

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Gabinete do Ministro

Portaria n.º 21/2013

de 28 de Março

Preâmbulo:

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

O Plano Desenvolvimento Urbano enquanto instrumento de ordenamento que rege a organização espacial de parte determinada do território municipal é o plano urbanístico de natureza regulamentar e de grau inferior ao Plano Director Municipal. Este PDU foi objecto de uma profunda e detalhada análise técnica multidisciplinar que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, a sua compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial em curso de elaboração, e com os já aprovados, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis.

Assim,

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

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

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

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

Artigo 1º

Ratificação

É ratificado o Plano Desenvolvimento Urbano (PDU) de Achada Monte cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes são publicados em anexo à presente Portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

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

Gabinete do Ministro do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território, na Praia, aos 13 de Março de 2013. – O Ministro, *Emanuel Antero Garcia da Veiga*

REGULAMENTO DO PDU DE ACHADA MONTE

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

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

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

Artigo 2º

Vinculação

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

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

Artigo 3º

Conteúdo documental

O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Regulamento;
- c) Programa de execução;
- d) Planta de ordenamento/zonamento e condicionantes;
- e) Planta da situação existente;
- f) Esquema de água e esgoto;
- g) Planta de caracterização/enquadramento.

Artigo 4º

Validade

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

Artigo 5º

Dinâmica do Plano

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

Artigo 6º

Cedência de áreas dotacionais

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

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

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

Artigo 7º

Prazos para construção

Os proprietários devem observar os prazos para construção fixados pela legislação vigente ou pela Câmara Municipal.

Artigo 8º

Emissão da licença de utilização

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

1. Após levantamento do estaleiro e limpeza da área, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que se hajam acumulado no decorrer da execução dos trabalhos;

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

Artigo 9º

Publicidade visível

1. A colocação de publicidade visível de lugares públicos está sujeita ao licenciamento da Câmara Municipal, nos termos dos Regulamentos Municipais.

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

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

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

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

Artigo 10º

Realização do plano

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

2. Estes programas incidem sobre as seguintes matérias:

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

Artigo 11º

Execução do PDU-AM

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

CAPÍTULO II

Disposições Específicas

Artigo 12º

Classes de espaços

A área abrangida pelo Plano está dividida nas seguintes classes e categorias de espaço, de acordo com as delimitações constantes da planta de ordenamento:

- a) Espaços canais e equipamentos:
 - i) Espaços canais e infra-estruturas Viárias;
 - ii) Espaços canais de infra-estruturas técnicas; e
 - iii) Equipamentos técnicos.
- b) Áreas não edificáveis:
 - i) Agrícolas exclusivas;
 - ii) Agro-silvo-pastoris;
 - iii) Verde de protecção e enquadramento;
 - iv) Florestais;
 - v) De recreio; e
 - vi) Costeiras.

c) Áreas edificáveis:

- i) Aglomerado rural;
- ii) Habitacional mista;
- iii) Urbana estruturante;
- iv) Verde urbano; e
- v) Industrial.

Artigo 13º

Condicionantes e servidões

No território do PDU-AM são observadas as disposições referentes a protecções, servidões constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas nas plantas de ordenamento e de condicionantes:

- a) Zonas de risco;
 - i) Zonas de duvidosa segurança geotécnica;
 - ii) Zonas sujeitas a inundações;
- b) Zonas de protecção;
 - i) De Recursos e equipamentos hídricos;
 - ii) De Ribeiras e eixos principais de água;
 - iii) Zonas de alta infiltração;
- c) Servidões:
 - i) Infra-estruturas técnicas;
 - ii) Infra-estruturas viárias;
 - iii) Da Orla marítima.

Artigo 14º

Unidades operativas de planeamento e de gestão

Na planta de ordenamento estão assinalados os limites que circunscrevem as unidades operativas de planeamento e gestão que são áreas sujeitas a programas de acção urbanística, sendo que neste PDU-AM encontramos 3 (três) UOPG, quais sejam:

- a) Unidade operativa de planeamento e gestão 1 (UOPG 1) que corresponde a área central do núcleo de Achada Monte e integra espaços consolidados e semi-consolidados carentes de requalificação, para a sua integração na estrutura urbana, bem como áreas de expansão como é o caso da zona designada por Achadona, que fica abrangida pelo PD1;
- b) Unidade operativa de planeamento e gestão 2 (UOPG 2) que corresponde as áreas consolidadas e semi-consolidadas de Achada Bolanha, necessitadas de requalificação para a sua integração na estrutura urbana, bem como a áreas de expansão, sendo que ficam abrangidas pelo Plano Detalhado 2 ou PD Achada Bolanha; e
- c) Unidade operativa de planeamento e gestão 3 (UOPG 3) que corresponde a área do núcleo

urbano designado Portinho, integrando os espaços consolidados e semi consolidadas carentes de requalificação, para a sua integração na estrutura urbana, bem como as áreas da foz da ribeira do Cobe e Baía do Mangue de Sete Ribeiras, áreas com potencial recreativo e actividades complementares compatíveis mas de grande sensibilidade ecológica que carecem de ordenamento específico.

Artigo 15º

Planos Detalhados

1. Nas áreas edificáveis, promover-se-á a elaboração de Planos Detalhados (PD) de forma a:

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

2. Na planta de ordenamento estão assinalados os limites que circunscrevem os Planos Detalhados (PD), quais sejam:

- a) PD1 que abrange a área de expansão da zona designada por Achadona;
- b) PD2 que abrange a áreas de expansão Este de Achada Bolanha;
- c) PD3 que corresponde a área do núcleo urbano designado Portinho, integrando os espaços consolidados e semi - consolidadas carentes de requalificação, para a sua integração na estrutura urbana, bem como as áreas da Foz da Ribeira do Cobe e Baía do Mangue de Sete Ribeiras.

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

Artigo 16º

Medidas Preventivas

1. Até que os PD(s) referidos nos números anteriores entrem em vigor, a título de medida preventiva, a Câmara Municipal pode proceder a licenciamentos, nos seguintes termos:

- a) Na área circunscrita pelo PD1, é interdita a criação de novos lotes;
- b) Na área circunscrita pelo PD2, é interdita qualquer edificação.

2. Na área circunscrita pelo PD3, é congelado todo o acto sujeito ao licenciamento municipal;

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

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

Artigo 17º

Normas provisórias

1. Enquanto os PD(s) referidos nos números anteriores não entrem em vigor, a título de norma provisória, a Câmara Municipal pode proceder a licenciamentos aplicando directamente as definições ligadas a classe de espaços.

2. Os perímetros urbanísticos são definidos em função da classe de espaços.

Artigo 18º

Condição geral 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 3m (três metros).

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

Artigo 19º

Infra-estruturas

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

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

Artigo 20º

Área habitacional

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

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

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, cheiros, resíduos ou, de um modo geral, prejudiquem as condições de salubridade;

- b) Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou descarga ou com incomportável tráfego de pesados;

- c) Acarretem graves riscos de incêndio ou explosão.

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

Artigo 21º

Actividade comercial

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

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

3. O edifício quando integra instalações comerciais em rés-do-chão ou cave está igualmente sujeito aos afastamentos definidos no artigo 30.º deste Regulamento.

4. Devem cumprir-se para a construção de instalações comerciais as condições de estacionamento definidas no artigo 34.º deste Regulamento.

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

Artigo 22º

Unidades comerciais de dimensão relevante

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

Artigo 23º

Indústrias e armazéns

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

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

3. As unidades industriais devem ainda dar cumprimento aos condicionalismos estipulados neste Regulamento.

Artigo 24º

Estações de serviço e oficinas de veículos automóveis

1. As estações de serviço e as oficinas de reparação de veículos automóveis não podem ser instaladas, quer

em construções de raiz quer em espaços preexistentes adaptados, se causarem manifesto prejuízo às habitações ou outras actividades próximas, no que diz respeito à comodidade, à segurança e à salubridade, ou se os respectivos acessos não estiverem previstos, prejudicando a fluidez do trânsito.

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

Artigo 25º

Postos de abastecimento de combustível

1. A localização de postos de abastecimento de combustível deve obedecer a um distanciamento mínimo de 3 km (três quilómetros) entre si.

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

Artigo 26º

Lixeiras e parques de sucata

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

Artigo 27º

Alojamentos de animais

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

Artigo 28º

Alinhamentos e cérceas

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

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

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

Artigo 29º

Empenas

As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes são revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com

outro material de construção de boa qualidade, que assegure uma correcta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

Artigo 30º

Acessos

Todas as edificações devem obrigatoriamente ter acesso directo para a via pública.

Artigo 31º

Anexos

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

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

Artigo 32º

Afastamentos

1. Os afastamentos frontais, laterais ou posteriores são estabelecidos nos Planos Detalhados.

2. Nos casos em que se pretende edificar anexos não contíguos à construção principal, a distância entre os planos das fachadas mais próximas destes edifícios deve ser igual ou superior a 3 m (três metros).

Artigo 33º

Tratamento paisagístico

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

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

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

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

4. Nos espaços para utilização pública devem ser criadas áreas, devidamente arborizadas e equipadas, de

forma a proporcionar uma vivência urbana eficaz, sendo que nestas áreas é colocado mobiliário urbano, em passeios pedonais bem dimensionados, bem como em espaços públicos e de recreio.

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

Artigo 34º

Acessibilidade aos espaços públicos

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

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

3. Esta norma aplica-se de imediato aos projectos de remodelação e ampliação de instalações, edifícios, estabelecimentos e espaços referidos no número 1 que vierem a ser submetidos a aprovação e ou licenciamento após a entrada em vigor do presente diploma;

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

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

Artigo 35º

Estacionamentos

1. A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória conforme estabelecido na legislação vigente.

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

Artigo 36º

Rede de circulação

1. A rede de circulação rodoviária e de peões é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das vias nos termos do diploma vigente.

2. Caminhos municipais constituem vias de uso exclusivamente pedonal que atravessam Achada Monte e percorrem áreas de interesse paisagístico, de protecção ou reserva;

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

4. O perfil transversal mínimo das vias é o definido na planta de ordenamento, à escala de 1:5000.

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

Artigo 37º

Integração no edificado

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

Artigo 38º

Prédios urbanos edificados sem licença

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

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

Artigo 39º

Protecção do património

1. A classificação como bem cultural pode ser desencadeada pelo Estado, pela Autarquia ou por qualquer pessoa singular ou colectiva, nos termos da legislação vigente.

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

CAPÍTULO III**Condicionantes Especiais****Secção I****Zonas de Risco****Subsecção I****Zonas de Duvidosa Segurança Geotécnica****Artigo 40º****Definição das zonas de duvidosa segurança geotécnica**

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

2. Nesta categoria enquadram-se os fortes declives, falésias e ravinas, propícios ao desabamento e desmoronamento de parte ou da totalidade do solo, quer por apresentarem inconsistência das camadas e materiais de que o solo é formado, ou por apresentarem fracturas indiciadoras do mesmo risco ou ainda simplesmente pelo declive que apresentam.

Artigo 41º**Normas aplicáveis as zonas de duvidosa segurança geotécnica**

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

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

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

Subsecção II**Zonas Sujeitas a Inundações****Artigo 42º****Definição das zonas sujeitas a inundações**

Zonas sujeitas a inundações são áreas de risco em que é notória a probabilidade de alagamento do solo, tanto pela sua localização, nível freático e constituição do solo, sendo que enquadram-se nesta categoria os leitos de ribeiras, a foz das mesmas e as zonas de baixada.

Artigo 43º**Normas aplicáveis as zonas sujeitas a inundações**

1. As zonas sujeitas a inundações são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria pesada e ligeira, serviços/ terciário, equipamentos sociais, turismo, o recreio urbano e rural, pequeno comércio, comércio grossista, extracções minerais e pesca.

2. Nas zonas de duvidosa segurança geotécnica não são permitidas:

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

Secção II**Zonas de Protecção****Subsecção I****De Recursos e Equipamentos Hídricos****Artigo 44º****Definição de zonas de recursos e equipamentos hídricos**

1. São zonas de recursos e equipamentos hídricos, as áreas em torno dos equipamentos e infra-estruturas hidráulicas que desempenham uma função de protecção desses elementos.

2. Na ausência de legislação específica, a faixa ou cintura de protecção em torno dos recursos e equipamentos hídricos varia segundo o nível e tipo de equipamento e deve ser definido caso a caso.

Artigo 45º**Normas aplicáveis**

1. As zonas de recursos e equipamentos hídricos são incompatíveis com a habitação ainda que ligada ao uso do solo, indústria ligeira e pesada, serviços/ terciário, equipamentos sociais, extracções minerais e pesca.

2. Nas zonas de recursos e equipamentos hídricos não são permitidas:

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

Subsecção II**De Ribeiras e Eixos Principais de Água****Artigo 46º****Definição de ribeiras e eixos**

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

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

Artigo 47º

Normas aplicáveis a zonas de ribeiras e eixo

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

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

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

Subsecção III

Zonas de alta infiltração

Artigo 48º

Definição das zonas de alta infiltração

São zonas de alta infiltração as áreas 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.

Artigo 49º

Normas aplicáveis a zonas de alta infiltração

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

2. Nas zonas de alta infiltração não são permitidas a:

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

Secção III

Servidões

Artigo 50º

Definição de orla marítima

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

2. Os terrenos referidos no número anterior pertencem ao domínio público do Estado e, como tal devem merecer atenção e protecção especiais e, devem reger-se na base dos princípios da inalienabilidade, da imprescritibilidade, da impenhorabilidade e da desafecção, nos termos do diploma vigente pertinente a matéria.

Artigo 51º

Normas aplicáveis a orla marítima

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

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

Artigo 52º

Condições especiais de construção na área da orla marítima

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

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

Artigo 53º

Servidão de redes técnicas

Considera-se área de servidão de redes técnicas, a faixa de 5m (cinco metros) *non aedificandi* adjacente aquela, contada a partir do eixo da mesma, sendo que nas zonas urbanas o afastamento da faixa *non aedificandi* é definido por plano detalhado.

Artigo 54º

Servidão das infra-estruturas viárias

1. A área de servidão de estradas nacionais e municipais é definida nos termos do Decreto-Lei nº 22/2008, de 30 de Junho.

2. A área de servidão de caminhos municipais à faixa de 5m (cinco metros) non aedificandi adjacente aquela, é contada a partir do eixo do mesmo, sendo que nas zonas urbanas o afastamento da faixa non aedificandi é definido por plano detalhado.

Artigo 55º

Compatibilidades

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

2. As áreas de servidão de redes técnicas excepcionalmente são compatíveis com o aproveitamento agrícola e florestal.

CAPÍTULO IV

Classes de Espaço

Secção I

Espaços Canais e Equipamentos

Subsecção I

Espaços Canais e infra-estruturas viárias

Artigo 56º

Definição dos espaços canais viários

Os espaços canais viários são corredores que favorecem as ligações e suportam a malha urbana e o sistema de comunicações no geral, sendo que ao assegurarem a funcionalidade do sistema geral, da área de ordenamento e, ao espacializarem as respectivas servidões, constituem-se elementos fundamentais para o desenvolvimento da região.

Artigo 57º

Condições especiais de construção

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

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

Subsecção II

Espaços Canais de infra-estruturas técnicas

Artigo 58º

Definição dos espaços canais de infra-estruturas técnicas

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

Artigo 59º

Condições especiais de construção

1. As áreas de espaços canais de infra-estruturas técnicas têm como uso incompatível a habitação ligada ao uso

do solo, a indústria pesada e ligeira, o estabelecimento de equipamentos sociais, os serviços/terciário, pequeno comércio e grossista, turismo, recreio urbano e rural, extracção mineira e pesca.

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

Subsecção III

Equipamentos Técnicos

Artigo 60º

Definição das áreas de equipamentos técnicos

1. As áreas de equipamentos técnicos são áreas reservadas ao uso das infra-estruturas técnicas, destinando-se exclusivamente ao uso proposto e respectivos sistemas de apoios complementares.

2. As parcelas delimitadas na planta de ordenamento, indicativas da instalação de equipamentos técnicos, existentes ou previstos, não podem ter função diversa da definida senão quando tal seja justificado por plano municipal de ordenamento.

Artigo 61º

Condições especiais de construção

1. As áreas de equipamentos técnicos têm como uso incompatível a habitação, a indústria pesada e ligeira, os equipamentos sociais, os serviços/terciário, pequeno comércio e grossista, turismo, recreio urbano e rural, o agrícola, o florestal, extracção mineira e pesca.

2. As áreas de equipamentos técnicos coincidem com as áreas de servidão de infra-estruturas técnicas.

Secção II

Áreas não edificáveis

Artigo 62º

Edificabilidade restrita

As áreas não edificáveis são classes de espaço que promovem o equilíbrio ecológico, ambiental e paisagístico, dispõem de potencial económico e onde a edificabilidade é restrita a certas actividades que não pondo em causa os valores acima referidos, ela é compatível com o uso dominante do solo.

Subsecção I

Áreas agrícolas exclusivas

Artigo 63º

Definição das áreas agrícolas exclusivas

As áreas agrícolas exclusivas, delimitadas na planta de ordenamento, distinguem-se pela sua capacidade, aptidão ou exclusividade para a exploração agrícola de regadio.

Artigo 64º

Condições especiais de construção

As áreas agrícolas exclusivas têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, os serviços/

terciários, o estabelecimento de equipamentos sociais, turismo, recreio urbano e recreio rural, pequeno comércio e grossista, infra-estruturas técnicas, extracção mineira, e pesca.

Subsecção II

Áreas Agro-Silvo-Pastoris

Artigo 65º

Definição das áreas agro-silvo-pastoril

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

Artigo 66º

Condições especiais de construção

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

Artigo 67º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

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

Subsecção III

Áreas Florestais

Artigo 68º

Definição da área florestal

A área florestal, delimitada na planta de ordenamento, corresponde a área circunscrita ao perímetro do Monte Varela que na estratégia deste plano reabilita o incipiente perímetro de acácias aí existente, contribuindo para o equilíbrio paisagístico, mas sobretudo para salvaguardar a zona de protecção de alta infiltração que constitui o cone vulcânico formado por esse monte.

Artigo 69º

Condições especiais de construção

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

Subsecção IV

Verde de Protecção e Enquadramento

Artigo 70º

Definição das áreas verdes de enquadramento e protecção

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

Artigo 71º

Condições especiais de construção

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

Artigo 72º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

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

Subsecção V

Áreas de Recreio Rural

Artigo 73º

Definição das áreas de recreio rural

As áreas de recreio correspondem a duas bolsas de terreno, uma a ocidente do Monte Varela, outra nas Foz da ribeira do Cobe/ Mangue destinadas ao desenvolvimento de actividades desportivas e de lazer.

Artigo 74º

Condições especiais de construção

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

Artigo 75º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

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

Subsecção VI

Área Costeira

Artigo 76º

Definição da área costeira

A área costeira sobrepondo-se à orla marítima, abrangem toda a faixa de costa até 80m (oitenta metros), medidos no plano horizontal, a partir da linha das máximas preia-mar”, funcionam como área de equilíbrio paisagístico ambiental e dos ecossistemas marinho e terrestre.

Artigo 77º

Condições especiais de construção

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

Artigo 78º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

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

Secção III

Áreas Edificáveis

Artigo 79º

Definição das áreas edificáveis

As áreas edificáveis são classes de espaço que definem o sistema urbano propriamente dito, promovendo relações de equilíbrio ambiental e paisagístico com a envolvente, e onde a edificabilidade é definida de acordo o uso dominante.

Subsecção I

Aglomerado Rural

Artigo 80º

Definição da área de aglomerado rural

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

2. A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 16º a 38º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 81º

Tipologias e usos dominantes

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

Artigo 82º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

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

Subsecção II

Habitacional Mista

Artigo 83º

Definição da zona habitacional mista

1. A zona habitacional mista, corresponde aos núcleos das proximidades dos centros, delimitados na planta, tanto em Achada Monte como em Achada Bolanha, caracterizado por ser a área urbana onde predomina habitação.

2. A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 16º a 38º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 84º

Tipologias e usos dominantes

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

Artigo 85º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 3 (três) pisos (R/chão +2).

Subsecção III

Urbana Estruturante

Artigo 86º

Definição da área urbana estruturante

1. A área urbana estruturante corresponde ao núcleo central, delimitado na planta, tanto em Achada Monte como em Achada Bolanha, caracterizado por ser a área eminentemente urbana, onde se concentram os serviços e terciário.

2. A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 16º a 38º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 87º

Tipologias e usos dominantes

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

Artigo 88º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

A edificabilidade quando compatível é admissível até 3 (três) pisos (R/chão +2).

Subsecção IV

Verde Urbano

Artigo 89º

Definição da área verde urbana

A classe de espaços das áreas verde urbano corresponde às áreas de praças e jardins integradas nos aglomerados, delimitado na planta, tanto em Achada Monte como em Achada Bolanha.

Artigo 90º

Condições especiais de construção

As áreas verdes urbanas têm como uso incompatível a habitação, indústria pesada e ligeira, serviços/Terciários, turismo, comércio grossista, agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 91º

Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis

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

Artigo 92º

Projectos

Os projectos de arranjos exteriores devem respeitar as seguintes condições:

- a) Os espaços verdes urbanos, constituídos por jardins, espaços ajardinados ou arborizados de protecção ambiental e de integração paisagística, não são susceptíveis de outros usos;
- b) Nos espaços verdes urbanos é permitida a edificações destinadas à sua manutenção, bem como equipamentos complementares que favoreçam a fruição desses espaços por parte da população, não podendo a superfície construída coberta ser superior a 10% da sua área total;

- c) Admite-se a construção de estacionamentos para veículos ligeiros na periferia dos espaços verdes urbanos, sendo vedada a construção no seu interior, salvo em condições devidamente justificadas, de acordo com o artigo 32º deste Regulamento; e
- d) Os espaços verdes urbanos devem ser objecto de planos específicos onde se inclua a definição do respectivo mobiliário urbano.

Subsecção V

Área Industrial

Artigo 93º

Definição da área industrial

1. As áreas industriais correspondem as áreas delimitadas na planta de ordenamento, que acolhem as actividades industriais e actividades complementares, incluindo armazenagem e exposição.

2. As áreas industriais têm como:

- a) Uso dominante: industrial;
- b) Uso compatível a indústria ligeira, serviços/terciário, pequeno comércio e grossista, infra-estruturas técnicas e pesca;
- c) Uso incompatível a habitação, agrícola, os equipamentos sociais, recreio urbano e rural, o turismo e extracção mineira.

3. A esta secção deve ser aplicado, com as necessárias adaptações, o estipulado nos artigos 16º a 39º deste Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 94º

Disposições Gerais

1. À Câmara Municipal reserva-se o direito de, antes ou após o licenciamento da construção, recusar a instalação de indústrias que considere prejudiciais à zona de concentração industrial, recusa que deve ser tecnicamente fundamentada.

2. A ocupação de lotes por serviços complementares às actividades industriais e de armazenagem, deve ter em consideração a compatibilidade com as actividades dos estabelecimentos instalados.

3. Na zona industrial, são exigidas todas as infra-estruturas colectivas ou individuais, necessárias a cada tipo de actividade, assim como a sua preparação para ligação à rede pública.

4. Juntamente com os projectos das infra-estruturas referidas no número anterior, deve ser submetido à aprovação da Câmara Municipal o projecto de muros de vedação.

5. As unidades industriais devem ainda dar cumprimento às seguintes condicionantes:

- a) As indústrias que produzam resíduos industriais promovem a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou reutilização, de acordo com o estipulado na legislação vigente complementar;

- b) Deve ser assegurada a construção e funcionamento de instalações de pré-tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais saídas dessas instalações possam ser descarregadas nos colectores municipais, no solo ou na água, satisfazendo integralmente os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor;

- c) Deve ser garantida a eliminação de poeiras e cheiros, nomeadamente através de eficientes equipamentos para aspiração e filtração localizada, e respectiva recolha, dando cumprimento à legislação em vigor;

- d) Deve ser dado cumprimento ao estipulado em legislação aplicável quer no que respeita à construção quer no que se refere à instalação dos equipamentos, de forma a não ultrapassar os níveis de ruído permitidos no interior e exterior dos estabelecimentos;

- e) O carregamento, descarregamento ou depósito de materiais deve efectuar-se no interior de cada parcela de forma a evitar a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior da parcela ou afectem a funcionalidade dos colectores pluviais;

- f) Deve ser assegurado pelos proprietários da parcela o acesso de viatura a todos os pontos das instalações, por forma garantir a segurança contra incêndios e permitir manobras fáceis e seguras de veículos;

- g) Deve ser prevista no interior dos lotes industriais uma boca-de-incêndio por lote ou por cada 1.000m² (mil metros quadrados) de construção.

Artigo 95º

Dimensão dos lotes e condições de construção

Para os novos loteamentos industriais são aplicáveis as seguintes regras:

- a) A área mínima do lote será de 1.000m² (mil metros quadrados), podendo a Câmara Municipal, caso o entenda conveniente, restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade;
- b) As construções podem ser isoladas, geminadas ou em banda, desde que, nestes dois últimos casos, não apresentem uma frente contínua edificada superior a 100m (cem metros);
- c) O afastamento mínimo das construções à frente do lote e ao seu limite posterior é de 7 m (sete metros), desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável;
- d) Os afastamentos mínimos entre as construções e os limites laterais do terreno são de 5m (cinco metros), incluindo sempre uma faixa verde arborizada com 3m (três metros) de largura, no mínimo;

- e) Afastamento mínimo de 10m (dez metros) entre as construções, excepto quando forem em banda e os limites laterais do lote;
- f) A cércea máxima permitida será de 10m (dez metros), exceptuando-se construções técnicas devidamente justificadas, em função das características técnicas exigidas do sistema produtivo;
- g) Quando confinarem com outras zonas de construção, nomeadamente habitacionais, deve garantir-se entre ambas uma faixa verde contínua de protecção, que deve ter uma largura mínima de 20m (vinte metros);
- h) Devem ser reservados, no interior de cada parcela, espaços livres, destinados a zona verde, devidamente tratada, na proporção mínima de 10% da área da parcela, sendo que o arranjo e conservação desta zona, embora da responsabilidade dos utentes de cada parcela, pode obedecer a normas a definir pelos serviços competentes da Câmara Municipal;
- i) Dentro da área da parcela devem prever-se locais para carga e descarga, assim como para estacionamento, com capacidade de responder às necessidades da actividade desenvolvida com o número mínimo de um lugar para pesados por cada 1000m² (mil metros quadrados) de parcela, e um lugar para ligeiros por cada 100m² (cem metros) de superfície coberta;
- j) As áreas destinadas à circulação interior, estacionamentos, cargas e descargas e armazenagem a descoberto são devidamente pavimentadas, tendo em atenção tanto a boa conservação das parcelas e zonas envolventes como a necessidade de garantir um bom escoamento de águas pluviais;
- k) Os acessos às parcelas devem ser assegurados pelos respectivos proprietários, permitindo fáceis e seguras manobras;
- l) É permitida a agregação de parcelas contíguas para a formação de parcelas de maiores dimensões, sendo a autorização para tal dada pela Câmara Municipal, caso a caso;
- m) As regras de ocupação das parcelas definidas no número anterior são as mesmas referidas para as parcelas individuais.

Subsecção VI

Equipamentos Sociais

Artigo 96º

Definição das áreas de equipamentos sociais

1. As áreas de equipamentos sociais são áreas inseridas no meio urbano e de uso exclusivo ao fim proposto e

respectivos sistemas de apoios complementares, designadamente estacionamento de acordo com o artigo 35º deste Regulamento.

2. As parcelas delimitadas na planta de ordenamento, indicativas da instalação de equipamentos sociais, existentes ou previstos, não podem ter função diversa da definida senão quando tal seja justificado por plano municipal de ordenamento.

Artigo 97º

Condições especiais de construção

As áreas equipamentos sociais têm como uso incompatível a indústria pesada e ligeira, serviços/terciários, turismo, o recreio rural, comércio grossista, agrícolas, florestais, extracção mineira e pesca.

Artigo 98º

Dimensão dos lotes e condições de construção

1. O Plano de Desenvolvimento Urbano de Achada Monte identifica áreas para os seguintes equipamentos:

- a) Equipamentos de ensino;
- b) Equipamentos de saúde;
- c) Equipamentos mercado;
- d) Equipamentos para campo de futebol; e
- e) Equipamentos para igreja.

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

Artigo 99º

Projectos

1. Compete à Câmara Municipal, em conjunto com a Administração Central, a definição caso a caso do tipo de equipamento a instalar, em acordo com os programas regionais de construção de equipamentos colectivos.

2. Quando da realização dos equipamentos referidos no número anterior, estes devem obrigatoriamente conter áreas de estacionamento no interior da zona nas proporções de um carro/100m² (por cem metros quadrados) de área de construção.

3. Deve ser previsto o tratamento dos espaços livres exteriores, sendo obrigatória a arborização de passeios, interiores de quarteirão e outros espaços livres, mesmo que residuais.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 100º

Omissões

Para qualquer situação não prevista neste Regulamento observa-se o disposto na legislação aplicável, incluindo o Código de Posturas da Câmara Municipal de São Miguel.

