

MINISTÉRIO DO AMBIENTE HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Gabinete do Ministro

Portaria nº 13/2013

de 14 de Fevereiro

O Município de Santa Catarina de Santiago, através dos seus órgãos competentes, aprovou e submeteu ao Ministério do Ambiente Habitação e Ordenamento do Território, para efeitos de ratificação, o Plano Director Municipal de Santa Catarina de Santiago (PDM-SCS), que originou da Deliberação da Assembleia Municipal de Santa Catarina, publicada no *Boletim Oficial* nº 27, II Série, de 22 de Julho de 2009.

O PDM de Santa Catarina de Santiago, é o instrumento de ordenamento que rege a organização espacial da totalidade do território municipal, com base na estratégia de desenvolvimento Local, estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local continuada, integrando as opções de âmbito nacional e regional com incidência na respectiva área de intervenção.

O PDM, é o plano urbanístico de grau hierárquico superior, de natureza regulamentar, objecto de uma profunda e detalhada análise técnica multidisciplinar que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, a 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.

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

Assim;

Ao abrigo do disposto no nº 6 da Base XVII do Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo nº 6/2010, de 21 de Junho, que define as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico; e

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

Manda o Governo, pelo membro do Governo competente em razão da matéria, o seguinte:

Artigo 1º

Objecto

É ratificado o Plano Director Municipal da Santa Catarina de Santiago, adiante designado por PDM-SCS, cujo Regulamento, planta de ordenamento e planta de condicionantes, são publicados em anexo à presente Portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

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

Gabinete do Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, aos de de 2013. – O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SANTA CATARINA DE SANTIAGO

Regulamento

Preâmbulo

O Plano de Director Municipal de Santa Catarina, adiante designado por PDM é um documento elaborado segundo as exigências das Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro e alterações introduzidas pelo Decreto-Legislativo nº 6/2010, de 21 de Junho, o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico/RNOTPU - Decreto-Lei 43 do 24/01/2011 e a Portaria nº 6 que fixa o uso dominante e outros usos compatíveis e incompatível das diferentes classes de espaços no quadro da RNOTPU), contendo disposições de ordenamento da área de intervenção, bem como o regime de uso, ocupação e transformação do solo e ainda, orientação para a execução do PDM.

É de realçar que, pelo facto dessas Bases estarem ainda por regulamentar, na elaboração deste PDM, sempre que necessário e na medida em que não contrariava essas mencionadas Bases, teve-se em consideração a legislação anterior e normas técnicas adequáveis.

Este instrumento, o Regulamento do PDM, após ratificação pelo membro do Governo responsável pelo ordenamento do território e sua publicitação em Boletim Oficial, será plenamente eficaz. Assim sendo, terá valor de um Regulamento Administrativo, ou seja, as suas disposições serão vinculativas para os particulares e todas as entidades públicas.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Objecto e âmbito territorial

1. O presente diploma consagra o Plano Director Municipal de Santa Catarina de Santiago, adiante designado abreviadamente por PDM-SC, o qual abrange toda a área do município.

2. O PDM é o instrumento de planeamento territorial que rege a organização espacial do território municipal.

3. O presente Regulamento e a Planta de Ordenamento elaborados segundo as disposições legais vigentes, estabelecem o regime de uso, ocupação e transformação do solo, bem como a execução do PDM.

Artigo 2º

Enquadramento jurídico

1. As disposições do presente Regulamento têm natureza de regulamento administrativo, portanto, têm força de Lei.

2. 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 PDM rege-se pelo disposto no presente Regulamento.

3. O presente Regulamento é indissociável da Planta de Ordenamento.

Artigo 3º

Composição

1. Constituem elementos fundamentais do PDM:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Enquadramento – Nº 1;
 - c) Planta de Condicionantes – Nº 7A;
 - d) Planta de Ordenamento – Nº 14A;
 - e) Relatório Justificativo; e
 - f) Programa de Execução.
2. Constituem elementos anexos do PDM o Relatório de Caracterização e Diagnóstico da situação existente e as restantes peças gráficas:
 - a) Planta do Município – Nº 2;
 - b) Planta Geológica – Nº 3;
 - c) Planta Hipsométrica – Nº 4;
 - d) Planta das Comunidades Vegetais – Nº 5;
 - e) Planta de Potencialidades Agrárias – Nº 6;
 - f) Planta de Condicionantes 1/40,000 – Nº 7;
 - g) Planta de Infra-estruturas de Água, Saneamento e de Electricidade – Nº 8;
 - h) Planta da Rede Viária – Nº 9;
 - i) Planta de Equipamentos de Turismo e Desportos – Nº 10;
 - j) Planta de Equipamentos de Ensino e Saúde – Nº 11;
 - k) Planta dos Patrimónios Cultural e Natural – Nº 12;
 - l) Planta dos Núcleos de Povoamento – Nº 13;
 - m) Planta de ampliação do Pólo Chã de Tanque / e do Pólo Ribeira da Barca – Nº 13A;
 - n) Planta de ampliação do Pólo Assomada/ e do Pólo Achada Lém – Nº 13B;
 - o) Planta de ampliação do Pólo Tomba Touro/Ribeirão Manuel/ e do Pólo Achada Falcão – Nº 13C;
 - p) Planta de ampliação do Pólo Rincão / e do Pólo Achada Leite – Nº 13D;
 - q) Planta de Ordenamento Esc. 1/40 000 – Nº 14; e
 - r) Planta das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's) – Nº 15.

Artigo 4º

Vinculação

As disposições do presente Regulamento são vinculativas para os particulares e todas as entidades públicas, incluindo o próprio Município.

Artigo 5º

Hierarquia

Os planos urbanísticos hierarquicamente inferiores ao PDM desenvolverão as previsões e disposições por ele estabelecidas.

Artigo 6º

Conceitos

1. Os conceitos utilizados são os estabelecidos na legislação em vigor;
2. Além das definições constantes da legislação em vigor, para efeitos do presente Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:
 - a) Altura da edificação ou Cércea é a mediada vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção;
 - b) Altura total das construções é a dimensão vertical de construção a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até ao ponto mais alto de construção, incluindo a cumeeira da cobertura, excluindo elementos acessórios e elementos decorativos;
 - c) Anexos são entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações;
 - d) Área bruta total de construção é o somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, medidas pelo perímetro exterior das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, excluindo-se as áreas para instalações técnicas destinadas ao bom funcionamento dos edifícios, galerias exteriores públicas, espaços cobertos de uso público quando não encerrados;
 - e) Área de construção é o valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento;
 - f) Área de implantação da construção é a área resultante da projecção horizontal da construção, no plano do terreno, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e outros elementos construtivos em consola;
 - g) Densidade bruta é o valor expresso em fogos/hectare ou habitantes/hectare, correspondente ao quociente entre o número de fogos ou de

habitantes e a superfície de referência em causa, incluindo a rede viária e área afecta à instalação de equipamentos sociais ou públicos;

- h) Espaço canal é a área de solo afecta a uma infraestrutura territorial ou urbana de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes. Constituem zonas de construção interdita ou condicionada; é definido pelos corredores de servidões de infra-estruturas;
- i) Índice de implantação bruta é o multiplicador urbanístico corresponde ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- j) Leito entende-se como sendo o terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades;
- k) Logradouro é a área não edificável do lote resultante da subtracção da área de implantação à área do lote;
- l) Lote é a área cadastral ou parcela identificável e destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento;
- m) Loteamento é a operação de divisão dos terrenos urbanizáveis, em fracções ou unidades definidas em função do seu destino de construção e autonomia de aproveitamento urbanístico;
- n) Margem entende-se como sendo uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. Tem a largura de 10 metros. A largura da margem conta-se a partir da linha limite do leito. Se, porém esta atingir arribas alcantiladas, a largura da margem será contada a partir da crista do alcantil;
- o) Moda é o valor mais frequentemente representado pelos indicadores urbanísticos na área envolvente à intervenção;
- p) Número de pisos é o número total de pavimentos sobrepostos acima do nível do terreno, ou do embasamento ou no embasamento, incluindo as caves com uma frente livre e os aproveitamentos das coberturas em condições legais de utilização, excluindo 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;
- q) Obra de ampliação é uma obra realizada em instalação existente de que resulte um aumento de qualquer dos seguintes parâmetros de edificabilidade: área bruta de

construção, área de implantação, cêrcea ou altura total de construção, número de pisos, acima e abaixo da cota de soleira;

- r) Parcela é a área identificada em cadastro, com limites próprios, como uma só propriedade;
- s) Plano Detalhado (PD), é um instrumento de planeamento que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal;
- t) Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU), é um instrumento de planeamento que rege a organização espacial de parte determinada do território municipal, integrada no perímetro urbano, que exija uma intervenção integrada, desenvolvendo, em especial, a qualificação do solo;
- u) Piso recuado entende-se como recuo do espaço coberto de um piso ou andar (geralmente o último), de um edifício, relativamente ao plano de fachada, pode ser consequência da determinação da sua altura por aplicação da regra da cêrcea;
- v) Servidões constituem um ónus ou encargo imposto sobre uma propriedade e limitadora do exercício do direito de propriedade. A Servidão é administrativa quando imposta por disposição legal sobre uma propriedade por razões de utilidade pública. As Restrições de Utilidade Pública usufruem de um regime semelhante ao das servidões administrativas, mas distinguem-se destas por visarem a realização de interesses públicos abstractos, não corporizados na utilidade de um objecto concreto, seja prédio ou qualquer outro imóvel;
- w) Unidade comercial de dimensão relevante é um estabelecimento, considerado individualmente ou no quadro de um conjunto pertencente a uma mesma empresa ou grupo em que se exerce a actividade comercial nos termos e nas condições previstas na legislação em vigor;
- x) Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão (UOPG) corresponde a uma unidade territorial que 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;
- y) Uso habitacional engloba a habitação uni e plurifamiliar e as instalações residenciais especiais tais como albergues, residências de estudantes, residências religiosas, etc.;
- z) Uso misto engloba os usos habitacionais e terciário;

aa) Uso terciário inclui serviços públicos e privados, comércio retalhista e equipamentos colectivos de iniciativa privada ou cooperativa;

bb) Vestígios arqueológicos são todos os indícios ou bens encontrados em meio rural ou urbano, no solo, no subsolo ou no meio submerso, parte de construção, infra-estrutura ou artefacto que contribuam para o estudo da evolução da Humanidade e da sua relação com o meio ambiente; e

cc) Zona adjacente à margem entende-se como sendo toda a área contígua à margem que se encontra dentro do limite da maior cheia conhecida ou numa faixa de 100 metros, quando se desconheça tal limite.

CAPÍTULO II

Disposições comuns

Artigo 7º

Condições gerais de edificabilidade

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 6 (seis) metros.

2. Nos casos de casas existentes, esse perfil deverá considerar as condições reais encontradas no terreno.

3. Todas as redes de serviço a construir pelos requerentes deverão ser preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas na zona.

4. Na realização de operações urbanísticas em áreas edificáveis, até à existência de PDU's ou de PD's eficazes, deve respeitar-se a moda dos indicadores patentes na envolvente mais próxima, designadamente no que respeita à utilização dominante dos edifícios, número de pisos, tipologia, índice de implantação, índice de construção e densidade habitacional.

5. Nas áreas não abrangidas por Planos Detalhados, a Câmara Municipal poderá licenciar obras, procedendo a estudos urbanísticos sumários que garantam o alinhamento das fachadas e cêrcea das construções contíguas desde que respeitem o estipulado no presente Regulamento, nomeadamente observando as definições para a respectiva classe de espaço e, desde que:

a) Respeite os números anteriores deste artigo; e

b) Esteja garantido o acesso viário em condições convenientes à dimensão e função do empreendimento.

6. Toda e qualquer instalação existente nas áreas edificáveis cuja natureza da sua função seja incompatível com a ocupação destas áreas, nomeadamente lixeiras, sucateiras, instalações agro-pecuárias, depósitos de explosivos, indústrias poluentes ou produtos inflamáveis armazenados por grosso, será transferida para locais previamente aprovados, nas áreas não edificáveis, durante o prazo de vigência do PDM e de acordo com as normas a estabelecer pela Câmara Municipal e regulamentos específicos a elaborar para o efeito.

7. 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 neste regulamento, podendo a Câmara Municipal inviabilizar a instalação de qualquer actividade, bem como contra-ordenar a respectiva licença de utilização.

8. Nas áreas abrangidas por alvará de loteamento em vigor, são aplicáveis as disposições nelas contidas.

Artigo 8º

Parcelamento do solo

1. Apenas se aceitará qualquer pretensão que se traduza em loteamento, nos termos da legislação em vigor, nas áreas edificáveis.

2. O parcelamento do solo será permitido nas áreas edificáveis não abrangidas por Plano Detalhado, desde que sejam respeitadas as indicações deste Regulamento e das peças desenhadas do Plano, para cada classe de espaço.

Artigo 9º

Actividade comercial

1. Quando o piso destinado a comércio ou armazém se localize na cave do edifício, admite-se uma profundidade útil, máxima igual à área de ocupação do rés-do-chão.

2. No caso de edifícios com galeria, a área de recuo ocupada pela galeria não deve ser considerada para efeitos de construção de cave.

3. Para a construção de instalações comerciais deve-se cumprir as condições de estacionamento definidas no artigo 15º deste Regulamento.

4. Nos edifícios com acesso por arruamentos com largura inferior a 10 metros só será permitido o uso habitacional. Em casos excepcionais, devidamente justificados, a Câmara Municipal poderá permitir o uso comercial de pequenas unidades.

5. 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 neste regulamento, podendo a Câmara Municipal inviabilizar a instalação de qualquer actividade, bem como contra-ordenar a respectiva licença de utilização.

6. O licenciamento de unidades comerciais de dimensão relevante fica limitado às zonas classificadas como sendo de Espaços Industriais, dependente do cumprimento deste regulamento e da legislação específica em vigor e, bem assim, da avaliação do seu interesse social e económico por parte da Câmara Municipal, devendo ser precedido de apresentação de um relatório justificativo.

Artigo 10º

Estabelecimentos perigosos, insalubres e incómodos

O licenciamento de Estabelecimentos perigosos, insalubres e incómodos fica limitado às zonas classificadas como sendo de Espaços Industriais, dependente do cum-

primento deste regulamento e da legislação específica em vigor e bem como, da avaliação do seu interesse social e económico por parte da Câmara Municipal, devendo ser precedido de apresentação de um relatório justificativo.

Artigo 11º

Exploração de Inertes

1. Sem prejuízo do cumprimento dos imperativos legais, a exploração de depósitos minerais no município, nomeadamente o estabelecimento e exploração de pedreiras e de outros inertes para a construção civil, só será permitida, fora das áreas edificáveis.

2. Salvo legislação específica em contrário, ou na ausência de legislação específica, para os casos de exploração de pedreiras, fica desde já estabelecido perímetro de protecção a partir do limite das áreas previstas, nos seguintes termos:

- a) 5 metros, relativamente a prédios rústicos vizinhos, murados ou não;
- b) 15 metros, relativamente a caminhos públicos;
- c) 20 metros, relativamente a condutas de fluidos, linhas eléctricas de baixa tensão, linhas aéreas de telecomunicações e telefónicas não integradas na exploração da pedreira;
- d) 30 metros, relativamente a cabos subterrâneos eléctricos e de telecomunicações, linhas eléctricas aéreas ou de alta tensão, postos eléctricos de transformação ou telecomunicações, edifícios não especificados e locais de uso público;
- e) 50 metros, relativamente a nascentes de água e estradas nacionais ou municipais;
- f) 100 metros, relativamente a monumentos nacionais, instalações e obras das forças armadas e forças e serviços de segurança, escolas e hospitais;
- g) 200 metros à volta dos furos de captação de água, para garantir a disponibilidade e as características da água, esse perímetro de protecção poderá ser revisto com fundamento em estudos hidrogeológicos na área da ocorrência e da circulação da água; e
- h) 500 metros, relativamente a locais ou zonas com valor científico ou paisagístico e, como tal classificados pelas entidades competentes.

3. Sem prejuízo do cumprimento dos imperativos legais, o licenciamento da instalação de indústrias extractivas (inertes ou outras) será precedido da apresentação de medidas de protecção ambiental e de projecto de recuperação paisagística dessas áreas, faseado no tempo.

4. Dentro do perímetro de protecção previsto no n.º 2, são proibidas ou condicionadas todas e quaisquer as ocupações e acções susceptíveis de interferir ou contaminar esses recursos ou danificar a sua exploração.

Artigo 12º

Estações de serviço e oficinas de veículos automóveis

1. As estações de serviço e as oficinas de reparação de veículos automóveis e similares, não poderão ser instaladas, quer em construções de raiz quer em espaços pré-existent adaptados, se causarem manifesto prejuízo às habitações ou outras actividades próximas, no que diz respeito à comodidade, à segurança, e à salubridade, se utilizam a via pública como espaço complementar de produção ou se os respectivos acessos não estiverem previstos, prejudicando a fluidez do trânsito de pessoas e veículos.

2. Não são permitidas a construção, ampliação ou renovação de estabelecimentos acima referidos, anteriormente localizados em zonas habitacionais.

Artigo 13º

Postos de abastecimento de combustíveis

1. A localização de postos de abastecimento de combustíveis será definida em sede dos PDU e PD propostos.

2. A instalação de posto de abastecimento de combustíveis observará as disposições técnicas e a legislação específica do sector, carecendo de um estudo detalhado global antes da sua aprovação pela Câmara Municipal.

3. É obrigatória a adopção de medidas e soluções tecnológicas das mais modernas existentes, quer no que respeita ao cumprimento das regras de segurança, quer no que respeita à protecção do meio ambiente, recuperação de gases e controlo das descargas de efluentes líquidos.

Artigo 14º

Lixeiras e Parques de sucata

1. A localização de lixeiras e parques de sucata é a prevista na Planta de Ordenamento e deverá entrar em funcionamento no prazo de vigência do PDM.

2. É proibida a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósito de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho, em qualquer outro ponto do perímetro deste Plano.

3. As lixeiras existentes serão desactivadas e seladas com a entrada em vigor da nova lixeira prevista no n.º 1 deste artigo.

4. As lixeiras existentes após seladas serão alvo de adequada recuperação ambiental e paisagística.

5. Sem prejuízo de outros condicionamentos legalmente exigidos, a localização ou ampliação de depósitos de sucata, de ferro-velho e de veículos inutilizados dependem de licença municipal, sendo sempre levada em consideração a protecção do ambiente.

6. A licença a que se refere o número anterior será sempre recusada se a localização, pela natureza ou aspecto do empreendimento, comprometer o equilíbrio ecológico, ocupar solos de alta potencialidade ou capacidade de uso agrícola, prejudicar a salubridade, segurança, tranquilidade e ambiente públicos, o carácter ou interesse público dos próprios lugares ou das proximidades e as paisagens e sítios panorâmicos.

7. As lixeiras e parques de sucata serão obrigatoriamente vedados, preferencialmente por uma sebe vegetal.

8. É interdita a acumulação vertical das carcaças.

9. A Câmara Municipal, no âmbito de um plano de saneamento, estabelecerá pontos de recolha de lixo, devidamente identificados e vedados.

Artigo 15º

Estacionamentos

1. Os estacionamentos públicos à superfície localizam-se: em áreas de utilização pública – nas faixas vinculadas a estacionamento marginal da rede rodoviária principal, secundária e local, e em áreas de domínio público e privado, programadas e projectadas com esse objectivo.

2. A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória, devendo assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades dos utentes das respectivas construções, com os seguintes valores mínimos:

- a) Habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar – 1 lugar/ fogo;
- b) Salas de espectáculos e outros locais de reunião – 1 lugar/ 20 lugares sentados ou 5 lugares / 100 m² de área bruta;
- c) Hotéis e unidades análogas – 1 lugar / 5 quartos de hóspedes;
- d) Restaurantes, comércio e serviços – 1,5 lugares / 50 m² de área bruta;
- e) Indústria e armazenagem – Devem ser previstas, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga e a estacionamentos, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar; e
- f) Fica interdita a utilização dos estacionamentos públicos previstos nas ruas para o desenvolvimento de qualquer tipo de actividade empresarial.

3. A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel fica condicionada à comprovação da existência de áreas de estacionamento no interior do lote para número de viaturas licenciadas ou em reparação.

4. Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, considera-se como mínimo 5 lugares para escolas de condução e 10 lugares para os restantes casos.

5. Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

- a) Uma área bruta mínima de 15 m² por cada lugar de estacionamento à superfície; e
- b) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada ou enterrada.

6. Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se:

- a) Uma área bruta mínima de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície; e
- b) Uma área bruta mínima de 130m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada ou enterrada.

7. Nas unidades comerciais de dimensão relevante é obrigatória a existência de áreas de estacionamento no interior da parcela, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos da legislação em vigor.

8. As áreas ou lugares de estacionamento obrigatórios, estabelecidos no presente artigo, não são susceptíveis de constituir fracções autónomas independentes das unidades de utilização, a que ficam imperativamente adstritas.

9. Sempre que seja provada a impossibilidade de criação de estacionamento público de apoio a equipamentos públicos ou privados, dentro ou fora do respectivo lote, é admissível a contabilização da capacidade existente na via pública de acesso para efeitos de viabilização da sua localização mediante contrato específico de utilização a ser estabelecido entre a Câmara Municipal e o Promotor.

10. Nos casos dos números anteriores, com excepção do previsto no n.º 7, a Câmara Municipal poderá acordar com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais, ou contribuir para a sua resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior do lote.

11. As áreas de estacionamento à superfície, com excepção das coberturas dos pisos de cave, deverão ter um revestimento permeável.

Artigo 16º

Rede de circulação

1. As vias públicas e 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, estacionamento público de superfície, passeios, placas, paragens de transportes públicos e passeadeiras de peões.

2. A configuração da rede rodoviária, incluindo a implantação e dimensionamento das vias e cruzamentos, poderá ser reajustada em função dos estudos de engenharia de tráfego e de arruamentos, sem alterar o conceito da rede estabelecida.

Artigo 17º

Logradouros privados

1. Os logradouros privados devem constituir áreas livres, preferencialmente áreas verdes permeáveis, em que o máximo da superfície não afecta à implantação do edifício, sendo interdita a ocupação dos logradouros com construções ou pavimentos impermeáveis, excepto nos seguintes casos:

- a) Nos anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações;

- b) Nas Galerias, entendidas como espaços de relacionamento das construções com o espaço público;
- c) No estacionamento a céu aberto para uso privativo do edifício, devendo, nestes casos, ser aplicados pavimentos permeáveis ou semipermeáveis; e
- d) Nas situações em que a sua manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente nos casos em que os logradouros confinantes já estejam ocupados com construções ou em que a topografia do terreno envolvente determine más condições de fruição do logradouro.

2. A construção de pequenos anexos destinados à manutenção do próprio logradouro ou ao apoio do edifício principal é permitida, desde que esses anexos se conformem com o estipulado na alínea a) do número anterior.

Artigo 18º

Integração no edificado

As capacidades construtivas definidas neste Regulamento poderão ser ajustadas em áreas existentes ocupadas com construções, quer se trate de colmatação, construção, ampliação ou substituição de edifícios, em que serão 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 19º

Tratamento paisagístico

1. Nos planos hierarquicamente inferiores serão identificadas áreas objecto de projectos paisagísticos de forma a enquadrar os elementos físicos naturais e construções na paisagem global proposta pelo respectivo plano.

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

- a) A estrutura verde principal, o corredor verde e os espaços verdes equipados 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 serão da responsabilidade do proprietário do lote.

3. Os percursos pedonais públicos serão 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 deverão ser criadas espaços, devidamente arborizados e equipados, de forma a proporcionar uma vivência urbana eficaz.

Nesses espaços serão colocados mobiliários urbanos, em passeios pedonais bem dimensionados, bem como, em espaços públicos e de recreio.

5. Os espaços de recreio juvenil e infantil serão equipados com áreas de jogos e equipamentos infantis.

Artigo 20º

Publicidade

1. A colocação de publicidade visível de lugares públicos está sujeita ao licenciamento da Câmara Municipal, nos termos da legislação vigente 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 rodoviária;
- d) Quando provocar obstrução de perspectivas panorâmicas ou afectar a estética ou o ambiente dos lugares ou da paisagem;
- e) Quando prejudicar a beleza ou o enquadramento de monumentos e edifícios classificados; e
- f) Quando está fora das áreas ou zonas comerciais.

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

CAPÍTULO III

Condicionantes

Artigo 21º

Âmbito e objectivos das condicionantes

1. Neste capítulo são identificadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública que incidem sobre o território municipal, designadamente, as representadas na planta de condicionantes e as que, não sendo possível representar cartograficamente, também condicionam o uso do solo municipal.

2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública também incidem sobre as infraestruturas e equipamentos projectados e programados, no âmbito do PDM.

3. As servidões que prevêm área non aedificandi, aplicam-se a novas construções salvo quando essas infraestruturas se encontrem já instaladas em áreas edificáveis, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes.

4. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente

de estas estarem ou não graficamente identificadas na Planta de Condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à da classe e categoria de espaço sobre que recaem em conformidade com a Planta de Ordenamento e o presente Regulamento, fica condicionada às disposições que regem tais servidões ou restrições, aplicando-se cumulativamente e a elas se sobrepondo, tanto no que respeita aos condicionamentos de usos e actividades que estabelecem como quanto às consequências do seu não acatamento.

5. A este capítulo aplica-se o disposto no Capítulo II – Disposições Comuns deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Secção I

Zonas de riscos

Artigo 22º

Zona de Duvidosa Segurança Geotécnica

1. Na ausência de estudos geológicos específicos, são consideradas zonas de duvidosa segurança geotécnica, as áreas em que há conhecimento de antecedentes de acidentes graves desta natureza ou que, pelas características conhecidas, possam representar um risco elevado.

2. Nas zonas de duvidosa segurança geotécnica, são proibidas ou condicionadas todas e quaisquer as ocupações e acções susceptíveis agravar a insegurança e que ponham em risco vidas humanas e bens materiais.

3. Nestas, é interdita a construção de edifícios, bem como a localização de reservatórios de combustíveis líquidos ou gasosos, salvo se estudo geotécnico, elaborado ou visto por entidade competente, fundamentar a inexistência de risco.

Artigo 23º

Zona Sujeitas a Inundações

1. Nas áreas susceptíveis de risco geológico e sujeitas a Inundações, normalmente é notória a instabilidade do solo, ao nível da morfologia do terreno e da sua constituição.

2. Enquadram-se nesta categoria os fortes declives 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.

Secção II

Zonas de Protecção

Artigo 24º

Zona de Património Cultural

1. Os bens classificados ou em vias de classificação não poderão ser demolidos, alienados, expropriados, restaurados ou transformados sem parecer prévio da Entidade competente, nos termos da legislação vigente e do presente regulamento.

2. Quando se trate de edifício acompanhado de outras construções, as obras a realizar na zona de protecção

não podem introduzir elementos dissonantes, devendo manter a traça do existente, excepto se destinarem a eliminar elementos daquele tipo preexistentes.

3. A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e também à sua imediata comunicação aos organismos competentes e respectiva autarquia, em conformidade com as disposições legais.

4. Todos os edifícios ou construções de interesse público, mesmo não classificados como monumento nacional ou imóvel de interesse público, nomeadamente as instalações escolares, hospitalares, administrativas e religiosas poderão dispor de uma zona de protecção cuja extensão é variável consoante a utilização do edifício ou construção. Os valores que se pretende proteger, seja ligado a estética, salubridade ou de outra natureza e a ocupação dos terrenos circundantes, serão garantidos baseado no cumprimento dos seguintes aspectos:

- a) As medidas de protecção são solicitadas pelas entidades que têm a seu cargo a conservação e gestão desses edifícios;
- b) As razões para tais medidas de protecção podem ser de carácter histórico, cultural, estético ou por uma questão de segurança e salubridade;
- c) O dimensionamento das zonas de protecção non aedificandi é variável consoante os casos; e
- d) As zonas de protecção non aedificandi previstas nesta secção é facultativa e mais amplas que os afastamentos mínimos determinados em relação ao limite do lote e/ou às construções circundantes.

5. Sem prejuízo de um levantamento exaustivo a realizar, o PDM identifica os elementos do património edificado na Planta do Património Cultural e Natural. Até que seja feito criterioso estudo com vista a formalização da sua classificação, esses elementos ficam sujeitos a um regime provisório de restrição de uso e transformação, correspondente a um perímetro definido com base num raio mínimo de 50 metros a partir dos limites externos do imóvel.

Artigo 25º

Zona de Património Natural

1. Sem prejuízo de um levantamento exaustivo a realizar, o PDM identifica os elementos naturais na Planta do Património Cultural e Natural. Até que seja feito criterioso estudo com vista a formalização da sua classificação, esses elementos ficam sujeitos a um regime provisório de restrição de uso e transformação, cujos termos serão deliberados pela Câmara Municipal.

2. São solos aráveis, as áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climatéricas e sociais, apresentam grandes potencialidades produtivas, devendo nelas ser privilegiada a actividade agrícola, e identificam-se pelas áreas classificadas na planta de ordenamento como solo agrícola.

3. É condicionada os solos com vocação agrícola para fins não agrícola, bem como plantações, e obras e activi-

dades agrícolas que provoquem a degradação do solo, o desprendimento de terras, encharcamento, inundações, salinização e outros efeitos perniciosos que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas.

4. São consideradas árvores ou arvoredos de interesse público, a moldura decorativa de monumentos arquitectónicos e outros que pela valorização paisagística, justificam a existência de medidas que regulamentem e condicionam os arranjos florestais e de jardins de interesse artístico ou histórico, e bem assim os exemplares isolados de espécies vegetais que, pelo seu porte, idade ou raridade, aconselhem uma cuidadosa conservação.

5. É proibido o corte de árvores que sejam consideradas espécies protegidas ou cuja conservação seja considerada de interesse público nos termos do ponto 1 do artigo 44º Lei nº 48/V/98, de 6 de Abril, que estabelece Protecção da árvore e da floresta e regula a actividade florestal.

6. São consideradas Áreas de grande sensibilidade paisagística, as áreas expostas a um grande número de observadores sensíveis ou as áreas de paisagem natural ou humanizada de grande valor cénico e em bom estado de conservação, designadamente, as bacias visuais de miradouros, a orla costeira, os lombos, as falésias e as encostas das ribeiras.

7. Como áreas de grande sensibilidade paisagística foram identificadas as seguintes:

- a) Parque Natural da Serra Malagueta;
- b) Orla costeira;
- c) Bacias hidrográficas dos Engenhos, de Charco e de Tabugal;
- d) Estruturas/aparelhos vulcânicos;
- e) Gruta de Águas Belas;
- f) Monte Grande e Monte Sucuro com Djom Bombudo da Ribeira de Boa Entrada; e
- g) Miradouros naturais de vista panorâmica na Serra Malagueta, Volta Monte, Cruz de Cima, Alto Ribeirão Manuel, etc.

8. Nestas áreas garantir-se-á o cumprimento dos seguintes aspectos:

- a) Não são permitidas actividades e usos que prejudiquem de forma significativa a qualidade da paisagem;
- b) Todas intervenções no solo que possam resultar num impacto visual significativo devem ser objecto de um adequado enquadramento paisagístico;
- c) Os muros de suporte, bem como os muros divisórios de propriedade, deverão ser em alvenaria de pedra ou revestidos com pedra regional; e
- d) Em miradouros e outros pontos de vista panorâmicos de interesse público é interdita a instalação de painéis publicitários, linhas aéreas de energia eléctrica e de telecomunicações, antenas e outras estruturas que interfiram com a bacia visual.

Artigo 26º

Zona de Recursos e Equipamentos Hídricos

1. As albufeiras ou lagoas naturais e/ou artificiais, resultantes das obras hidráulicas prevista neste PDM, nomeadamente as barragens de Saquinho, de Mato Sancho, de Figueira das Naus e de Apertado de Flamengo em função das suas funções principais e actividades secundárias que propiciam, deverão ser alvo de um plano de ordenamento específico que definirá os princípios e regras da utilização das águas públicas e da ocupação, uso e transformação do solo da respectiva zona de protecção.

2. Entende-se por águas de nascentes as águas subterrâneas naturais que não se integram no conceito de recursos hidrominerais, desde que na origem se conservem próprias para beber.

3. Entende-se por água mineral natural uma água considerada bacteriologicamente própria, de circulação profunda, com particularidades físico-químicas estáveis na origem dentro da gama de flutuações naturais, de que resultam propriedades terapêuticas ou simplesmente efeitos favoráveis à saúde.

4. Para efeitos de delimitação de servidões e restrições de utilidade pública, são consideradas áreas afectas a recursos hídricos as seguintes:

- a) Linhas de água e respectivas margens;
- b) Zonas inundáveis;
- c) Perímetros de protecção de captações de águas subterrâneas para abastecimento público; e
- d) Orla marítima.

5. O licenciamento, o regime de aproveitamento e de protecção das captações de águas subterrâneas para abastecimento público é o previsto na legislação vigente e no presente Regulamento, nomeadamente:

- a) O perímetro de protecção e captações de águas subterrâneas para abastecimento público é a área contígua à captação na qual se proíbem ou condicionam as instalações e actividades susceptíveis de contaminar as águas subterrâneas;
- b) A delimitação dos perímetros de protecção de captações de águas subterrâneas para abastecimento público, das águas de nascente e águas minerais naturais obedece a critérios geológicos, hidrogeológicos e económicos estabelecidos em função do aquífero em que se encontra a captação;
- c) Quando não exista ou não seja possível realizar os estudos hidrogeológicos mencionados no número anterior, a determinação das zonas de protecção será feita através do recurso ao “métodos do raio fixo” ou outro método mais adequado, mediante o parecer favorável das entidades competentes em matéria de gestão dos recursos hídricos;

d) Para efeitos do número anterior, salvo legislação específica em contrário, são determinados os seguintes “raios fixos”:

- i. Zona de protecção imediata: 30 metros em torno da captação;
- ii. Zona de protecção intermédia: 100 metros em torno da captação; e
- iii. Zona de protecção alargada e/ou especial, sempre que se justifique e mediante a realização de estudos hidrogeológicos específicos.

e) Nos perímetros de protecção imediata não são permitidas:

- i. Ocupações ou actividades que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como cemitérios, sumidouros de águas residuais, colectores e fossas sépticas, despejo de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata e utilização de pesticidas;
- ii. Agricultura intensiva (culturas adubadas, estrumadas ou regadas);
- iii. Edificações, excepto as relativas ao próprio sistema de captação; e
- iv. Depressões onde se possam acumular as águas pluviais.

f) Nos perímetros de protecção intermédia não são permitidos:

- i. Instalações de fabrico ou armazenagem de produtos tóxicos, cemitérios, depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos, poços absorventes para infiltração de efluentes, nitreiras, depósitos soterrados de hidrocarbonetos líquidos, instalações sanitárias e exploração de pedreiras;
- ii. Regas com águas negras e acções;
- iii. Adubação;
- iv. Instalações pecuárias; e
- v. Indústrias que produzam efluentes nocivos, independentemente dos dispositivos antipoluição de que possam dispor.

Artigo 27º

Zona de Alta Infiltração

1. Zonas de Alta Infiltração são aquelas que pelas suas características geológicas e morfológicas, particularmente de porosidade e absorção, o solo dispõe de grande potencial de reter ou absorver as águas pluviais e superficiais.

2. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis, conforme a Tabela das Condicionantes e da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 28º

Zona de Ribeiras e Eixos Principais de Água

1. Os leitos das linhas de água e solos das águas interiores são do domínio público do Estado.

2. Para cada linha de água, fixa-se uma margem com a largura de 10 metros a partir do limite do leito (caudal máximo). Entende-se por margem uma faixa de terreno contínuo ou sobranceira à linha que limita o leito.

3. As faixas marginais correspondem as zonas não edificáveis onde são interditas todas as acções que se traduzam em diminuição do caudal de vazão, obstrução do leito, contaminação de solos e águas e destruição do coberto vegetal, nomeadamente:

- a) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- b) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural; e
- c) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais.

4. Exceptuam-se ao número anterior:

- a) A instalação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correcção hidráulica, mediante parecer das entidades competentes; e
- b) A instalação de equipamentos de lazer, desde que não implique o normal funcionamento da linha de água e dependendo de um parecer vinculativo das entidades competentes.

Artigo 29º

Zona de Áreas Protegidas

1. O Parque Natural da Serra Malagueta, cuja delimitação foi aprovada pelo Decreto-Regulamentar nº 19/2007, de 31 de Dezembro, foi classificado como sendo Área Protegida pelo Decreto-Lei nº 3/2003, de 24 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei nº 44/2006, de 28 de Agosto, que estabelece o regime jurídico das áreas protegidas.

2. O regime de uso, ocupação e transformação do solo nesse território, é o estabelecido no âmbito do seu Plano Gestão aprovado pela Resolução nº 40/2008, de 8 de Dezembro.

Secção III

Servidões

Artigo 30º

Servidões da Orla Marítima

1. A orla marítima, considerada uma área do domínio público do Estado pelo que está sujeita a servidões e restrições de utilidade pública, nos termos da legislação vigente.

2. Corresponde aos terrenos situados numa zona considerada continuamente e no contorno da orla marítima, designadamente de quaisquer baías, estuários e esteiros, até 80 metros medidos no plano horizontal, a partir da linha das máximas preia-mares.

3. No caso de existência de cais, molhes, muros ou suporte de aterros ou a costa ter conformação que impeça a determinação da linha das máximas preia-mares, os 80 metros a que se refere o número anterior serão contados a partir das cristas de coroamento ou da orla acessível do terreno litoral, conforme os casos.

4. Determinadas parcelas desse domínio público do Estado podem ser destinadas a usos privativos, desde que estes sejam autorizados por entidades competentes.

Artigo 31º

Servidões de Infra-estruturas Públicas

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

2. As Infra-estruturas serão obrigatoriamente colocadas no subsolo, em área reservada a passeios ou na faixa de velocípedes.

3. Os canais de atravessamento de estradas e ruas para instalação de infra-estruturas deverão ligar as infra-estruturas provenientes dos passeios ou das faixas de velocípedes na distância mais curta.

4. Na remodelação ou alteração das redes de infra-estruturas existentes deverá considerar-se o disposto nos números anteriores.

5. As servidões das redes de esgotos visam garantir a protecção dessas infraestruturas, de interesse colectivo, pela proibição de construir sobre os colectores, tornando possível a sua reparação ou substituição.

6. O regime das servidões das redes de esgotos está previsto na legislação vigente.

7. Na ausência de regime específico de servidões das redes de esgotos e sem prejuízo do cumprimento dos demais imperativos legais, rege-se pelo presente Regulamento.

8. É proibido construir qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outras soluções, as obras deverão ser efectuadas para que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis. Esta proibição é extensiva às estradas nacionais.

9. É estabelecida uma área de servidão non aedificandi:

- a) Ao longo de uma faixa de 5 metros de cada lado dos emissários das redes de drenagem de esgotos;
- b) Ao longo de uma faixa de 1 metro de cada lado dos colectores das redes de drenagem de esgotos;
- c) Na zona de 10 metros em volta das estações elevatórias;
- d) Num perímetro de 400 metros em volta das estações de tratamento de efluentes, contados a partir da linha de delimitação da propriedade onde se prevê a sua instalação; e
- e) Num perímetro de 100 metros em volta das subestações de tratamento de efluentes.

10. Nas áreas de servidão referidas nos dois números anteriores são apenas permitidas explorações florestais e é interdita a abertura de poços ou furos de captação de água para qualquer tipo de consumo.

11. As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão conter soluções de arranjos paisagísticos que integrem devidamente os referidos equipamentos.

12. As servidões das instalações de recolha, depósito e tratamento de lixo visam garantir o seu isolamento e a protecção ambiental, nas seguintes formas:

- a) É interdita a instalação de depósitos de recolha de lixo a menos de 400 metros dos limites do perímetro das áreas urbanas;
- b) É estabelecida uma área de servidão non aedificandi na faixa mínima de 2.000 metros de largura contados a partir da linha de delimitação da propriedade onde se integra os depósitos e estações de tratamento de resíduos sólidos (lixreira), conforme localização prevista na Planta de Ordenamento; e
- c) Nesta área de servidão não é admitida a abertura de furos de captação de água de qualquer tipo.

13. As servidões das redes de água visam garantir a protecção dessas infra-estruturas dos sistemas públicos de fornecimento de água (sistemas de produção, captação, adução e distribuição de água).

14. O regime das servidões das redes de água está previsto na legislação vigente.

15. Na ausência de regime específico de servidões das redes de água e sem prejuízo do cumprimento dos demais imperativos legais, rege-se pelo presente Regulamento.

16. É estabelecida uma área de servidão non aedificandi:

- a) Ao longo de uma faixa de 5 metros de cada lado das condutas de adução de água, ou adução-distribuição de água;
- b) Ao longo de uma faixa de 2,5 metros de cada lado das condutas de distribuição de água; e
- c) Ao longo de faixa de 50 metros de largura, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respectivas áreas de ampliação.

17. Nas áreas de servidão referidas nos dois números anteriores são apenas permitidas explorações florestais e é interdita a abertura de poços ou furos de captação de água para qualquer tipo de consumo.

18. As servidões das linhas eléctricas de média e alta tensão e as redes de distribuição em baixa tensão, pelos problemas de segurança que implicam, justificam a obrigatoriedade de manter distâncias mínimas entre os condutores e os edifícios, por forma a evitar contactos humanos.

19. O regime das servidões das redes eléctricas está previsto na legislação vigente.

20. Na ausência de regime específico de servidões das redes eléctricas e sem prejuízo do cumprimento dos demais imperativos legais, rege-se pelo presente Regulamento.

21. É estabelecida uma área de servidão *non aedificandi* das relativas às linhas de média e alta tensão de acordo com os seguintes escalões de kilowatts:

- a) 40 metros para linhas maiores que 60 kilowatts;
- b) 30 metros para linhas de 60 Kilowatts; e
- c) 20 metros para linhas menores que 60 kilowatts.

22. As servidões a que estão sujeitos os terrenos ao longo das estradas destinam-se, por um lado, a proteger essas vias de ocupações demasiado próximas que afectem a segurança do trânsito e a visibilidade. Por outro lado, garantir a possibilidade de futuros alargamentos das vias e a realização de obras de beneficiação e ainda, proteger as estradas da pressão que sobre elas é exercida por determinados sectores de actividade económica:

- a) A rede viária concelhia integra estradas nacionais (de 1ª, 2ª e 3ª classes), estradas e caminhos municipais e outras vias não classificadas;
- b) As servidões rodoviárias das estradas nacionais são as previstas na legislação em vigor;
- c) As servidões rodoviárias das estradas municipais e caminhos municipais e outras vias não classificadas são as seguintes:
 - i. Estradas Municipais: zona de protecção *non aedificandi* numa faixa de terreno com largura de 6 metros para cada lado do eixo;
 - ii. Caminhos Municipais, zona de protecção *non aedificandi* numa faixa de terreno com largura de 6 metros para cada lado do eixo, salvo se trate de colmatagem edificada, em que se poderá manter o alinhamento existente, competindo à autarquia a verificação caso a caso;
 - iii. Veredas e Caminhos Agrícolas: zona de protecção *non aedificandi* numa faixa de terreno com largura de 5 metros para cada lado do eixo;
 - iv. Arruamentos urbanos: as áreas de protecção a estas vias são definidas nos PDU, PD ou planos de alinhamento dos respectivos aglomerados.
- d) Em virtude de circunstâncias específicas, a Câmara Municipal poderá alargar zona de protecção *non aedificandi* das estradas municipais e caminhos municipais para 8 e 6 metros, respectivamente, para cada lado do eixo, na totalidade ou apenas nalguns troços de vias.

23. Nos termos da legislação vigente, as infra-estruturas de telecomunicações, nomeadamente estações emisoras e receptoras de radiocomunicações, estarão sujeitas ao regime de servidões radioeléctricas, a instituir e a delimitar para cada caso particular.

24. Os marcos geodésicos, destinados a assinalar pontos fundamentais para apoio à cartografia e levantamentos

topográficos, devem ser protegidos de forma a garantir a sua visibilidade. Na área envolvente aos marcos geodésicos, num raio mínimo de 15 metros, qualquer plantação, construção e obras de qualquer natureza só poderá ser autorizada desde que não prejudiquem a visibilidade da triangulação dos marcos.

25. Entende-se por sinalização marítima os faróis, farolins, marcas e outros dispositivos destinados a permitir a navegação e manobra das embarcações se realizem nas devidas condições de segurança. As zonas adjacentes a qualquer dispositivo de sinalização marítima, existente ou a estabelecer, e as zonas incluídas na linha de enfiamento dos referidos dispositivos ficam sujeitos a servidão, nos termos da legislação vigente.

26. As organizações e instalações de defesa nacional, nomeadamente militares e da polícia, com as áreas anexas, possuem zonas de protecção específicas, com vista a garantir não só a sua segurança, mas também a segurança das pessoas e dos bens nas zonas confinantes e, ainda, permitir às forças de defesa e segurança a execução das missões que lhes competem, no exercício da sua actividade. Servidões e restrições inerentes às instalações militares e da polícia, são as definidas na legislação vigente.

27. Os estabelecimentos prisionais bem como os terrenos destinados à sua instalação, beneficiam de uma zona de protecção mínima de 100 metros de largura, contados a partir do limite dos estabelecimentos ou dos terrenos onde estão instalados. Em casos especiais, a zona de protecção poderá ter uma dimensão diferente. Na zona de protecção dos estabelecimentos prisionais é vedado, sem a prévia autorização das entidades competentes, proceder a obras de construção, reconstrução ou alteração de edifícios, públicos e particulares.

Artigo 32º

Servidões da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral

1. A Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) de Achada Rincão, correspondente a aproximadamente 679 hectares, é uma área do domínio do Estado, criada e delimitada pelo Decreto-Regulamentar nº 13/2007, de 3 de Dezembro.

2. O uso e a ocupação do solo far-se-á nos termos do regime específico, de acordo com a legislação vigente.

CAPÍTULO IV

Uso do solo

Artigo 33º

Classes de Espaços

1. Para o Concelho de Santa Catarina a classificação do solo faz-se em função do seu destino básico e distingue-se entre solo urbano e solo rural.

2. A qualificação dos solos em função do seu aproveitamento, dos usos dominantes e preferenciais, determinou a organização espacial do território de Santa Catarina nas seguintes categorias de solos, devidamente identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaços canais e equipamentos:
 - i. Espaço rodoviário;

- ii. Porto;
- iii. Aeroporto (aeródromo); e
- iv. Infra-estruturas técnicas.

b) Solos urbanos/ Áreas Edificáveis (AE):

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

c) Solos rurais/ Áreas Não Edificáveis (ANE):

- i. Área Agrícola Exclusiva (AEX);
- ii. Área Agro-Silvo-Pastoril (ASP);
- iii. Área Verde de Protecção e Enquadramento (VPE);
- iv. Área Espaços de Aptidão Turísticas (TU);
- v. Área Florestal (FL);
- vi. Área Costeira (CO);
- vii. Área Indústria Extractiva (IN); e
- viii. Área Recreio Rural (RR).

Secção I

Espaços Canais e Equipamentos

Artigo 34º

Disposições gerais para os Espaços Canais e Equipamentos

1. Os espaços Canais e Equipamentos propostos encontram-se localizados na planta de ordenamento.

2. No âmbito deste PDM, o traçado da rede viária e das redes das infraestruturas urbanísticas é esquemático, pelo que estudos específicos determinarão o traçado exacto das mesmas e a aprovada será dada pelas entidades competentes, em concertação com a Câmara Municipal.

3. Dadas as especificidades técnicas inerentes à localização exacta das infra-estruturas aeroportuária, portuária e Estado de Tratamento das Águas Residuais (ETAR), as localizações propostas são meramente indicativas (aproximadas), pelo que a localização exacta será definida em sede de estudos de especialidade e aprovada pelas entidades competentes, em concertação com a Câmara Municipal.

4. O dimensionamento e a demarcação do perímetro da área afecta a cada uma das infra-estruturas previstas, será ditado pelos respectivos programas e estudos de especialidade, em concertação com a Câmara Municipal.

5. A identificação das infra-estruturas referidas nos números anteriores, não invalida a possibilidade de instalação de outras, em função dos imperativos de desenvolvimento do Município, no horizonte temporal deste PDM.

6. Verificada a necessidade equacionada no número anterior, as eventuais novas infra-estruturas deverão ser programadas, dimensionadas e localizadas no âmbito dos PDU's e PD's previstos neste regulamento.

7. Os espaços para as infra-estruturas estão sujeitos a todas as disposições relativas a condicionamentos, servidões e restrições de utilidade pública previstas nos respectivos regimes legais e neste regulamento.

Artigo 35º

Espaços canais rodoviários

1. Os Espaços canais rodoviários são as áreas dos solos afectos às infra-estruturas rodoviárias incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.

2. A rede viária principal existente é a representada na planta de ordenamento e é composta por 8 estradas nacionais (de 1ª, 2ª e 3ª classes) e 16 estradas municipais.

3. Nas vias existentes, onde não são observadas as características técnicas específicas para a sua categoria, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes, sempre que as condições da envolvente o permitirem serão feitas as necessárias obras de adequação.

4. O PDM propõe a densificação da rede viária municipal, conforme representação na Planta de Ordenamento e na planta da rede viária:

Artigo 36º

Espaços canais Portos

Nos termos da legislação vigente, as infra-estruturas portuárias previstas pelo PDM, estarão sujeitas ao regime de servidões portuárias, a instituir e a delimitar para cada caso particular.

Artigo 37º

Espaços canais Aeroportos

Nos termos da legislação vigente, o aeródromo previsto pelo PDM, para fins de protecção civil, estará sujeito ao regime de servidões aeronáuticas, a instituir e a delimitar para o caso particular.

Artigo 38º

Espaços canais de Infra-estruturas Técnicas

1. Os Espaços canais dos sistemas de abastecimento de água e dos sistemas de transporte de energia (de alta tensão) são os representados na Planta das Infraestruturas de Água, Saneamento e de Electricidade. Esses sistemas deverão ser cartografados e disponibilizados à Câmara Municipal e à Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), que devem promover a sua divulgação conjuntamente com os demais elementos do PDM.

2. Embora neste PDM não se tenha identificado espaços para exploração de recursos hídricos e geológicos, a sua

exploração é permitida, fora das áreas edificáveis, mediante o cumprimento dos imperativos legais, nomeadamente a prévia realização de estudos técnicos específicos e a avaliação de impacte ambiental, que justificam a sua localização e viabilidade.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior o licenciamento de novas explorações fica dependente de autorização prévia das entidades que por lei se deverão manifestar, assim como do parecer favorável da Câmara Municipal.

Secção II

Áreas Edificáveis

Artigo

Disposições gerais nas Áreas Edificáveis

1. As Áreas Edificáveis são as afectas às povoações e os destinados à sua expansão. São solos caracterizados por possuírem ou poderem vir a adquirir um elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, em que o solo se destina predominantemente à construção ou à implementação de áreas complementares não edificáveis.

2. O PDM define uma rede diferenciada de aglomerados em função da expressão demográfica, económica e cultural, bem como as suas funções administrativas, de comércio e de serviços, para além do seguinte potencial de desenvolvimento perspectivado:

- a) Cidade de Assomada/ sede do concelho - Centro Administrativo;
- b) Achada Falcão – Vila do Conhecimento;
- c) Ribeira da Barca - Vila Portuária de Santa Catarina;
- d) Achada Lém - Vila Olímpica;
- e) Rincão – Vila Piscatória e de Desportos Náuticos;
- f) Ribeirão Manuel / Tomba Touro - Vila Turística;
- g) Chã de Tanque / Achada Grande - Área de expansão da Cidade de Assomada; e
- h) Os demais aglomerados de povoamento disperso.

3. O ajustamento de limites entre os espaços referidos no número anterior só poderá ter como objectivo a definição exacta da sua demarcação no terreno e, quando necessário, será realizado de acordo com as seguintes regras:

- a) O acerto pontual dos limites da zona de construção apenas é admitido na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro de propriedade ou elementos físicos do território (vias públicas, curso e linhas de água e acidentes topográficos);
- b) As áreas edificáveis a ampliar em cada acerto não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já estava contida nessa zona; e
- c) Nos casos em que o limite entre classes de espaços ofereça dúvidas compete ao município a sua definição.

4. Nos casos em que a linha limite coincide com arruamentos ou vias públicas, estabelecendo área edificável de um lado da via, a sua demarcação dista 30 metros da berma oposta, salvo quando uma construção ou conjunto de construções contíguas preexistentes se localizem parcialmente para além da faixa do terreno assim definida, situação em que a referida linha contornará o perímetro edificado, incluindo-os na totalidade da área edificável.

5. As Áreas Edificáveis comportam usos residenciais, turísticos e actividades complementares, nomeadamente áreas verdes, usos comerciais, de serviços, de equipamentos, de lazer, industriais e armazenagem, desde que compatíveis com o uso residencial e estejam integrados nas condições de edificabilidade definidas por Classe de Espaço.

6. No interior dos perímetros edificáveis existem incompatibilidades funcionais, quando as actividades indicadas no número anterior, origem fumos, resíduos e ruídos incómodos, acarretam perigo de incêndio ou explosão, perturbem as condições de estacionamento e circulação de trânsito, nomeadamente nas operações de carga e descarga, e quando não existam lugares de estacionamento privado anexo com dimensão necessária ao funcionamento da unidade.

7. Sempre que existam ou se presume que venham a ocorrer as condições de incompatibilidade acima referidas, a Câmara Municipal desencadeará as acções necessárias para que seja determinada a suspensão da laboração ou uso, ou inviabilizará o licenciamento das actividades que provoquem ou venham a provocar tal situação.

8. No âmbito deste PDM, apenas é previsto um leque de equipamentos estruturantes, de utilização colectiva de natureza pública, pelo que, os planos urbanísticos de ordem inferior, deverão programar, dimensionar e localizar a rede de equipamentos urbanos.

9. Nos edifícios com utilização mista, habitação e serviços, são exigidos acessos independentes aos pisos habitacionais.

Artigo 40º

Condições Específicas de Edificação para a Cidade de Assomada

1. Para garantir efectiva funcionalidade de centro administrativo municipal e regional, conforme estratégia definida no Relatório Justificativo do PDM, a Cidade de Assomada fica sujeito a um PDU e a PD's das áreas, que devem respeitar os parâmetros definidos neste artigo.

2. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, na realização de operações urbanísticas não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:

- a) Densidade bruta: 50 fogos/hectares;
- b) Número de pisos acima da cota média do terreno: 4, ou cerca de 15 metros;
- c) Percentagem de utilização comercial: 20% da área bruta de construção; e
- d) Outros parâmetros serão definidos em sede do PDU e PD's.

3. O Centro Histórico de Assomada será alvo de um Plano de Salvaguarda.

Artigo 41º

Condições Específicas de Edificação para Achada Falcão

Achada Falcão deverá ser uma nova centralidade em Santa Catarina, uma extensão da Cidade de Assomada, conforme estratégia definida no Relatório Justificativo do PDM. Este aglomerado fica sujeito a PDU's e PD's que se encontra na sua fase da elaboração.

Artigo 42º

Condições Específicas de Edificação para Ribeira da Barca

1. Ribeira da Barca: pretende-se recuperar e redimensionar a função portuária, auferindo-lhe funções não só de porto comercial mas também de apoio às actividades turísticas regionais e, complementarmente, o desenvolvimento de actividades industriais, conforme estratégia definida no Relatório Justificativo do PDM. Este aglomerado está sujeito a PDU's e PD's.

2. As categorias de espaço e o regime de uso e de edificabilidade serão o seguinte:

- a) De entre outras categorias de espaço serem definidas em sede do respectivo PDU, nomeadamente a zona portuária, desde já é delimitado o perímetro da zona industrial;
- b) Sem prejuízo do disposto no Artigo (Condições gerais de edificação), na realização de operações urbanísticas não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:
 - i. Densidade bruta: 30 fogos/hectare;
 - ii. Número de pisos acima da cota média do terreno: 3, ou cêrcea de 10 metros;
 - iii. Percentagem de utilização comercial: 30% da área bruta de construção; e
 - iv. Outros parâmetros serão definidos em sede do respectivo PDU.
- c) A zona industrial será alvo de um PD a ser elaborado nos termos do presente regulamento.

Artigo 43º

Condições Específicas de Edificação para Achada Lém, Rincão; Ribeirão Manuel/Tomba Touro, Chã de Tanque / Achada Grande

1. Achada Lém: localizada no prolongamento de Achada Falcão, propõe-se um processo de planificação e estruturação, complementando a nova centralidade urbana que será Achada Falcão, conforme estratégia definida no Relatório Justificativo do PDM.

2. Rincão: reordenamento do território tendo como foco estruturante, actividades e equipamentos de apoio a pesca e ao recreio, nomeadamente a construção de um cais de pesca e de uma marina, conforme estratégia definida no Relatório Justificativo do PDM.

3. Ribeirão Manuel / Tomba Touro: o reordenamento do território deverá potenciar e valorizar o seu património histórico e cultural, tendo como referencial marcos arquitectónicos de alto valor simbólico, conforme estratégia definida no Relatório Justificativo do PDM.

4. Chã de Tanque / Achada Grande: numa perspectiva de organização urbana polinucleada e numa óptica integrada, deverão constituir-se numa nova estrutura urbana, complementar às actividades das outras regiões, voltadas para a produção agrícola, conforme estratégia definida no Relatório Justificativo do PDM.

5. Os aglomerados referidos nos pontos anteriores, ficam sujeitos a Planos Detalhados e devem respeitar os parâmetros definidos no ponto 6 do mesmo artigo.

6. Sem prejuízo do disposto no Artigo referente às Condições gerais de edificação e no Artigo referente às Disposições gerais das Áreas Edificáveis (AE), a realização de operações urbanísticas não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:

- a) Densidade bruta: 20 fogos/hectare;
- b) Número de pisos acima da cota média do terreno: 2+1 recuado, ou cêrcea de 9,5 metros;
- c) Percentagem de utilização comercial: 10% da área bruta de construção; e
- d) Outros parâmetros serão definidos em sede dos respectivos PD's.

Artigo 44º

Área Aglomerado Rural

1. Este artigo refere-se aos demais aglomerados, incluindo o novo núcleo que se propõe criar, localizado em Achada Leite, seja entre a ZDTI da Achada Rincão e a Zona Industrial também proposta para Ribeira da Barca.

2. Os Aglomerados Rurais visam consolidar os núcleos existentes, conferindo-lhes condições operativas de funcionamento e contrariando a tendência de dispersão do povoamento, conforme estratégia definida no Relatório Justificativo do PDM.

3. Sem prejuízo do disposto no Artigo que menciona as Condições gerais de edificação nos demais aglomerados, constituem condicionantes da construção de novos edifícios os seguintes:

- a) A manutenção da cêrcea, plano marginal ou alinhamento do edifício anterior ou da média dos edifícios confinantes quando nenhum deles seja claramente dissonante da envolvente;
- b) A nova construção não exceder a profundidade média dos edifícios confinantes;
- c) A linguagem arquitectónica deverá integrar-se no conjunto nomeadamente quanto à volumetria, cores e materiais de leitura exteriores, proporções dos vãos e à relação entre os diversos elementos compositivos; e
- d) Preservação das espécies arbóreas e modelação do terreno.

4. Sem prejuízo do disposto no Artigo (Condições gerais de edificação), nos demais aglomerados, são admitidas alterações e ampliações em construções existentes desde

que sejam respeitadas os elementos estruturais existentes, bem como o desenho e os elementos decorativos relevantes para manter o carácter do edifício. Não são permitidos loteamentos e áreas de expansão.

5. O núcleo de Achada Leite: vocacionado para uso predominantemente habitacional, de apoio às actividades económicas das zonas referenciadas, conforme estratégia definida no Relatório Justificativo do PDM. Neste núcleo será sujeito um PD que deve respeitar os parâmetros definidos neste artigo.

6. Sem prejuízo do disposto no Artigo - Condições gerais de edificação, no novo núcleo de Achada Leite, só será permitida qualquer ocupação após elaboração do PD, que deverá respeitar os seguintes valores máximos:

- a) Densidade bruta: 50 fogos/hectare;
- b) Número de pisos acima da cota média do terreno: 3, ou cerca de 10 metros;
- c) Percentagem de utilização comercial: 20% da área bruta de construção; e
- d) Outros parâmetros serão definidos em sede do respectivo PD.

Artigo 45º

Área Equipamentos Sociais

1. São áreas afectas às instalações (incluindo as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afectos às instalações) as áreas destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, acção social, segurança pública, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.), e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

2. Para efeito deste PDM, são previstos um leque de equipamentos estruturantes, de utilização colectiva de natureza pública que encontram-se identificados na planta de ordenamento.

3. Nas áreas destinadas à implantação de equipamentos de uso colectivo, cuja definição da tipologia e regime de edificabilidade cabe aos PDU's e aos PD's, não pode ser autorizada qualquer construção que ponha em causa o fim a que se destinam, até à existência destes instrumentos.

4. Enquanto não for iniciada a ocupação prevista, não é autorizada nas áreas destinadas à implantação de equipamentos, a destruição do solo vivo e do coberto vegetal, a alteração da topografia ou a descarga de entulhos.

5. A identificação dos equipamentos referidos nos números anteriores, não invalida a possibilidade de instalação de outros, em função dos imperativos de desenvolvimento do Município, no horizonte temporal deste PDM.

6. Verificada a necessidade equacionada no número anterior, os eventuais novos equipamentos deverão ser programados, dimensionados e localizados no âmbito dos PDU's e PD's previstos neste regulamento.

7. Os espaços para equipamentos estão sujeitos a todas as disposições relativas a condicionamentos, servidões e restrições de utilidade pública previstas no presente regulamento.

Artigo 46º

Área Verde Urbano

1. Os solos afectos à estrutura de verde urbano integram as áreas de verde ecológico urbano e estão incluídos nos perímetros urbanos, destinando-se a funções de respiração e equilíbrio do sistema urbano.

2. Integram a estrutura de verde urbano:

- a) Espaços naturais;
- b) Os leitos dos cursos de água situados no interior dos perímetros urbanos e ainda os seus troços que constituam limites dos referidos perímetros;
- c) Outras áreas expressamente delimitadas como tal na planta de ordenamento, afectas ou a afectar a zonas verdes, de lazer e recreio; e
- d) As áreas, públicas ou privadas, que como tal vierem a ser estabelecidas em plano de urbanização ou de pormenor.

3. Constituem elementos complementares da estrutura ecológica urbana as áreas verdes de utilização pública, os maciços arborizados e os alinhamentos arbóreos relevantes situados no interior dos perímetros urbanos.

4. Sem prejuízo dos condicionamentos legais a que possam estar sujeitas nas áreas integradas nesta categoria de espaços, apenas são permitidas as acções estritamente necessárias ou convenientes aos fins a que as mesmas estão afectas.

5. Nas áreas de verde urbano, a configuração e implantação das estruturas necessárias ao desenvolvimento das actividades referidas no número anterior, devem ser definidas em estudos de maior detalhe.

Artigo 47º

Área Turismo

1. Os espaços de turismo como uso dominante, correspondem à Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) de Achada Rincão, delimitada na Planta de Ordenamento.

2. Por serem as ZDTI as áreas do domínio do Estado, o uso e a ocupação do solo far-se-á nos termos do regime específico, de acordo com a legislação vigente.

Artigo 48º

Área Actividades Económicas

1. Os espaços para actividades económicas são áreas com especiais necessidades de afectação e organização do espaço edificável, nomeadamente, comércio, armazenagem e serviços.

2. Os espaços para actividades económicas propostos encontram-se delimitados na planta de ordenamento.

3. Para as áreas afectas a actividades económicas, os parâmetros urbanísticos serão definidos em sede dos respectivos PD's.

Artigo 49º

Área Actividades Industriais

1. As áreas para actividades industriais são áreas exclusivamente para actividades económicas com especiais necessidades de afectação e organização do espaço urbano, nomeadamente indústria, comércio, armazenagem e serviços de pequeno, médio e grande porte, encontram-se delimitadas na planta de ordenamento.

2. Os espaços industriais localizados no perímetro das áreas sujeitas a PDU's ou PD, serão regulamentados por estes instrumentos.

3. Os espaços industriais localizados fora das áreas sujeitas a PDU's devem ser sujeitos a Plano Detalhado.

4. Os espaços industriais serão regulamentados por plano de pormenor, que definirá:

- a) Índices volumétricos das edificações;
- b) Sistema de segurança;
- c) Estacionamentos e acessibilidades aos lotes;
- d) Redes de infra-estruturas;
- e) Implantações, alinhamentos, cérceas e cotas de soleira;
- f) Faixas verdes e arborizadas de protecção; e
- g) Medidas de minimização dos impactes.

5. Até à elaboração dos instrumentos previstos nos números anteriores, a Câmara Municipal pode autorizar a ocupação das referidas áreas industriais, desde que sejam respeitados os seguintes pressupostos:

- a) A ocupação seja insusceptível de prejudicar a organização futura da área envolvente, em particular, no que respeita ao dimensionamento e traçado de arruamentos e outras infra-estruturas urbanísticas, ficando sujeitas aos índices e indicadores previstos no presente regulamento para as áreas industriais propostos, à excepção do índice de implantação máximo que será de 0,40; e
- b) A actividade económica revele elevado padrão de qualidade.

6. Para efeitos do número anterior, enquanto não existir Plano Detalhado eficaz e sem prejuízo do licenciamento industrial pela entidade competente, o licenciamento de novas construções fica sujeito às seguintes prescrições e parâmetros urbanísticos:

- a) Altura máxima das construções: 12 metros, podendo, no entanto, este valor ser ultrapassado, se tratar de instalação de torres de secagem, de chaminés e similares ou se as características técnicas do sistema produtivo assim o exigirem;
- b) Índice de implantação bruto máximo: 0,50;
- c) Afastamentos mínimos aos limites do lote/parcela:
 - i. Frente e tardoz: 10 metros; e
 - ii. Laterais: 5 metros.

d) Se se tratar de construções geminadas, devem ser garantidos afastamentos de 10 metros entre essas e outras construções; e

e) Garantia de abastecimento de água, de drenagem das águas residuais com tratamento assegurado por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas.

7. Nas áreas industriais são permitidos usos complementares que contribuam para a qualificação funcional e ambiental do meio, não podendo estes exceder 10% da área bruta de construção.

8. No interior das áreas industriais confinantes com áreas urbanas, urbanizáveis, bem como equipamentos ou estradas, são sempre definidas faixas de protecção, com um mínimo de 25 metros de largura, das quais 60% em cortina arbórea.

9. As áreas livres não impermeabilizadas, devem ser tratadas como espaços verdes, sem prejuízo de se assegurar o acesso e a circulação de veículos de emergência.

10. A actividade industrial deve respeitar os padrões de valorização definidos pelo PDM, não podendo contribuir para a desqualificação das áreas envolventes.

Secção III

Áreas não Edificáveis

Artigo 50º

Disposições gerais nas Áreas Não Edificáveis

1. A utilização dominante nas áreas não edificáveis é o desenvolvimento das actividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

2. Podem desenvolver-se nestes espaços outras actividades ou usos compatíveis com a utilização dominante, designadamente de aproveitamento de recursos geológicos e energéticos e actividades agro-industriais, turísticas, de lazer e culturais, conforme as normas deste Regulamento.

3. Nas áreas não edificáveis é proibida qualquer operação de loteamento urbano.

4. Toda e qualquer instalação existente nas áreas não edificáveis cuja natureza da sua função seja incompatível com a ocupação destas áreas, nomeadamente lixeiras, sucateiras, instalações agro-pecuárias, depósitos de explosivos, indústrias poluentes ou produtos inflamáveis armazenados por grosso, será transferida para locais previamente aprovados, durante o prazo de vigência do PDM e de acordo com as normas a estabelecer pela Câmara Municipal e regulamentos específicos a elaborar para o efeito.

5. A este capítulo aplica-se o disposto no Capítulo II – Disposições Comuns deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 51º

Área Verde de Protecção e Enquadramento

1. As áreas Verdes de Protecção e Enquadramento delimitadas na planta ordenamento, são áreas de elevado

interesse paisagístico, nas quais devem ser promovidas as actividades tradicionais e outras utilizações dos recursos, condicionadas à manutenção do equilíbrio físico, natural e da paisagem.

2. Nestas áreas são interditas, os seguintes casos:

- a) As acções que comprometam a paisagem;
- b) A instalação ou ampliação de estufas, abrigos, construções precárias, agro-indústrias, suiniculturas, depósitos de ferro-velho, de sucata, bem como o vazamento de lixos, detritos, entulhos e outros resíduos sólidos;
- c) A alteração da morfologia do solo pela exploração mineira ou de inertes;
- d) O lançamento de águas residuais industriais e domésticas;
- e) A instalação de unidades produtoras de energias renováveis; e
- f) Antenas de telecomunicações ou outras semelhantes.

3. O cumprimento do disposto nos pontos anteriores é cumulativo com o regime de ocupação, uso e transformação do solo previsto nas classes de espaço subjacentes e como tal identificadas na planta de ordenamento.

Artigo 52º

Área Agrícola Exclusiva

1. As áreas agrícolas exclusivas delimitadas na planta de ordenamento, são aquelas que abrangem tradicionalmente a agricultura como actividade dominante, em regime de exclusividade, em regime de uso permanente ou temporário. Engloba ainda os espaços com potencialidades para exploração agrícola.

2. Nestas áreas são interditas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, nomeadamente:

- a) A construção de edifícios, vias de comunicação, obras hidráulicas, aterros e escavações, assim como a implantação de postes, muros e vedações susceptíveis de dificultarem a exploração agrícola dos terrenos;
- b) O lançamento ou depósito de resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais, resíduos radioactivos ou que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
- c) Acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, inundações, excesso de salinidade e efeitos semelhantes;
- d) A utilização indevida de técnicas ou de produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos;
- e) A abertura ou expansão de explorações de inertes; e
- f) A instalação de lixeiras, nitreiras, parques de sucata e outros depósitos.

3. Exceptuam-se da interdição referida no número anterior:

- a) Obras com finalidade exclusivamente agrícola quando integradas e utilizadas em explorações agrícolas viáveis, desde que não

existam alternativas de localização em solos não incluídos nas áreas agrícolas exclusivas ou, quando as haja, a sua implantação nestes, inviabilize técnica e economicamente a construção;

- b) Habitações para fixação, em regime de residência habitual, dos agricultores em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos nas áreas agrícolas exclusivas;
- c) Habitações para habitação própria exclusiva dos seus proprietários e respectivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de extrema necessidade sem alternativa viável para a obtenção da habitação;
- d) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja alternativa técnica economicamente aceitável para o seu traçado ou localização; e
- e) Obras indispensáveis de defesa do património cultural, designadamente de natureza arqueológica.

4. É obrigatória a execução da infraestruturas a cargo do interessado.

5. A alteração do uso das edificações carece de prévia e expressa autorização municipal, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona.

6. Nas áreas agrícolas exclusivas é permitida a reconstrução, alteração e ampliação de habitações desde que:

- a) Número máximo de pisos acima da cota mais desfavorável do terreno: 2 ou 6,5 metros de cêrcea;
- b) A área de pavimento poderá ser acrescida em 50%, assegurando-se sempre o mínimo de 100 m²; e
- c) As infra-estruturas sejam ligadas à rede pública e no caso de esta não existir seja executado sistema autónomo de abastecimento de água e drenagem e tratamento de efluentes, de acordo com a legislação específica.

7. Deverão ser aplicados materiais de revestimento que garantam uma perfeita integração paisagística, não sendo permitida a utilização de materiais reflectores em planos verticais (fachadas) e horizontais (coberturas), nomeadamente superfícies em aço ou forradas a azulejo, coberturas em chapa de zinco, fibrocimento ou similares, e coberturas em telha vidrada.

8. As coberturas inclinadas devem ser revestidas a telha de barro, na cor natural.

9. As vedações das propriedades particulares deverão ser sujeitas a estudo a ser aprovado pelos serviços camarários, com altura nunca superior a 1,20 metros.

Artigo 53º

Área Agro-Silvo-Pastoril

1. As áreas agro-silvo-pastoris delimitadas na planta ordenamento, são aqueles com potencial para práticas agro-silvo-pastoris, podendo ainda possuir outros objectivos, tais como a defesa das reservas hídricas e protecção do solo.

2. Nestas áreas são interditas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades, nome-

adamente as alterações da topografia do terreno e o derube do coberto arbóreo. A vegetação arbórea existente deverá ser respeitada e valorizada na implantação das infra-estruturas a criar.

3. Nas áreas agro-silvo-pastoris, só pode existir habitação para uso exclusivo dos seus proprietários e respectivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de extrema necessidade sem alternativa viável para a obtenção da habitação.

4. Só pode existir uma habitação deste tipo por cada lote de terreno existente, não sendo permitida a divisão da propriedade;

5. É permitida a reconstrução, alteração, ampliação e nova habitação e obras de construção ligadas à actividade dominante desde que os requerentes se responsabilizem pelas infra-estruturas necessárias e respeitem os seguintes parâmetros:

- a) Opção preferencial por linguagem arquitectónica de carácter local;
- b) Coeficiente de ocupação do solo (COS): 0,10;
- c) Número máximo de pisos: 2;
- d) Cércea máxima: 6,5 metros;
- e) A área de pavimento poderá ser acrescida em 50%, assegurando-se sempre o mínimo de 100 m²;
- f) As instalações de apoio às actividades agrícolas e florestais, são permitidas, desde que: se não resulte uma impermeabilização ao solo superior a 2 % da área do prédio e cuja altura do edifício não ultrapasse 5 metros, excepto quando as conveniências de natureza técnica o justifiquem;
- g) As vedações das propriedades particulares deverão ser sujeitas a estudo a ser aprovado pelos serviços camarários, com altura nunca superior a 1,20 metros;
- h) Deverão ser aplicados materiais de revestimento que garantam uma perfeita integração paisagística, não sendo permitida a utilização de materiais reflectores em planos verticais (fachadas) e horizontais (coberturas), nomeadamente superfícies em aço ou forradas a azulejo, coberturas em chapa de zinco, fibrocimento ou similares, e coberturas em telha vidrada;
- i) As coberturas inclinadas devem ser revestidas a telha de barro, na cor natural;
- j) As infra-estruturas sejam ligadas à rede pública e no caso de esta não existir seja executado sistema autónomo de abastecimento de água e drenagem e tratamento de efluentes, de acordo com a legislação específica; e
- k) É vedada a existência de qualquer tipo de actividade industrial ou comercial ligada à actividade dominante, tomando como base estas habitações.

6. É permitida a instalação de unidades de agroturismo, turismo rural ou turismo de habitação, de pequeno porte, quando se enquadrem e justifiquem como

complemento de actividades exercidas, de acordo com a legislação específica e desde que atendam cumulativamente às seguintes regras:

- a) O edifício pelo seu porte e recorte na paisagem não prejudique imagens naturais a salvaguardar;
- b) A área de construção total do hotel resulte da concentração, total ou parcial, da área de construção admissível para a parcela onde o hotel se implante;
- c) O somatório das camas dos hotéis a implantar nas áreas predominantemente agrícolas e nos espaços florestais, exteriores às áreas de aptidão turística, não poderão exceder o valor de 500 camas; e
- d) Cumprir os parâmetros mínimos no que se reporta às áreas verdes e espaços de estacionamento previstos em legislação específica para os equipamentos turísticos dessa natureza.

7. A instalação de unidades hoteleiras, de acordo com o número anterior, é autorizada desde que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- i. Índice de construção bruto máximo: 0,2;
- ii. Área mínima da parcela: 0,2 hectare;
- iii. Número máximo de pisos: dois pisos, pontualmente três, acima do terreno;
- iv. Acesso: por caminho público pavimentado; e
- v. Infra-estruturas: sistema autónomo de abastecimento de água e tratamento de efluentes, de acordo com a legislação específica.

8. Poderão ser licenciadas actividades industriais directamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, e florestais, desde que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) A área de implantação não se encontre abrangida por nenhuma servidão legal;
- b) A área objecto de intervenção não esteja abrangida por sítios classificados;
- c) Seja garantida uma adequada inserção paisagística;
- d) A área objecto de intervenção não se encontre a menos de 50 metros das áreas edificáveis;
- e) A área objecto de intervenção não se encontre a menos de 500 metros de qualquer área de desenvolvimento ou de aptidão turística, e ainda de qualquer empreendimento turístico ou empreendimento de turismo licenciados;
- f) Seja técnica e economicamente justificável e não tenha um impacte negativo significativo no enquadramento paisagístico;
- g) Corresponda a um investimento estratégico para o município; e
- h) Seja declarado o interesse municipal pela câmara municipal e ratificada tal decisão pela assembleia municipal.

9. Nestas áreas é permitida vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja alternativa técnica economicamente aceitável para o seu traçado ou localização.

10. A alteração do uso das edificações carece de prévia e expressa autorização municipal, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona.

Artigo 54º

Área Florestal

1. As áreas Florestais delimitadas na planta de ordenamento, são aquelas onde predominam as matas e os conjuntos arbóreos, cujas funções principais são as de protecção do meio físico, de enquadramento paisagístico e de rentabilidade económica, podendo ainda possuir outros objectivos, tais como a defesa das reservas hídricas e protecção do solo.

2. Nos espaços florestais aplica-se a legislação específica referente às acções de protecção, ordenamento, fomento e exploração florestal.

3. Nestas áreas são interditas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades, nomeadamente:

- a) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- b) Alterações da topografia do terreno e o derrube de mais do coberto arbóreo;
- c) Depósito de entulho de qualquer tipo;
- d) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados;
- e) A construção de edifícios, vias de comunicação, obras hidráulicas, aterros e escavações, assim como a implantação de postes, muros e vedações susceptíveis de dificultarem a exploração florestal dos terrenos;
- f) A abertura ou expansão de explorações de inertes; e
- g) Operações de loteamento de edificação.

4. Exceptuam-se da interdição referida no número anterior, as seguintes situações:

- a) Remodeladas as edificações existentes degradadas, para fins de habitação, que não se aumente a área de construção existente, e sejam cumpridos os parâmetros mínimos no que se reporta a áreas verdes e espaços de estacionamento dessa natureza;
- b) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja alternativa técnica economicamente aceitável para o seu traçado ou localização;
- c) Obras indispensáveis de defesa do património cultural, designadamente de natureza arqueológica; e
- d) Actividades industriais directamente ligadas ao aproveitamento de produtos florestais, nos termos previsto neste Regulamento.

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

6. A alteração do uso das edificações carece de prévia e expressa autorização municipal, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona.

Artigo 55º

Área Costeira

1. A faixa marítima de protecção da área Costeira delimitada na Planta de Ordenamento é de 80 metros.

2. O uso e a ocupação do solo da área Costeira, far-se-á nos termos da legislação vigente.

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

Artigo 56º

Área Industrial Extractiva

1. Salvo legislação específica em contrário, ou na ausência de legislação específica para os casos de exploração de pedreiras, fica desde já estabelecido perímetro de protecção a partir do limite das áreas previstas, nos seguintes termos:

- a) 5 metros, relativamente a prédios rústicos vizinhos, murados ou não;
- b) 15 metros, relativamente a caminhos públicos;
- c) 20 metros, relativamente a condutas de fluidos, linhas eléctricas de baixa tensão, linhas aéreas de telecomunicações e telefónicas não integradas na exploração da pedreira;
- d) 30 metros, relativamente a cabos subterrâneos eléctricos e de telecomunicações, linhas eléctricas aéreas ou de alta tensão, postos eléctricos de transformação ou telecomunicações, edifícios não especificados e locais de uso público;
- e) 50 metros, relativamente a nascentes de água e estradas nacionais ou municipais;
- f) 100 metros, relativamente a monumentos nacionais, instalações e obras das forças armadas e forças e serviços de segurança, escolas e hospitais;
- g) 200 metros à volta dos furos de captação de água, para garantir a disponibilidade e as características da água, esse perímetro de protecção poderá ser revisto com fundamento em estudos hidrogeológicos na área da ocorrência e da circulação da água; e
- h) 500 metros, relativamente a locais ou zonas com valor científico ou paisagístico e, como tal classificados pelas entidades competentes.

2. Sem prejuízo do cumprimento dos imperativos legais, o licenciamento da instalação de indústrias extractivas (inertes ou outras) será precedido da apresentação de medidas de protecção ambiental e de projecto de recuperação paisagística dessas áreas, faseado no tempo.

3. Nas áreas de extracção de inertes, há uma incompatibilidade com actividades florestais.

4. Dentro do perímetro de protecção previsto no nº 2, são proibidas ou condicionadas todas e quaisquer as ocupações e acções susceptíveis de interferir ou contaminar esses recursos ou danificar a sua exploração.

Artigo 57º

Área Recreio Rural

1. São reservadas ao uso “Recreio Rural” as áreas destinadas ao desenvolvimento de actividades desportivas e de lazer de diversos tipos, inclusive “piqueniques”.

2. Esta área está identificada e delimitada na Planta de Ordenamento.

3. A configuração e implantação das estruturas necessárias ao desenvolvimento das actividades referidas no número 1 deste artigo, devem ser definidas em estudos específicos que devem ter em conta as condições topográficas, morfológicas e ambientais que as caracterizam, respeitando e valorizando a vegetação arbórea existente e sempre que possível, evitando a destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

4. A utilização desses espaços deverá ser regulada pela Câmara Municipal.

5. Neste artigo aplica-se o disposto na secção III – Disposições gerais nas áreas não edificáveis deste regulamento, com as devidas adaptações e tendo em conta, as tabelas de compatibilidades em anexo.

6. Não são permitidas:

- a) Depósito de entulho de qualquer tipo; e
- b) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

CAPÍTULO V

Disposições administrativas e processuais

Artigo 58º

Fiscalização

1. Compete à Câmara Municipal de Santa Catarina a fiscalização do cumprimento do presente Regulamento, no âmbito das respectivas competências.

2. Para efeitos do disposto do número anterior pode, nos termos da lei, ser ordenado o embargo e a demolição das obras que violarem as disposições deste Regulamento, bem como ordenada a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data do início das referidas obras.

Artigo 59º

Monitorização do PDM

1. O PDM será objecto de monitorização e avaliação, cujos resultados permitirão apreciar o desenvolvimento dos objectivos propostos, e que consiste em:

- a) Recolha de informação relativa à actuação dos órgãos e serviços municipais;
- b) Recolha e actualização da informação relativa à dinâmica urbanística;
- c) Apreciação de quaisquer acções, públicas ou privadas, cujo impacto no quadro de objectivos definidos pelo presente plano, sejam consideradas relevantes pela Câmara Municipal de Santa Catarina;
- d) Elaboração do balanço anual das acções previstas no presente plano director; e
- e) Proposta das medidas necessárias à execução, bem como de eventuais revisões ou alterações.

2. O balanço/relatório de progresso deve ser apresentado à Câmara Municipal de Santa Catarina até Maio do ano seguinte a que diz respeito.

Artigo 60º

Contra ordenações

1. Constitui contra-ordenação punível com coima a realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação de disposições do PDM.

2. A violação das disposições do PDM rege-se pela legislação em vigor aplicável.

3. Sem prejuízo da coima aplicável, pode ser determinado o embargo de trabalhos ou a demolição de obras nos termos da legislação em vigor aplicável.

Artigo 61º

Taxas

A Câmara Municipal promoverá, nos termos da lei, a actualização das taxas em vigor no município, nas áreas necessárias à correcta implementação do presente plano.

Artigo 62º

Execução

1. Para a execução coordenada e programada do PDM, a Câmara Municipal formulará o seu Programa Municipal de Actuação Urbanística.

2. O Programa Municipal de Actuação Urbanística sistematiza e calendariza as principais actuações urbanísticas a realizar no território municipal.

3. O Programa Municipal de Actuação Urbanística visa:

- a) Definir as metas a alcançar em matéria de urbanização do solo e de construção de equipamentos e casas de habitação;
- b) Estabelecer as bases da negociação urbanística dos contratos-programa e acordos a celebrar entre as Câmaras Municipais e as entidades actuantes;
- c) Fasear os investimentos municipais nos domínios do urbanismo e da habitação; e
- d) Disciplinar a distribuição do aproveitamento urbanístico dos terrenos para edificação.

4. O Programa Municipal de Actuação Urbanística prossegue os objectivos estabelecidos no planeamento urbanístico e dispõe sobre:

- a) A delimitação de áreas de construção prioritária;
- b) A delimitação de unidades de execução do planeamento urbanístico; e
- c) A fixação, para cada unidade de execução, da comparticipação dos proprietários nos custos de urbanização e nos custos de conservação dos espaços públicos.

Artigo 63º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1. Considera-se Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão (UOPG), uma porção contínua do território delimitada para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.

2. Para efeito de gestão territorial, as UOPG podem subdividir-se em circunscrições menores em unidades de execução;

3. As unidades de execução que venham a surgir na sequência das UOPG, devem ser delimitadas, de modo a

assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar as áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos.

4. No âmbito deste PDM, foram identificadas as seguintes UOPG, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) UOPG 1 – Assomada;
- b) UOPG 2 – Achada Falcão;
- c) UOPG 3 – Pingo Chuva;
- d) UOPG 4 – Figueira das Naus;
- e) UOPG 5 – Ribeira da Barca/Achada Leite;
- f) UOPG 6 – Ribeirão Manuel / Tomba Touro / Chã de Tanque / Achada Grande;
- g) UOPG 7 – Rincão; e
- h) UOPG 8 – Engenhos / Entre Picos de Reda.

Artigo 64º

Elaboração de Planos Urbanísticos de ordem inferior

Até à entrada em vigor dos PDU's e PD's previstos pelo PDM-SC, a alteração das condições construtivas e de ocupação do solo actuais, são as previstas neste Regulamento, para as respectivas classes de espaço.

Artigo 65º

Direito de preferência

O Município goza do direito de preferência nas transmissões por título oneroso, entre particulares, de terrenos e edifícios situados nas áreas do plano reservados para infra-estruturas e equipamentos públicos por plano de desenvolvimento urbano ou por plano detalhado eficaz.

Artigo 66º

Compensação e indemnização

1. Sendo o PDM um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares, a Câmara Municipal deve prever mecanismos equitativos de perequação compensatória destinados a assegurar a redistribuição entre os interessados dos encargos e benefícios deles resultantes, nos termos do quadro legislativo em vigor.

2. A Câmara Municipal pode expropriar os terrenos e edifícios que se mostrem necessários à execução do presente PDM e dos planos de ordenamento subsequentes, nos termos do quadro legislativo em vigor.

3. Nos termos da legislação vigente, existe o dever de indemnizar, sempre que os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares determinem restrições significativas de efeitos equivalentes a expropriação, a direitos de uso do solo preexistentes e juridicamente consolidados que não possam ser compensados nos termos do número 1.

4. Com a aprovação deste PDM, a Câmara Municipal definirá e publicará os mecanismos de perequação compensatória com os seguintes objectivos:

- a) Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;
- b) Obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para a realização das infra-estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- c) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação,

instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revela necessário;

- d) Estímulo de oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos com fins especulativos; e
- e) Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direcção das suas intenções.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 67º

Dúvidas

Competirá a Câmara Municipal, por via de deliberação, o esclarecimento das dúvidas que se suscitem na aplicação do presente Regulamento.

Artigo 68º

Consulta

O PDM, incluindo todos os seus elementos fundamentais, complementares e anexos, pode ser consultado pelos interessados, na Câmara Municipal de Santa Catarina e na Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).

Artigo 69º

Vigência

O período de vigência do PDM é de 12 (doze) anos, contados da data de entrada em vigor, ao fim dos quais deve ser revisto.

Artigo 70º

Revisão do Plano

O PDM será revisto sempre que a Câmara Municipal considere terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor.

Artigo 71º

Regime transitório

Os pedidos de licenciamento cuja tramitação processual decorra à data de entrada em vigor do PDM serão apreciados de acordo com as disposições legais vigentes à data de apresentação do pedido na Câmara Municipal e tendo em conta as deliberações e pareceres cuja validade se mantenha em vigor nos termos legais, não obstante a que, por comum acordo entre o requerente e a Câmara Municipal, se opte pelas normas consignadas em PDM.

Artigo 72º

Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento observar-se-á o disposto na legislação aplicável em vigor, incluindo o Código de Posturas da Câmara Municipal de Santa Catarina vigente.

Artigo 73º

Entrada em vigor

O presente Plano Director Municipal entra em vigor 30 (trinta dias) após a data da sua publicação no *Boletim Oficial*.

Anexo I – Tabela de Condicionantes Especiais

Condicionantes especiais		Classes de Espaços																
		Espaços Canais e Equipamentos	Urbana estruturante	Habitacional mista	Habitacional	Aglomerado rural	Equipamentos sociais	Verde urbano	Turismo	Actividades económicas	Industrial	Agrícola exclusiva	Agro-silvo-pastoril	Verde de protecção e de enquadramento	Florestal	Costeira	Indústria extractiva	Recreio rural
Zonas de riscos	de duvidosa segurança geotécnica	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	C
	sujeitas a inundações	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	C
Zonas de protecção	do património cultural (1)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	de património natural (2)	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	de recursos e equipamentos hídricos	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	de alta infiltração	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	ribeiras e eixos principais de água	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	áreas protegidas (3)	C	X	X	X	C	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	da orla marítima (80m)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Serviços	Infra-estruturas públicas	C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
	ZDTI	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	C
	Zona Militar	C	X	X	X	X	C	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	X

C – Uso Compatível, X – Incompatível

(1) Inclui os elementos arqueológicos

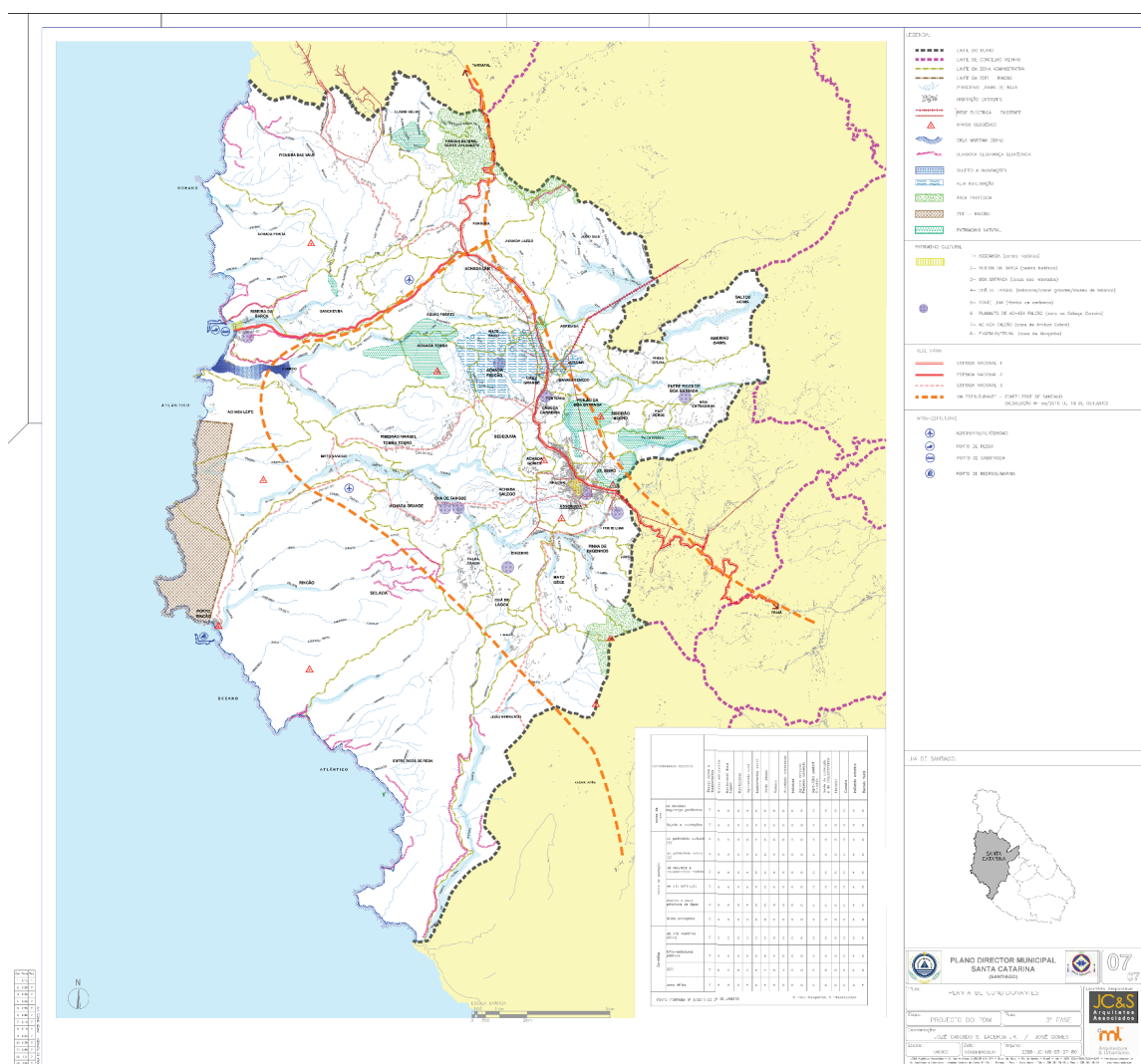
(2) Ávores, dunas, elementos paisagísticos característicos, etc

(3) São as áreas identificadas a nível nacional como "Parque Natural"

Anexo II – Tabela de Classes de Espaços

Classes de Espaços		Tipo de Classe (U=urbano, R=rural)	Usos													
			Habituação ligada ao uso do solo		Serviços/ Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estruturas técnicas	Agriculturas	Florestais	Extração, mineira.	Pesca
			poluente	não poluente						Pequeno comércio	Grossista					
Espaços Canais e Equipamentos	Rodoviário		X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X
	Portos		X	C	C	C	X	X	X	C	X	D	X	X	X	C
	Aeroportos		C	X	X	C	X	C	X	C	X	D	X	X	X	X
	Infra-estruturas técnicas		X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X
Áreas Edificáveis	Urbana estruturante	U	C	X	C	D	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X
	Habitacional mista	U	D	X	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X
	Habitacional	U	D	X	X	X	C	X	C	X	C	X	X	X	X	X
	Agglomerado rural	R	D	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	C
	Equipamentos sociais	U	C	X	X	X	D	X	C	X	C	X	C	X	X	X
	Verde urbano	U	X	X	X	X	C	X	D	C	C	X	C	X	X	X
	Turismo	U	C	X	C	C	C	D	C	C	C	X	C	C	X	C
	Actividades económicas	U	X	X	D	C	X	X	C	X	C	C	C	X	X	C
	Industrial	U	X	D	C	C	X	X	X	C	C	C	X	X	X	C
		U	X	D	C	C	X	X	X	C	C	C	X	X	X	C
Áreas Não Edificáveis	Agrícola exclusiva	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	X
	Agro-silvo-pastoril	R	C	X	C	X	C	X	C	C	X	C	D	C	X	C
	Verde de protecção e de enquadramento	U	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	C	D	X	X
	Florestal	R	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	D	X	X
	Costeira	R	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C
	Indústria extractiva	R	X	C	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	D	X
	Recreio rural	R	X	X	X	X	C	X	X	D	C	X	C	C	X	C

D - Uso Dominante, C - Uso Compatível, X - Incompatível





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.