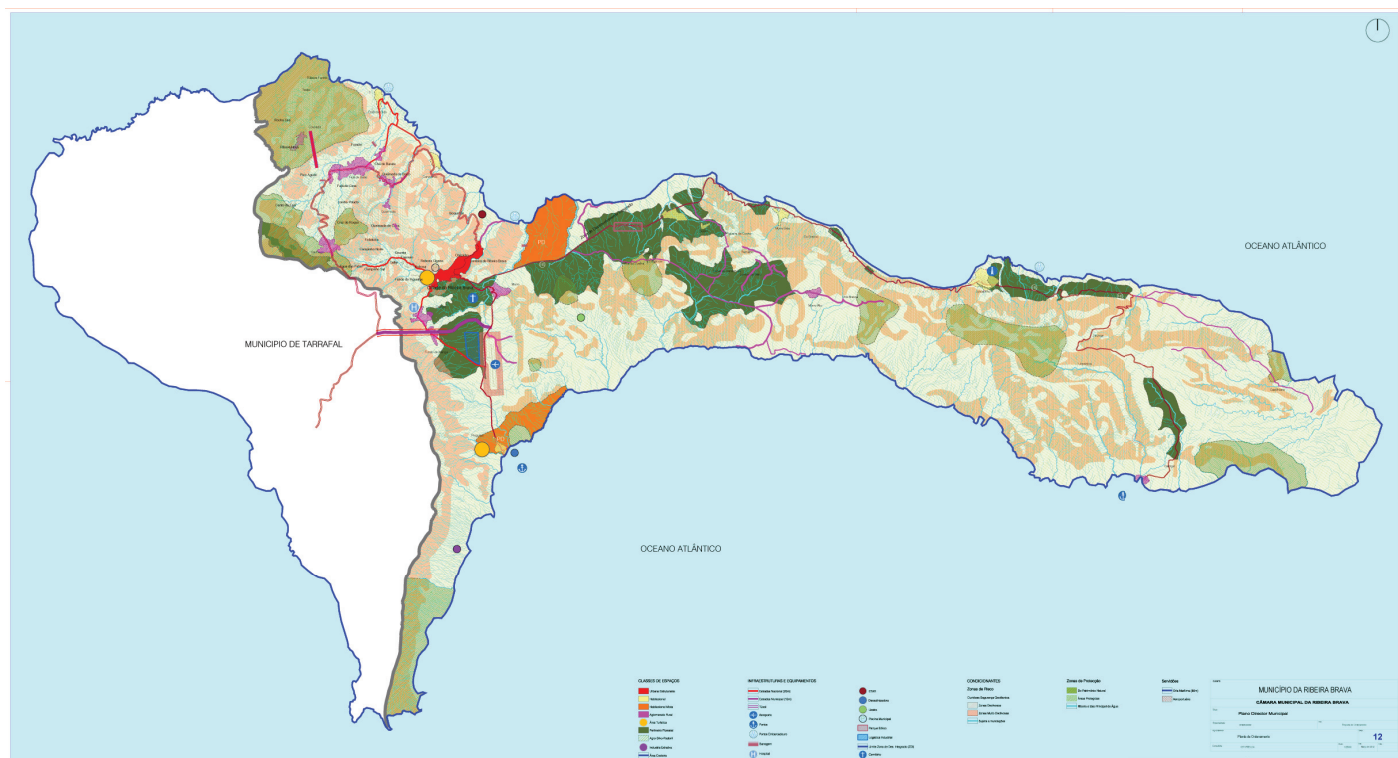




O Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

Portaria nº 9/2013

de de Janeiro

Preâmbulo:

O Município de Ribeira Brava, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Detalhado (PD) de Chã de Norte que teve a sua aprovação prévia pela Câmara Municipal no dia 13 de Abril de 2012 e aprovação final pela Assembleia Municipal no dia 30 de Abril de 2012.

O Plano Detalhado é o instrumento de natureza regulamentar que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal. Este plano foi objecto de uma profunda e detalhada análise técnica multidisciplinar que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, a sua compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial em curso de elaboração, e com os já aprovados, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis.

Assim,

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

Ao abrigo das competências que são conferidas pelo nº 6 da Base XVII, conjugada com a Base XV, todas da Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, aprovada pelo Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo nº 6/2010, de 21 de Junho.

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do art.205º e pelo nº 3 do art.264º da Constituição da República;

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

Artigo 1º

Ratificação

É ratificado o Plano Detalhado de Chã de Norte, cujo Regulamento, planta legal e planta de condicionantes são publicados em anexo à presente Portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

A presente Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

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

ANEXO

REGULAMENTO DO PLANO DETALHADO DE CHÃ DE NORTE

Secção I

Disposições aplicáveis

Artigo 1º

Objecto

O Plano Detalhado de Chã de Norte, adiante designado por PDCN é um documento elaborado segundo o disposto na Lei de Base de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU), aprovado pelo Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo nº 6/2010, de 21 de Junho, 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.

Artigo 2º

Objectivos

O PDCN contém as disposições gerais do ordenamento da área objecto do estudo, dos conceitos de desenho urbano, regras de ocupação de cada sector, e destino das edificações, bem como os coeficientes de utilização do solo e edificabilidades perspectivando o seguinte:

- a) Dotar a localidade de Chã de Norte de qualidade urbana de standing médio e médio-alto e alto;
- b) Salvar o valor paisagístico da zona, protegendo o património natural, e planificado;
- c) Abordar o sítio como zona de interesse urbano;
- d) Promover a sua integração enquanto Cidade;
- e) Introdução de um sistema viário coerente, adequado, com preocupação no terreno e no sítio de hierarquização das vias e fluxos;
- f) Disciplinar o sistema de drenagem de águas pluviais e superficiais;
- g) Explorar eixos visuais do local e promover o local como panorama agradável; e
- h) Dotar e valorizar a localidade de Chã de Norte com equipamentos urbanos.

CAPITULO I

Disposições Gerais

Artigo 3º

Âmbito territorial

1. O presente Regulamento aplicar-se à área urbana do sector de Chã de Norte da Cidade de Ribeira Brava, zona de expansão urbana, de acordo com o plano de ordenamento em anexo ao presente Regulamento do qual faz parte integrante.

2. Esta área situa-se nas pendentes entre as pontas de Tope e, abrangendo cerca de 62 ha (sessenta hectares) de terreno e definida no Plano de Desenvolvimento Urbano como zona prioritária de expansão da cidade.

Artigo 4º

Conteúdo documental

O PDCN é constituído pelos seguintes documentos:

- a) Planta da situação existente à escala 1:2000;
- b) Planta esquemática de enquadramento estratégico a escala;
- c) Planta do sistema de condicionantes a escala 1:5000;
- d) Planta legal a escala 1:2000;
- e) Planta da divisão administrativa;
- f) Planta de mobilidade rodoviária e pedonal à escala 1:2000;
- g) Planta de usos e volumetria à escala 1:2000;

h) Planta de síntese de ordenamento a escala 1:2000;

i) Plantas parciais a escala 1:1000;

j) Relatório sintético do plano;

k) Regulamento do plano; e

l) Programa de execução.

Artigo 5º

Cedência das áreas dotacionais

1. O município de Ribeira Brava de São Nicolau fica obrigado a disponibilizar ao Governo, sempre que solicitado, terreno para implantação de equipamentos públicos e habitação de interesse social, conforme o diploma em vigor pertinente a matéria e o número 1 do artigo 3º do Despacho que homologa os mapas de delimitação dos perímetros do município de Ribeira Brava de São Nicolau.

2. Considera-se transferida do Estado para o Município da Ribeira Brava a titularidade dos direitos de propriedade sobre as áreas delimitadas e proposto para a expansão urbana, nos termos do diploma pertinente a matéria, sem prejuízo das afectações dos usos constantes da planta legal do PDCN do qual faz parte integrante.

Artigo 6º

Conceitos urbanísticos, definições e abreviaturas

1. Os conceitos urbanísticos utilizados são os estabelecidos na legislação em vigor, designadamente no Decreto-Legislativo nº 6/2010, que altera o Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Janeiro, que estabelece as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, bem como os artigos 81º e 82º do Estatuto dos Municípios, aprovado pelas Lei nº 134/IV/95 de 3 de Julho.

2. Além dos conceitos urbanísticos e das definições constantes da legislação em vigor, para efeitos do presente regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

- a) Altura da fachada é a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda, entendendo-se por cota média do terreno marginal à fachada, o ponto médio da linha de inter Secção entre o plano da fachada e o plano onde assenta a edificação ou que contém os pontos de cota máxima e mínima de assentamento da fachada;
- b) Altura total da construção é a dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos;
- c) Área é a parcela do território pertencente a uma classe de espaço, delimitada de acordo com a homogeneidade das características físicas, naturais ou de uso e ocupação do solo com interesse para o plano;

- d) Área edificável são áreas pertencente a um determinado núcleo urbano, incluindo os espaços intersticiais e áreas adjacentes ou peri-urbanas, cujo desenvolvimento é aconselhável para a definição e consolidação da estrutura urbana que se propõe, reúne um conjunto de edificações e actividades que se enquadram no ambiente envolvente e constituem todo plano;
- e) Área de cedência são áreas que devem ser cedidas ao domínio público das autarquias locais, destinadas a circulações pedonais e de veículos, à instalação de infra-estruturas, espaços verdes e de lazer, equipamentos colectivos, entre outros;
- f) Área de implantação/ocupação é o valor expresso em metro quadrado (m²) do somatório das áreas dos edifícios delimitados pelo perímetro do piso que contacta com o solo, de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas e balanços;
- g) Área de intervenção do PD designada neste Regulamento como área de expansão urbanística de acordo com o limite demonstrado na planta legal.
- h) Área de pavimento coberto é o equivalente a área de implantação;
- i) Área do lote constitui a superfície de lote definida pelos seus contornos captados na planta legal;
- j) Área não edificável são as áreas peri-urbanas do perímetro do plano, que importa proteger ou que não tenha interesse especial para a edificação;
- k) Balanço é qualquer elemento construído fora da projecção vertical da área de implantação;
- l) Berma é a faixa de estrada entre a valeta e a parte alcatroada, asfaltada ou empedrada, de circulação;
- m) Beirado é a fileira de telhas que formam a parte mais baixa do telhado;
- n) Classes de espaços com vista ao desenvolvimento do processo de planeamento e a elaboração de planos, os solos podem ser classificados, em função do seu destino básico, espaços canais e equipamento, área edificável e área não edificável;
- o) Construção em banda constitui edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres: principal e tardoz;
- p) Construção geminada constitui edifício que encosta a outro, com o qual forma um conjunto, tendo apenas três alçados livres;
- q) Construção isolada constitui edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção;
- r) Cota da soleira é a demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau de entrada principal referida ao espaço público de acesso, entretanto, existindo dois níveis de contacto de espaço público, opta-se pela situação de nível superior;
- s) Empena é o parâmetro vertical adjacente a construção ou a espaço privativo;
- t) Espaço canal é a classe de espaço que corresponde a corredores activados por infra-estruturas, produzindo o efeito de barreira física relativamente aos espaços que as marginam;
- u) Espaços de equipamentos corresponde a áreas afectas ou a afectar a estabelecimentos de carácter público, cooperativo, mutualista ou privado e destinado a satisfazer procuras e necessidades de população só realizáveis por instalações de carácter singular e específico;
- v) Índice de implantação/construção é multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice e este pode ser bruto, líquido ou ao lote e podem ser apresentados sem % (percentagem);
- w) Índice de utilização constitui o quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos, sendo incluídas, na soma das superfícies brutas dos pisos, as escadas, as caixas de elevadores, alpendres e varandas balançadas e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- x) Logradouro é a área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexa com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;
- y) Lote é área cadastral ou parcela identificável, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento, é a área relativa a parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção, em que se pode incluir logradouro privado; o seu conjunto define um quarteirão;
- z) Loteamento é o processo de divisão de um terreno em lotes destinados à construção;
- aa) Mobiliário urbano é o equipamento capaz de contribuir para o conforto e eficácia dos aglomerados urbanos, nomeadamente: bancos, cabines, telefónicos, recipientes para lixo, abrigos para peões, mapas e cartazes informativos;

- bb)* Nível de terreno é o nível mais baixo da inter Secção do perímetro exterior da construção com o terreno envolvente;
- cc)* Número de pisos constitui o número máximo de andares ou de pavimentos sobrepostos acima do nível do terreno, ou do embassamento ou no embassamento, excluindo os sótãos e caves sem frentes livres, os entre-pisos parciais que resultem do acerto de pisos entre fachadas opostas, bem como os pisos vazados em toda a extensão do edifício com utilização pública ou condominal e só ocupados pelas colunas de acesso vertical;
- dd)* Parâmetro é o indicador com um intervalo de variação entre valor máximo e um valor mínimo, sendo que nesse intervalo todos os valores intermédios são admissíveis e nos instrumentos de gestão do território os parâmetros estabelecem limites mínimos que viabilizam numa área de referência, designadamente, infra-estruturas, limites máximos que garantam a salvaguarda do património natural ou edificado e a qualidade do ambiente, podendo ser apresentados em percentagem quando os valores admitidos se reportam a índices;
- ee)* Parcela de terreno é o espaço urbano, individualizado e autónomo, delimitado por via pública ou espaço urbano público;
- ff)* 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;
- gg)* Platibanda é a grade ou murro que rodeia a plataforma de um edifício;
- hh)* Qualidade de vida é o resultado de múltiplos factores no funcionamento das sociedades humanas, e traduz-se na situação de bem-estar físico, mental e social, e na satisfação e afirmação culturais, bem como em relações autênticas entre o indivíduo e a comunidade, dependendo da influência de factores interrelacionados;
- ii)* Quarteirão é o conjunto de edifícios implantados numa zona delimitada por arruamentos;
- jj)* Reparcelamento é a operação que tem por objecto o agrupamento de prédios, o seu loteamento, conjunto e a distribuição dos lotes pelos proprietários dos prédios agrupados, na proporção dos respectivos direitos;
- kk)* Rotunda é a praça formada por cruzamento ou entroncamento, onde o trânsito se processa em sentido giratório e sinalizada como tal;
- ll)* Terreno dotacional é o terreno ocupado ou a ocupar por espaços públicos, infra-estruturas

urbanísticas e equipamentos colectivos indispensáveis à satisfação das exigências quotidianas da vida urbana;

- mm)* Restrições de utilidade pública usufruem de um regime semelhante ao das servidões administrativas, mas distinguem-se destas por visarem a realização de interesse públicos abstractos, não corporizada na utilidade de um objecto concreto, seja prédio ou qualquer outro imóvel;
- nn)* Unidade operativa de planeamento e de gestão correspondente a uma unidade territorial que e pode integrar mais de uma classe de espaço, a qual, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socioeconómicas, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal e que implicam medidas de intervenção específicas e aplicação de normas para a urbanização e edificação;
- oo)* Tipologia é a caracterização dos fogos, ou dos edifícios, em termos de área funcionamento e morfologia por exemplo: malha bloco, malha geminada, malha livre, malha isolada;
- pp)* Zona/subzona constitui a parcela do território pertencente a uma área, com uma determinada função e correlativos uso e regime, em resultado da análise e valorização das características físicas e naturais dos solos abrangidos e da sua localização, nela devendo existir as mesmas estruturas ou ser prosseguidas as mesmas finalidades.

Artigo 7º

Divisão administrativa

1. A futura cidade de Chã de Norte, território objecto do presente Plano Detalhado, divide-se em seis subzonas, devidamente numeradas, que comportam diversas tipologias individuais, ou colectivas.

2. A cada uma destas tipologias aplicam-se as disposições do presente Regulamento de acordo com a unidade arquitectónica a que pertencem.

Artigo 8º

Validade do plano

1. A validade do plano detalhado é fixada em 24 (vinte e quatro) anos contados a partir da sua entrada em vigor.

2. À data de expiração deste prazo, pode continuar a aplicar-se na ausência de qualquer outra disposição aprovada e publicada pelas autoridades competentes.

3. O pedido das autoridades respectivas, a revisão do plano detalhado, pode ser preconizado antes de expirado o prazo fixado neste documento.

4. Qualquer adaptação, mesmo pontual, do presente regulamento solicitada por uma pessoa de carácter privado ou público, só será aceite com prévia consulta da autoridade encarregue da sua aplicação.

5. As modalidades praticadas e os procedimentos para pedidos de adaptação serão fixados pela Câmara Municipal da Ribeira Brava.

Artigo 9.º

Domínio público das autarquias locais

Todas as áreas de acesso público pertencem ao domínio público das autarquias locais nos termos disposto no artigo 11.º do Decreto-legislativo 2/2007 de 19 de Julho, que estabelece os princípios e as normas de utilização dos solos, tanto pelas entidades públicas como pelas entidades privadas.

Artigo 10.º

Domínio privado das autarquias locais

Considera-se propriedade privada das autarquias locais os terrenos, que por qualquer título legítimo, pertençam às mesmas e não estejam integradas no domínio público ou afectos a um fim de utilidade pública.

Artigo 11.º

Obrigatoriedade e requisitos para aprovação de projectos de arquitectura e concessão de licenças

1. A aprovação dos projectos de arquitectura e a concessão de licenças para execução de obras serão sempre condicionadas a unidade arquitectónica.

2. No caso de parcelamento de uma unidade arquitectónica, seja por venda, herança ou por outros modos de aquisição, o projecto de arquitectura deve contemplar e manter a unidade apresentada no conjunto dos alçados na totalidade da UA.

Artigo 12.º

Documentos a apresentar

1. Enquanto não existirem construções, além da documentação estabelecida no Regime Jurídico de Edificação, para aprovação deve-se apresentar o projecto em pelo menos duas fases distintas, ou seja, na sua fase de estudo prévio e na de anteprojecto, após o que pode ser aprovado em definitivo.

2. Em qualquer dos casos os documentos a entregar devem constituir-se de peças escritas e desenhadas, podendo essas últimas integrarem perspectivas/fotomontagens com documentos facultativos, complementares, visando garantir o perfeito respeito ao regulamento e o adequado enquadramento do edifício no conjunto urbano.

Artigo 13.º

Emissão de licença de utilização

Concluídas as obras e após vistoria da Câmara Municipal, a mesma emite o alvará de licença de utilização, nos termos da legislação vigente e das seguintes condições adicionais:

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

Artigo 14.º

Responsabilidade do dono da obra

A concessão de licença para a execução de obras, e o exercício da fiscalização municipal não isentam o dono da obra, ou o seu representante, da responsabilidade pela condução dos trabalhos, em estreita concordância com as prescrições regulamentares e outros preceitos gerais ou especiais, a que essa obra, pela sua localização ou natureza, tenha de subordinar-se.

CAPITULO II

Disposições arquitectónicas diversas

Artigo 15.º

Telhado

A inclinação da cobertura do telhado deve variar de entre 26 (vinte e seis) à 35 (trinta e cinco graus).

Artigo 16.º

Cave

1. A construção da cave só é permitida nos casos em que tecnicamente seja possível, mediante um estudo técnico assumido perante um “termo de responsabilidade técnica”.

2. São permitidas caves de até 3 m (três metros) de altura, desde que não ultrapassem a cota da soleira que deverá ser 50 cm (cinquenta centímetros) acima do lancil que define o nível da rua.

3. A ventilação e iluminação da cave devem ser feitas por vãos localizadas nas paredes perimetrais do edifício com acesso ao exterior, ou artificialmente, de forma que ela não seja visível da rua.

Artigo 17.º

Saliências

1. Qualquer saliência deve ser feita dentro dos limites do lote.

2. Excepcionalmente, quando as circunstâncias urbanísticas do plano assim exijam, a Câmara Municipal, mediante deliberação fundamentada, pode aceitar saliências até 1,50m (um metro e meio).

Artigo 18.º

Cota da soleira

1. A cota da soleira é demarcada a partir do ponto médio do primeiro degrau de entrada principal referida ao espaço público de acesso.

2. Os valores da cota da soleira, nunca devem ultrapassar 50cm (cinquenta centímetros) da cota média do lancil que delimita a rodovia de acesso ao lote.

Artigo 19.º

Superfície e forma dos lotes

1. Não é permitida a subdivisão dos lotes.
2. Quando uma pessoa singular ou colectiva for proprietária de dois ou mais lotes, a “área máxima de cons-

trução” e a “área máxima de implantação” poderá ser a que resultar do somatório das áreas e a linha do limite de implantação terá de ser mantido assim como o número máximo de pisos.

3. Os lotes têm forma rectangular, trapezoidal ou de sector circular e contemplam os limites máximos de construção, indicados na planta legal.

4. A implantação dos equipamentos deverá respeitar a forma e a superfície dos lotes, bem como o projecto de paisagismo.

Artigo 20º

Implantação das construções em relação aos espaços públicos

A implantação das construções em relação aos espaços públicos será efectuada a partir do alinhamento das vias públicas conforme o estipulado nas peças gráficas.

Artigo 21º

Galerias

1. As galerias definem espaços de relacionamento das construções com o espaço público.

2. As galerias a implantar nos espaços exteriores frontais do rés-do-chão dos edifícios com comércio ou serviços devem ter largura constante, conforme o estipulado nas peças gráficas.

3. O pavimento das galerias deve respeitar a unidade de conjunto sem barreiras arquitectónicas.

Artigo 22º

Equipamentos exteriores

1. A colocação em fachadas de aparelhos de ar condicionado tem de ser obrigatoriamente instalados no interior dos edifícios, no interior das varandas ou no terraço de cobertura.

2. Os reservatórios de água, painéis de energia solar, bem como as antenas receptoras de sinal áudio ou vídeo, devem ser colocados nos terraços de cobertura ou de modo a salvaguardar a qualidades estética do imóvel, mediante autorização da Câmara Municipal.

3. As zonas de estendal e secagem de roupa não devem ser visíveis dos espaços públicos.

Artigo 23º

Publicidade

1. A colocação de publicidade visível em lugares públicos está sujeita ao licenciamento e/ou autorização da Câmara Municipal nos termos da lei e dos regulamentos municipais.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a publicidade não pode ser licenciada ou aprovada nos seguintes casos:

- a) Quando prejudicar a circulação dos peões, designadamente dos deficientes;

- b) Quando afectar a segurança das pessoas ou das coisas, nomeadamente a circulação rodoviária;
- c) Quando apresentar disposições, formatos ou cores que possam confundir-se com os de sinalização de tráfego;
- d) Quando causar prejuízos a terceiros; e
- e) Fora das áreas/zonas comerciais.

3. Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas e fachadas, dispondo ou não de iluminação própria.

4. Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a previa autorização dos serviços municipais competentes.

Artigo 24º

Acessibilidade aos espaços públicos

Sem prejuízo do disposto na lei, a construção de espaços públicos, nomeadamente, edifícios públicos, equipamentos colectivos, espaços verdes de recreio e as vias públicas, deve obedecer às normas técnicas específicas, designadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas de modo a permitir o normal acesso das pessoas com mobilidade condicionada, obedecendo às seguintes normas:

- a) Nas edificações com um ou mais pisos existem escadas ou rampas de acesso aos andares, em número e largura proporcionados às necessidades de utilização e segurança na evacuação;
- b) As escadas e as rampas devem ser seguras, suficientemente amplas, iluminadas e proporcionarem cómoda utilização;
- c) As escadas e as rampas que têm acesso público devem ser necessariamente bem ventiladas;
- d) As rampas referidas na alínea a) têm uma inclinação máxima de 6%.

Artigo 25º

Boa manutenção da urbanização

1. Os proprietários dos terrenos e de edifícios devem mantê-los em boas condições de segurança, salubridade e estéticas.

2. A Câmara Municipal, por iniciativa própria, ordena a realização das obras que se mostrem necessárias para manter ou restabelecer as condições referidas no número anterior.

3. É proibida qualquer obra de alteração do pavimento da via pública sem autorização da Câmara Municipal.

4. Se para a execução de obras for necessário ocupar terreno que não faça parte do lote, terá de ser solicitada autorização expressa da Câmara Municipal, de acordo com as disposições legais em vigor.

5. O sistema viário não poderá ser alterado por qualquer realização urbanística de iniciativa pública ou privada, salvo em questões de pormenor e após parecer favorável da Câmara Municipal da Ribeira Brava de São Nicolau.

6. Durante a execução de obras de qualquer natureza, são obrigatoriamente adoptadas as precauções e as disposições necessárias para garantir a segurança do público, para salvaguardar as condições normais de trânsito e, bem assim, para evitar eventuais danos materiais.

Artigo 26º

Estética das construções

1. Este sítio objecto do presente PD insere-se numa zona urbana com particularidades próprias, com destaque para o sistema de plataformas de suaves declives e com valor paisagístico, pelo que exige tratamento arquitectónico e estéticos cuidados, assim sendo, deve-se considerar na elaboração dos projecto o seguinte:

- a) A sua situação particular e privilegiada no contexto da cidade e da urbanização;
- b) O enquadramento a sua envolvente natural;
- c) O declive do terreno;
- d) O arranjo urbanístico envolvente;
- e) O enquadramento e relação com os arruamentos;
- f) A incidência solar; e
- g) O sentido dos ventos dominantes.

2. É interdita as construções de carácter provisório, bem como as em que se proponham materiais facilmente deterioráveis pelos agentes atmosféricos.

SECÇÃO II

Disposições aplicáveis as diferentes unidades arquitectónicas

CAPITULO I

Disposições aplicáveis à sub-zona 01

Artigo 27º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta sub – zona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1 – Habitação unifamiliar em banda;
- b) H2 – Habitação multifamiliar em gaveto;
- c) Hc – Habitação multifamiliar e comércio;
- d) EA – equipamento administrativo; e
- e) LC – Espaços lúdico - recreativo e verde de enquadramento.

Artigo 28º

Tipos de utilização autorizados

2. Tipologia H1; construções destinadas a residência individual e unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

3. Tipologia H2; construções destinadas a residência multifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

4. Tipologia Hc; construções destinadas a habitação multifamiliar e equipamentos de serviço ou comércio desde que estes não ultrapassem os 25% do total da área construída.

5. Tipologia EA; construções destinadas equipamentos administrativos e respectivos anexos ao exercício da função ou a comércio e habitação desde que estes não ultrapassem 15% do total da área construída.

6. Tipologia espaço lúdico recreativo; construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 29º

Tipos de utilização interditos

1. São interditas as tipologias H1 e H2:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia Hc:

- a) Construções de equipamentos comerciais que ultrapassem os 25% do total da área construída;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia EA:

- a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

4. Tipologia LC:

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano.
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 30º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q01, Q02, Q08 e Q09 da subzona, constituído por lotes com áreas maioritariamente de 240.00 m², (duzentos e quarenta metros quadrados) com dois pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00 (três metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00 (três metros).

2. Tipologia H2: construções indicadas nos lotes do quarteirão Q04, constituído por lotes que têm a área de 240.00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), de volumetria 2, rés-do-chão mais um e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00 m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00 m (três metros).

3. Tipologia Hc; construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q03, Q06, Q07 da subzona e têm maioritariamente áreas de 240.00 m² com 3 (três) pisos de volumetria, rés-do-chão mais dois pisos com a opção de um piso em mansarda ou recuado, têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Galeria frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Galeria lateral, para lotes de esquina igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo posterior igual 3.00m (três metros).

4. Tipologia EA: construção indicada nos lotes do quarteirão Q05 desta subzona e tem a área de 1 220.00 (mil duzentos e vinte) m² com 4 (quatro) pisos de volumetria, rés-do-chão mais três pisos com a opção de um piso recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Galeria frontal igual a 6.00 (seis metros);
- b) Galerias laterais igual a 6.00 (seis metros); e
- c) Galeria posterior igual a 6.00 (seis metros).

5. Tipologia LC: Nestes lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

CAPITULO II

Disposições aplicáveis à sub-zona 02

Artigo 31º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta subzona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1: habitação unifamiliar isolada;
- b) H3: habitação económica evolutiva;
- c) ED: equipamento desportivos; e
- d) LC: espaços lúdico-recreativos e verde de enquadramento.

Artigo 32º

Tipos de utilização autorizados

3. Tipologia H1: construções destinadas a residência individual e unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

4. Tipologia H3: construções destinadas a habitação económica evolutiva e suas dependências.

5. Tipologia ED: construções destinadas equipamentos desportivos e respectivos anexos ao exercício da função.

6. Tipologia espaço lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 33º

Tipos de utilização interditos

1. Ficam interditos as tipologias H1 e H3:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia ED:

- a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia LC:

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano;
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 34º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes do quarteirão, Q01 desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 500.00 (quinhentos) m² com dois pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 5.00 (cinco) m;
- b) Recuos laterais igual a 2.5 (dois virgula cinco) m; e
- c) Recuo posterior igual a 2.5 (dois virgula cinco) m.

2. Tipologia H3: construções indicadas nos lotes do quarteirão Q02, Q03 Q04 desta subzona constituídos por lotes que têm a área de 145.00 (cento e quarenta e cinco) m², de volumetria dois pisos, rés-do-chão mais um, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.5 m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo posterior igual a 2.5 (dois virgula cinco metros).

3. Tipologia ED: construção indicada nos lotes dos quarteirões Q05 e Q06 desta subzona, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de equipamentos desportivos e mobiliário urbano são objecto de estudos de pormenor.

5. Tipologia LC: nestes lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

CAPITULO III

Disposições aplicáveis à sub-zona 03

Artigo 35º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta subzona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1: habitação unifamiliar isolada ou em banda;
- b) H3: habitação económica evolutiva;
- c) Hc: Habitação multifamiliar e comércio;
- d) E e E2: Equipamentos de ensino;
- e) ER: Equipamento religioso; e
- f) LC: Espaços lúdicos - recreativo e verde de enquadramento.

Artigo 36º

Tipos de utilização autorizados

1. Tipologia H1: construções destinadas a residência individual ou unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função;

2. Tipologia H3: construções destinadas a habitação económica evolutiva e suas dependências;

3. Tipologia Hc: construções destinadas a habitação multifamiliar e equipamentos de serviço ou comércio desde que estes não ultrapassem os 25% do total da área construída;

4. Tipologias E e E2: construções destinadas equipamentos de ensino secundário e pré-escolar respectivamente bem como dos seus anexos ao exercício da função;

6. Tipologia ER: construções destinadas equipamentos de culto religioso e seus anexos ao exercício da função; e

7. Tipologia espaço lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 37º

Tipos de utilização interditos

1. Ficam interditas a utilização das tipologias H1 e H3:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia Hc:

- a) Construções de equipamentos comerciais que ultrapassem os 25% (vinte e cinco por cento) do total da área construída;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia E, E2 e ER:

- a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a

armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente;
- c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

4. Tipologia LC;

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano; e
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 38º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q05 a Q10, desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 180.00 (cento e oitenta), 252.00 (duzentos e cinquenta e dois), 420.00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) com 2 pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros), excepto os lotes com a área de 420.00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) que têm recuo frontal de 5.00m (cinco metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros), excepto os lotes com a área de 420.00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) que têm recuo frontal de 5.00m (cinco metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

2. Tipologia H3: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q01 a Q04 e Q11 e Q12, constituído por lotes que têm a área de 120.00m², (cento e vinte metros quadrados), volumetria de 2 (dois) pisos, rés-do-chão mais um, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo posterior igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

3. Tipologia Hc: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q14 a Q22 desta subzona, constituído por lotes têm áreas de 288.00 e 380.00m² (duzentos e oitenta e oito e trezentos e oitenta metros quadrados), com 3 (três) pisos de volumetria, rés-do-chão mais dois pisos, com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Galeria frontal igual a 3.00m (três metros); e
- b) Galeria lateral (para lotes de esquina) igual a 3.00m (três metros);
- c) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros).

4. Tipologia E e E2; construções indicadas nos quarteirões Q13 e Q23 desta subzona, constituído por lotes têm área de 11 483.00 e 3 078.00 m², (onze mil quatrocentos e oitenta e três e três mil e setenta e oito metros quadrados), respectivamente e serão objecto de projectos de pormenor.

5. Tipologia ER; construção indicada no quarteirão Q-25 desta subzona, tendo este lote a área de 3 360.00 m² (três mil trezentos e sessenta metros quadrados) e será objecto de um projecto de pormenor.

6. Tipologia LC; lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

CAPITULO IV

Disposições aplicáveis à sub-zona 04

Artigo 39º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta sub – zona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1: habitação unifamiliar isolada ou em banda;
- b) H2: habitação multifamiliar em gaveto;
- c) Hc: habitação multifamiliar e comércio;
- d) He: habitação estruturante / condominial;
- e) E1: equipamento de ensino;
- f) EP: equipamento protecção civil;
- g) EMF: equipamento – mercado e feiras; e
- h) LC: espaço lúdico - recreativo e verde de enquadramento.

Artigo 40º

Tipos de utilização autorizados

1. Tipologia H1: construções destinadas a residência individual/ unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

2. Tipologia H2: construções destinadas a residência multifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

3. Tipologia Hc: construções destinadas a habitação multifamiliar e equipamentos de serviço ou comércio desde que estes não ultrapassem os 25% do total da área construída.

4. Tipologia He: construções destinadas a habitação multifamiliar tipo condominial, e equipamentos de serviço desde que estes não ultrapassem os 10% do total da área construída.

5. Tipologia H3: construções destinadas a habitação económica evolutiva e suas dependências.

6. Tipologia E1: construções destinadas equipamentos de ensino básico, bem como dos seus anexos ao exercício da função.

8. Tipologia EP: Construções destinadas equipamentos de protecção civil e seus anexos ao exercício da função.

9. Tipologia EP: construções destinadas equipamentos de mercados e feiras bem como dos seus anexos ao exercício da função.

10. Tipologia espaço lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 41º

Tipos de utilização interditos

1. São interditas as tipologias H1, H2 e He:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia Hc:

- a) Construções de equipamentos comerciais que ultrapassem os 25% do total da área construída;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia E, E2 e ER:

- a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis;

4. Tipologia LC:

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano; e
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 42º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q12 a Q15, desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 294.00 e 449.00 m², (duzentos e noventa e quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados), respectivamente, com 2 pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros), excepto os lotes com a área de 420.00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) que têm recuo frontal de 5.00m (cinco metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros), excepto os lotes com a área de 420.00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) que têm recuo frontal de 5.00m (cinco metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

2. Tipologia H2: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q16 a Q-09 e Q10, e têm a área de 180.00m² a 195 m², (cento e oitenta a cento e noventa e cinco metros quadrados) de volumetria 2, rés-do-chão mais um e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo posterior igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

3. Tipologia Hc: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q02, Q05 e Q08 desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 288.00 e 380.00m² (duzentos e oitenta e oito e trezentos e oitenta metros quadrados), respectivamente, com 3 (três) pisos de volumetria, rés-do-chão mais dois pisos com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Galeria frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Galeria lateral, para lotes de esquina igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros).

4. Tipologia H3: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q17 constituídos por lotes que têm a área de 120.00m², (cento e vinte metros quadrados), com volumetria de 2 (dois) pisos, rés-do-chão mais um e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo posterior igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

5. Tipologias E1, EP, EMF; construções indicadas nos quarteirões Q11, Q18 e Q19 desta subzona, constituídas por lotes que serão objecto de projectos de pormenor.

6. Tipologia LC; construções indicadas no lote do quarteirão Q20, definido de acordo com a planta de ordenamento, e terá as implantações das construções de acordo com estudos de pormenor.

CAPITULO V

Disposições aplicáveis à sub-zona 05

Artigo 43º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta sub – zona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H1: habitação unifamiliar isolada e em banda;
- b) H2: habitação multifamiliar;
- c) Hc: habitação multifamiliar e comércio;
- d) E2: equipamento de ensino pré-escolar;
- e) EP: equipamento protecção civil/polícia;
- f) ES: equipamento de Saúde; e
- g) LC: espaços lúdico-recreativos e verde de enquadramento.

Artigo 44º

Tipos de utilização autorizados

1. Tipologia H1: construções destinadas a residência individual/ unifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

2. Tipologia H2: construções destinadas a residência multifamiliar, assim como os anexos necessários ao exercício da função.

3. Tipologia Hc: construções destinadas a habitação multifamiliar e equipamentos de serviço ou comércio e/ ou hotelaria.

4. Tipologia E2: construções destinadas equipamentos de ensino pré-escolar bem como dos seus anexos ao exercício da função.

5. Tipologia EP: Construções destinadas equipamentos de protecção civil/polícia e seus anexos ao exercício da função.

6. Tipologia ES: construções destinadas equipamentos de saúde/hospital regional bem como dos seus anexos ao exercício da função.

7. Tipologia Espaço Lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 45º

Tipos de utilização interditos

1. Ficam interditas as tipologias H1e H2:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a

armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente;

d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis;

2. Tipologia Hc:

a) Construções de equipamentos comerciais que ultrapassem os 25% do total da área construída;

b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e

d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

3. Tipologia ES e E2:

a) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;

b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e

c) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

4. Tipologia LC:

a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano; e

b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 46º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H1; construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q06 e Q07, desta subzona constituído por lotes que têm áreas de 294.00 e 449.00m² (duzentos e noventa e quatro e de quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados), com 2 (dois) pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso, com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros) excepto os lotes de 449.00m² (quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados), que têm 5.00m (cinco metros);

b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros) excepto os lotes de 449.00m² (quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados), que têm 5.00m (cinco metros);

c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

2. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q12, Q13 e Q19, desta subzona constituído por lotes que têm áreas de 289.00 e 303.00m² (duzentos e oitenta e nove e trezentos e três metros quadrados), com 2 (dois) pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

3. Tipologia H1: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q15, Q16, Q17, Q20 desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 303.00 a 342.00m² (trezentos e três a trezentos e quarenta e dois metros quadrados), com 2 (dois) pisos de volumetria, rés-do-chão mais um piso com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

4. Tipologia H2: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q03 a Q05 e ainda os lotes dos quarteirões Q08, Q10 e Q11, constituídos por lotes que têm a área de 180.00 a 300.00m², (cento e oitenta a trezentos metros quadrados), com volumetria de 2 (dois) pisos, rés-do-chão mais um e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros); e
- b) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

5. Tipologia Hc: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q08 desta subzona, constituído por lotes que têm áreas de 300.00m² (trezentos metros quadrados) com 3 (três) pisos de volumetria, rés-do-chão mais dois pisos com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e têm as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 3.00m (três metros);
- b) Recuo posterior igual a 3.00m (três metros); e
- c) Recuo lateral igual a 3.00m (três metros).

6. Tipologia Hc: construções indicadas nos lotes do quarteirão Q18 desta subzona e estes lotes têm áreas de 1 095.00 (mil e noventa e cinco) a 1 230.00m² (mil duzentos e trinta metros quadrados), com 4 (quatro) pisos de volumetria, rés-do-chão mais três pisos com a opção de um piso em mansarda ou recuado, e são objecto de um projecto específico no âmbito dos programas de desenvolvimento económico do município.

7. Tipologia E2 e EP; construção indicada no quarteirão no Q-02 desta subzona, tendo estes lotes a área destinada ao desenvolvimento de um equipamento escolar e equipamento de protecção civil e serão objecto de projectos de pormenor.

8. Tipologia LC – Nestes lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

CAPITULO VI

Disposições aplicáveis à sub-zona 06

Artigo 47º

Áreas edificáveis

Estas disposições referem-se às unidades arquitectónicas que integram esta subzona e subdividem-se nas seguintes tipologias:

- a) H3: habitação económica evolutiva; e
- b) LC: espaços lúdicos e recreativos e ainda verde de enquadramento.

Artigo 48º

Tipos de utilização autorizados

1. Tipologia H3: construções destinadas a habitação económica evolutiva e suas dependências; e

2. Tipologia Espaço Lúdico-recreativo: construções destinadas exclusivamente a espaços de lazer, praças, mobiliários urbanos bem como verde de enquadramento e manutenção.

Artigo 49º

Tipos de utilização interditos

1. São interditos de utilização as Tipologia H3:

- a) Construções de equipamentos comerciais;
- b) Os estabelecimentos industriais ou agrícolas assim como estações destinadas a armazenagem e depósitos que não sejam áreas de serviço do edifício, os entrepostos, oficinas, qualquer que seja a sua superfície;
- c) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente; e
- d) As garagens destinadas a reparação de veículos automóveis.

2. Tipologia LC:

- a) Quaisquer construções excepto equipamentos e mobiliário urbano; e
- b) Os depósitos de resíduos, materiais, sucata ou outros, prejudiciais à higiene e ao ambiente.

Artigo 50º

Condições de implantação dos lotes

1. Tipologia H3: construções indicadas nos lotes dos quarteirões Q02, Q03 Q04 e Q05 desta subzona, constituídos por lotes que têm a área de 120.00 (cento e vinte) a 197.00m² (cento e noventa e sete metros quadrados), com volumetria de 2 (dois) pisos, rés-do-chão mais um piso e têm ainda as seguintes condições de implantação das construções:

- a) Recuo frontal igual a 2.50m (dois virgula cinco metros);

b) Recuo lateral igual a 2.50m (dois virgula cinco metros) para lotes com área superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados); e

c) Recuo posterior igual a 2.50m (dois virgula cinco metros).

2. Tipologia LC: nestes lotes definidos de acordo com a planta de ordenamento, as implantações de quaisquer construções no âmbito de programas de mobiliário urbano serão objecto de estudos de pormenor.

Secção III

Condições gerais de utilização do solo

Artigo 51º

Acesso e vias

Os lotes para serem edificadas devem ser servidos por vias públicas, relacionando-se com elas de forma integrada.

Artigo 52º

Utilização das redes

1. A construção edificada sobre o lote deve, obrigatoriamente, ser ligada às redes públicas.

2. Para a evacuação das águas negras, no caso da ligação a rede geral de esgotos não ser imediatamente possível, uma estação de tratamento de águas negras individual é realizada dentro da área do lote, devendo as suas condições serem previamente submetidas ao controle dos serviços municipais competentes.

Artigo 53º

Superfície e forma do lote

1. Os lotes têm forma e superfície variada conforme consta do plano anexo a este regulamento do qual faz parte integrante, devendo ser edificados de acordo com as prescrições do presente regulamento e das peças que constituem o conteúdo do plano detalhado.

Artigo 54º

Implantação das construções no mesmo lote

1. Várias construções podem ser implantadas no mesmo lote, desde que feitas segundo as prescrições do presente regulamento.

2. Jogos de volume dentro do mesmo lote são admitidos, desde que respeitem as normas gerais e favoreçam as relações do edifício com o contexto envolvente.

3. Quando implantadas no mesmo lote, as construções, não podem formar paredes comuns, salvo quando geminadas ou fazendo parte de um conjunto arquitectónico integrado.

4. Quando implantadas no mesmo lote, as construções, não geminadas ou não sendo conjuntos arquitectónicos, devem obedecer a um afastamento mínimo entre si de pelo menos 5m (cinco metros).

Artigo 55º

Condições de ocupação

1. A área máxima ocupada no solo nas diferentes UA é definida pelo coeficiente de ocupação do solo variando este em função respectiva unidade arquitectónica na qual o lote está inserido, devendo este ser determinado com as prescrições da planta de implantação anexa ao presente Regulamento do qual faz parte integrante.

2. Qualquer lote resultante do parcelamento de um lote preexistente fica sujeito aos mesmos índices de ocupação do lote matriz.

Artigo 56º

Cotas de soleira

1. As construções implantadas em terrenos de encosta ou seja de declive acentuado podem desenvolver-se em plano inclinado e dispor de um número ilimitado de pisos semi-enterrados, contudo, os seus níveis extremos, não podem exceder o correspondente em altura a dois pisos a contar da cota exterior da via acrescida de uma margem de 0.50 metros.

2. Em condições normais a cota de soleira nunca pode exceder 0.51 m medidos a partir do nível médio dos lancis que ladeiam as vias rodoviárias.

3. Excepcionalmente, por razões ponderosas pode ser autorizado alterações destes valores desde que este exercício contribua para a um melhor enquadramento arquitectónico e urbanístico do volume proposto.

Artigo 57º

Altura máxima ou cércea

1. A altura máxima ou cércea das construções é definida de acordo com as prescrições da planta das volumetrias anexas ao presente regulamento e de acordo com as unidades arquitectónicas na qual se encontram inseridos os respectivos lotes:

- a) Volumetria de dois pisos igual a 8.00 m (oito metros);
- b) Volumetria de 3 pisos igual a 12.00 m (doze metros); e
- c) Volumetria de 4 pisos igual a 16.00 m (dezasseis metros).

2. O valor expresso no ponto anterior é medido na vertical a partir da cota de soleira até ao ponto mais alto da construção, cumeira, com excepção de chaminés e caixas de escadas.

Artigo 58º

Estacionamentos

1. As áreas de estacionamento devem ser previstas no interior dos lotes à razão de um estacionamento por fogo e um estacionamento por cada doze lugares, caso tratar-se de restaurante, esplanadas ou similares.

2. Nos lotes de carácter não habitacional, mas residencial, hotéis ou pousadas, o número de estacionamentos exigidos é de um por cada cinco quartos.

3. O acesso às garagens poderá fazer-se transpondo o passeio mas nunca prejudicando o seu normal nivelamento, pendente ou cota.

4. Lugares para estacionamento ocasional são reservados ao longo das vias rodadas e em áreas específicas para efeito.

5. Nas construções assinaladas no n.º 2 deste artigo, pode ser admitido estacionamento subterrâneos mediante proposta do projecto arquitectónico.

Artigo 59º

Espaço livres e plantações

1. As áreas não cobertas dos lotes recebem tratamento vegetal quando não ocupadas por pavimentos tratados ou áreas de serviço e apoios domésticos.

2. Os jardins ou espaços verdes devem apresentar estudos próprios, incluindo definições de espécies e tipo de manutenção.

3. O corte ou abate de árvores e espécies vegetais só é autorizado para implantação da construção e se o projecto de arranjo paisagístico apresentar áreas de plantação equivalentes e ou, o referido arranjo trazer manifesta vantagens ambientais para o sítio.

Artigo 60º

Coefficientes de edificabilidade

1. Os coeficientes de edificabilidade são definidos pela razão entre o somatório das áreas edificadas em cada piso e a área total do lote.

2. O valor indicado no número anterior nunca deverá ultrapassar em mais de 10% o produto do coeficiente de ocupação do solo, definido no art.º 21 pelo n.º de pisos assinalado na planta de volumetria em anexo em anexo ao presente Regulamento.

Artigo 61º

Valores superiores ao coeficiente máximo

São toleradas ultrapassagens até 3.5 % quando as mesmas se justifiquem e devidamente fundamentadas e não ponham em causa o partido estético do conjunto ou obstruam a vista a outros lotes.

Artigo 62º

Obrigações dos beneficiários

1. Os terrenos encontram-se no estado de prédios rústicos e os proprietários encarregar-se-ão conjuntamente com a Câmara do estabelecimento das benfeitorias do domínio público.

2. Cada proprietário é responsável pelo seu lote, devendo identificá-lo com marcos de betão, onde constará em baixo relevo o número, comprimento e largura do mesmo.

Artigo 63º

Estragos causados às benfeitorias do domínio público

1. Cada beneficiário é pessoalmente responsável pelas degradações causadas às benfeitorias públicas ou acessórios, devendo o mesmo cuidar da reposição imediata em bom estado e às suas expensas das partes deterioradas.

2. Na falta da recuperação ou da reparação no prazo de um mês após a constatação do facto, a administração terá o direito a mandar proceder às reparações necessárias sendo as despesas indexadas ao responsável.

3. Na falta da recuperação ou da reparação no prazo de um mês após a constatação do facto, a administração terá o direito a mandar proceder às reparações necessárias às expensas do detentor responsável.

4. Os beneficiários não devem fazer sobre as ruas nenhum depósito de materiais, descargas de lixo, no entanto, durante os trabalhos de construção, materiais podem ser depositados sobre os passeios contíguos ao lote de terreno, desde que haja o cuidado de não obstruir valetes ou dispositivos de escoamento de águas pluviais.

Artigo 64º

Remodelação das construções

Qualquer remodelação do projecto de construção aprovado ou construção consolidada deve ser precedida de projecto de remodelação igualmente aprovada pela Câmara Municipal da Ribeira Brava.

Artigo 65º

Vedações

1. Durante a construção, é obrigatória a vedação da área de estaleiro.

2. As vedações definitivas têm tratamento cuidado integrando-se de forma harmoniosa com o edifício e deviam garantir privacidade e segurança aos espaços sem terem que ser elementos maciços ou opacos.

Artigo 66º

Valorização dos terrenos

1. Cada proprietário é responsável pelo seu lote, devendo identificá-lo com marcos de betão, onde constarem baixo-relevo o número, comprimento e largura do mesmo.

2. Os lotes devem ser valorizados, ou protegidos por vedação esteticamente cuidada num período de 1 ano após a fixação de marcos de sinalização e identificação.

Artigo 67º

Boa manutenção geral da urbanização

Os passeios assim como as escadarias e valas previstas, permitindo eventual passagem da canalização da rede de saneamento, devem estar sempre desimpedidos, assegurando a livre circulação de pessoas e ou de veículos de manutenção.

Artigo 68º

Lixo

1. Não deve ser feito nenhum depósito ou descarga de lixo ou outros sobre o próprio ou lotes vizinhos, espaços públicos, vias de acesso, sobre os passeios vizinhos habitados ou não.

2. A destruição dos resíduos produzidos no lote deve ser assegurada por meios do adquirente ou através do serviço de recolha e limpeza municipal, sendo interdita a destruição e enterramento dos resíduos no próprio lote.

Artigo 69º

Animais soltos

É expressamente proibida a criação de animais nesta zona, salvo para assegurar reconhecidas necessidades de segurança, contudo, estes devem estar bem guardados de modo a não pôr em risco aos utentes, a circulação de animais na área do presente Plano Detalhado fica condicionada a serem acompanhados e munidos de dispositivos de segurança, nomeadamente, correias, açaimes, entre outros.

Artigo 70º

Estendal para secagem de roupa

1. A secagem de roupa na via pública, principal ou secundária, de forma exposta ou velada é interdita.

2. As zonas de estendal e secagem de roupa devem localizar-se de tal modo que não sejam observáveis da rua ou de qualquer outro espaço acessível aos utentes.

Artigo 71º

Obrigação de manter a afectação prevista depois da realização dos trabalhos

1. Terminando qualquer trabalho para o qual foi utilizada via pública, é obrigatória a remoção dos materiais ali depositados bem como a respectiva limpeza do espaço.

2. Qualquer danificação da via implica o seu concerto nos termos do código de posturas de ocupação da via pública.

Artigo 72º

Sujeições diversas

1. Os adquirentes devem suportar sem indemnização qualquer sujeição devida aos diversos trabalhos decididos pela administração.

2. Devem suportar igualmente, nas mesmas condições, o estabelecimento e manutenção, seja da vedação, seja sobre a construção, de todos os sinais e indicações, assim como outras afixações colocadas no interesse geral.

Artigo 73º

Autorização de habitabilidade

Concluída a construção deve-se solicitar aos serviços municipais competentes uma autorização de habitabilidade, sendo esta passada mediante vistoria e condicionada aos seguintes requisitos:

- a) Estar exteriormente concluída, incluindo pintura;
- b) Estar interiormente concluída, incluindo pintura, no todo da edificação ou parte, deste que não cause perturbações ao funcionamento do resto do edifício e não ponha em perigo os seus utentes; e
- c) Não se ter alterado em relação ao último projecto apresentado e aprovado pela Câmara.

Artigo 74º

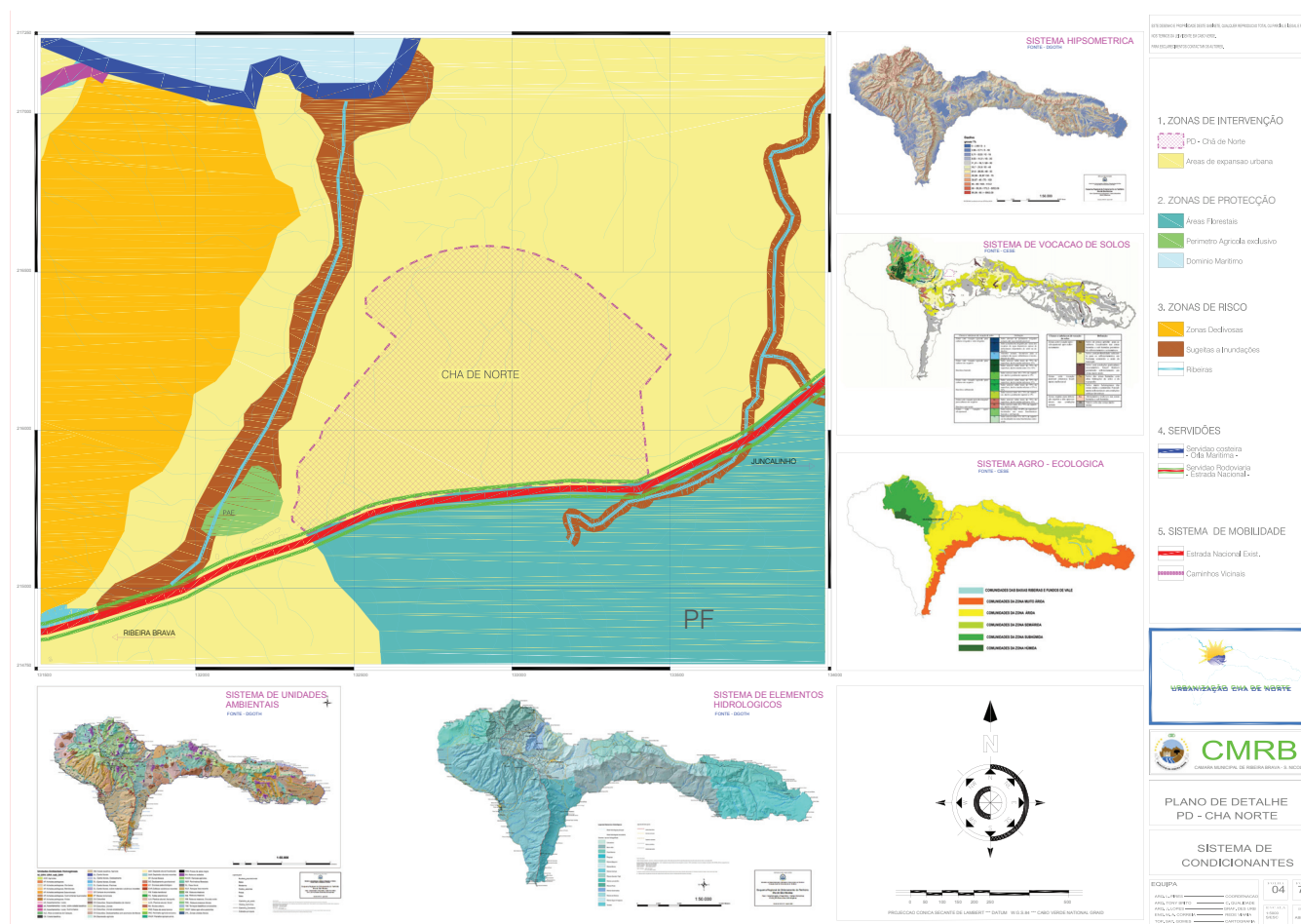
Casos omissos

Em todo o caso omissos neste Regulamento aplica-se as disposições da lei geral de construções urbana e demais legislação em vigor no país e ajustável a procedimentos similares.

Artigo 75º

Entrada em vigor do diploma

O presente regulamento entra em vigor após a sua publicação.





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



I SÉRIE BOLETIM OFICIAL

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

Endereço Electronico: www.incv.cv



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

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