

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Gabinete do Ministro

Portaria nº 32/2012

de 13 de Julho

O Município de São Miguel, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Director Municipal (PDM), de São Miguel, que resultou da deliberação da Assembleia Municipal de São Miguel, realizada no dia 21 de Julho de 2008, publicada no *Boletim Oficial* nº 41, Série II, do dia 28/10/2009.

O PDM de São Miguel, enquanto instrumento de ordenamento que rege a organização espacial do território municipal, é o plano urbanístico de grau hierárquico superior, de natureza regulamentar, objecto de uma profunda e detalhada análise técnica multidisciplinar que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, a compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial em curso de elaboração, e com os já aprovados, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis.

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

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 6 da Base XVII, conjugada com a Base XIII, do Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de Junho; e

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

Manda o Governo, pelo Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, o seguinte:

Artigo 1.º

Ratificação

É ratificado o Plano Director Municipal (PDM) de São Miguel cujo Regulamento, Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes são publicados em anexo à presente Portaria, da qual fazem parte integrante.

Artigo 2.º

Entrada em vigor

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

Gabinete do Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, na Cidade da Praia, aos 25 de Junho 2012. – O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objectivo

1. O Plano Director Municipal de São Miguel, adiante designado por PDM-SM, é um documento enquadrado pelos seguintes instrumentos legais:

- a) Lei de Base do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro e alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de Junho; e
- b) Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro.

2. O PDM-SM constitui o instrumento de planeamento que rege a organização espacial da totalidade do território municipal, e tem por objectivo o ordenamento e desenvolvimento da totalidade do município de acordo com os princípios específicos e fins determinados no diploma que estabelece as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

3. O Regulamento do PDM-SM, adiante designado por Regulamento, estabelece as principais regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal, e define o regime geral de ocupação do solo pela construção e as normas de gestão urbanística a utilizar na implementação do PDM.

Artigo 2.º

Âmbito

O Regulamento é aplicável a todo o território municipal, sem prejuízo do estabelecido na legislação geral ou especial em vigor.

Artigo 3.º

Peças integrantes

1. Fazem parte integrante do PDM-SM:

- a) Relatório e programa de execução e financiamento;
- b) Regulamento;
- c) Planta de Enquadramento;
- d) Planta de Condicionantes Especiais;
- e) Planta de Ordenamento;
- f) Esquema de Desenvolvimento; e
- g) Plantas Informativas:
 - i) Elementos Hidrológicos;
 - ii) Espaços Naturais Protegidos;
 - iii) Equipamentos;
 - iv) Património; e
 - v) Unidades Ambientais Homogéneas.

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

Artigo 4.º

Vinculação

As disposições do Regulamento são obrigatórias em todas as iniciativas públicas, privadas, cooperativas ou mistas.

Artigo 5.º

Prazo de vigência

1. O PDM-SM tem um período de vigência de 12 anos a contar a partir da data da entrada em vigor, de acordo com o Regulamento Nacional do Ordenamento de Território e Planeamento Urbanístico, podendo ser revistos dentro deste período, sem prejuízo da sua validade e eficácia.

2. O PDM-SM e o Regulamento pode ser revistos antes do prazo previsto no n.º 1, desde que:

- a) Decorridos oito anos de vigência, o solo ocupado por novas construções represente mais de 66% (sessenta e seis por cento) do solo previsto no PDM para ocupação;
- b) Decorridos oito anos de vigência, o solo ocupado por novas construções não ultrapasse 33% (trinta e três por cento) do solo previsto no PDM para ocupação;
- c) O determinem as perspectivas de desenvolvimento económico e social do município;
- d) Torne-se necessária a sua adaptação a outros planos urbanísticos de nível superior; ou
- e) Entrem em vigor leis ou regulamentos que colidam com as respectivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições por utilidade pública; e
- f) Se observe o artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro.

Artigo 6.º

Complementaridade

1. O presente Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável na totalidade do território do município de São Miguel.

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

Artigo 7.º

Hierarquia

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

2. O PDM-SM obedece às disposições do EROT de Santiago.

Artigo 8.º

Aplicação supletiva

Na ausência de outros planos urbanísticos, as disposições do PDM-SM tem aplicação directa.

Artigo 9.º

Definições

1. Para efeitos do regulamento deste PDM, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Cave: zonas não habitáveis, afectas a fogos ou a actividades económicas abaixo da cota de soleira;
- b) Condicionantes: restrições de uso do solo, que se sobrepõem às categorias de espaços, considerando os constrangimentos resultantes dos aspectos de segurança e de interesse público;
- c) Densidade bruta máxima de habitações: número máximo de habitações que se possam edificar na totalidade da superfície de uma área, incluindo no conjunto da superfície as ruas, zonas verdes, equipamentos ou outros espaços públicos não classificados em si mesmos como área específica por este PDM. Expressa-se em número máximo de habitações por hectare de solo bruto;
- d) Índice de implantação máximo: quociente máximo possível, expressado em percentagem, entre a área de implantação e a área da parcela ou do lote;
- e) Lote: terreno marginado por arruamento, destinado a construção, resultante de uma operação de loteamento devidamente licenciada;
- f) Parcela: terreno correspondente a um ou mais artigos cadastrais, que não tenha resultado de uma operação de loteamento;
- g) Pisos: valor numérico resultante do somatório de todos os pavimentos acima do solo, com exclusão de garagens em cave e áreas técnicas;
- h) Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial de parte determinada do território municipal, integrada no perímetro urbano, que exija uma intervenção, desenvolvendo, em especial, a qualificação do solo;
- i) Plano Detalhado (PD) é o instrumento de planeamento que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal, de acordo como o uso definido por PDU ou PDM;
- j) Reservas para dotações: superfícies de solo classificado como que devem ser reservadas para garantir a colocação de dotações de carácter comunitário público e expressam-se

em módulos e percentagens, podem dar lugar a expropriações, cessões ou transferências de aproveitamentos urbanísticos, mediante acordos de diferente índole entre a administração pública competente em matéria urbanística e os proprietários do solo objecto da reserva;

- k) Restrições de utilidade pública: Limitações permanentes impostas ao exercício do direito de propriedade ou poderes conferidos à administração para serem utilizados na realização dos seus fins, visando interesses abstractos;
- l) Servidões: direito real que grava um prédio/propriedade, com relação a um outro, implicando em consequência uma limitação ou restrição ao proprietário do direito de realizar determinados actos na propriedade por questões de utilidade pública; e
- m) Unidades Ambientais Homogéneas: corresponde a unidades territoriais que apresentam características geomorfológicas semelhantes.

CAPÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 10.º

Objectivo e domínios de intervenção

1. As condicionantes especiais definem as restrições de uso de solo considerando os seus constrangimentos, resultantes dos aspectos de segurança e de interesse público, conforme a tabela das condicionantes especiais, constante do quadro 1, em anexo.

2. As restrições se sobrepõem às categorias de espaços.

3. As servidões e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, delimitadas na Planta de Condicionantes Especiais, regem-se pelo disposto no presente capítulo e demais legislação aplicável e têm por objectivo:

- a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
- b) A preservação das áreas de maior aptidão agrícola e com maiores potencialidades para a produção de bens agrícolas;
- c) A preservação dos cursos de água e linhas de drenagem natural;
- d) A definição de zonas de defesa e protecção inerentes à exploração racional de recursos naturais;
- e) A defesa e protecção do património cultural e ambiental;
- f) A definição de áreas de protecção e de espaços canais destinados à execução, funcionamento e ampliação de infra-estruturas e equipamentos;
- g) A definição de áreas de segurança envolventes a instalações cuja finalidade ou actividade o justifiquem; e
- h) A segurança dos cidadãos.

4. As áreas, locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pelo PDM e que têm representação gráfica, estão identificadas e assinaladas na Planta de Condicionantes Especiais, com legenda e grafismos próprios.

5. O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o número anterior é o decorrente da legislação específica que lhe seja aplicável, ou caso não exista, da normativa específica do presente Regulamento.

Artigo 11.º

Condicionantes

Tendo como ponto de partida as Unidades Ambientais Homogéneas (UAH) estabelecidas para o território de São Miguel no âmbito do PDM, carta 06, fase caracterização e diagnóstico, definiram-se as condicionantes especiais que a seguir se apresentam, encontrando-se representadas na Planta de Condicionantes Especiais como sendo:

- a) Zonas de Riscos;
- b) Zonas de protecção; e
- c) Servidões.

Artigo 12.º

Zonas de riscos

1. Zonas de risco, são as que contêm um manifesto potencial de acidente ou perigo, consubstanciado na instabilidade do solo e a geomorfologia do lugar, independentemente de estar ou não classificada legalmente como tal, mas pelas condições que apresenta o lugar, o seu uso pode ter uma consequência legal.

2. São zonas de riscos, as seguintes:

- a) Zona de duvidosa segurança geotécnica;
- b) Zonas sujeitas a inundações; e
- c) Zonas de protecção.

Artigo 13.º

Zona de duvidosa segurança geotécnica

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

2. Nesta categoria são classificadas as escarpas verticais do Maciço de Serra Malagueta que desembocam nas ribeiras Principal e de São Miguel, UAH B.1.1, incluem-se as coladas e materiais massivos acorcovados ao pé do escarpe com depósitos de cascalheiras grosseiras de ladeira e de leitos localizadas a montante das principais ribeiras, UAH B.1.2.

Artigo 14.º

Zonas sujeitas a inundações

1. Zonas sujeitas a inundações, são zonas em que é notória a probabilidade de alagamento do solo pela sua localização, nível freático e constituição.

2. Enquadram-se na categoria das zonas referidas no número anterior, os depósitos aluviais do fundo de vale, designadamente:

- a) UAH B.4.1 que correspondem aos terraços aluviais sem cultivos e aos leitos onde predominam os materiais grosseiros, sendo sua única função a de provisão de areias e inertes para a construção;
- b) UAH B.4.2 que correspondem aos terraços aluviais férteis de regadio e incluem-se os tramos finais das grandes encostas da ilha, com solos aluviais muito profundos e que acolhem abundantes capas de argila que permitem culturas de regadio, com abundância de espécies de carácter tropical e cultivos;
- c) UAH B.4.3 que correspondem aos terraços aluviais de sequeiro e terrenos aluviais, no meio das ribeiras, que não permitem um regadio contínuo e são ocupados por cultivos intensivos de hortas estacionais.

Artigo 15.º

Zonas de protecção

1. Zonas de protecção, são zonas que pelas suas condições naturais, geomorfológicas, funcionais e ou culturais desempenham uma função importante no equilíbrio do ecossistema natural ou na idiosincrasia do lugar, e como tal merecem de protecção.

2. O disposto no número anterior, abarca as seguintes zonas:

- a) De património cultural: são zonas de protecção do património cultural, os bens, monumentos, conjuntos e sítios que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, designadamente histórico, arqueológico, documental, artístico, etnográfico, científico, social ou técnico, devam ser objecto de especial protecção e valorização;
- b) De património natural: são zonas de protecção de património natural os bens que são portadores de interesse natural e paisagístico relevante, identificados na fase de caracterização e diagnóstico do PDM, carta 05-património, e alguns propostos como novas áreas protegidas, carta 03-proposta espaços naturais protegidos;
- c) De recursos e equipamentos hídricos: são zonas em torno dos equipamentos e infra-estruturas hidráulicas, entre outros, como furos e reservatórios que desempenham uma função de protecção desses elementos e assegurem a pureza, potabilidade das águas, assinalados na carta 04-equipamentos, fase caracterização e diagnóstico do PDM;
- d) De alta infiltração: são zonas de protecção de alta infiltração as zonas que pelas suas

características geológicas e morfológicas, particularmente de porosidade e absorção, o solo dispõe de grande potencial de retenção ou absorção de águas pluviais e superficiais, e enquadra-se nesta categoria, as UAH B.4.2, terraços aluviais férteis de regadio, e B.4.3, terraços aluviais de sequeiro;

- e) Ribeiras e eixos principais de água: são zonas de protecção de ribeiras e eixos principais de água as zonas do leito das ribeiras e eixos de cursos de água por onde corre a drenagem natural das águas pluviais, e como tal importa proteger, e enquadra-se nesta categoria a UAH B.4.1, terraços aluviais sem cultivo;
- f) Áreas protegidas, são zonas de protecção das áreas terrestres e águas interiores e marítimas em que a fauna, a flora, a paisagem, os ecossistemas ou outras ocorrências naturais apresentem, pela sua raridade, valores ecológicos ou paisagísticos, importância científica, cultural e social assumam relevância especial que são sujeitas a uma legislação específica, e podem ser de interesse nacional, regional ou local, consoante os interesses que procuram salvaguardar e classificam-se ainda nas seguintes categorias:
 - i) Reservas Naturais;
 - ii) Parque Nacional;
 - iii) Parque Natural;
 - iv) Monumento Natural;
 - v) Paisagem Protegida; e
 - vi) Sítio de Interesse Científico.

3. Enquadram-se na categoria prevista na alínea b) do artigo anterior, designadamente:

- a) UAH B.1.1, corresponde a escarpas verticais massivas;
- b) UAH B.1.2, corresponde a vertentes escarpadas massivas com desprendimentos de blocos no sopé do monte;
- c) UAH B.1.3, diz respeito a zonas com materiais fragmentados de grande volume e que parecem proceder de fenómenos que lembram deslizamentos em massa;
- d) UAH B.3.1, são fragmentos erosivos testemunhas da forte erosão diferencial ao que têm estado submetidos os materiais que cobriram a ilha, e localizam-se entre os interflúvios das bacias; e
- e) UAH B.3.2, nela incluem-se cones vulcânicos recentes como Cutelo Coco, Sarimba e Monte Varela.

Artigo 16.º

Servidões

1. Servidão é o direito real em virtude do qual é possibilitado a um prédio o gozo de certas utilidades de um prédio diverso.

2. O proveito ou vantagem de que um prédio beneficia tem de encontrar-se objectivamente ligado a um outro prédio, implicando, consequentemente, uma restrição ou limitação do direito de propriedade do prédio onerado, inibindo o respectivo proprietário de praticar actos que possam perturbar ou impedir o exercício das servidões, constituídas por servidão administrativa e restrições de utilidade pública.

3. As servidões dividem-se em:

- a) Da orla marítima, que são definidas por uma faixa territorial, contada a partir da linha terrestre que limita a margem das águas do mar e classificam-se nas seguintes categorias:
 - i) UAH: A.1, faixas escarpadas rochosas;
 - ii) UAH: A.2, praias arenosas basálticas;
 - iii) UAH: A.3, baías e calhetas litorais;
 - iv) UAH: A.5, zonas húmidas litorais; e
 - v) UAH: A.6, terraços marinhos elevados.
- b) Infra-estruturas públicas, são locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas assinalados na carta 04-equipamentos, fase de caracterização e diagnóstico do PDM e desta feita as áreas de servidão e restrição são:
 - i) Estradas nacionais;
 - ii) Estradas municipais; e
 - iii) Caminhos municipais.

CAPÍTULO III

Uso dominante do solo

Artigo 17.º

Classes e categorias de espaços

1. O PDM-SM divide o território municipal nas seguintes classes de espaço:

- a) Áreas edificáveis; e
- b) Áreas não edificáveis.

2. As classes de espaços, referidas no número anterior compreendem mais de uma categoria de espaço, que é a que qualifica e regula as classes de espaços em função da actividade dominante que possa ser efectuada.

Artigo 18.º

Caracterização das áreas edificáveis

As áreas edificáveis compreendem as seguintes categorias de espaços, conforme delimitado na Planta de Ordenamento:

- a) Urbana estruturante (UE);
- b) Habitacional mista (HM);
- c) Aglomerado rural (AR);
- d) Equipamento social (ES);
- e) Verde urbana (VU); e
- f) Industrial (I).

Artigo 19.º

Áreas edificáveis

1. As áreas edificáveis são integradas pelos solos urbanizados ou ocupados pela edificação e com alto grau de consolidação e pelos solos que o PDM considera adequados para o seu desenvolvimento urbano.

2. Não fazem parte das áreas edificáveis, as edificações dispersas ou em pequenos agrupamentos dentro de áreas não edificáveis.

3. Os Planos Detalhados delimitados na planta de ordenamento podem aumentar até um máximo de 10% (dez por cento) o perímetro das áreas edificáveis previstas no PDM-SM, sempre que o novo crescimento esteja situado em zonas com inclinações inferiores a 30% (trinta por cento) e respeite as condicionantes ali estabelecidas.

Artigo 20.º

Área urbana estruturante

A área urbana estruturante integra os solos delimitados na Planta de Ordenamento do PDM-SM, do tecido urbano residencial já consolidado dos aglomerados urbanos de Calheta de São Miguel, Veneza e Ponta Verde, assim como os previstos nos PDU's de Achada Monte e Pilão Cão.

Artigo 21.º

Área habitacional mista

A área habitacional mista abrange todos os solos que o PDM-SM considera adequados para a extensão do perímetro urbano dos núcleos do artigo anterior, conforme delimitado na Planta de Ordenamento.

Artigo 22.º

Aglomerados rurais

1. Os aglomerados rurais abrangem todos solos originados pela concentração de construções afectas a actividades agrícolas e pecuárias, baseados em loteamentos ligados à estrutura do solo rústico e que no seu desenvolvimento formaram concentrações com características urbanas que contêm ou deveriam conter dotações e infra-estruturas.

2. Estão também incorporados nos aglomerados rurais, os solos assinalados na Planta de Ordenamento e que o PDM-SM considera adequados para a extensão dos aglomerados existentes, mantendo as características rurais de edificação e usos que possuem as áreas já ocupadas por edificações.

Artigo 23.º

Equipamento social

Os equipamentos sociais abrangem as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento que, como mínimo, o PDM-SM considera devem formar a estrutura geral do sistema de equipamentos e serviços públicos, atendendo a sua posição estratégica e estruturante das áreas e a sua acessibilidade em relação à povoação.

Artigo 24.º

Áreas verdes urbanas

As áreas verdes urbanas são integradas pelas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento e que o PDM-SM considera que devem formar a estrutura geral do sistema de espaços livres públicos, atendendo à sua posição estratégica e estruturante, e dada a sua acessibilidade em relação à povoação.

Artigo 25.º

Áreas industriais

As áreas industriais abrangem os solos delimitados na Planta de Ordenamento e que o PDM-SM considera adequados para o seu desenvolvimento enquanto suporte de actividades industriais, face às suas características e posição territorial.

Artigo 26.º

Reservas de dotações mínimas para as áreas edificáveis

1. Para as áreas edificáveis de uso dominante habitação e em função do número de unidades de vivendas, o presente Regulamento determina os módulos de reserva mínima para dotações, apresentadas no Quadro 2 em anexo.

2. Para os solos urbanos e urbanizáveis destinados a usos, principalmente, terciários e ou industriais, o presente Regulamento determina os módulos de reserva mínima para dotações, apresentadas no Quadro 3 em Anexo.

Artigo 27.º

Parâmetros urbanísticos máximos para as áreas edificáveis

1. Em função da categoria de espaço, são determinados os seguintes valores para o desenvolvimento das áreas edificáveis com referência à densidade bruta máxima de habitações, ao número máximo de pisos, ao lote ou parcela mínima e à ocupação máxima da parcela:

a) Urbana estruturante:

- i) Densidade bruta máxima de habitações, 40 (quarenta) habitações/hectare;
- ii) Número máximo de pisos: dois, rés-do-chão mais um acima;
- iii) Lote ou parcela mínima: nesta área admitem-se todas as dimensões de parcelas existentes. Para os loteamentos futuros as dimensões mínimas devem ser de 6 (seis) m de frente por 18 (dezoito) m de profundidade; e
- iv) Índice de implantação máximo, 50% (cinquenta por cento).

b) Habitacional mista:

- i) Densidade bruta máxima de habitações, 30 (trinta) habitações/hectare;
- ii) Número máximo de pisos, dois, rés-do-chão mais um acima;
- iii) Lote ou parcela mínima, 6m (seis metros) de frente por 18 (dezoito) m de profundidade; e
- iv) Índice de implantação máximo, 50% (cinquenta por cento).

c) Aglomerado rural:

- i) Densidade bruta máxima de habitações: 15 habitações/hectare;
- ii) Número máximo de pisos: rés-do-chão, mais um acima que deve ocupar apenas 60% (sessenta por cento) do rés-do-chão;
- iii) Lote ou parcela mínima: nesta área admitem-se todas as dimensões de parcelas existentes.

Para os loteamentos futuros as dimensões mínimas devem ser de 6 metros de frente por 18 m (dezoito metro) de profundidade; e

iv) Índice de implantação máximo, 50% (cinquenta por cento).

d) Industrial:

- i) Número máximo de pisos: um, rés-do-chão, com altura máxima de 6 m (seis metros);
- ii) Lote ou parcela mínima: 500 m² (quinhentos metros quadrados); e
- iii) Índice de implantação máximo: 60% (sessenta por cento).

2. Em relação às alturas determinadas no n.º 1 deste artigo, para a habitacional mista, o PDM estabelece, como excepção, que nesta classe de espaço as novas edificações poderiam ter até quatro pisos, rés-do-chão mais três, sempre que ocorra alguma das seguintes circunstâncias:

- a) Que a parcela tenha 324 m² (trezentos e vinte quatro metros quadrados), módulo triplo;
- b) Que a frente ou fachada da parcela tenha no mínimo 18 m (dezoito metros), e estando na esquina cada lado tenha no mínimo 15 m (quinze metros); e
- c) Se a parcela da nova edificação, independentemente da sua superfície, colida em ambos os laterais com edifícios existentes de quatro pisos.

Artigo 28.º

Condicionais à edificação nas áreas edificáveis

1. Os lotes localizados em áreas edificáveis para os quais o PDM-SM não exige um Plano Detalhado (PD) podem ser edificados desde que tenham acesso público e cumpram os seguintes requisitos:

- a) Tenham abastecimento de água potável;
- b) Tenham sistema de evacuação de resíduos, através de rede de esgotos ou de um sistema individual de tratamento e reciclagem dos mesmos; e
- c) Tenham abastecimento de energia eléctrica, através de uma rede pública ou de um sistema próprio de produção de energia renovável.

2. Como excepção aos requisitos previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 deste artigo, em casos devidamente justificados e autorizados pela Câmara Municipal, pode-se edificar quando o Plano Especial de Infra-estruturas Municipais (PEIM), proposto no relatório de Ordenamento, esteja efectivamente elaborado.

3. Nos solos dos aglomerados urbanos para os quais o PDM-SM exige um Plano Detalhado (PD), não se pode edificar enquanto o dito plano não seja aprovado e não terem sido executadas as infra-estruturas mínimas de serviços que o mesmo determine, devendo estas, pelo menos, contemplar os requisitos do n.º 1, sem prejuízo dos que possam vir a ser estabelecidos no Plano Detalhado (PD).

4. Nos solos dos aglomerados rurais para os quais o PDM-SM exige um PD se pode edificar em casos devidamente justificados e autorizados pela Câmara Municipal, sempre que cumpram, pelo menos, com os requisitos previstos no número um ou dois deste artigo, excepto nos PD's propostos para Mangue de Sete Ribeiras e Achada Espinho Branco que não se poderão edificar enquanto o dito plano não seja aprovado, devido ao valor patrimonial, paisagístico e etnográfico, das zonas.

Artigo 29.º

Condições para as edificações

1. Com vista a preservar e melhorar a paisagem urbana e rural, todas as fachadas exteriores das novas edificações devem ser acabadas.

2. As edificações já existentes com blocos de cimento à vista devem ser alvo de um plano especial de pintura e ou acabamento executado nos três primeiros anos após a aprovação do PDM-SM.

3. As edificações destinadas a habitação, seja qual for a classe da área, e sem prejuízo do que vier a ser determinado nos Planos de Desenvolvimento Urbano e nos Planos Detalhados, devem assegurar condições higiénicas e de regulação térmica interior, cumprindo as seguintes condições mínimas:

- a) Ter ventilação cruzada; caso a habitação tenha uma cobertura plana, deve adoptar uma solução de tecto ventilado com câmara-de-ar; e
- b) Nas edificações em que esteja previsto um segundo piso e enquanto este não for construído, o tecto do primeiro piso deve ser acabado com soluções provisionais que garantam a criação de uma câmara-de-ar ventilada como cobertura e não prejudiquem a qualidade paisagística do lugar.

Artigo 30.º

Condicionaisismos comuns às áreas edificáveis

Nas áreas edificáveis é interdita a instalação de parques de sucata e depósitos de resíduos, e a armazenagem grossista de produtos explosivos e inflamáveis.

Artigo 31.º

Áreas não edificáveis

1. Integram as áreas não edificáveis os solos que pelas suas características e valores naturais, ambientais, produtivos ou de paisagem, ou porque comportam riscos para a ocupação pela edificação, o presente PDM-SM considera apropriado preservar o desenvolvimento urbano.

2. As áreas não edificáveis subdividem-se, segundo o uso dominante e o grau de protecção, nas categorias seguintes, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Agrícola Exclusiva (AEX);
- b) Agro-Silvo-Pastoril (ASP);
- c) Verde de Protecção e de Enquadramento (VPE);
- d) Florestal (FL); e
- e) Costeira (CO).

Artigo 32.º

Agrícola exclusiva

1. A zona agrícola exclusiva integra espaços rurais em que domina uma agricultura cuja produtividade se revelou suficiente para estabilizar o uso agrícola, cuja preservação é necessária, são incompatíveis com o uso habitacional.

2. Nestas zonas é permitido:

- a) A preservação dos usos agrícolas pré-existentes, e este uso compreende a execução da actividade agrícola em terrenos já preparados para seu desenvolvimento em forma tradicional e com intensidade média e alta;
- b) Como intervenções próprias só são consideradas a remoção de exemplares da flora e a fauna selvagem dentro das áreas de cultivo, sempre que não estejam protegidas, ademais das de plantação e recollecção de cultivos;
- c) A produção de pasto e ou desenvolvimento de experiências com espécies autóctones forrageiras;
- d) As novas estruturas de fiação não aéreas, eléctricos ou telefónicos e as infra-estruturas hidráulicas e de saneamento que devam ser instaladas; e
- e) Os trabalhos e obras de manutenção e melhoramento das edificações e construções existentes.

Artigo 33.º

Agro-silvo-pastoril

1. A categoria agro-silvo-pastoril inclui os espaços rurais em que o uso agrícola do solo constitui uma alternativa com pouca valia económica devido às características pedológicas e, por isso, têm sido ocupadas com florestações ou têm mantido um aproveitamento predominantemente silvo-pastoril.

2. Nestas zonas está permitido:

- a) O gado estabulado familiar, a nível de uso é considerado compatível com o carácter geral nas fazendas de cultivo e inclusive com as casas localizadas em áreas rústicas;
- b) O gado estabulado de carácter artesanal, categoria onde incluem-se as instalações que ultrapassem 10 (dez) cabeças em explorações de bovino ou 5 (cinco) exemplares mães de suíno, ou existindo estas duas espécies, que a soma do dobro do número de porcas mães mais as cabeças bovinas seja superior a 10 (dez);
- c) A criação de infra-estruturas viárias e de transporte terrestre para a circulação ou tráfego de pessoas, animais ou veículos;
- d) As oficinas de artesanato e pequenos comércios ligados a casas rurais que realizem de forma exclusiva actividades para a obtenção ou transformação de produtos, cujas dimensões em relação à superfície, trabalhadores,

maquinaria e potência eléctrica seja muito limitada, e suas actividades sejam compatíveis com as exigências ambientais de uma área residencial; e

- e) O uso residencial que deve estar dotado dos serviços suficientes para permitir a vida quotidiana em comum de um grupo de pessoas, cujo imóveis estão formados por casas e espaços ligados a estas, áreas livres privadas e garagens, dispostas nas montanhas, entre vales, únicas zonas apropriadas para a edificação sem desperdiçar o solo adequado para o cultivo que em todo caso, deve estar ligados à rede viária existente ou programada.

Artigo 34.º

Categoria e espaços verde de protecção e de enquadramento

1. A categoria verde de protecção e de enquadramento (VPE) é constituída por espaços com valor paisagístico, ambiental ou cultural, existentes nos perímetros urbanos ou fora deles, e que servem para constituir faixas de protecção das vias, a zonas industriais ou outros usos com impacto suficiente que necessitem de amenização por intermédio destas áreas.

2. Para efeitos de manutenção das condições actuais, são também incluídos na categoria VPE aqueles terrenos situados em volta das áreas edificáveis e que o PDM-SM considera necessário salvaguardar da edificação com vista a impedir a formação de um contínuo edificável, mantendo áreas livres entre aquelas que se consideram adequadas para seu desenvolvimento urbano.

3. Os espaços verdes de protecção e enquadramento delimitados em volta das áreas edificáveis mantêm as condições actuais, não podendo neles ser feita qualquer tipo de nova edificação para manter os usos existentes sempre que não sejam incompatíveis com os condicionantes especiais.

4. Nestes espaços são permitidos:

- a) Actividades ligadas à investigação científica, sempre que sejam compatíveis com a protecção e restauração destes espaços;
- b) Actuações viradas à conservação, recuperação e restauração dos recursos naturais da zona, especialmente as da flora e fauna ameaçadas;
- c) O acesso a pé pelos caminhos tradicionais em condições seguras; e
- d) As actividades agro-pecuárias tradicionais, até a realização de um estudo da capacidade de carga pecuária do Município, que determina a continuidade, redução ou progressiva eliminação de tais actividades nestas áreas.

5. Em todo o caso, não é permitido o aumento do número de cabeças de gado dentro do solo da categoria VPE, nem a colocação de novas instalações ou cercos de uso pecuário.

6. Enquanto não for estabelecido um regulamento específico, devem ser alvo de monitoramento e fiscalização:

- a) O aproveitamento, manipulação ou extracção dos seus recursos naturais, especialmente os elementos florísticos que possam ter interesse forrageiro;
- b) As actividades ligadas ao cercado dos sítios de interesse florístico e à gestão e erradicação do gado especialmente nas encostas N-NW da Ribeira Principal, na zona de amortecimento do PN de Serra Malagueta; e
- c) O controlo, ou erradicação, da fauna e flora introduzida, potenciando-se o uso do carrapato, *furcraea gigantea*, para o fabrico de cestaria.

Artigo 35.º

Florestal

1. A categoria florestal inclui os espaços onde predominam a ocupação florestal e é ainda constituída por áreas actualmente sem ocupação rural, denominada inculta, sendo áreas com solos muito pobres, com declives excessivos, presença de afloramentos rochosos e acentuada secura.

2. Nestas áreas é excluído o uso habitacional, sendo-lhes aplicável as medidas estabelecidas na legislação florestal em relação ao regime de usos e autorizações como corte de madeira, solta de gado, colecta de pastos e lenha.

3. No âmbito do Parque Natural de Serra Malagueta são aplicáveis as determinações normativas previstas no Plano de Gestão aprovado mediante Resolução n.º 40/2008, de 8 de Dezembro.

Artigo 36.º

Costeira

1. A área costeira coincide com a orla costeira do município.

2. Aproveitando a possibilidade prevista no Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de Julho, que estabelece os princípios e as normas de utilização de solos, a faixa marítima de protecção é de 120 (cento e vinte) metros.

3. Enquanto não for estabelecido um regulamento específico para a pesca desportiva e de mergulho, devem ser controlados os actuais pontos de práticas destas actividades.

Artigo 37.º

Determinações para as áreas não edificáveis

1. O PDM-SM preserva do desenvolvimento urbano os solos que integram as áreas não edificáveis, limitando os usos das actividades primárias ou relacionadas com as características do meio, com o objectivo da valorização do património rural.

2. Para efeitos do previsto no n.º 1, é limitada a construção de habitações, admitindo-se unicamente aquelas existentes ou as associadas às actividades admitidas nesta categoria de solo, em função dos usos admitidos a cada classe de espaço e de acordo com as condições que o PDM-SM determina para a edificação.

Artigo 38.º

Condições da edificação nas áreas não edificáveis

1. Todas as edificações para habitação existentes nas áreas não edificáveis, à data de aprovação deste PDM podem ser mantidas, conservadas e reabilitadas.

2. As novas edificações devem observar os seguintes condicionamentos:

- a) São interditas novas edificações nos solos com inclinação superior a 30% (trinta por cento);
- b) São admitidas as edificações destinadas a usos agrícolas e pecuários;
- c) São admitidas as edificações destinadas a residência ou turismo rural, desde que se situem num raio de 250 m (duzentos e cinquenta metros) de uma fonte de água existente ou prevista no PDM, conforme o indicado na Planta de Ordenamento;
- d) A densidade máxima de habitações para os solos que se situam num raio de 250 m (duzentos e cinquenta metros) das fontes de água, existentes ou previstas, é de 2 (dois) habitações/hectare;
- e) Para efeitos deste cálculo, as unidades de turismo habitacional são consideradas em função do número de camas previstas, contando uma habitação por cada cinco camas.
- f) São interditas as unidades de turismo de rural com mais de 10 (dez) camas;
- g) A altura máxima das edificações no solo rústico é de um piso; e
- h) A cobertura das edificações deve ser inclinada, com excepção das não associadas à habitação ou turismo rural que requeiram outra solução.

Artigo 39.º

Limitações de uso

O PDM-SM classifica as categorias de espaços em função das suas características físicas e potencialidades e, em consonância com o modelo de desenvolvimento que propõe, estabelece as limitações de usos constantes no Quadro 4 em anexo.

Artigo 40.º

Determinações para usos e aproveitamentos nas áreas não edificáveis

1. As determinações para usos e aproveitamentos das áreas não edificáveis são as que determinem os programas sectoriais específicos propostos no artigo 42.º do presente Regulamento.

2. As determinações para as actividades extractivas são as seguintes:

- a) A extracção de rocha ornamental, lajes ou pedras podem ser autorizadas quando a exploração cumpra os seguintes critérios, convenientemente justificados no relatório técnico:
- i) Corresponda a uma pequena unidade de produção destinada a satisfazer a procura interna ou produtos de iniciativa local; e

ii) Tenha um reduzido impacto ecológico e paisagístico.

b) Pode ser autorizada a extracção de cascalho e areia procedente de arrastes do fundo das ribeiras permitindo recuperar a função evacuadora do leito; e

c) Pode ser autorizado o esvaziamento de obras de alvenaria e estruturas equivalentes, sempre que o acesso e a retirada dos materiais não sejam motivo de maiores processos erosivos.

Artigo 41.º

Infra-estruturas e equipamentos

1. As infra-estruturas e equipamentos localizam-se em zonas de desenvolvimento dos aglomerados urbanos ou rurais sempre e quando não exista uma outra alternativa viável fora delas.

2. Excepcionalmente, podem ser autorizadas instalações ou equipamentos nas zonas de desenvolvimento dos aglomerados urbanos ou rurais quando cumpramos os seguintes critérios, convenientemente justificados no relatório técnico:

- a) Interesse para a população local;
- b) Dimensionamento ajustado; e
- c) Avaliação do seu impacto ecológico.

3. A instalação de novas infra-estruturas energéticas, tais como subestações, centros de transformação de media, baixa ou alta tensão, em solo não urbanizável fica sujeito a um parecer prévio positivo da Câmara Municipal, devendo localizar-se nas áreas de menor impacto visual, com os cabos eléctricos enterrados ou escorrendo pelas ladeiras e procurando evitar as divisórias de bacia.

4. A instalação de infra-estruturas de fornecimento de água fica sujeita a parecer prévio positivo da Câmara Municipal.

5. As instalações telefónicas, de rádio e de televisão devem ser localizadas nas zonas de desenvolvimento dos aglomerados urbanos ou rurais podendo, excepcionalmente, a Câmara Municipal autorizar a sua colocação fora deste âmbito, quando estiver devidamente justificada a sua necessidade.

6. Antes de realizar qualquer nova construção deve-se ter em conta a possibilidade de aproveitar e reabilitar as estruturas pré-existentes.

7. As obras a realizar não podem alterar significativamente a superfície do terreno, de forma a evitar danos desnecessários à vegetação, ao solo e aos de mais recursos, acautelando o desencadeamento de processos erosivos.

8. As obras públicas devem prever nos seus projectos a procedência dos materiais, assim como o destino dos seus escombros.

9. O dimensionamento das infra-estruturas e instalações de uma nova edificação ajustar-se-ão às necessidades futuras e sua finalidade, o que deve ser devidamente analisado e justificado.

10. Promove-se a integração no meio ambiente das infra-estruturas e instalações de obra nova, seleccionando os materiais, formas e cores mais adequados para este fim ou a sua adaptação aos tipos de construção tradicional.

11. As lixeiras destinadas a resíduos sólidos só podem ser autorizadas em locais pouco visíveis e em solos sem uso agrícola.

CAPÍTULO IV

Protecção e conservação do património natural

Artigo 42.º

Áreas protegidas

1. Como complemento à Rede Nacional de Áreas Protegidas são identificados os espaços que por extensão se relacionam e cumprem com o previsto no Decreto-Lei n.º 3/2003, de 24 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 44/2006 de 28 de Agosto e que de maneira provisional delimitam-se na Planta de Ordenamento com categorização específica, designadamente:

- a) Monumento Natural Frada, Roque de Gon-Gon, interesse paisagístico e rural;
- b) Monumento Natural Mangue de Sete Ribeiras, interesse paisagístico e geológico;
- c) Monumento Natural de Cutelo Coco, interesse paisagístico e geológico;
- d) Monumento Natural Picão, Ribeireta, interesse paisagístico e geológico;
- e) Paisagem Protegida de Gon-Gon, interesse paisagístico e geológico, e área de amortecimento do Parque Natural de Serra Malagueta;
- f) Paisagem Protegida de Ribeira Principal, interesse paisagístico.

2. Enquanto os ditos espaços não estiverem oficialmente reconhecidos dentro da Rede de Áreas Protegidas e não tiverem sido realizados e aprovados os respectivos Planos Especiais de Ordenamento, previstos na legislação vigente para estas zonas, os espaços propostos mantêm-se os usos e restrições determinados pelo PDM-SM para as distintas classes de espaço que corresponda a cada caso.

CAPÍTULO V

Determinações de gestão

Artigo 43.º

Directrizes para os planos de desenvolvimento urbano

1. O Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU), nos termos das Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, é o instrumento que rege a organização espacial dos núcleos de povoamento.

2. O PDM-SM indica as áreas abrangidas pelos PDU's já desenvolvidos para Achada Monte e Pilão Cão.

3. Os PDU's devem atender às determinações estabelecidas no PDM-SM para as diferentes classes de espaços, e no que se refere às reservas de dotações e parâmetros urbanísticos máximos, sem prejuízo de poder vir a ser determinado, em função de ordenações concretas, um maior nível de dotação ou parâmetros urbanísticos mais baixos.

Artigo 44.º

Directrizes para os planos detalhados

1. O Plano Detalhado (PD), nos termos das Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, é o instrumento que rege a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem.

2. O PDM-SM indica na Planta de Ordenamento as áreas que devem ser abrangidas por PD's: 3 para o sistema urbano e 4 (quatro) para aglomerados rurais:

- a) PD_AU1_, Calheta (CA);
- b) PD_AU2_, Veneza (VE);
- c) PD_AU3_, Ponta Verde (PV);
- d) PD_AR1_, Espinho Branco (EB);
- e) PD_AR2_, Variante Monte Pousada (MP);
- f) PD_AR3_Chão de Horta (CH); e
- g) PD_AR4_Mato Correia (MC.).

3. Os PD's delimitados para o sistema urbano têm por objectivo o ordenamento conjunto dos três núcleos existentes e as suas extensões.

4. Os PD'S devem manter a identidade e separação física entre os três núcleos, evitando que as áreas edificáveis cheguem a se tocar.

5. Devem ainda manter as faixas de protecção livres de edificações de acordo com o que estabelece o presente PDM.

6. O PDM-SM também inclui na Planta de Ordenamento os Planos Detalhados previstos nos PDU's de Achada Monte e de Pilão Cão, 3 (três) para o sistema urbano e 1 (um) para o aglomerado rural:

- a) PD_Achada Bolanha (do PDU de Achada Monte);
- b) PD_Achadona (do PDU de Achada Monte);
- c) PD_Bacio (do PDU de Pilão Cão); e
- d) PD_Mangue de Sete Ribeiras (do PDU de Achada Monte).

7. Os PD's devem ser elaborados seguindo as determinações estabelecidas pelo PDM-SM para as diferentes categorias de espaços, e no que se refere às reservas de dotações e parâmetros urbanísticos máximos, sem prejuízo de poder vir a ser determinado, em função de ordenações concretas, um maior nível de dotação ou parâmetros urbanísticos mais baixos.

Artigo 45.º

Critérios gerais e recomendações

1. Os PDU's e os PD's devem ter em conta os critérios gerais e recomendações constantes no Relatório de Ordenamento e, em especial, as seguintes recomendações:

- a) As normas para a nova edificação devem contemplar condições de adaptação topográfica e inserção nos terrenos inclinados com vista a:
 - i) Evitar a erosão e alteração excessiva e prejudicial do solo;
 - ii) Evitar eventuais prejuízos nos lotes e edificações vizinhas derivados dos movimentos de terra e construção de muros de contenção; e
 - iii) Preservar a paisagem urbana evitando o escalonamento da edificação sobre o terreno com uma imagem visual de mais pisos através das caves do que aqueles permitidos.

2. Os PD's que abrangem áreas de núcleos urbanos consolidados, identificados na Planta de Ordenamento como Urbana Estruturante, desenvolveram-se tendo como objectivo a melhora e conservação destas áreas, a partir do reconhecimento do valor da edificação tradicional.

3. Os PD's que abrangem áreas de tecidos urbanos existentes mas com baixo nível de consolidação, identificados na Planta de Ordenamento como Habitacional Mista, e que nomearemos como de consolidação e densificação, têm como principal objectivo assegurar que a ocupação destas áreas produza-se com as infra-estruturas e dotações necessárias.

4. Os PD's que abrangem áreas nas que não existe edificação, identificados na Planta de Ordenamento também como Habitacional Mista, e que nomearemos como de extensão, têm que assegurar a continuidade das redes urbanas existentes de acordo com o esquema proposto por este PDM.

5. Os PD's que abrangem áreas de aglomerados rurais, identificados na Planta de Ordenamento como Aglomerado Rural devem ser elaborados tendo em conta as características e condições das áreas já consolidadas pela edificação rural.

6. As edificações seguem preferencialmente as tipologias tradicionais, respeitando as condições de integração no meio rural e paisagístico no que se assentam.

Artigo 46.º

Directrizes para políticas e programas sectoriais

1. Os programas têm por fim otimizar o uso eficiente dos recursos de São Miguel em vários sectores considerados estratégicos para se alcançar os objectivos de desenvolvimento que o PDM propõe.

2. É a entidade pública competente quem põe em marcha, de forma progressiva, os programas sectoriais que a seguir se enumeram, seguindo em todos os casos as directrizes específicas expostas para cada um dos programas no Relatório de Ordenamento:

a) Educação ambiental;

- b) Fomento e melhoria da agricultura biológica e tradicional;
- c) Criação de um centro de desenvolvimento local;
- d) Criação de um escritório técnico de arquitectura e habitação;
- e) Conservação e promoção dos recursos culturais;
- f) Restauração da cobertura vegetal;
- g) Conservação da fauna e flora autóctone e dos habitats de especial interesse;
- h) Plano de ordenamento da pecuária;
- i) Actividades turístico-recreativas;
- j) Adequação da rede de caminhos para percursos;
- k) Recursos pesqueiros.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 47.º

Regime transitório de usos nas áreas que abrangem os planos detalhados

1. Os solos delimitados como integrantes de PD's podem manter os usos existentes à data de aprovação deste PDM, enquanto não for elaborado o competente plano detalhado que os ordena.

2. Este regime transitório não é aplicável aos usos existentes incompatíveis com os condicionamentos especiais determinados pelo PDM-SM.

Artigo 48.º

Contra-ordenações

1. Constitui contra-ordenação, punível com coima, a realização de obras, bem como qualquer alteração indevida à utilização previamente licenciada das edificações ou do solo em violação do disposto no presente Regulamento.

2. O montante da coima a que se refere o número anterior é fixado entre os valores mínimo e máximo estabelecidos no artigo 190.º do Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

ANEXO

Quadro 1. Condicionantes especiais

Condicionantes especiais <i>Condições (1) que geram incompatibilidade com a edificação de certos usos</i>		Habitado igada ao uso do solo	Indústria		Serviços/Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estruturas técnicas	Agricultas	Florestais	Extrações mineiras	Pescas
			Pesada	Ligeira						Pequeno comércio	Grosista					
Zonas de riscos	de duvidosa segurança geotécnica	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X
	aujeitas a inundações	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X
Zonas de Protecção	de património cultural	C	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X
	de património natural	C	X	C	X	C	C	C	C	C	X	C	C	C	X	X
	de recursos e equipamentos hídricos	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X	C	C	C	X	X
	de alta infiltração	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X	C	C	C	X	X
	ribeiras e eixos principais de água	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X	C	C	C	X	X
	Áreas protegidas	C	X	C	X	C	C	X	C	C	X	C	C	C	X	X
Serviços	da Orla Marítima (80/120m)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	de infra-estruturas públicas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X

C – uso compatível/ X – uso incompatível

Quadro 2. Módulos mínimos de reserva

Unidades de habitações	Sistema de espaços livres: domínio e uso público		Centros docentes			Serviços de interesse público e social			Parques de estacionamento
	Jardins e praças públicas	Áreas de jogo e recreio para crianças	Pré-escolar	Primária	Secundária	Parque desportivo	Equipam. comercial	Equipam. social	Núm. 100 m ² edificação
	m ² solo/ha.b.	m ² solo/hab.	m ² solo/hab.	m ² solo/hab.	m ² solo/hab.	m ² solo/hab.	m ² const/hab.	m ² const/hab.	
Unidade elementar	10	2		10		—	2		1
Unidade Básica	10	2	2	10	—	6	1	3	1
Unidade Integrada	10	2	2	10	—	6	2	4	1
Conjuntos entre 1000 e 2000 hab.	15	6	2	10	—	6	3	6	1
Conjuntos entre 2000 e 5000 hab.	15	6	2	10	4	6	4	6	1

Consideram-se Unidades elementares os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de até 250 habitações.

Consideram-se Unidades básicas os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de entre 250 e 500 habitações.

Consideram-se Unidades integradas os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de entre 500 e 1000 habitações.

Quadro 3. Módulos mínimos de reserva/solos usos terciários e industriais

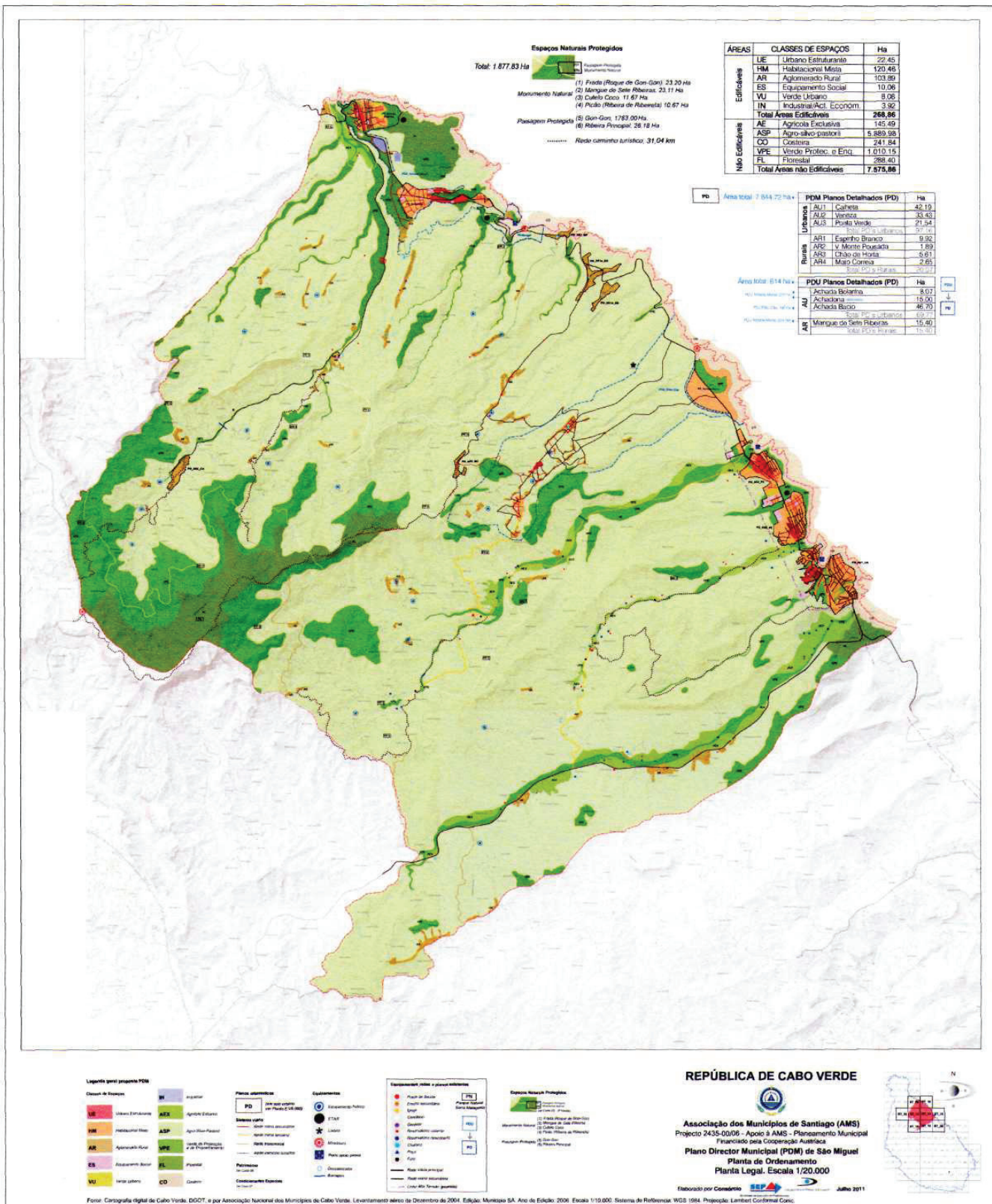
Situação	Usos terciários			Uso residencial
	Sistema de espaços livres de domínio e uso público	Serviço de interesse público e social	Parques de estacionamento	Sistema de espaços livres de domínio e uso público, centros docentes, parques de estacionamento
	Percentagem	Percentagem	Núm./100 m ² edificação	
Primeira	10	4	1	
Segunda	10	6	1	Módulos do ponto 1 deste artigo

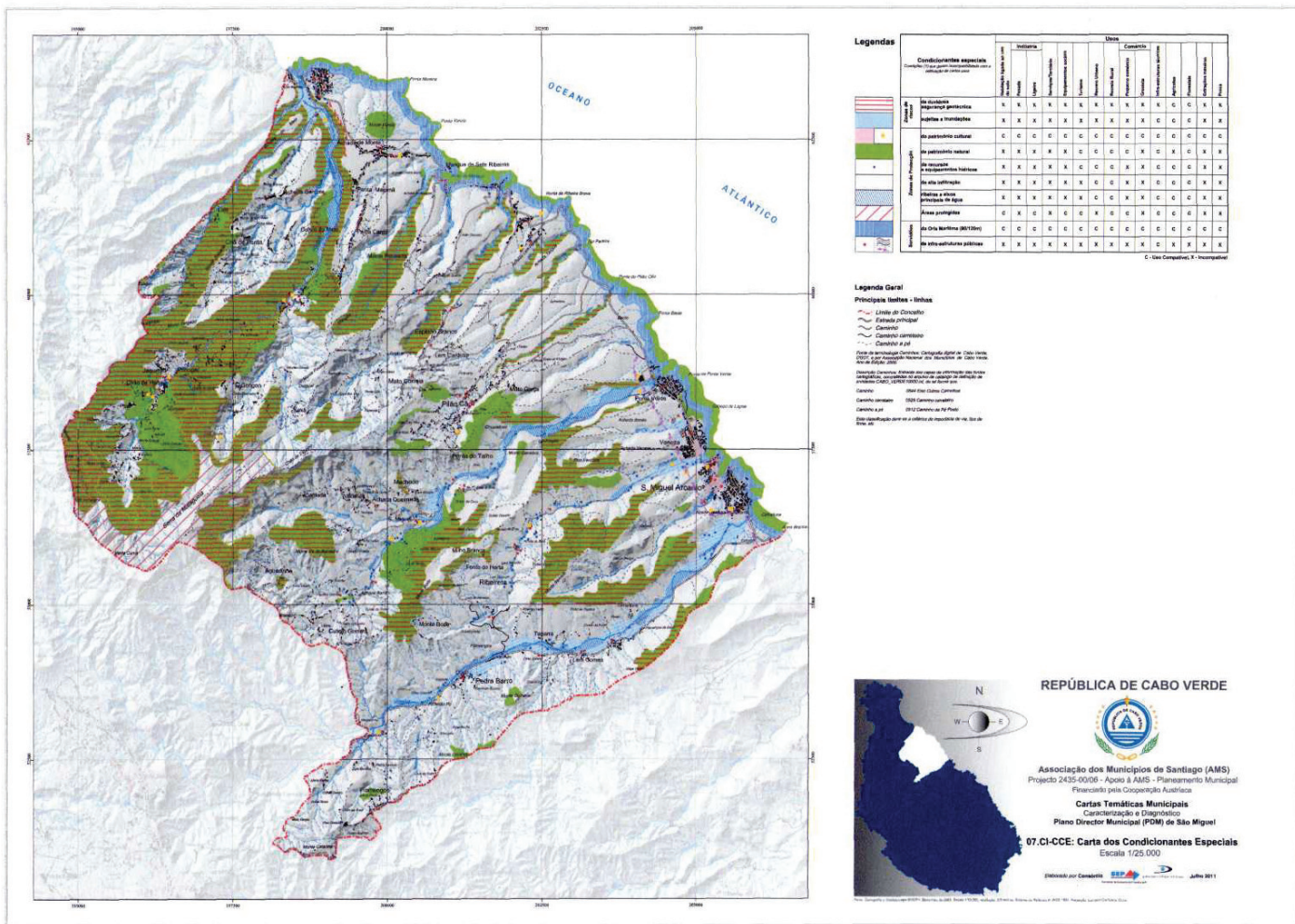
a) A primeira situação é aplicável aos casos em que o uso do solo é, exclusivamente, terciário ou industrial. b) A segunda situação é aplicável aos casos em que também se pode ter uso residencial.

Quadro 4. Classes de espaços

Classes de Espaços		Abreviação	Usos														
			Habitação ligada ao uso do solo	Indústria		Serviços / Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estruturas técnicas	Agriculturas	Florestais	Extrações minerais	Pesca
				Poluente	Não poluente						Pecuario comércio	Grossista					
Áreas Edificáveis	Urbana estruturante	UE	D	X	C	C	C	C	X	X	C	X	C	X	X	X	X
	Habitacional mista	HM	D	X	C	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X
	Aglomerado rural	AR	D	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	C
	Equipamentos sociais	ES	C	X	X	X	D	X	C	X	C	X	C	X	X	X	X
	Verde urbano	VU	X	X	X	X	C	X	D	C	C	X	C	X	X	X	X
	Industrial	IN	X	D	D	C	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	C
Áreas não Edificáveis	Agrícola exclusiva	AEX	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	X
	Agro-Silvo-Pastoril	ASP	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	C
	Verde de protecção e de enquadramento	VPE	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C
	Florestal	FL	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	D	X	X
	Costeira	CO	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C

D - uso dominante /C - uso compatível/ X - uso incompatível





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

Portaria n° 33/2012

de 13 de Julho

O Município da Praia, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Detalhado de Palmarejo Grande – PD-PG.

O Plano Detalhado (PD) é o instrumento de planeamento que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal, de acordo com o uso definido por Plano Desenvolvimento Urbanístico (PDU) ou Plano Director Municipal (PDM). É o plano urbanístico de grau hierárquico inferior e foi objecto de uma profunda e detalhada análise técnica multidisciplinar que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, e também a sua compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis.

O Regulamento anexoado ao presente Plano é um documento elaborado segundo o disposto no Regime Jurídico dos Planos Urbanísticos, aprovado pela Lei n.º 85/IV/93 (Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico), de 16 Julho e pelos Decretos-Lei n.º 87/90 (Regulamento para Elaboração, Aprovação

e Homologação dos Planos Urbanísticos) e n.º 88/90, (Regulamento das Figuras dos Planos Urbanísticos) de 13 Outubro, 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, ambos revogados pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro, que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

Ora, este último, estabelece nas suas disposições finais e transitórias, mais precisamente no artigo 202º, que a elaboração de planos urbanísticos em curso à data da entrada em vigor do seu Regulamento pode prosseguir nos termos da legislação anterior, desde que o pedido de ratificação ou de aprovação ocorra no prazo máximo de 1 (um) ano a contar daquela data.

Assim, é nesse sentido que o presente Plano é ratificado e publicado nos termos estabelecidos pelas disposições constantes no artigo 1º do seu Regulamento em anexo.

Nestes termos,

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

Ao abrigo das competências que me são conferidas pelo n.º 6 da Base XVII, conjugada com a Base XV, todas da Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Ur-