

**MUNICÍPIO DA RIBEIRA GRANDE DE SANTIAGO**  
Câmara Municipal

**Deliberação n.º 04/2025**

**Sumário:** Aprovando o Plano Salvaguarda da Cidade Velha.

A Assembleia Municipal da Ribeira Grande de Santiago, reunida na sua I<sup>a</sup> sessão ordinária, no dia 18 de fevereiro de 2025, no uso da sua competência prevista na alínea c), do n.º 2, do artigo 81º da Lei n.º 134/IV/95, de 03 de julho (Estatuto dos Municípios), deliberou com treze (13) votos a favor das ambas bancadas, do PAICV e do MPD, o seguinte: Aprovação do Plano Salvaguarda da Cidade Velha.

Cidade de Santiago de Cabo Verde, aos 18 de fevereiro de 2025. — A Presidente da Assembleia Municipal, *Carmén de Jesus Borges Almeida*.

# **REGULAMENTO DO PLANO DETALHADO DE SALVAGUARDA DO SÍTIO HISTÓRICO DA CIDADE VELHA**

## **TITULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º**

##### **Objeto**

1. O presente Regulamento é parte integrante do Plano Detalhado de Salvaguarda do Sítio Histórico da Cidade Velha (adiante designado por PDS-SHCV) e define as regras e orientações para a proteção e valorização do património cultural existente na sua área de abrangência, tal como identificada na Planta de Ordenamento (O1).
2. O presente Regulamento desenvolve e especifica, ainda, o regime de uso, ocupação e transformação do solo no espaço territorial da sua abrangência, estabelecendo as restrições que correspondam à proteção da paisagem cultural e servindo de base aos projetos de execução de infraestruturas, arquitetura de edifícios e espaços exteriores, de acordo com o programa de execução do Plano Diretor Municipal de Ribeira Grande (adiante designado por PDM-RGS).
3. O PDS-SHCV organiza as redes e sistemas urbanos, à escala adequada, estabelecendo parâmetros de ocupação do solo que respeitam a qualidade ambiental e a resiliência urbana.

#### **Artigo 2º**

##### **Instrumentos de gestão territorial**

O PDS-SHCV foi elaborado nos termos estabelecidos nas leis e regulamentos em vigor e respeita os seguintes instrumentos:

- a) Plano de Gestão 2019-2022 – Cidade Velha, Património Mundial;
- b) Projeto do PDM-RGS;
- c) Medidas Preventivas que regulam a intervenção no sítio Histórico da RGS aprovadas em Assembleia Municipal de 28 maio de 2018, através da Deliberação n.º 20/AM/2018;
- d) Decreto-Regulamentar n.º 9/98, de 31 de Dezembro, declara Zona de Desenvolvimento Turístico Integral da “Santiago Golf Resort”;
- e) Resolução n.º 4/2012, de 25 de janeiro, pela cria-se a Alta Curadoria para o sítio histórico da Cidade Velha, Património Mundial, e o Gabinete Técnico Conjunto;

f) Os Projetos de requalificação do master plan “Requalificação Urbana e Ambiental da Cidade Velha, Património Mundial”;

I. Requalificação do Largo do Pelourinho;

II. Requalificação da Entrada da Cidade Velha e Miradouro;

III. Requalificação do eixo Sé-Misericórdia;

IV. Requalificação do Acesso Fortaleza de São Filipe;

V. Requalificação da Encosta de São Sebastião;

VI. Caminho Vicinal do Vale da Ribeira Grande de Santiago.

### Artigo 3º

#### **Conteúdo documental e material**

1. O PDS-SHCV é constituído pelos seguintes documentos:

a) Regulamento, que inclui:

- Anexo I: Inventario arqueológico;
- Anexo II: Inventario arquitetónico;
- Anexo III: Lista de edifícios dissonantes;
- Anexo IV: Regime de compatibilidade dos usos;
- Anexo V: Glossário.

b) As seguintes peças gráficas:

i) Caracterização territorial (C):

C1 Planta de enquadramento;

C2 Levantamento fotogramétrico;

C3 Planta de condicionantes;

C4 Inventário de edifícios para possível catalogação. C5 Áreas com potencial arqueológico;

C6.1 Planta de situação existente - Usos gerais;

C6.2 Planta de situação existente - Usos pormenorizados;

ii) Infraestrutura - Rede Viária.

I1 Infraestrutura - Rede Viária;

I2 Infraestrutura - Rede de esgoto;

I3 Infraestrutura - Gestão de resíduos;

I4 Infraestrutura - Equipamentos e recursos hídricos.

iii) Diagnóstico territorial (D):

DT1 Edificação habitacional - Ocupação dos lotes;

DT2 Edificação habitacional - Superfície dos lotes;

DT3 Edificação habitacional - Alturas dos edifícios;

DT4 Edificação habitacional – Edificabilidade;

DT5 Elementos discordantes.

iv) Caracterização ambiental (A):

A1 Hipsométrico;

A2 Clinométrico;

A3 Geologia (Litologia - IDADE);

A4 Hidrologia;

A5 Edafologia;

A6 Vegetação e flora;

A7 Paisagem e geomorfologia;

A8 Unidades ambientais e de risco homogêneas.

v) Diagnóstico ambiental (DA):

DA1 Qualidade ambiental;

DA2 Fragilidade ambiental;

DA3 Qualidade para a conservação;

DA4 Grau de ameaça potencial;

DA5 Grau de risco de degradação ambiental;

vi) Planta de riscos (R)

R1 Perigosidade sísmica;

R2 Perigosidade vulcânica;

R3 Perigosidade da cheia/Inundação fluvial;

R4 Suscetibilidade cheias/Inundações fluviais;

R5 Suscetibilidade a movimentos de vertente por sismo;

R6 Suscetibilidade a movimento de vertente por precipitação;

R7 Suscetibilidade a incêndio florestal;

R8 Suscetibilidade à seca;

R9 Erosão costeira e das praias;

R10 Destaque inundação costeira;

R11 Destaque cheias / Inundações fluviais.

vii) Planta de Ordenamento (O):

O1 Planta de Ordenamento;

O2.1 Planta Legal\_ condições de uso e edificação;

O2.2 Planta Legal\_ condições de uso e edificação;

O3 Edifícios com valor patrimonial, edifícios integrados e edifícios dissonantes;

O4 Design de espaços públicos, equipamentos e zonas verdes;

O5 Definição de rede viária;

O6.1 Ações estratégicas;

O6.2 Ações ordinárias;

O7 Planta de síntese.

viii) Relatório.

ix) Programa de execução.

#### Artigo 4º

#### **Conteúdo material**

O PDS-SHCV estabelece, nomeadamente:

- a) A definição e caracterização da área de intervenção identificando os valores patrimoniais e culturais a proteger;
- c) Adaptação e pormenorização das disposições do projeto do PDM-RGS;
- d) Ordenação e regulação de usos e condições da da edificação na zona urbana;
- e) Regulação de usos e condições de edificação para as áreas edificáveis;
- f) Identificação de edifícios dissonantes com a proteção do património de Cidade Velha e medidas de intervenção nas referidas edificações;
- g) Critérios de intervenção no espaço público;
- h) Medidas de proteção no meio ambiente;
- i) Identificação das ações a realizar para a implementação do PDS-SHCV;

#### Artigo 5º

#### **Vinculação**

1. O PDS-SHCV é o instrumento de gestão territorial que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal, de acordo com o uso definido por PDM-RGS, que é por ele concretizado.
2. As disposições do presente PDS-SHCV aplicam-se a todas as iniciativas públicas, incluindo as municipais, particulares e cooperativas realizadas na área territorial da sua abrangência, prevalecendo sobre qualquer outro ato normativo emanado dos órgãos do município.
3. O PDS-SHCV vigora por um período máximo de 24 (vinte e quatro) anos a contar da data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da sua alteração, revisão e ou suspensão quando se considere adequado e estejam verificados os pressupostos para tal.

## Artigo 6º

### **Princípios de proteção e objetivos**

O PDS-SHCV tem como objetivos e princípios:

- a) Preservar e valorizar o património do sítio, conciliando os desafios da preservação do Património Mundial e o desenvolvimento urbanístico para responder as aspirações das gerações presentes (residentes e visitantes) e futuras;
- j) Proteger o valor universal excecional do sítio e evidenciar a paisagem urbana histórica;
- k) Melhorar o estado de conservação dos monumentos e sua inserção na dinâmica cultural da cidade;
- l) Adequar as infraestruturas cultura, turismo e lazer;
- m) Proteger e valorizar o potencial arqueológico da Cidade Velha;
- n) Melhorar a acessibilidade, sinalização e informação;
- o) Aprimorar o sentimento de pertença da comunidade, promovendo o seu envolvimento, participação e bem-estar na gestão da área;
- p) Mobilizar e envolver a comunidade local no processo de gestão e desenvolvimento do sítio;
- q) Estimular o exercício do dever cívico e da cidadania na proteção do património;
- r) Incentivar o reconhecimento e apropriação do legado histórico da Cidade Velha pela comunidade;
- s) Promover Cidade Velha enquanto destino cultural de excelência;
- t) Estimular o empreendedorismo sociocultural no sítio.

**TITULO II****SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA****Artigo 7º****Condicionantes especiais**

1. Na área intervenção existem determinadas servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao direito de propriedade, em obediência ao princípio de prevalência do interesse geral prosseguido, definidas pelo PDM-RGS.
2. Sem prejuízo das compatibilidades e incompatibilidades entre limitações e classes de espaços reguladas pelos diplomas legais e pelo PDM-RGS, nas áreas integradas por Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, aplicam-se os respectivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do presente PDS-SHCV, com exceção do disposto nos artigos seguintes.

**Artigo 8º****Regime especial na Orla Costeira**

1. Os terrenos particulares situados nas faixas do domínio público marítimo adjacentes às águas marítimas estão sujeitos nos termos da lei a uma servidão de uso público no interesse geral da navegação e da pesca, e ainda à fiscalização e polícia do domínio público ao abrigo da legislação em vigor.
2. Estando salvaguardados os interesses de controlo e fiscalização da faixa costeira, não há qualquer impedimento a ocupação e construção na faixa de 80m (oitenta metros) situada em terrenos particulares.
3. Qualquer intervenção nas zonas de proteção do património cultural fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

**Artigo 9º****Regime especial na ZDTI**

O disposto no PDS-SHCV aplica-se a todas as operações que se realizem na zona coincidente com a ZDTI, com vista a garantir a conservação do entorno de Cidade Velha, ficando apenas salvaguardadas as situações juridicamente consolidadas em momento anterior, decorrentes, designadamente de licenças de loteamento já concedidas.

**Artigo 10º**

## **Regime especial da rede rodoviária**

Sem prejuízo do regime geral, as ruas e caminhos municipais que percorrem o âmbito do presente PDS-SHCV, bem como quaisquer outros de hierarquia superior, não estão sujeitos a qualquer servidão non aedificandi dada a situação de facto do núcleo de povoamento.

### **TITULO III**

### **REGIME DO USOS**

### **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE AS UTILIZAÇÕES**

#### **Artigo 11º**

#### **Classificação do solo**

O PDS-SHCV abrange áreas edificáveis e áreas não urbanizáveis.

#### **Artigo 12º**

#### **Classificação dos usos**

São usos principais e pormenorizados, para os propósitos deste PDS-SHCV, os seguintes:

- a) Habitacional nas categorias A, B e C em função da compatibilidade dos usos tal como regulado no Capítulo II do presente Título.
- b) Turismo, distinguindo-se entre:
  - i) Pousada: estabelecimento turístico de alojamento que proporciona serviços de dormida, serviços complementares e acessórios;
  - ii) Estabelecimento de alojamento complementar: aqueles que se destinem a oferecer serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, incluindo ou não serviços de refeição, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, podendo desenvolver-se em quartos, moradias e apartamentos.
- c) Pequeno comércio: aquele que é desenvolvido em edifícios e instalações nos quais uma atividade comercial retalhista é desenvolvida profissionalmente, de forma contínua ou não, com venda direta, à distância, automática ou em leilão.
- d) Serviços/Terciário: aquele que inclui atividades lucrativas, destinadas à prestação de serviços,

e os espaços onde se oferecem serviços ao público, ligados aos setores económicos do comércio menorista, hotelaria, restauração, e escritórios, financeiros, imobiliários, comerciais, profissionais e outros serviços, como agências de viagens ou serviços de correio expresso, exceto atividades recreativas e acomodações turísticas.

e) Espaço livre, que abrange as seguintes categorias:

i) Espaços verdes de utilização coletiva; que se destinam a estada e lazer, melhoria da salubridade e qualidade ambiental, nos quais predomina a vegetação, incluindo jardins, parques ou zonas arborizadas.

ii) Espaços públicos: que se destinam a estada e lazer da população, bem como à melhoria da qualidade estética e ambiental nos quais se incluem praças, miradouros.

iii) Zonas verdes protegidas: aquelas que se devem manter no seu estado natural dado o seu valor ambiental e grau de conservação, servindo como elemento de melhoria do ambiente e da paisagem, como taludes.

f) Equipamentos sociais: aquele que compreende todos os usos próprios dos espaços destinados à prestação de serviços de caráter básico e cuja implementação requer construções, com as suas correspondentes instalações, abertas ao público ou de utilidade comunitária, subdividido para os propósitos deste PDS-SHCV em Saúde, Cultural, Administrativo, Comércio e Serviços, Desportivo Educativo Social ou Agrário. São consideradas específica e individualmente como equipamentos sociais os equipamentos com uso religioso.

g) Infraestruturas: uso próprio dos espaços ocupados por instalações materiais que fornecem serviços básicos para a organização do território no seu conjunto, designadamente comunicações, abastecimentos, saneamento e necessários para o desenvolvimento dos restantes usos, podendo diferenciar-se em infraestruturas rodoviárias (subdivididas em beco, coexistência, pedonal, rodoviários e estacionamento) e infraestruturas técnicas.

h) Usos primários, subdivididos em:

i) Agrícola: conjunto de trabalhos destinados à preparação do solo para cultivo e exploração, tendo por finalidade a produção de espécies vegetais, incluindo as edificações e instalações que, de algum modo, sirvam de apoio à atividade agrícola;

ii) Pecuário: conjunto de atividades destinadas à guarda, cuidado, alimentação, reprodução, criação, engorda e exploração de animais domésticos, tanto em currais e instalações especializadas, como em regime de pastoreio;

iii) Pesqueiro: conjunto de atividades relacionadas com a captura, transformação e

comercialização dos recursos pesqueiros;

iv) Florestais: uso vinculado a áreas em que predominam a floresta relativamente densa e a floresta de produção.

v) Uso recreativo, na modalidade de recreio rural: inclui atividades relacionadas com ócio em espaços territoriais cuja vocação é principalmente a ambiental, sendo compatíveis com o turismo rural, ecológico, de montanha e cultural e as atividades de lazer em espaços não adaptados, sempre que se garanta que, ao terminarem as atividades, destas não restem vestígios significativos.

### Artigo 13º

#### **Compatibilidade de usos**

1. Para efeito de implementação do presente PDS-SHCV, com vista à correta ocupação, uso do solo e exercício da atividade (função) é adotado o critério de compatibilidade de usos, tendo em conta:

a) os usos dominantes: que correspondem aos usos e atividades principais a que é destinada a parcela;

b) os usos compatíveis: que correspondem aos usos que, em função do regime concreto, se pode desenvolver na parcela em substituição do uso dominante ou que com ele pode conviver conviver;

c) os usos incompatíveis: que correspondem a todos os outros usos que, não estando previstos, se consideram proibidos.

2. De acordo com o regime estabelecido pelo PDM-RGS, são identificados os usos dominantes para cada parcela, sendo o seu regime de compatibilização detalhado nos artigos seguintes.

## CAPÍTULO II

### REGIME DOS USOS NAS ÁREAS EDIFICAVEIS

#### Artigo 14º

##### **Compatibilidade do uso do Habitação**

1. Quando o uso dominante seja Habitação A, consideram-se usos compatíveis o Estabelecimento de alojamento turístico complementar em quartos, apartamentos e moradias, Pequeno Comércio e Serviços/Terciário.
2. Quando o uso dominante seja Habitação B, só se considera compatível o uso do estabelecimento de alojamento turístico complementar em quartos, apartamentos e moradias.
3. Quando o uso dominante seja Habitação C, só se considera compatível o uso do estabelecimento de alojamento turístico complementar em moradias.
4. O emparcelamento para construção de edifícios de habitação em propriedade horizontal apenas é admitido quando o uso dominante seja Habitação C.
5. Os usos compatíveis com os usos dominantes de Habitação podem desenvolver-se na parcela em convivência com aqueles ou em sua substituição.

#### Artigo 15º

##### **Compatibilidade do Turismo**

1. Quando o uso dominante seja Turismo, consideram-se usos compatíveis o Pequeno Comércio e os Serviços/ Terciário na categoria de Restauração.
2. Estes usos compatíveis apenas se podem desenvolver na parcela, em convivência com o uso dominante, não podendo substituí-lo.

#### Artigo 16º

##### **Compatibilidade do Pequeno comércio**

1. Quando o uso dominante seja Pequeno Comercio, consideram-se usos compatíveis os Serviços/Terciário.
2. Estes usos compatíveis apenas se podem desenvolver na parcela, em convivência com uso dominante, não podendo substituí-lo.

### Artigo 17º

#### **Compatibilidade do Espaço livre**

1. Quando o uso dominante seja Espaços Verdes de Utilização Coletiva ou Espaços Públicos, consideram-se usos compatíveis o Pequeno Comércio, Serviços/Terciário na categoria de Restauração e Equipamentos Sociais nas categorias de cultural, social e desportivo ao ar livre.
2. Quando o uso dominante seja Zonas Verdes Protegidas, não se admitem usos compatíveis.

### Artigo 18º

#### **Compatibilidade do Equipamentos sociais**

1. Quando o uso dominante seja Equipamento Social, são compatíveis os equipamentos em qualquer das seguintes categorias: saúde, cultural, administrativo, comércio e serviços, desportivo, educativo, social e agrário.
2. Quando se identifique expressamente o uso dominante de Equipamento religioso, consideram-se usos compatíveis os Equipamentos sociais nas subcategorias de cultural, educativo e social.

### Artigo 19º

#### **Compatibilidade de Infraestruturas.**

1. Quando o uso dominante seja o de Infraestruturas técnicas, consideram-se usos compatíveis os Equipamentos sociais, exceto os religiosos e os Espaços Livres.
2. Quando o uso dominante seja Infraestruturas rodoviárias, só consideram-se usos compatíveis Infraestruturas técnicas.

## CAPÍTULO III

### **REGIME DOS USOS NAS ÁREAS NÃO EDIFICAVEIS**

### Artigo 20º

#### **Compatibilidade do Agrícola Exclusiva (AEX)**

São usos admissíveis na área agrícola exclusiva delimitada conforme o PDM-RGS:

- a) Uso dominante: Agrícolas;
- b) Usos compatíveis: Florestal.

## Artigo 21º

### **Compatibilidade do Verde Proteção e Enquadramento (VPE)**

São usos admissíveis na área Verde Proteção e Enquadramento delimitada conforme o PDM-RGS:

- a) Uso dominante: Florestal;
- b) Usos compatível: Recreio rural e Infraestruturas técnicas.

## Artigo 22º

### **Compatibilidade do Costeira (CO)**

São usos admissíveis na área Costeira delimitada conforme o PDM-RGS:

- a) Uso dominante: Pesca;
- b) Usos compatíveis: Infraestruturas técnicas e Áreas verdes protegidas.

## Artigo 23º

### **Compatibilidade do Verde Urbano (VU)**

São usos admissíveis na área Verde Urbano delimitada conforme o PDM-RGS:

- a) Uso dominante: Recreio Rural;
- b) Usos compatíveis: Infraestruturas técnicas.

## Artigo 24º

### **Usos existentes à data da entrada em vigor do PDS-SHCV**

1. O PDS-SHCV não derroga os direitos conferidos pelas licenças em vigor, aprovações ou autorizações válidas mesmo que ainda não tituladas por alvará, concedidas pelas autoridades administrativas competentes antes da sua entrada em vigor.
2. Podem ser mantidos todos os outros usos que, ainda que não devidamente autorizados, sejam compatíveis com o regime de usos estabelecido neste PDS-SHCV, sem prejuízo da necessidade da sua regularização.
3. O disposto no número anterior não interfere com o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade.

## TITULO IV

### REGIME DE INTERVENÇÃO PARA EDIFICAÇÕES

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 25º

##### **Condições aplicáveis**

Na área de intervenção do PDS-SHCV, as obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação e demolição estão sujeitas a condições específicas de proteção, devendo respeitar as características arquitetônicas e construtivas originais, de harmonia com o contexto do conjunto patrimonializado.

##### Artigo 26º

##### **Autorização de construções e fiscalização**

1. Sem prejuízo do regime geral aplicável nos procedimentos de controlo preventivo, poderá ser autorizada a execução de obras em imóveis constantes do Anexo III – Lista de Edifícios Dissonantes, embora o solicitado não inclua a substituição total de todos os elementos dissonantes.
2. O disposto no número anterior não dispensa o interessado de substituir integralmente os elementos dissonantes o mais rapidamente possível.

#### CAPÍTULO II

#### CONDIÇÕES GERAIS PARA AS CONSTRUÇÕES

##### Artigo 27º

##### **Volumetria e alinhamentos**

1. As volumetrias das novas construções devem respeitar a dos edifícios inventariados como arquitetura vernacular, devendo ser dada especial atenção à salvaguarda dos sistemas de vista dos monumentos e paisagem.
2. A implantação das novas construções deve seguir o alinhamento das construções e muros vizinhos, encostando-lhe sempre que possível.
3. As novas construções, quando enquadradas por edifícios inventariados como vernaculares com

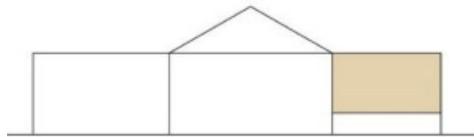
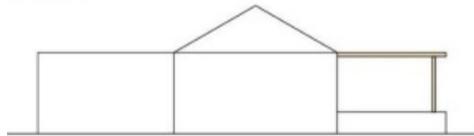
espaços exteriores dos respectivos lotes (“varandas” ou “ruas” varandas), têm de os reproduzir por forma a manter o alinhamento do arruamento e edificações.

4. As novas construções devem alinhar as paredes dos espaços exteriores ou das fachadas do edifício com o alinhamento oficial constante dos planos de ordenamento.

#### Artigo 28º

##### **Espaços exteriores privados**

1. Não é permitida a cobertura nem encerramento dos espaços exteriores privados, sem prejuízo da exceção prevista no artigo 34.
2. É permitida e incentivada a utilização de plantas ou árvores para sombreamento.
3. Não é permitida a utilização dos pátios para estacionamento de veículos de mais de duas rodas.



#### Artigo 29º

##### **Fachadas**

1. As fachadas dos edifícios devem harmonizar-se com as construções inventariadas como arquitetura vernacular.
2. As fachadas só podem ser construídas em alvenaria de pedra, que poderá ficar à vista ou ser caiada, ou bloco de cimento obrigatoriamente rebocado em areado fino pintado.
3. Não são permitidos quaisquer balanços (palas, varandas em pisos superiores ou volumes) para além do plano de fachada.

4. Na pintura dos elementos das paredes da edificação, só é permitida uma única cor, salvo se combinada com a cor branca, caso em que ambas são permitidas.
5. Os anúncios e reclamos tem de seguir as normas definidas no Capítulo IV do Título V sobre Condições Estéticas para a Proteção da Paisagem Cultural.

#### Artigo 30º

#### **Coberturas**

1. As coberturas inclinadas têm ser terminadas em telha cerâmica de barro vermelho ou em palha com duas ou quatro águas e com pendentes entre 30º a 45º.
2. As coberturas de duas águas devem intersetar-se definindo uma cumeeira.
3. As coberturas de quatro águas devem intersetar-se definindo uma cumeeira com um mínimo de 1,00 m de comprimento e quatro rincões.
4. São interditas janelas, claraboias, águas-furtadas, lucarnas, mansardas ou trapeiras nas coberturas em telhado.
5. Os beirados não poderão sobressair mais de 0,20 m da linha da fachada, podendo, nas soluções com coberturas inclinadas ser também criadas platibandas com caleira interior até uma altura máxima de 0,50 m no prolongamento do pano da fachada, não sendo, porém, admitidos ressaltos ou projeções.
6. As coberturas planas não podem ser transitáveis, nem ter platibanda de altura superior a 0,10 m acima dos elementos estruturais, devendo o isolamento e acabamento ser forçosamente em jorra vulcânica.

#### Artigo 31º

#### **Caves e sótãos**

Não são permitido caves nem sótãos.

#### Artigo 32º

#### **Instalações e redes privadas**

1. Todos os cabos e canalizações dos edifícios têm de ser embutidos.
2. As caixas de conexão e contadores devem ser embutidos na alvenaria da fachada ou de um muro exterior, alinhadas e dissimuladas com porta de madeira ou com um painel do mesmo material da fachada.

3. É proibida a colocação de instalações de equipamentos privados, como reservatórios de água, equipamento de ventilação ou ar condicionado, antenas, painéis solares ou outros, sobre fachadas e coberturas.
4. Não é permitida a instalação, à vista, de caleiras e tubos de queda.

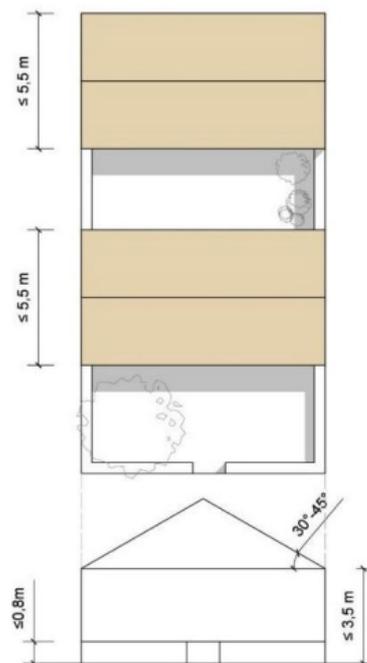
### CAPÍTULO III

## CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA CONSTRUÇÕES NA ZONA “CENTRO URBANO” (CU)

### Artigo 33º

#### Volumetria e alinhamentos

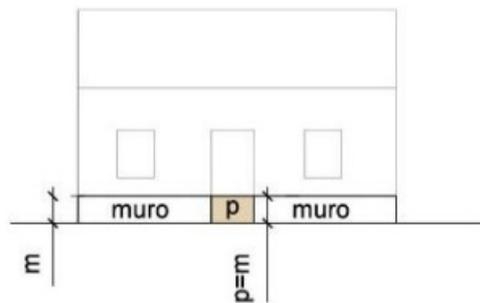
1. Os volumes dos edifícios devem ser simples e os seus perímetros de implantação serem retangulares, salvo casos justificados pela geometria da parcela.
2. Nos casos de volumes com cobertura inclinada, a profundidade máxima admitida para cada um dos mesmos é de 5,5 metros.
3. Os edifícios devem ter apenas 1 piso, com uma cêrcea máxima de 3,5 m.
4. Nos casos de existência de pendente natural do terreno transversalmente ao lote, é admitido que num dos lados do edifício se atinjam os 4,5 m.



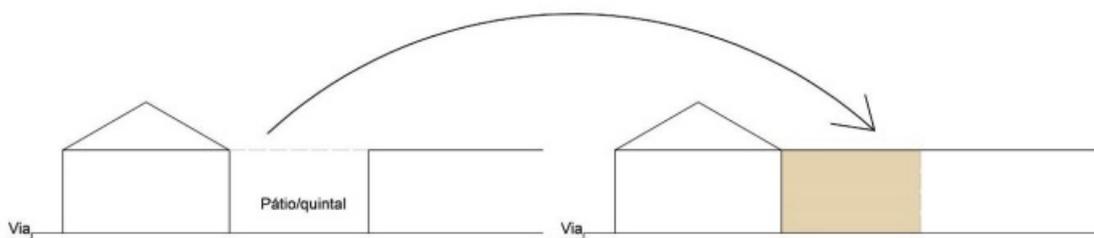
## Artigo 34º

### Espaços exteriores privativos

1. Não é permitida a cobertura ou encerramento dos espaços exteriores privativos, para além dos muros de delimitação referidos no ponto seguinte, com exceção das construções que, de acordo com o regime de compatibilidade de usos, possam ser destinadas ao uso de Serviços/Terciário na modalidade de restauração.
2. Os muros de delimitação dos espaços na frente das casas, varandas, bem como bancos neles integrados, devem ser construídos em alvenaria de pedra que poderá ser deixada à vista, caiada de branco ou com um capeamento fino em cal hidráulica ou cimento, não podendo a altura máxima do muro à cota do pavimento mais elevado ser superior de 0,80 m.



3. Nos espaços exteriores localizados no interior do lote, logradouros, pátios ou quintal, são admitidos muros com a mesma altura dos alçados.



4. As portas ou portões inseridos nos muros têm de ter a mesma altura e só podem ser em madeira ou ferro.
5. Os pavimentos exteriores têm de ser construídos em calçada de pedra basáltica ou pedra rolada.

## Artigo 35º

### Fachadas

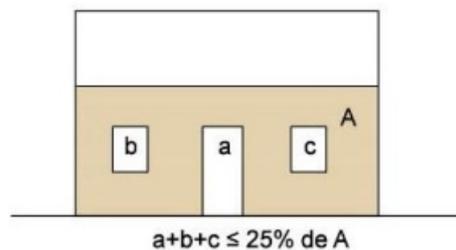
1. No bairro de São Pedro as paredes exteriores têm de ser construídas em alvenaria de pedra, que deverá ficar visível ou ser caiada.

2. Nos restantes bairros não é permitida a demolição de fachadas existentes em pedra que cumpram com as regras aqui estabelecidas.
3. Nas fachadas rebocadas, só serão permitidos os motivos decorativos tradicionais, designadamente moldura dos vãos, “cordon”, pilastras, cimalthas e socos em reboco areado liso pintado.

### Artigo 36º

#### Vãos e caixilharias

1. Os vãos não podem ocupar mais que 25% da área da fachada.



2. Qualquer vão deve ter uma proporção retangular mínima na vertical de  $\sqrt{2}$ .
3. Os peitoris, ombreiras e lintéis podem ser de madeira, cimento moldado pintado ou pedra.
4. Os caixilhos e aros das portas e janelas têm de ser em madeira à cor natural ou pintadas, todas com o mesmo acabamento.
5. As portadas ou persianas exteriores têm de permitir ventilação e ser em madeira à cor natural ou pintadas com o mesmo acabamento.
6. Só nas fachadas laterais é permitida a instalação de gradeamentos em ferro forjado ou pintado.

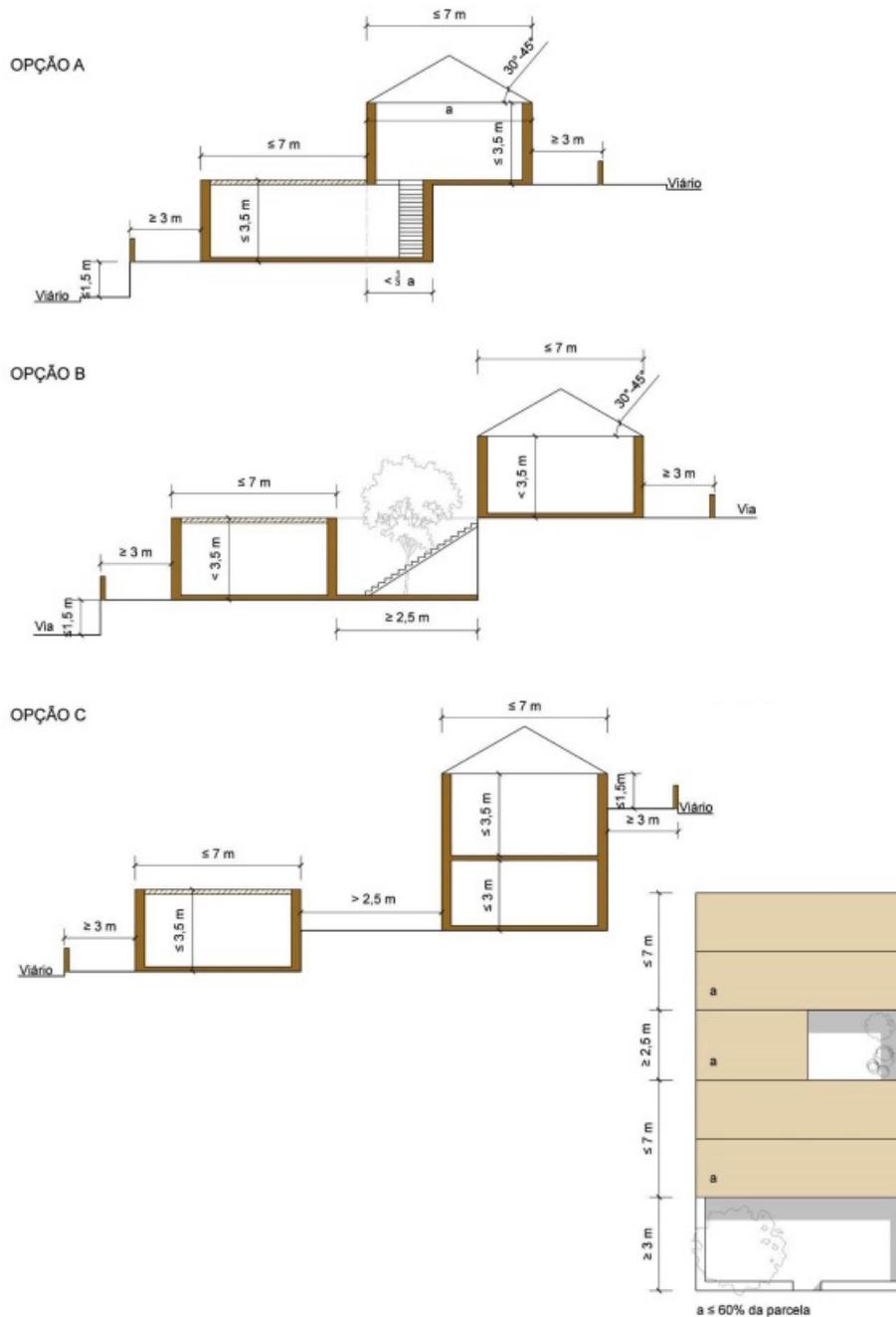
### Artigo 37º

#### Garagens e estacionamento

No interior dos lotes não se permitem os estacionamento de veículos de mais de duas rodas.

**CAPÍTULO IV****CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA CONSTRUÇÕES NA ZONA “EXPANÇÃO URBANA” (EU)****Artigo 38º****Volumeria e alinhamentos**

1. Os edifícios devem ser dispostos adossados aos limites laterais das parcelas.
2. As edificações devem ser afastadas 3 m da berma das vias existentes (estradas, ruas, travessas, caminhos pedonais, etc.), tanto nos casos de frentes rodoviárias como de vias pedonais.
3. Excetua-se do número anterior os casos de limites laterais de lote, voltados para estrada, que podem ser dispostos alinhados a ela, devendo corresponder a fachadas e não a muros laterais.
4. As construções deverão ter apenas 1 piso, com uma cércea máxima de 3,5 m.
5. A edificação será disposta adaptando-se à topografia natural do terreno, utilizando um dos seguintes troços, tipo A ou tipo B.
6. Nas parcelas em que a pendente do terreno supere 25%, admitem-se dois pisos, aplicando a seguinte secção tipo C.
7. A edificação ocupará, no máximo, 60% da parcela, deixando o restante livre para jardins e/ou pátios.
8. A edificabilidade máxima é de 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>c, contando-se para efeito deste parâmetro todas as construções incluídas na parcela.



## Artigo 39º

### Espaços exteriores privativos

1. Os muros de delimitação dos espaços na frente das casas devem ter uma altura máxima desde a cota de pavimento de 1,80 m.
2. Nos espaços exteriores no interior do lote, logradouros, pátios ou quintal, são admitidos muros com a mesma altura dos alçados.

## Artigo 40º

### Garagens e estacionamentos

É obrigatória uma garagem por habitação, e não é permitido o estacionamento ao ar livre no interior do lote.



## CAPÍTULO V

### CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA CONSTRUÇÕES NA ZONA “TURISMO - POUSADA SÃO PEDRO” (TU)

## Artigo 41º

### Condições para a Pousada de São Pedro

As condições estabelecidas para o único edifício com principal utilização turística, a Pousada São Pedro, constam do Anexo II – Inventário Arquitetónico.

## CAPÍTULO VI

### CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA CONSTRUÇÕES NA ZONA “COMERCIO” (COM)

## Artigo 42º

### Volumetria e alinhamentos

1. Nos casos de volumes com cobertura inclinada, a profundidade máxima admitida para cada um dos mesmos é de 5,5 m.
2. As construções devem ter apenas 1 piso, com uma cêrcea máxima de 4,50 m.

**Artigo 43º****Espaços exteriores privativos**

1. Não são permitidos muros de vedação de parcelas.
2. Os espaços exteriores à parcela devem ser terraços de uso público.
3. Os pavimentos exteriores têm de ser construídos em calçada de pedra basáltica ou pedra rolada.

**Artigo 44º****Vãos e caixilharias**

1. Os peitoris, ombreiras e lintéis podem ser de madeira, cimento moldado pintado ou pedra.
2. Os caixilhos e aros das portas e janelas têm de ser em madeira à cor natural ou pintadas, todas com o mesmo acabamento.

**CAPÍTULO VII****CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA ZONAS “ESPAÇOS LIVRES”****Artigo 45º****Zonas “Espaços Livres – Zonas verdes protegidas” (ZVP)**

Não é permitido qualquer tipo de edificação nas zonas “Espaços Livres – Zonas verdes protegidas” (ZVP), excepto, jardins e embelezamento.

**Artigo 46º****Zonas “Espaços Livres – Espaços verdes de utilização coletiva” (EVC)**

Nas zonas “Espaços Livres – Espaços verdes de utilização coletiva” (EVC) a construção deve obedecer às seguintes as seguintes condições:

- a) Mais de 50% de da superfície do espaço livre deve ser destinada aos jardins.
- b) Devem ser plantadas árvores de porte propiciadora de sombra, na razão de pelo menos uma árvore para cada 20 m<sup>2</sup>. As edificações devem ter o máximo de 1 piso e uma altura máxima de 3,50 m, devendo ocupar como máximo 5% de superfície do espaço livre.

## Artigo 47º

### **Zonas “Espaços Livres – Espaços Públicos” (EP)**

Nas zonas “Espaços Livres – Espaços Públicos” (EP), a construção deve obedecer às seguintes condições:

- c) Pelo menos 20% destes espaços são destinados a jardins.
- d) Devem ser plantadas árvores de porte suficiente para gerar sombra, no valor de pelo menos uma árvore para cada 30 m<sup>2</sup>.
- e) As edificações devem ter um 1 piso, e altura máxima de 3,50 m, devendo ocupar no máximo 10% da superfície do espaço livre.

## Artigo 48º

### **Áreas concessionáveis em Espaços Livres**

Nas zonas “Espaços Livres – Espaços Verdes de Uso Coletivo” (EVC) e “Espaços Livres – Espaços Públicos” (EP) a implementação de usos permitidos apenas é admissível nas áreas concessionáveis delimitadas na Planta legal-condições de uso e edificação (O.2).

## CAPÍTULO VIII

### **CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS ZONAS “EQUIPAMENTOS SOCIAIS” (EQ), “EQUIPAMENTOS RELIGIOSOS” (RE) E AS ZONAS “INFRAESTRUTURAS” (IF)**

## Artigo 49º

### **Condições específicas para as zonas “Equipamentos Sociais” (EQ) e “Equipamentos Religiosos” (RE)**

Não são impostas condições particulares às construções destinadas a equipamentos sociais, exceto a de estarem integradas volumetricamente e esteticamente na paisagem cultural da Cidade Velha.

## Artigo 50º

### **Condições específicas para as zonas “Infraestruturas” (IF)**

1. Não são impostas condições particulares às infraestruturas, exceto a de estarem integradas volumetricamente e esteticamente na paisagem cultural da Cidade Velha.
2. Os edifícios e/ou instalações a implementar devem as estritamente necessárias à utilização das

infraestruturas a que se destinam.

## CAPÍTULO IX

### **CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA CONSTRUÇÕES EN ÁREAS NÃO EDIFICÁVEL**

#### Artigo 51º

##### **Condições para a Área Agrícola Exclusiva (AEX)**

1. Nestas áreas, apenas se admitem construções e instalações complementares de apoio à atividade agrícola e florestal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:
  - a) A altura máxima das edificações e de 3,5 m;
  - b) Nos casos de existência de pendente natural do terreno, é admitido que num dos lados do edifício se atinjam os 4,5 m.
2. Apenas uma construção por lote é permitida e caso o terreno se encontre cultivado. A dimensão da construção ou instalação deve ser proporcional à exploração agrícola que serve, sendo a área construída máxima de 10 m<sup>2</sup>.
3. As paredes e/ou muros da construção devem ser em alvenaria de pedra á vista ou caiada.
4. Os tanques de água devem ser em alvenaria de pedra podendo ter uma estrutura interior em cimento.
5. A cobertura dever ser em estrutura de madeira ou em canas, revestida a palha, terra ou telha cerâmica de barro vermelho.
6. As caixilharias de portas ou janelas devem ser de madeira.

#### Artigo 52º

##### **Condições para a zona Verde de Proteção e Enquadramento (VPE)**

Não é permitido qualquer tipo de construção ou instalação nestas áreas delimitadas no PDM-RGS, por serem constituídas por espaços com valor paisagístico e ambiental.

#### Artigo 53º

##### **Condições para a zona Costeira (CO)**

Não é permitido qualquer tipo de construção ou instalação nestas áreas delimitadas no PDM-RGS, por serem constituídas por espaços com valor paisagístico e ambiental.

## Artigo 54º

### **Condições para a zona Verde Urbano (VU)**

1. Nestas zonas apenas são permitidas pequenas construções e instalações de apoio à utilização do lazer urbano, para localização de serviços, pequenos restaurantes, quiosques, etc., cumprindo cumulativamente as seguintes condições:

a) A altura máxima das edificações é de 3,50 m, sendo a área construída máxima de 10 m<sup>2</sup>;

b) Apenas se pode implantar uma construção ou instalação por cada 10.000 m<sup>2</sup> de solo.

2. As paredes e/ou muros da construção deverão ser em alvenaria de pedra á vista ou caiada.

## TITULO V

### **PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO DE CIDADE VELHA**

#### CAPÍTULO I

#### **GRAUS DE PROTEÇÃO**

## Artigo 55º

### **Classificação**

1. Sem prejuízo do regime geral ou específico de cada zona, o presente PDS-SHCV identifica um conjunto de elementos patrimoniais a nível municipal que, embora sem proteção legal, pertencem ao património cultural da sua área de intervenção, que representam a identidade e a história local e que importa preservar, no Sítio Histórico, declarado por Decreto 121/90, de 8 de dezembro.

2. Para efeitos da secção anterior, são identificados vestígios arqueológicos e habitações vernáculas, detalhando o seu regime específico de intervenção nos Anexos Anexo I – Inventário Arqueológico e Anexo II – Inventário Arquitetónico, respetivamente.

3. Do mesmo modo, e com o objectivo de proteger a paisagem cultural do Conjunto Histórico são identificados no Anexo III – Lista de Edifícios Dissonantes edifícios dissonantes, no qual se especifica detalhadamente o seu regime de intervenção.

## CAPÍTULO II

### **CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO PARA OS ELEMENTOS INCLUÍDOS NO INVENTARIO ARQUEOLÓGICO**

#### Artigo 56º

##### **Critérios gerais**

1. Qualquer ação realizada num sítio arqueológico ou na sua área sensível identificada no plano C5 Áreas com Potencial Arqueológico, deve ser sempre realizada sob o controlo e supervisão de técnicos qualificados.
2. Antes do início de qualquer ação deve ser efetuada uma recolha de informação sobre a área ou sítio afetado, bem como o desenvolvimento de ações de sensibilização ao nível do património para o envolvimento dos cidadãos na defesa, manutenção e salvaguarda desse património cultural específico.
3. Periodicamente devem ser realizados trabalhos de consolidação e restauro nos sítio já reabilitados, com acabamentos e materiais adequados, e sempre sob a supervisão de especialistas na área da conservação e restauro do património.

#### Artigo 57º

##### **Critérios de intervenção para projetos e obras**

1. Os projetos de construção devem ser acompanhados por um relatório prévio do impacto patrimonial que identifique possíveis efeitos, avalie a idoneidade arqueológica do projeto e detalhe as medidas corretivas e compensatórias a ser aplicadas para preservar a integridade física dos elementos materiais.
2. Em áreas de sensibilidade arqueológica, devem ser realizados levantamentos e/ou escavações extensivas antes de quaisquer trabalhos de terraplenagem.
3. Em qualquer remoção de terra ou modificação de paredes ou revestimentos integrantes do sítio arqueológico ou da sua área sensível, o acompanhamento arqueológico deve ser efetuado no local, com supervisão direta de técnicos qualificados em Arqueologia.
4. Em qualquer caso, a aplicação de métodos e materiais de acordo com critérios técnicos será sempre obrigatória em todos os trabalhos de restauro, reabilitação e conservação de sítios arqueológicos e da sua envolvente imediata.

## CAPÍTULO III

### **CRITERIOS DE INTERVENÇÃO PARA LOS ELEMENTOS INCLUIDOS NO INVENTARIO ARQUITETÓNICO**

#### Artigo 58º

##### **Aplicação**

Nos edifícios que integram o inventário arquitetónico do PDS-SHCV aplicam-se as Condições específicas para edifícios do Centro Urbano (UC) do Capítulo III do Título IV, a que acrescem as previstas nos artigos seguintes.

#### Artigo 59º

##### **Considerações gerais**

Todas as intervenções permitidas nos elementos constantes do inventário arquitetónico do PDS-SHCV devem obedecer aos seguintes critérios gerais:

- a) Manutenção da integridade estética do edifício onde se actua, com a unificação de técnicas e cores que não contrastam com os materiais tradicionais;
- b) Utilização de técnicas e materiais autênticos para efeitos de preservação da integridade histórica do património, seguindo orientações de conservação adequadas;
- c) Integração das modificações com a estrutura original de forma que respeite a sua estética e estilo, mantendo a coerência visual e cultural.

#### Artigo 60º

##### **Volumetria e alinhamentos**

Salvo exceções constantes das fichas que integram o inventário arquitetónico, devem ser sempre mantidas a volumetria e os alinhamentos do edifício existente inventariado.

#### Artigo 61º

##### **Espaços exteriores privativos**

1. Salvo exceções constantes das fichas que integram o inventario arquitetónico, devem ser sempre mantidas as alturas dos muros dos espaços na frente das casas.
2. Devem ser mantidos os materiais existentes em muros, bancos, portas ou portões e pavimentos exteriores, sempre e quando sejam permitidos no Capítulo II de Título IV sobre Condições

gerais para todas as construções novas, renovadas ou reabilitadas na Cidade Velha e no Capítulo III do Título IV sobre Condições específicas para construções no Centro Urbano (CU).

62º

### **Fachadas**

Salvo exceções constantes das fichas que integram o inventário arquitetônico, deve ser mantido o material da fachada do edifício, sempre e quando cumpra as condições constantes no Capítulo II do Título IV sobre Condições gerais para todas as construções novas, renovadas ou reabilitadas na Cidade Velha.

Artigo 63º

### **Coberturas**

1. Salvo exceções constantes das fichas que integram o inventário arquitetônico, deve ser mantida a estrutura de cobertura do edifício inventariado.

2. Os materiais permitidos para a substituição das coberturas, nos casos em que seja permitido no inventário, são os constantes do Capítulo II do Título IV sobre Condições gerais para todas as construções novas, renovadas ou reabilitadas na Cidade Velha.

Artigo 64º

### **Vãos e caixilharias**

1. Salvo exceções constantes das fichas que integram o inventário arquitetônico, deve ser mantida a estrutura dos vãos do edifício inventariado.

2. Os materiais dos caixilhos, peitoris, ombreiras e lintéis e persianas exteriores, são os estabelecidos no Capítulo III do Título IV sobre Condições específicas para construções Habitacional no Centro Urbano (HCU).

**CAPÍTULO IV****CONDIÇÕES ESTÉTICAS PARA A PROTEÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL****SECÇÃO I****NORMAS PARA O ESPAÇO PÚBLICO****Artigo 65º****Sinalética de informação no espaço público, edifícios singulares e elementos arqueológicos**

1. Os elementos da sinalética a ser colocada no espaço público, nos edifícios singulares e nos bens arqueológicos devem ser resistentes às intempéries e raios UV, de forma a garantir a máxima durabilidade e resistência.
2. A sinalética a que se refere o número anterior deve ter suporte de chapa de aço resistentes às intempéries, com impressão direta UV, podendo ser afixada em estrutura metálica e/ou de pedra local.
3. A sinalética de bens arqueológicos integrados em roteiros culturais devem ter o mesmo design.

**Artigo 66º****Materialidade e tratamento para o espaço público**

1. Os pavimentos têm de ser em calçada de pedra local, tais como basaltos, conglomerados, calcários ou seixos. São também permitido elementos cerâmicos.
2. A calçada deve ser devidamente aparelhada, alinhada ou padronizada, devendo os padrões ser inspirados nos pavimentos existentes nos espaços públicos ou envolventes dos edifícios singulares e os lances ser em pedra.
3. Nos elementos em alvenaria de pedra as argamassas terão de ficar ocultas.
4. Deve-se privilegiar a utilização de cantaria para os elementos de escoamento das águas pluviais como os bueiros, e na definição dos canteiros.
5. A marcação e a sinalização viária nos pavimentos devem ser em pedra calcária, ficando proibido o uso de pintura.
6. A iluminação pública deve seguir um projeto de design de luz com perspectiva cenográfica e de valorização do espaço público, bem como dos elementos e edifícios singulares e arte pública.
7. As intervenções na frente marítima, tais como acessos e criação de zonas de permanência,

devem ser integradas na paisagem e na topografia natural, privilegiando o uso da pedra local e madeira.

8. As referências para ilustrar os pontos são incluídas no Anexo V – Referências e Materialidade.

### Artigo 67º

#### **Mobiliário urbano**

1. O mobiliário urbano deverá ser selecionado e aprovado durante a realização dos projetos das obras de urbanização, procurando adotar soluções simples e coerentes com o contexto do local, e assegurando a salvaguarda do seu valor histórico.
2. Os bancos, as bancas e mesas de apoio ao comércio móvel e temporário, bem como as papeleiras, devem ser, preferencialmente em madeira e pedra local, não sendo permitido o uso de elementos de plástico ou derivados.
3. Os contentores de lixo devem ser colocados em pontos estratégicos, integrados com um taipal de madeira que evite a desordem do lixo, e devem ser projetados de modo a garantir uma boa integração estética.

### Artigo 68º

#### **Vegetação**

1. São permitidos árvores e arbustos de espécies que se adaptem ao clima e cujas suas raízes não danifiquem o pavimento, servindo de exemplo as espécies de árvores existentes como as tamareiras, os coqueiros, algumas espécies de acácias e a calabaceira.
2. Deve ser garantida a preservação e plantação de árvores de grande porte para a climatização do espaço público.
3. É proibido o corte de árvores, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e autorizados pela Câmara Municipal, como, por exemplo, razões de manutenção, segurança, loteamento e traçado de vias.

**SECÇÃO II****NORMA PARA EDIFICAÇÕES DESTINADAS A SERVIÇOS TERCEÁRIOS,  
COMÉRCIO E TURISMO****Artigo 69º****Ocupação do espaço público**

A ocupação dos espaços públicos com toldos e esplanadas fica limitada às zonas identificadas no presente plano.

**Artigo 70º****Sinalética, cartazes publicitários e toldos**

1. A colocação de mensagens publicitárias é proibida, salvo em casos excepcionais devidamente autorizados pela Câmara Municipal. Poderá admitir-se a colocação de mensagens publicitárias para a divulgação de eventos de curta duração e de índole cultural ou social.
2. Não são admitidos sinalizações associadas a marcas comerciais ou suportes publicitários autônomos, painéis e mastros.
3. Salvo no caso de farmácias, esquadra ou outras situações excepcionais não são permitidas sinaléticas luminosas, caixas em acrílico, faixas ou pendões.
4. A colocação de sinaléticas nos estabelecimentos comerciais, restauração, hostaria, comercio e espaços de serviço público deverão ser estrategicamente estabelecida nas fachadas de forma a manter e salvaguardar a identidade dos edifícios e do centro histórico.
5. A sua dimensão não deve ultrapassar 1,50 m de comprimento, sendo também permitida a colocação de sinalética transversal à fachada, onde neste caso não poderá ultrapassar 0,80m de comprimento. A sua fixação deverá ser executada de modo a evitar danificar elementos relevantes da fachada.
6. Para a sinalética, devem ser utilizados suportes em madeira ou metal, com impressão resistente às intempéries, podendo ser também em baixo ou alto relevo.

**Artigo 71º****Esplanadas**

1. É permitida a colocação de toldos para sombreamento de zonas exteriores de esplanada que tenham estrutura de madeira e cobertura de canas, colmo ou plantas. São interditas as estruturas

metálicas ou de betão e os revestimentos em chapa. Estes toldos deverão ser instalados sem danificar as fachadas e permitir a sua reversibilidade.

2. O espaço exterior dos estabelecimentos públicos, deve ser pavimentados com pedra local cúbica, prismática ou seixo.

3. Não é permitido a delimitação desses espaços com guardas ou varandas, devem preservar o seu caracter de espaço público.

#### Artigo 72º

##### **Mobiliário nas esplanadas**

1. O mobiliário das esplanadas tem de ser em madeira, podendo ter elementos metálicos estruturais, bem como materiais vegetais como cana, cariço, bambu e folhas de coqueiro.

2. Não é permitido o uso de mobiliário com publicidade.

#### TITULO VI

##### **MEDIDAS DE MITIGAÇÃO PARA ASSEGURAR A PRESERVAÇÃO DOS VALORES NATURAIS E PATRIMONIAIS**

#### Artigo 73º

##### **Alteração dos cursos d'água**

Todas as operações urbanísticas devem garantir a continuidade e o curso das linhas de água naturais, as quais não podem ser obstruídas.

#### Artigo 74º

##### **Introdução de espécies exóticas**

As espécies utilizadas para o replantio de encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser nativas do ecossistema local ou pertencentes à vegetação potencial da área onde a ação será realizada, ficando proibida a introdução de espécies de plantas invasoras ou exóticas que possam se naturalizar no ambiente.

#### Artigo 75º

##### **Poluição do solo**

Todas as operações urbanísticas devem garantir a implementação de um sistema eficiente de coleta, tratamento e deposição final de efluentes, ficando proibido o descarte de águas residuais,

efluentes não tratados, resíduos sólidos e outros poluentes no solo.

Artigo 76º

### **Desmatamento de espécies nativas**

Caso seja necessário para a viabilidade de ações de execução do presente plano, é admitido o transplante de espécies nativas, ficando proibido o desmatamento injustificado das mesmas.

Artigo 77º

### **Poluição sonora**

Na área do Plano, a emissão sonora para as atividades humanas não deve ultrapassar 70 dB durante o dia e 55 dB no período noturno.

Artigo 78º

### **Trânsito**

É proibido o trânsito de veículos a motor nas vias existentes.

Artigo 79º

### **Poluição luminosa**

Nos projetos de urbanização a realizar na área do PDS-SHCV, a iluminação pública deve ser feita mediante a instalação de luminárias de baixo consumo.

Artigo 80º

### **Substrato fértil**

1. Nas áreas afetadas pelos projetos urbanos deve ser realizada a remoção seletiva e o armazenamento adequado do substrato fértil.
2. O substrato fértil referido no n.º anterior deve ser armazenado para a recomposição de áreas degradadas.

## **TITULO VII**

### **AÇÕES PARA A EXECUÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO SDP-SHCV**

Artigo 81º

### **Atuações ordinárias**

<b>LISTA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DO PDS-SHCV NOVAS AÇÕES</b>	
<b>Código</b>	<b>Nome da Ação</b>
AO-01	Requalificação da Estrada Municipal EM-RGS-05 entre Acesso Oeste à Cidade Velha e bairro de São Brás e novo estacionamento dissuasório
AO-02	Novo passeio marítimo no bairro de São Brás
AO-05	Novo espaço livre entre a área residencial na encosta do bairro de São Brás e a Estrada Municipal EM-RGS-05
AO-07	Nova ligação pedonal entre o passeio marítimo do bairro de Rua Calhau e a Estrada Municipal EM-RGS-05 e condicionamento da área verde protegida
AO-08	Nova ligação pedonal à rede pedonal existente no bairro de São Brás
AO-09	Novo espaço livre de ligação entre o bairro de São Pedro e o passeio proposto entre Rua Banana e o Convento de São Francisco
AO-10	Novo passeio pedestre entre Rua Banana e o Convento de São Francisco
AO-13	Nova ligação pedonal entre o Miradouro de São Roque e a Sé Cathedral
AO-14	Novo caminho pedonal e suas transversais no bairro de São Sebastião
AO-15	Nova ligação pedonal entre o bairro de São Sebastião e a Estrada Municipais EM-RGS-05
AO-16	Nova ligação pedonal entre o Caminho Forte Real de São Filipe e a Estrada Municipal EM-RGS-05 no bairro de São Sebastião
AO-17	Novo caminho pedonal para a extensão do bairro de São Sebastião
AO-19	Nova praça interior no bairro de São Sebastião
AO-20	Nova praça junto ao Caminho Forte Real de São Filipe no bairro de São Sebastião

<b>LISTA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DO PDS-SHCV NOVAS AÇÕES</b>	
<b>Código</b>	<b>Nome da Ação</b>
AO-21	Novo passeio marítimo ligado ao bairro de São Sebastião
AO-22	Novo espaço verde de uso comum nas proximidades dos vestígios do Forte de São João dos Cavaleiros
AO-24	Novo passeio marítimo ligado ao bairro de Santo Antonio
AO-28	Novo espaço público localizado junto aos vestígios do Forte de São Pedro
AO-29	Novo espaço público situado junto ao passeio marítimo de Santo António
AO-30	Nova rodovia local secundário e suas transversais no bairro de Santo António
AO-31	Novo anel viário local principal e suas transversais no bairro de Santo António
AO-32	Novo passeio pedestre de borda no bairro de Santo António
AO-33	Novas zonas verdes protegidas situadas no bairro de Santo António
AO-34	Novos espaços públicos situados no bairro de Santo António
AO-35	Novo acesso viário e estacionamento dissuasório para a Fortaleza Real de São Filipe

<b>LISTA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DO PDS-SHCV AÇÃO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA</b>	
<b>Código</b>	<b>Nome da Ação</b>
AO-03	Requalificação da Estrada Municipal EM-RGS-05 entre Acesso Oeste à Cidade Velha e bairro de São Brás
AO-04	Obras de melhoria e conclusão da rede pedonal do bairro de São Brás
AO-06	Requalificação de passeio marítimo e ampliação da praia no bairro de Rua Calhau
AO-11	Requalificação da Estrada Municipal EM-RGS-05 entre Acesso Este à Cidade Velha e bairro de São Sebastião
AO-12	Nova ligação pedonal entre a Misericórdia e a Catedral e novos espaços livres nos arredores da Catedral
AO-18	Obras de melhoria e conclusão da rede pedonal do bairro de São Sebastião
AO-23	Obras de melhoria e conclusão da rede viária do bairro de Santo António
AO-25	Requalificação da zona verde protegida e do caminho pedestre localizado junto à Estrada Municipal EM-STG-5
AO-26	Melhoria do espaço público adjacente à Estrada Municipal EM-STG-5 no bairro de São Sebastião
AO-27	Requalificação da zona verde de proteção situada no bairro de Santo António

## Artigo 82º

### Atuações estratégicas

1. No presente PDS-SHCV estão programadas seis acções estratégicas que são determinadas pelos seguintes critérios e objectivos para a sua implementação:

A1. Variante por nascente à rua de acesso ao Largo do Pelourinho e Misericórdia:

- Ordenar e reduzir o tráfego de veículos no Largo do Pelourinho;
- Criação de um traçado alternativo que conecte a Estrada Municipal EM-RGS-05 entre a Escadaria Branca e a Câmara Municipal;
- Habilitar um novo acesso rodoviário ao futuro Centro Intermodal da Misericórdia.

A2. Centro intermodal da Misericórdia:

- Criação de um terminal de transporte que conecte as principais vias urbanas localizadas próximo ao Largo do Pelourinho e anexo ao antigo Hospital da Misericórdia;
- Concretização de um espaço aberto associado ao Centro Intermodal destinado à receção de visitantes, que contará com áreas comerciais para abrigar serviços complementares ao uso do terminal de transporte;
- Criação de um novo Mercado Municipal para articular a ligação entre o Centro Intermodal e o futuro Parque que conectará com a Fortaleza Real de São Filipe.

### A3. Acesso pedonal Forte Sé Misericórdia:

- Criar um novo Parque Urbano, localizado ao norte dos bairros de Calhau e São Sebastião, que abrigará um caminho pedestre aproveitando parte do traçado atual do Caminho para a Fortaleza, servindo como ligação com a área da Misericórdia;
- Criar um novo miradouro nas proximidades da Capela de São Roque, onde será disponibilizada uma área comercial para o desenvolvimento de atividades de lazer e restauração;
- O desenvolvimento desta intervenção está condicionado ao estudo de viabilidade econômica de um sistema de transporte guiado (por exemplo, a instalação de escadas rolantes ou sistemas guiados como funiculares urbanos ou teleféricos).

### A4. Quebramar:

- Ampliar a área de abrigo dentro da baía;
- Propiciar a operacionalidade da atividade pesqueira;
- Melhorar as condições de atracação para as embarcações dedicadas ao transporte marítimo.

### A5. Tratamento hidráulico e de mobilidade na Ribeira:

- Dimensionamento da infraestrutura de acordo com as necessidades futuras (por exemplo, instalações para descarga de energia, dispositivos de retenção de sedimentos, reservatórios para coleta de águas pluviais, etc.);
- Criação de um novo eixo viário que conecte elementos patrimoniais existentes ao longo da ribeira;
- Conclusão da urbanização dos arredores da Pousada e do Centro de Emprego.
- Disponibilização de um espaço público livre que articule sua conexão com o centro educacional e a via;
- Criação de um novo estacionamento público que atenda às necessidades das instalações.

### A6. Criação do Espaço Público Central:

- Elevação progressiva do nível do solo do espaço livre de forma a manter uma bacia sem afetar a contenção dos muros localizados nas margens;
- Disposição de arquibancadas ou plataformas escalonadas que permitam a utilização do

leito nos períodos mais secos;

- Incorporação de áreas de sombra, principalmente através da disposição de vegetação.

## 2. Medidas gerais para os projetos e a execução das obras:

- Garantir a preservação dos vestígios arqueológicos e elementos patrimoniais presentes durante a execução da obra, adaptando o projeto em conformidade;

- Integração dos elementos arqueológicos e patrimoniais identificados na concepção do projeto;

- A integração dos usos propostos será efetuada com intervenções reversíveis que não afetem os vestígios arqueológicos que possam existir;

- Preservar, na medida do possível, a maior área possível de terreno natural;

- Realizar a remoção seletiva e o armazenamento adequado do substrato fértil nas áreas afetadas pelas intervenções, evitando sua compactação, mistura ou contaminação;

- Utilizar o substrato fértil armazenado para a recomposição de áreas degradadas, como taludes, canteiros e espaços livres, garantindo sua qualidade e aptidão para o plantio;

- Projetar o quebra-mar para minimizar a interrupção das correntes marinhas naturais e a deposição de sedimentos. O design pode incluir estruturas porosas ou segmentadas que permitem a passagem de água e sedimentos, mantendo assim os padrões naturais de circulação;

- Proteger áreas marinhas próximas durante a construção para evitar perturbações excessivas da fauna local;

- Realizar um censo da vegetação do terreno para identificar espécies a serem conservadas;

- Integração de elementos vegetais que gerem sombra;

- Homogeneização do espaço público através da utilização de mobiliário urbano uniforme e materiais de acabamento semelhantes;

- Sinalização e identificação dos lugares de maior interesse;

- Garantir o desenho universal do espaço público, integrando, na medida do possível, critérios de acessibilidade;

- Integração da iluminação pública como elemento essencial do desenho urbano.

## Artigo 83º

### **Expropriação de bens imóveis**

1. Para a execução do PDS-SHCV podem ser expropriadas:
  - a) as parcelas necessárias para a execução de via pública;
  - b) os imóveis necessários para a execução do passeio marítimo.
2. A indenização pode ser feita em espécie, mediante a permuta de parcelas identificadas no plano O6.1. Ações Ordinárias para o efeito.
3. Caso não haja acordo entre a entidade expropriante e o expropriado, a indenização é paga em dinheiro, nos termos da lei.

## Artigo 84º

### **Medidas de fomento**

1. A execução do Plano processa-se através de iniciativas de promoção pública ou privada, designadamente por meio do licenciamento ou autorização de operações urbanísticas de edificação, conservação e valorização do património edificado e de proteção do património cultural, bem como a conservação e recuperação dos espaços públicos, nos termos e condições definidos no presente Regulamento.
2. A Câmara Municipal assume a dinamização da execução do plano através das seguintes ações e medidas:
  - a) Recuperação dos espaços públicos;
  - b) Promoção do sítio histórico;
  - c) Reconversão de infraestruturas;
  - d) Regulamentação do mobiliário urbano e sinalética;
  - e) Divulgação e sensibilização do plano.

## TITULO VIII

### DISPOSIÇÕES FINAIS

#### Artigo 85º

##### **Crêterios de interpreta o**

1. A interpreta o do PDS-SHCV deve ser feita de acordo com os cr terios de maior prote o do património cultural, maior dota o de espaços públicos e menor edifica o.
2. Nos casos omissos, aplicam-se as regras dos demais instrumentos de gestão territorial ou disposi es normativas aplicáveis na área de abrangência do PDS-SHCV.

#### Artigo 86º

##### **Remissões**

Os anexos I, II, III, IV, V e VI referidos no presente regulamento serão publicados e consultados nos meios de comunica o da Câmara Municipal e nas instala es dos serviços técnicos da Câmara Municipal.

#### Artigo 87º

##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor imediatamente após a sua aprova o.

Cidade de Santiago de Cabo Verde, aos 18 de fevereiro de 2025. — A Presidente da Assembleia Municipal, *Carmén de Jesus Borges Almeida*.



	ESCALA GRÁFICA	0 25 50 100 150 200	Metros	NORTE	DATA	MAPA	FOLHA	ESCALA	FASE	GRUPO DE PEÇAS GRÁFICAS	ORDENAMENTO
	DADOS DA CARTA	SISTEMA DE COORDENADAS: WGS 1984 Cabo Verde 2014 PROJEÇÃO: Lambert Conformal Conic DATUM: WGS 1984 UNIDADES: Metro			2024	O2.1	1/1	1:2.500	2	DENOMINAÇÃO	

- LEGENDA**
- USOS**
- HABITACIONAL**
- Habitacional A
  - Habitacional B
  - Habitacional C
- TURISMO**
- Turismo
- COMÉRCIO**
- Pequeno comércio
- ESPAÇOS LIVRES**
- Espaços verdes de utilização coletiva
  - Espaços públicos
  - Zonas verdes protegidas
- EQUIPAMENTOS SOCIAIS**
- Administrativo
  - Agrário
  - Cultural
  - Desportivo
  - Educativo
  - Saúde
  - Social
  - Religioso
- INFRAESTRUTURAS TÉCNICAS**
- Infraestruturas técnicas
- INFRAESTRUTURAS RODOVÁRIAS**
- Rodoviário
  - Coexistência
  - Pedonal
  - Beco
  - Estacionamento dissuasor
- CLASSES DE ESPAÇOS**
- Agrícola exclusiva
  - Verde urbano
  - Verde de proteção e enquadramento
  - Costeira
- CONDIÇÕES PARA AS CONSTRUÇÕES**
- CU Centro urbano
  - EU Expansão urbana
  - TU Posada São Pedro
- COM**
- Comercio
- EQ**
- Equipamentos sociais
- RE**
- Equipamentos religiosos
- IF**
- Infraestruturas
- ZVP**
- Zonas verdes protegidas
- EVC**
- Espaços verdes de utilização coletiva
- EP**
- Espaços públicos
- AEX**
- Área agrícola exclusiva
- VPE**
- Verde de proteção e enquadramento
- CD**
- Costeira
- VU**
- Verde urbano
- CONEXÃO PEDONAL**
- Ligação pedonal
  - Futura ligação pedonal
  - Futura ligação pedonal mecanizada
- Límites descritivos**
- Límite do âmbito
  - Límites costeiros



PLANO DETALHADO DE SALVAGUARDA DE CIDADE VELHA | RIBEIRA GRANDE DE SANTIAGO  
ILHA DE SANTIAGO, REPÚBLICA DE CABO VERDE

A2025/S2/BO160/23700 | Deliberação n.º 04/2025