

Portaria n.º 23/2013

de 28 de Março

Preâmbulo:

O Município de São Miguel, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu a este Ministério, para efeitos de ratificação, o Plano Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão.

O Plano Desenvolvimento Urbano enquanto instrumento de ordenamento que rege a organização espacial de parte determinada do território municipal é o plano urbanístico de natureza regulamentar e de grau inferior ao Plano Director Municipal. Este PDU 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,

Vistos 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 XIV, 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 artigo 205º e pelo nº 3 do artigo 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 Desenvolvimento Urbano (PDU) de Pilão Cão cujo Regulamento, planta de zonamento 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 Março de 2013.
— O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*.

REGULAMENTO DO PLANO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO DE PILÃO CÃO

CAPITULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

1. O presente Plano de Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão, adiante designado PDU-PC, elaborado segundo as disposições legais, estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo no âmbito da área de intervenção.

2. A área a que se aplica o presente Regulamento é a delimitada na planta de ordenamento.

Artigo 2º

Vinculação

1. A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano, programa ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer operação de parcelamento, obra de urbanização, obra de construção civil ou acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo, com carácter definitivo ou precário, na área abrangida pelo PDU-PC rege-se pelo disposto no presente Regulamento.

2. As disposições do presente Regulamento têm natureza de Regulamento administrativo e é indissociável da planta de ordenamento.

Artigo 3º

Validade

O Plano de Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão vigora por um período de 12 (doze) anos, contados a partir da sua entrada em vigor.

Artigo 4º

Dinâmica do Plano

O Plano de Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão pode ser objecto de alteração, suspensão e revisão nos termos do diploma em vigor pertinente a matéria.

Artigo 5º

Conteúdo documental

1. O Plano Desenvolvimento Urbano de Pilão Cão é constituído pelas seguintes

a) Relatório;

i) Planta da situação existente;

ii) Esquema de desenvolvimento;

iii) Planta de ordenamento e condicionantes; e

b) Regulamento.

2. O conteúdo material do Plano contempla os seguintes elementos:

a) Condicionantes e servidões: no território do PDU-PC são observadas as disposições referentes a protecções, servidões constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas nas plantas de ordenamento/zonamento e condicionantes:

- i) Zonas de Risco: zonas de duvidosa segurança geotécnica;
- ii) Zonas de Protecção: Ribeiras e eixos principais de água e património cultural
- iii) Servidões de infra-estruturas públicas e da orla marítima.

- b) Classe de espaços: a área abrangida pelo Plano está dividida nas seguintes classes e categorias de espaço, de acordo com as delimitações constantes da planta de ordenamento:
- i) Espaços canais e equipamentos, nomeadamente espaços canais e infra-estruturas viárias, espaços canais de infra-estruturas técnicas e equipamentos técnicos;
 - ii) Áreas não edificáveis, nomeadamente, agro-silvo-pastoril, verde de protecção de enquadramento, costeiras; e
 - iii) Áreas edificáveis, nomeadamente: aglomerado rural, habitacional mista, urbana estruturante e equipamentos sociais.

Artigo 6º

Plano Detalhado

1. Nas áreas edificáveis, e particularmente nas zonas de expansão promover-se-á a elaboração do Plano Detalhado da zona de Ponta Bacio de forma a:

- a) Garantir a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem;
- b) Adaptar e pormenorizar as disposições contidas neste PDU;
- c) Definir as características arquitectónicas e técnicas a que devem obedecer as construções, as infra-estruturas, os equipamentos e os espaços exteriores;
- d) Servir de base a elaboração de projectos e ao licenciamento de obras;
- e) Que as suas definições sejam constitutivas de direitos urbanísticos; e

2. O PD pode redefinir os parâmetros urbanísticos salvaguardando os usos definidos nas classes de espaços deste PDU.

Artigo 7º

Cedência de áreas dotacionais

1. Os proprietários de terrenos cedem gratuitamente à Câmara Municipal as parcelas destinadas a áreas dotacionais, de acordo com o plano, projecto ou norma aplicável, nos termos da lei em vigor pertinente a matéria.

2. Os terrenos dotacionais cedidos à Câmara Municipal são afectos especificamente à finalidade prevista no plano, projecto ou norma aplicável.

3. O cedente tem direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos dos números anteriores sempre que sejam afectas a fins diversos daqueles previstos no plano, projecto ou norma aplicável, nos termos da lei em vigor.

Artigo 8º

Emissão da 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:

1. 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;

2. Após a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que possam ter sido causados em equipamentos e infra-estruturas públicas ou outros edifícios.

3. A Câmara Municipal pode proceder à legalização de construções efectuadas ilegalmente, sem licença de construção, comprovadamente edificadas antes da entrada em vigor do Plano de Desenvolvimento Urbano e que obedeçam, cumulativamente, aos requisitos seguintes:

- a) Satisfazam a legislação aplicável ao licenciamento municipal de obras particulares;
- b) Não prejudiquem, de forma grave, quer o interesse público quer o ordenamento do território municipal;
- c) Não prejudiquem a capacidade construtiva das parcelas confinantes; e
- d) Cumpram o definido nos demais diplomas vigentes pertinentes a matéria.

Artigo 9º

Realização do plano

1. A administração municipal formula programas sectoriais, anuais e plurianuais, que constituem o guia de actuação urbanística municipal no quadro de realização do PDU-PC;

2. Estes programas incidem sobre as seguintes matérias:

- a) Habitação: definindo as acções a desenvolver pelo município, pelos órgãos de administração central e pelos particulares na construção e na recuperação de alojamentos, para um período determinado de tempo, de acordo com os diferentes programas e esquemas de financiamento público da habitação
- b) Espaços verdes: definindo o faseamento da sua realização;
- c) Infra-estruturas: definindo as diferentes obras de arruamento e vias, redes de saneamento básico, de distribuição de energia e iluminação pública, a serem realizadas por iniciativa do município;
- d) Aquisição de terrenos: estabelecendo os terrenos a adquirir necessários à realização do PDU-PC e dos diferentes programas sectoriais.

3. A Câmara Municipal regula o faseamento e a execução dos trabalhos de urbanização, adoptando o processo administrativo mais conveniente em cada caso, de acordo com a legislação em vigor, de forma a garantir uma conveniente execução das orientações do PDU-PC.

CAPÍTULO II

Disposições Específicas

Artigo 10º

Aplicação supletiva

Na ausência de outros planos urbanísticos, as disposições gerais e específicas têm aplicação directa.

Artigo 11º

Medidas preventivas

1. Até que o PD, referido no artigo 6º, entre em vigor, a título de medida preventiva, a Câmara Municipal interdita a criação de novos lotes na área circunscrita pelo PD.

2. Nas áreas não abrangidas por Planos Detalhados, a Câmara Municipal pode licenciar obras, procedendo a:

- a) Estudos urbanísticos sumários que garantam o alinhamento das fachadas e céreas das construções contíguas, para os casos de integração urbana; e
- b) Planos de loteamentos, para situações onde os estudos sumários não são suficientes para uma boa integração dos lotes no contexto urbano.

Artigo 12º

Infra-estruturas

1. É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de acesso público por via de perfil não inferior a 3m (três metros).

2. As infra-estruturas a construir pelos requerentes ficam preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas.

3. Todas as redes de infra-estruturas, incluindo os ramais de ligação, são obrigatoriamente colocadas no subsolo, à excepção das redes de infra-estruturas eléctricas e telecomunicações, quando devidamente autorizadas pelas entidades competentes.

4. Na remodelação ou alteração das redes de infra-estruturas existentes deve considerar-se o disposto no número anterior.

5. A rede de circulação rodoviária e de peões é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das vias.

6. As vias públicas e ou acessos devem garantir boa visibilidade, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento e permitir, em boas condições, as manobras dos veículos de protecção civil e recolha de lixo.

7. Sem prejuízo do regime legal em vigor, a configuração da rede rodoviária, incluindo a implantação e dimensionamento das vias e cruzamentos, pode ser readjustada em função dos estudos de engenharia de tráfego e de arruamentos, sem alterar o conceito da rede estabelecida.

Artigo 13º

Área habitacional

1. As áreas predominantemente habitacionais destinam-se preferencialmente à localização de habitação, sem exclusão da localização de outras actividades, designadamente comércios e serviços, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com o uso preferencial.

2. Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que a legislação específica o imponha e quando as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, cheiros, resíduos ou, de um modo geral, prejudiquem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou descarga ou com incompatível tráfego de pesados; e
- c) Acarretem graves riscos de incêndio ou explosão.

3. Todas as actividades que sejam sujeitas a legislação específica relativa à autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos nos pontos anteriores, podendo a Câmara Municipal inviabilizar instalação de qualquer actividade, bem como contra-ordenar a respectiva licença de utilização.

Artigo 14º

Actividade comercial e actividade industrial

1. Os pisos destinados a comércio, em construções de habitação uni ou multifamiliar, são exclusivamente admitidos em rés-do-chão ou cave.

2. Quando o piso destinado a comércio ou armazém se localize na cave do edifício, admite-se uma profundidade máxima de 4m (quatro metros).

3. O edifício quando integra instalações comerciais em rés-do-chão ou cave está igualmente sujeito aos afastamentos definidos no artigo 12º deste Regulamento.

4. Devem cumprir-se para a construção de instalações comerciais as condições de estacionamento definidas no artigo 20º deste Regulamento.

5. Nos edifícios com acesso por arruamentos com largura inferior a 5m (cinco metros) só é permitido o uso habitacional, em casos excepcionais, devidamente justificados, a Câmara Municipal pode permitir o uso comercial de pequenas unidades.

6. O licenciamento das unidades comerciais de dimensão relevante fica dependente do cumprimento da legislação específica em vigor e da avaliação do seu interesse social e económico por parte da Câmara Municipal e é precedido pela apresentação de um relatório.

7. A localização das unidades industriais e de armazenagem é limitada aos locais indicados na planta de ordenamento:

- a) Não são permitidas a construção, ampliação ou renovação de estabelecimentos anteriormente localizados em áreas residenciais; e
- b) As unidades industriais devem ainda dar cumprimento aos condicionalismos estipulados na legislação específica.

8. As estações de serviço e as oficinas de reparação de veículos automóveis não podem ser instaladas, quer em construções de raiz quer em espaços preexistentes adaptados, se causarem manifesto prejuízo às habitações ou outras actividades próximas, no que diz respeito à comodidade, à segurança e à salubridade, ou se os respectivos acessos não estiverem previstos, prejudicando a fluidez do trânsito.

9. Não são permitidas a construção, ampliação ou renovação de estabelecimentos anteriormente localizados em zonas residenciais.

10. O estabelecimento de unidade obriga a adopção das medidas tecnologicamente mais modernas no que respeita ao cumprimento das regras de segurança, como no que respeita à protecção do meio ambiente, recuperação de gases e controlo das descargas de efluentes líquidos.

Artigo 15º

Lixeiras e parques de sucata

É proibida a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósito de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho em qualquer área do perímetro deste plano.

Artigo 16º

Alojamentos de animais

Nos espaços urbanos não são permitidos alojamentos para animais, excepto galinheiras, coelheiras e similares, desde que devidamente instaladas nos lotes destinados a moradias e com parecer favorável do delegado de saúde.

Artigo 17º

Alinhamentos e cérceas

1. Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, e para os quais não existam planos específicos de ordenamento, as edificações a licenciar são definidas pelo alinhamento existente das fachadas.

2. Os andares recuados não podem exceder a cércea a estabelecer em cada caso nos artigos específicos de cada uma das zonas de edificabilidade.

3. É permitido o aproveitamento de vãos de telhado, desde que a inclinação da cobertura não exceda um plano inclinado com 30º (trinta graus) que passe pela intersecção entre a fachada e a laje de tecto do último piso.

4. As capacidades construtivas definidas neste Regulamento podem ser ajustadas em áreas de tecido urbano existente, quer se trate de colmatação, construção, ampliação ou substituição de edifícios, em que são respeitados os alinhamentos e cérceas dominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento e a cércea dominante do conjunto.

Artigo 18º

Empenas

As empemas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes são revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com outro material de construção de boa qualidade, que assegure uma correcta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

Artigo 19º

Anexos

1. Os anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações, localizados em lotes não podem, em qualquer caso, exceder 20% da área total do lote.

2. A Câmara Municipal pode consagrar excepções ao disposto neste artigo, quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas, que prossigam fins de interesse público ou de assistência social.

Artigo 20º

Tratamento paisagístico

1. Devem ser respeitadas as indicações constantes deste Regulamento e definidas nas peças desenhadas do Plano, nomeadamente serem criados espaços verdes envolventes dos edifícios de forma a enquadrar as construções na paisagem global proposta pelo Plano.

2. A execução de espaços verdes de acordo com o fim a que se destinam é da responsabilidade das entidades que se indicam:

- a) As estruturas verdes são da responsabilidade da Câmara Municipal ou do promotor, através de protocolo a estabelecer entre as partes;
- b) Os espaços verdes de enquadramento e as áreas exteriores dos lotes são da responsabilidade do promotor; e
- c) Os espaços verdes interiores aos lotes são da responsabilidade do proprietário do lote.

3. Os percursos pedonais públicos são na totalidade da sua extensão arborizados e serão previstos acessos a deficientes sempre que os desníveis existentes o justifiquem, através de rampas e outras soluções, de acordo com a legislação em vigor.

4. Nos espaços para utilização pública devem ser criados áreas, devidamente arborizadas e equipadas, de forma a proporcionar uma vivência urbana eficaz, sendo que nestas áreas é colocado mobiliário urbano, em passeios pedonais bem dimensionados, bem como em espaços públicos e de recreio.

5. Os espaços de recreio juvenil e infantil são equipados com áreas de jogo e equipamento infantil.

Artigo 21º

Acessibilidade aos espaços públicos

1. A construção de espaços públicos, nomeadamente, edifícios públicos, equipamentos colectivos, espaços verdes de recreio e as vias públicas, devem obedecer a normas técnicas específicas, designadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas que permitam o normal acesso das pessoas com mobilidade condicionada.

2. As instalações, edifícios e equipamentos e outros espaços mencionados no número anterior, já construídos e em construção que não garantam a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada têm de ser adaptados no prazo de 5 (cinco) anos, para assegurar o normal acesso dessas pessoas.

3. Esta norma aplica-se de imediato aos projectos de remodelação e ampliação de instalações, edifícios, estabelecimentos e espaços referidos no número um que vierem a ser submetidos a aprovação e ou licenciamento após a entrada em vigor do presente diploma.

4. Excepção a esta norma os casos que originem situações de difícil execução, que exijam a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou afectem sensivelmente o património cultural, sendo que nesses casos, os organismos competentes para a aprovação definitiva dos projectos podem autorizar outras soluções diferentes, de acordo com critérios a estabelecer, que devem ser publicitados com expressa e justificada invocação das causas legitimadoras de tais soluções.

5. A aplicação destas normas a edifícios e respectivos espaços circundantes que revistam especial interesse histórico e arquitectónico, designadamente os imóveis classificados ou em vias de classificação, é avaliada caso a caso e adaptada às características específicas do edifício em causa, ficando a sua aprovação dependente de parecer favorável da entidade responsável por essa classificação.

Artigo 22º

Estacionamentos

1. A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória.

2. Sem prejuízo do estabelecido na lei, os planos detalhados podem especificar os valores mínimos para os diferentes usos.

Artigo 23º

Publicidade visível

1. A colocação de publicidade visível de lugares públicos está sujeita ao licenciamento da Câmara Municipal, nos termos 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 trâfego;
- d) Quando causar prejuízos a terceiros; e
- e) Fora das áreas/zonas comerciais.

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

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

CAPÍTULO III**Condicionantes Especiais e Serviços**

Secção I

Zonas de Duvidosa Segurança Geotécnica

Artigo 24º

Definição das zonas de duvidosa segurança geotécnica

São zonas de duvidosa segurança geotécnica as áreas de risco em que é notória a instabilidade do solo, ao nível da morfologia do terreno e da sua constituição, enquadrando-se nesta categoria os fortes declives tais como falésias e ravinas propícios ao desabamento e desmoronamento de parte ou da totalidade do solo, quer por apresentarem inconsistência das camadas e materiais de que o solo é formado, ou por apresentarem fracturas indiciadoras do mesmo risco ou ainda simplesmente pelo declive que apresentam.

Artigo 25º

Normas aplicáveis a zona de duvidosa segurança geotécnica

1. As zonas de duvidosa segurança geotécnica são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, os serviços/terciário, equipamentos sociais, turismo, o recreio urbano e rural, pequeno comércio, comércio grossista, estabelecimento de infra-estruturas técnicas, as extracções minerais e pesca.

2. As ocupações nas diversas zonas, na totalidade ou em parte, devem ser sempre acompanhadas de estudo de âmbito ambiental e paisagístico que respeitem a arborização e tratamento dos espaços não ocupados e descreva as medidas de preservação ou de substituição do coberto vegetal, quando este exista.

3. A vegetação arbórea existente deve ser respeitada e valorizada na implantação das infra-estruturas a criar.

Secção II

Zonas de Protecção

Subsecção I

Ribeiras e eixos principais de linhas de água

Artigo 26º

Definição de ribeiras e eixos

1. São zonas de “ribeiras e eixos principais de água”, as áreas dos leitos normais e os leitos de cheia das ribeiras e cursos de água, ou seja o espaço de drenagem natural das águas pluviais que como tal importa proteger.

2. Na ausência de legislação específica estabelece uma faixa de 15m (quinze metros) a contar do bordo da ribeira, quando o curso de água coincide com vale, ou do eixo principal de escoamento, quando o curso de água não coincide com o vale, como zona de protecção.

Artigo 27º

Normas aplicáveis a ribeiras e eixos

1. As zonas de ribeiras e eixos principais de águas são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, serviços/terciário, equipamentos sociais, turismo, pequeno comércio, comércio grossista, extracções minerais e pesca.

2. Nas zonas de ribeiras e eixos principais de águas não são permitidas:

- a) Destrução do solo vivo e do coberto vegetal;
- b) Alterações da topografia do terreno e o derrube do coberto arbóreo;
- c) Depósito de entulho de qualquer tipo; e
- d) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

Subsecção II

Património Cultural

Artigo 28º

Definição das áreas de protecção

1. As áreas de protecção são aquelas em que é reconhecido o interesse histórico, cultural ou artístico do património material e imaterial nele existente, por isso interessa preservar, sendo que enquadram-se nesta categoria os sítios, conjuntos urbanos, edifícios, monumentos ou objectos.

2. A classificação como bem cultural pode ser desenquadrada pelo Estado, pela autarquia ou por qualquer pessoa singular ou colectiva, nos termos da legislação vigente.

3. Os bens classificados ou em vias de classificação não podem ser demolidos, alienados, expropriados, restaurados ou transformados sem parecer prévio da entidade competente, nos termos da legislação vigente e do presente Regulamento.

4. Na ausência de legislação específica, a faixa ou cintura de protecção em torno património cultural varia segundo o nível e tipo e natureza de património:

- a) Nas zonas não urbanizáveis o afastamento tem 25m (vinte e cinco metros) contados do perímetro do equipamento; e
- b) Nas zonas urbanas o afastamento é definido por plano detalhado ou na ausência daquele, por estudo específico para o efeito.

Artigo 29º

Normas aplicáveis as áreas de protecção

Estas áreas não apresentam incompatibilidades com outros usos, pois podem existir em qualquer lugar, na medida que são resultado da vivência e interacção do homem com a natureza.

Secção III

Servidões

Subsecção I

Orla Marítima

Artigo 30º

Definição da área de orla marítima

1. É definida como sendo “os terrenos situados numa zona considerada continuamente e no contorno de quais quer baías estuários e esteiros, até 80 m (oitenta metros), medidos do plano horizontal, a partir da linha das máximas preia-mar”;

2. Os terrenos referidos no número anterior pertencem ao domínio público do Estado e, como tal devem merecer atenção e protecção especiais e, devem reger-se na base dos princípios da inalienabilidade, da imprescritibilidade, da impenhorabilidade e da desafectação.

Artigo 31º

Normas aplicáveis á orla marítima

1. Cabe à Câmara Municipal desenvolver as acções que considere necessárias para o estabelecimento dos programas definitivos de ocupação destas zonas, bem como todas as acções que conduzam à elaboração dos estudos e projectos que assegurem a concretização e respectivas obras, de acordo com os objectivos expressos no Plano.

2. As ocupações nas diversas áreas, na totalidade ou em parte, devem ser sempre acompanhadas de estudo de âmbito paisagístico que respeite a arborização e tratamento dos espaços não ocupados e descreva as medidas de preservação ou de substituição do coberto vegetal, quando este exista.

3. Na área da orla marítima, admite-se o licenciamento de intervenções, de apoio às actividades de turismo, recreação, de lazer e de pesca desde que possuam um evidente interesse para o concelho, reconhecido pela Câmara Municipal, e, cumulativamente:

- a) Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer da sua utilização, podendo a Câmara Municipal exigir a elaboração de adequado estudo de impacte ambiental e funcional;
- b) Sejam criadas, a cargo dos interessados, todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessárias ao funcionamento autónomo da intervenção;
- c) Sejam executadas, a cargo dos interessados, todas as infra-estruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal entendidos como necessários pela Câmara Municipal;

Subsecção II

Infra-estruturas públicas

Artigo 32º

Servidão non aedificandi

1. Nos termos do Decreto-Lei nº 22/2008, de 30 de Junho, que aprova o estatuto das estradas nacionais, constituem servidão non aedificandi as estradas nacionais e municipais.

2. Área de servidão de caminhos municipais: a faixa de 5m (cinco metros) non aedificandi adjacente aquela, contada a partir do eixo do mesmo.

3. Nas zonas urbanas o afastamento da faixa non aedificandi é definido por plano detalhado.

Artigo 33º

Normas aplicáveis as zonas de servidão de infra-estruturas

As zonas de servidão de infra-estruturas são incompatíveis com habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, serviços/ terciário, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano e rural, pequeno comércio e comércio grossista, aproveitamento agrícola, florestal, extrações minerais e pesca.

CAPÍTULO IV

Classes de Espaço

Artigo 34º

Classificação

Constituem usos dominantes, compatíveis e incompatíveis das classes de espaços, para classificação e qualificação do solo, as definidas em conformidade com o disposto na Portaria 6 de 24 de Janeiro de 2011.

Secção I

Espaços Canais de Infra-Estruturas Técnicas

Artigo 35º

Definição de espaços canais de infra-estruturas

Os espaços canais de infra-estruturas técnicas são corredores que favorecem as ligações e suportam as redes de infra-estruturas técnicas no território.

Artigo 36º

Normas aplicáveis aos espaços canais de infra-estruturas

1. As áreas de espaços canais de infra-estruturas técnicas têm como uso incompatível a habitação ligada ao uso do solo, a indústria pesada e ligeira, o estabelecimento de equipamentos sociais, os serviços/terciário, pequeno comércio e grossista, turismo, recreio urbano e rural, extração mineira e pesca.

2. Os espaços canais de Infra-estruturas de técnicas coincidem com as áreas de servidão de infra-estruturas técnicas.

3. A rede de circulação rodoviária e de peões é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das vias, conforme a seguir se define:

- a) Estrada nacional constitui a via rodoviária estruturante da circulação rodoviária que ultrapassa o âmbito de Pilão Cão e constitui o principal eixo de ligação daquela às demais localidades do município;
- b) Estradas municipais constituem as vias distribuidoras e de articulação no interior do núcleo urbano;

c) Caminhos municipais são vias de uso exclusivamente pedonal que atravessam Pilão Cão e percorrem áreas de interesse paisagístico, de protecção ou reserva, com perfil variável nunca inferior a 1,5 metros de largura; pavimento variável, admitindo-se em terra batida.

d) O perfil transversal mínimo das vias é o definido na planta de ordenamento, à escala de 1:7 500

Secção II

Áreas Não Edificáveis

Subsecção I

Área Agro-Silvo-Pastoril

Artigo 37º

Definição da área agro-silvo-pastoril

As áreas agro-silvo-pastoril, delimitadas na planta de ordenamento, distinguem-se pela sua menor capacidade agrícola e pela aptidão para o desenvolvimento das actividades de sequeiro e pastoreio.

Artigo 38º

Normas aplicáveis a área agro-silvo-pastoril

As áreas agro-silvo-pastoril têm como uso incompatível a indústria pesada, serviços/terciários, turismo, recreio urbano, comércio grossista e extracção mineira.

Artigo 39º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 1 (um) piso (R/chão).

Subsecção II

Verde de Protecção e Enquadramento

Artigo 40º

Definição das áreas verde de enquadramento e protecção

As áreas verdes de enquadramento e protecção, delimitadas na planta de ordenamento, são faixas ou bolsas de coberto vegetal de valor paisagístico, que servem para constituir áreas de enquadramento visual e paisagístico, de protecção e de equilíbrio dos ecossistemas do lugar.

Artigo 41º

Normas aplicáveis as áreas verde de enquadramento e protecção

As áreas verde de protecção e enquadramento têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e grossista, extracção mineira e pesca.

Artigo 42º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 1 (um) piso (R/chão).

Subsecção III

Área Costeira

Artigo 43º

Definição da área costeira

As áreas costeiras, sobrepondo-se à orla marítima, abrangem toda a faixa de costa até 80m (oitenta metros), medidos no plano horizontal, a partir da linha das

máximas preia-mar”, funcionam como área de equilíbrio paisagístico ambiental e dos ecossistemas marinho e terrestre.

Artigo 44º

Normas aplicáveis a área costeira

As áreas Costeiras têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, equipamentos sociais, turismo, recreio urbano, pequeno comércio e grossista, actividades agrícolas e extracção mineira.

Artigo 45º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até um piso (R/chão).

Secção III

Áreas Edificáveis

Subsecção I

Aglomerado Rural

Artigo 46º

Definição das áreas de aglomerado rural

1. As áreas de aglomerado rural, correspondem aos núcleos residenciais localizados na periferia dos centros dos aglomerados, delimitado na planta de ordenamento, e que se caracterizam por serem áreas de grande indefinição urbana onde subsiste a vivência rural.

2. A esta secção aplica-se o disposto no artigo 17º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 47º

Normas aplicáveis as áreas de aglomerado rural

As áreas de aglomerado rural têm como uso incompatível a indústria pesada, actividades florestais e extracção mineira.

Artigo 48º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 2 (dois) pisos (R/chão +1).

Subsecção II

Habitacional Mista

Artigo 49º

Definição da zona habitacional mista

1. A zona habitacional mista, corresponde aos núcleos das proximidades dos centros, delimitados na planta de Pilão Cão, caracterizado por ser a área urbana onde predomina habitação.

2. A esta secção aplica-se o disposto no capítulo II deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 50º

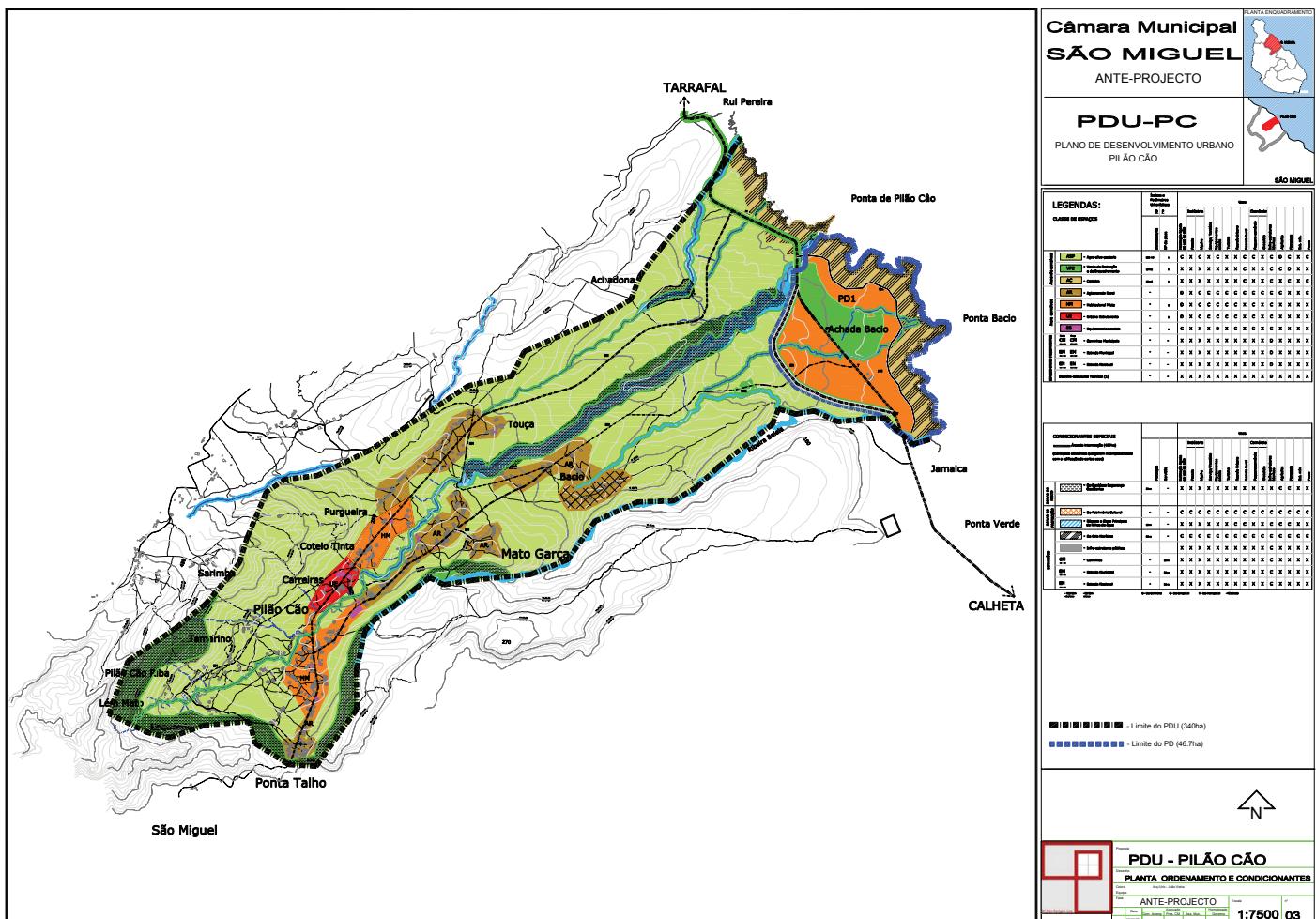
Normas aplicáveis a zona habitacional mista

As áreas habitacionais mistas têm como uso incompatível a indústria pesada, o recreio rural, comércio grossista, usos agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 51º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 2 (dois) pisos (R/chão +2).



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



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.