Monte Facho	33
3	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Montona	128
4	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Monte Volta	120
5	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Monte Branca e Montinho	1
	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Monte Belém	21
	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Monte Achada Curral e Fundura	60
	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Monte Alfarroba	15
	Monumento Natural	Geomorfológico	Fragmento Rochoso de Chã de Igreja	----
1	Paisagem Protegida	Paisagístico, geológico	Baías de Ponta Alcatraz e de Ponta do Lambisqueiro	31
Total		--	--	1044

Tabela III – Resumo de áreas de Condicionantes Especiais de Ribeira Grande de Santiago

Condicionantes Especiais	Áreas	
	(Km2)	(%)
Zonas de Riscos (ZR)	68,11	47,83%
De Duvidosa Segurança Geotécnica (DSG)	64,77	45,49%
Sujeitas a Inundações (SI)	3,34	2,35%
Zonas de Protecção (ZP)	4,86	3,41%
Do Património Cultural (PC)	0,00	0,00%
Do Património Natural (PN)	0,00	0,00%
De Recursos e Equipamentos Hídricos (REH)	0,00	0,00%
De Alta Infiltração (AI)	1,99	1,40%
Das Ribeiras e Eixos Principais de Linha de Água (REA)	1,67	1,17%
Áreas Protegidas (AP)	1,20	0,84%
Servidões (S)	8,40	5,90%
Orla Marítima (OM)	2,01	1,41%
Infra-estruturas Públicas (IP) (rede rodoviária)	2,03	1,43%
ZDTI	4,36	3,06%
Marco Geodésico (MG)	0,00	0,00%
Total	81,37	57,14%

Tabela IV – Resumo de áreas de Classes de Espaços Propostos de Ribeira Grande de Santiago

Classes de Espaços Propostos	Áreas					
	Total		Total Uso Condicionado (Reserva)		Sub Total	
	(há)	(%)	(há)	(%)	(há)	(%)
Áreas Edificáveis	1.882,58	13,04%	490,50	3,40%	1.392,10	9,64%
Área de Expansão: (HM+HH)	595,31	4,12%	286,86	2,00%	308,45	2,14%
Área Edificada, 2010	44,48	0,31%	0,00	0,00%	44,48	0,31%
Áreas Edificáveis Habitacionais (UE, HM, HH, AR)	693,11	4,80%	286,86	2,00%	406,25	2,81%
Urbana Estruturante (UE)	44,48	0,31%	0,00	0,00%	44,48	0,30%
Habitacional Mista (HM)	560,93	3,88%	286,86	2,00%	249,24	1,66%
Habitacional (HH)	34,38	0,24%	0,00	0,00%	34,38	0,23%
Aglomerado Rural (AR)	53,32	0,37%	0,00	0,00%	53,32	0,36%
Verde Urbano (VU)	330,14	2,29%	0,00	0,00%	330,14	2,20%
Turismo (TU)	807,35	5,59%	172,51	1,20%	633,62	4,44%
Industrial (IN)	51,98	0,36%	31,12	0,22%	23,84	0,17%

Áreas Não Edificáveis	12.556,1	86,96%
Agrícola Exclusiva (AEX)	823,07	5,70%
Agro-silvo-pastoril (ASP)	8.777,56	60,79%
Verde Proteção e Enquadramento (VPE)	2.574,70	17,83%
Costeira (CO)	237,24	1,64%
Indústria Extrativa (IE)	52,68	0,36%
Recreio Rural (RR)	107,47	0,74%
Total das áreas	14.438,7	100,00%

Tabela V – Condicionantes Especiais

Condicionantes Especiais <i>Condições existentes que geram incompatibilidade com a edificação de certos usos</i>		Trama e cores	Classes de Espaços																
			Espaços Canais e Equipamentos	Urbana Estruturante	Habitacional Mista Leve	Habitacional	Agglomerado Rural	Equipamentos Sociais	Verde Urbano	Turismo	Actividades Económicas	Industrial	Agrícola Exclusiva e pequeno Comércio	Agro-Silvo-Pastoril Grossista	Verde Proteção e Enquadramento	Florestal	Costeira	Industria extractiva	Recreio Rural
Zonas de Risco	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
Zonas de Protecção	do Património cultural (1)		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	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 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
	áreas protegidas		C	X	X	X	C	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
Serviços	da Orla Marítima (80m)		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Infra-estruturas públicas		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.

Tabela VI – Classes de Espaços e Parâmetros urbanísticos

Classes de Espaços		Cores e abreviaturas	Tipo de Classe (U = urbano, R=rural)	Usos														Parâmetros Urbanísticos Máximos					
				Habitação ligada ao uso do solo	Indústria		Serviços/ Terciários	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infraestruturas técnicas	Agrícolas	Florestais	Extrações Mineiras	Pesca	Altura Max.	N.º máximo de Pisos	Lote Máximo	Afastamento mínimo	Índice máximo de implantação.
					Poluente	Não Poluente						Pequeno comércio	Grossista										
Espaços Canais e Equipamentos	Rodoviário			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X					
	Portos			X	C	C	C	X	X	X	X	C	X	D	X	X	X	C					
	Aeropostos			C	X	X	C	X	C	X	X	C	X	D	X	X	X	X					
	Infraestruturas técnicas			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X					
Áreas Edificáveis *	Urbana Estruturante	UE	U	C	X	C	D	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X		3 (R/c+2)		3m	
	Habitacional Mista	HM	U	D	X	C	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X	14m	4 (R/c+3)			
	Habitacional	HH	U	D	X	X	X	C	X	C	X	C	X	X	X	X	X	X	7m	2 (R/c+1)			
	Aglomerado Rural	AR	R	D	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	C	7m/11m	2 (R/c+1)	200m2*		50%
	Verde Urbano	VU	U	X	X	X	X	C	X	D	C	C	X	C	X	X	X	X	4m	1 (R/c)			10%
	de Turismo	TU	U	C	X	C	C	C	D	C	C	C	X	C	C	C	X	C	7m/14m	2 (R/c+1) 4 (R/c+3)	300m2		70 camas/ha
	Industrial	IN	U	X	D	C	C	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	C	9m	2 (R/c+1)			70%
Áreas não Edificáveis **	Agrícola Exclusiva	AEX	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	X						
	Agro-silvo-pastoril	ASP	U	C	X	C	X	C	X	X	C	C	X	C	D	C	X	C	7m/4m	2 (R/c+1) 1 (R/c)			
	Verdes de Protecção e de Enquadramento	VPE	U	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	C	D	X	X					
	Costeira	CO	R	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C					
	de Indústria Extractiva	IE	R	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	D	X	9m	2 (R/c+1)			
	de Recreio Rural	RR	R	X	X	X	X	C	X	X	D	C	X	C	C	C	X	C	9m	2 (R/c+1)			

D - Uso Dominante, C – Uso Compatível, X – Incompatível
***Área do lote afecta a habitação**

Tabela VII – Parâmetros Urbanísticos

Classes de Espaços		Parâmetros Urbanísticos							
		Tipos de Classe	Tipologias de Edificação	Altura	Altura Máxima/m	Afastamento mínimo da fachada	Implantação da Construção/%	Lote min./m2	OUTROS
Áreas Edificáveis	Urbana Estruturante	UE	Todas	3 Pisos (r/c +2)	11	3m			
	Habitação Mista	HM	Todas	4 Pisos (r/c +3)	14				
	Habitacional	HH	Todas	2 Pisos (r/c +1)	7				
	Aglomerado Rural	AR	Todas	2 Pisos (r/c +1)	7		50%	200m	
	Equipamentos Sociais	ES							
	Verde Urbano	VU	Todas	1 Pisos (r/c)	4		10%		SIM
	Turismo	TU	Todas	4 Pisos (r/c +3)	14			300m	SIM
	Atividades económicos	AE							
	Industrial	IN	Todas	2 Pisos (r/c +1)	9		70%		SIM
Áreas Não Edificáveis	Agrícola Exclusiva	AEX		2 Pisos (r/c +1)	7				
	Agro-silvo-pastoril	ASP		2 Pisos (r/c +1)	7				
	Agro-silvo-pastoril ril/TU			2 Pisos (r/c +1)	7			500m	
	Agro-silvo-pastoril/IN			1 Pisos (r/c)	4				
	Agro-silvo-pastoril/ES			1 Pisos (r/c)	4				
	Verde de Proteção e de Enquadramento	VPE							
	Florestal	FL							
	Costeira	CO							
	Indústria Extrativa	IE		2 Pisos (r/c +1)	9				SIM
	Recreio Rural	RR		2 Pisos (r/c +1)	9				SIM

Tabela VIII – Parâmetros de Dimensionamento dos Estacionamentos.

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

