

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

do Município de Porto Novo

Regulamento

Empresa consultora:



Maio de 2013

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito Territorial

O Plano Director Municipal do município do Porto Novo, adiante designado por PDM, abrange a totalidade da área do município de Porto Novo, com os limites expressos na Planta de Ordenamento constante do mesmo e que dele faz parte integrante.

Artigo 2º

Âmbito Temporal

O PDM do município do Porto Novo tem um período de vigência de 12 anos contados a partir da sua publicação no Boletim Oficial da República de Cabo Verde, devendo no entanto ser revisto antes de decorrido o referido período caso se verifiquem os pressupostos de revisão.

Artigo 3º

Administração Actuante

A coordenação da execução do PDM é da competência do Município de Porto Novo, podendo este delegar tarefas em outras entidades públicas e privadas bem como estabelecer acordos de cooperação, parceria, ajuda e outros para a sua materialização nos termos da legislação em vigor.

Artigo 4º

Composição do Plano

1. O PDM do Porto Novo é composto pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório;
 - b) Regulamento;
 - c) Programa de Execução e Financiamento;
 - d) Peças gráficas:
 1. Planta Enquadramento;
 2. Planta de Situação Existente;
 3. Modelo Digital de Terreno;

4. Carta Hipsométrica;
5. Carta de Declive;
6. Carta Geológica;
7. Carta da Rede Hidrográfica;
8. Planta de Infra-estruturas;
9. Planta de Equipamentos;
10. Planta de Condicionantes;
11. Planta de Ordenamento.

Artigo 5º **Modificações do Plano**

O PDM do Porto Novo poderá ser alterado, revisto e suspenso nos termos do Decreto – Lei nº43/2010 de 27 de Setembro e do Decreto Legislativo nº 1/2006 de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto Legislativo nº 6/2010 de 21 de Junho, que estabelece as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

Artigo 6º **Objectivos do Plano**

1. O PDM do Porto Novo tem como objectivos:
 - a) Concretizar uma política de ordenamento do território que assegure as condições para um desenvolvimento sócio-económico harmonioso do município;
 - b) Transpor para o território municipal as disposições emanadas de planos hierarquicamente superiores;
 - c) Estabelecer o modelo de estrutura espacial do território municipal;
 - d) Definir a classificação e qualificação básica do solo existente no território municipal;
 - e) Fixar os parâmetros de ocupação do solo e de construção das infra-estruturas e dos equipamentos sociais.

Artigo 7º

Conceitos Urbanísticos e Definições

1. Os conceitos urbanísticos utilizados no presente regulamentos são os constantes na legislação em vigor.
2. Além das definições e dos conceitos urbanísticos estabelecidos na legislação em vigor, para efeitos do presente Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:
 - a) Alinhamento – Linha que em planta separa a via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos. É definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos existentes.
 - b) Anexo – Qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal. Dependência do edifício, por exemplo, as garagens.
 - c) Altura da Edificação – Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda. Deve entender-se por cota média do terreno marginal à fachada, o ponto médio da linha de intersecção entre o plano da fachada e o plano onde assenta a edificação ou que contém os pontos de cota máxima e mínima de assentamento da fachada;
 - d) Área de construção – espaço resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo (ou das áreas dos tetos), medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, garagens em cave, áreas técnicas e galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços de uso público cobertos pela edificação. O valor numérico é expresso em m².
 - e) Área de Implantação – Área de terreno ocupada por edifícios. O valor numérico é expresso em m².
 - f) Condicionantes Especiais – Acontecimentos ou simples factores que podem constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de ocupação do solo. Define as restrições de uso do solo, considerando os constrangimentos, resultantes dos aspectos de segurança e de interesse público.
 - g) Lote – Terreno marginado por arruamento, destinado a construção, resultante de uma operação de loteamento devidamente licenciada.

- h) Loteamento – Divisão dos terrenos urbanizáveis em fracções ou unidades definidas em função do seu destino de construção e autonomia de aproveitamento urbanístico. Constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subseqüentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.
- i) Número de pisos – Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.
- j) Parâmetro – Indicador com um intervalo de variação, entre um valor máximo e um valor mínimo. Nesse intervalo todos os valores intermédios são admissíveis. Nos instrumentos de gestão do território os parâmetros estabelecem limites mínimos que viabilizam numa área de referência, designadamente infraestruturas, equipamentos e funções centrais, e limites máximos que garantam a salvaguarda do património natural ou edificado e a qualidade do ambiente. Podem ser apresentados em percentagem quando os valores admitidos se reportam a índices.
- k) Plano Director Municipal (PDM) – Instrumento de planeamento que rege a organização espacial da totalidade do território municipal.
- l) Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) – 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.
- m) Planos Detalhados (PD) – Instrumento de planeamento que define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal.
- n) Restrição de Utilidade Pública - Limitações permanentes impostas ao exercício do direito de propriedade ou poderes conferidos à administração para serem utilizados na realização dos seus fins, visando interesses abstractos.
- o) Servidões Administrativas - Encargo imposto por disposição de lei sobre um certo prédio em proveito de utilidade pública de certos bens implicando, conseqüentemente uma restrição ou limitação do direito de propriedade do prédio onerado, inibindo o respetivo proprietário de praticar atos que possam perturbar ou impedir o exercício da servidão.
- p) Unidade Execução (U.E.) – É uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial.
- q) Zona – É cada uma das áreas homogéneas, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitados no quadro da aplicação da técnica do zonamento.

Capítulo II

Condicionantes Especiais

Secção I

Artigo 8º

Identificação

1. As Condicionantes Especiais são as áreas e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que constituem limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo.

2. Assim, de acordo com o Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (Decreto-Lei nº 43/2010, de 27 de Setembro) e tabela de Condicionantes Especiais publicada através da Portaria nº6/2011, de 24 de Janeiro (Tabela I em Anexo), foram identificadas e determinadas para o PDM de Porto Novo as seguintes condicionantes especiais:

a) Zonas de Riscos:

- i) De duvidosa Segurança Geotécnica; e
- ii) Sujeitas à Inundações.

b) Zonas de Protecção:

- i) De Protecção do Património Cultural;
- ii) De Protecção do Património Natural;
- iii) De Protecção de recursos e equipamentos hídricos;
- iv) De Protecção de Alta Infiltração;
- v) De Protecção de Ribeiras e Eixos Principais de Água; e
- vi) De Protecção das Áreas Protegidas.

c) Servidões:

- i) Da Orla Marítima;
- ii) Servidão aeroportuário;

- iii) Servidão de estradas;
- iv) Servidão de redes técnicas;
- v) Servidão de equipamentos hídricos;
- vi) Servidão de marcos geodésicos;
- vii) Zona de jurisdição portuária;
- viii) Servidões militares;
- ix) Zonas de desenvolvimento de energias renováveis;
- x) Zonas turísticas especiais.

Secção II

Artigo 9º

Zonas de Riscos

1. Zonas de riscos são aquelas em que há um manifesto potencial de acidente ou perigo devido a instabilidade do solo e geomorfologia do lugar.
2. As zonas de Duvidosa Segurança Geotécnica correspondem às zonas sujeitas a inundações espaçadas na planta de condicionantes.

Artigo 10º

Zonas de duvidosa Segurança Geotécnica

1. Zonas de duvidosa Segurança Geotécnica são aquelas em que é notória a instabilidade do solo, ao nível da morfologia do terreno e da sua constituição. Enquadram-se nesta categoria as zonas declivosas e zonas muito declivosas espacializadas na planta de condicionantes e de ordenamento.
2. Nas zonas de duvidosa Segurança Geotécnica são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde de protecção e de enquadramento, florestal, indústria extractiva e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Zonas Sujeitas à Inundações

1. As Zonas Sujeitas à Inundações são zonas em que é notória a probabilidade de alagamento do solo, tanto pela sua localização, nível freático e constituição do solo. Enquadram-se nesta categoria os leitos das ribeiras, a foz das mesmas e as zonas de baixada.
2. Nas zonas sujeitas a inundações são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde de protecção e de enquadramento, florestal, indústria extractiva e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Secção III

Artigo 11º

Zonas de Protecção

Zonas de Protecção são aquelas que pelas suas condições naturais, geomorfológicas, funcionais, culturais desempenham uma função importante no equilíbrio do ecossistema natural ou na idiossincrasia do lugar e como tal carecem de protecção.

Artigo 12º

Zonas de protecção do Património Cultural

1. Zonas de protecção do Património Cultural são bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, devem ser objecto de especial protecção e valorização.
2. Ficam estabelecidas zonas de protecção abrangendo uma extensão mínima de 50m em redor de edifícios como: capela de São João Baptista, antigo edificio da Câmara Municipal, antigo quartel militar, todos na cidade de Porto Novo, casa do escritor Baltasar Lopes da Silva em Lajedos, casa do escritor Manuel Lopes em Ribeira das Patas, antigas instalações da fábrica de pozolana, e outros que vierem a ser classificados como tal pelo IIPC e/ou pela Câmara Municipal.
3. Qualquer intervenção nas zonas de protecção do património cultural fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

Artigo 13º

Zonas de Protecção do Património Natural

1. São sítios, formações físicas e geológicas de grande valor do ponto de vista científico e estético, paisagístico ou do ponto de vista da conservação.

2. Correspondem as áreas identificadas como miradouros.
3. Nas zonas de Património Natural são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, florestal, verde de protecção e enquadramento e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 14º

Zonas de protecção dos Recursos e Equipamentos Hídricos

1. Zonas de protecção dos Recursos e Equipamentos Hídricos (REH) correspondem às zonas em torno dos equipamentos e infra-estruturas hidráulicas (nascentes, furos, reservatórios, etc.) que desempenham uma função de protecção desses elementos e asseguram a pureza (potabilidade) das águas.
2. Fica determinada como norma o estabelecimento de um raio de protecção de 50m ao redor das extremas dos furos, poços, reservatórios e diques existentes.
3. Nessas zonas ficam interditos intervenções passíveis de contaminação de solos e águas.
4. Nas Zonas em torno dos equipamentos e infra-estruturas hidráulicas são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, florestal, verde de protecção e enquadramento e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.
5. É interdita a abertura de furos particulares num raio de 200 m de largura à volta dos furos públicos de captação de água.
6. Fora das áreas edificáveis é interdita a construção num raio de 50 m de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respectivas áreas de ampliação.

Zonas de protecção 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. Nas zonas de Alta Infiltração são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, florestal, verde de protecção e enquadramento e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 15º

Zonas de protecção das Ribeiras e Eixos Principais de linha de Água

1. Zonas de protecção das Ribeiras e Eixos Principais de linha de Água (REA) correspondem às Zonas de leito das ribeiras e eixos de cursos de água por onde ocorre a drenagem natural das águas pluviais, e como tal importam proteger. Constituem áreas dos leitos normais e os leitos de cheia das ribeiras e cursos de água.
2. A edificação é interdita numa faixa de 20m para cada lado da linha de água. Estas faixas deverão ser plantadas com vegetação rupícola, para protecção da linha de água e margens.
3. Nestas áreas são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em diminuição do caudal de vazão, obstrução de leito, regularização com recurso a soluções enterradas, construção de edifícios, despejos de matérias passíveis de contaminação de solos e águas e destruição do coberto vegetal.
4. Zonas de leito das ribeiras e eixos de cursos de água são permitidos os seguintes usos: espaços canais e equipamentos, agrícola exclusiva, agro-silvo-pastoril, verde urbano, florestal, verde de protecção e enquadramento e recreio rural, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 16º

Zonas das Áreas Protegidas

1. Zonas das Áreas Protegidas (AP) são Zonas em que a fauna, a flora, a paisagem, os ecossistemas ou outras ocorrências naturais apresentem, pela sua raridade, valores ecológicos ou paisagísticos, importância científica, cultural e social assumam relevância especial que são sujeitas a uma legislação específica.

2. Correspondem as áreas protegidas declaradas de Moroços, Tope de Cora e Cova/Ribeiras de Paul/Torre, sendo que qualquer intervenção nessas áreas deve atender ao Decreto-Lei n.º 3/2003, de 24 de Fevereiro que estabelece o regime jurídico das Áreas Protegidas.

Secção IV

Artigo 17º

Servidões

A servidão pública é um encargo imposto sobre um certo prédio em proveito de utilidade pública de certos bens implicando, conseqüentemente uma restrição ou limitação do direito de propriedade do prédio onerado, inibindo o respectivo proprietário de praticar actos que possam perturbar ou impedir o exercício da servidão.

Artigo 18º

Servidão da Orla Marítima

1. Corresponde à faixa territorial, contados a partir da linha terrestre que limita a margem das águas do mar. A classificação de espaços nestas áreas tem por objectivo a harmonização dos regimes de classificação dos espaços territoriais envolventes à orla costeira com o regime de utilização da faixa do domínio hídrico.
2. A orla marítima compreende as praias e os terrenos das costas, enseadas, baías contíguas à linha do máximo preia-mar numa faixa de oitenta metros (80 m) de largura.
3. Os terrenos particulares situados nas faixas do domínio público marítimo adjacentes às águas marítimas estão sujeitos nos termos da lei a uma servidão de uso público no interesse geral da navegação e da pesca, e ainda à fiscalização e polícia do domínio público ao abrigo da Lei 44/IV/2004 de 12 de Julho.
4. Estando salvaguardados os interesses de controlo e fiscalização da faixa costeira, não há qualquer impedimento a ocupação e construção na faixa de 80m situada em terrenos particulares;
5. Qualquer intervenção nas zonas de protecção do património cultural fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

Artigo 19º

Zonas de servidão aeroportuária

1. Zonas de servidão aeroportuária corresponde às Áreas confinantes com os aeródromos civis e instalações de apoio à aviação civil que visam a garantir a segurança e eficiência da utilização e funcionamento dos mesmos, bem como a segurança de pessoas e bens e que são sujeitas à servidão aeronáutica.

2. Fica sujeita a servidão aeronáutica a área confinante com o espaço reservado para a construção do futuro aeroporto de Santo Antão.
3. Qualquer actividade de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações na área confinante com o espaço reservado para a construção do futuro aeroporto de Santo Antão fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela, devendo ser acautelado o estipulado no Decreto-Lei nº 18/2009, de 22 de Junho 2009 que Estabelece o Regime Geral de Servidões Aeronáuticas.

Artigo 20º

Zona de servidão das estradas

1. As Zonas de servidão das estradas correspondem aos terrenos confinante à zona da estrada em relação ao qual se verificam proibições ou condicionamentos ao uso e utilização do solo.
2. As estradas nacionais estão sujeitas às servidões rodoviárias como disposto no Decreto-Lei nº 22/2008, de 30 de Junho, bem como ao regime das servidões públicas nos termos da lei geral.
3. Para as Estradas Municipais a área de servidão e restrição à edificação é composta por faixa adjacente “non aedificandi” numa faixa ao longo do arruamento com 15 m contados a partir do eixo da via para cada lado.
4. Para os Caminhos Municipais a área de servidão e restrição à edificação é composta por faixa adjacente “non aedificandi” numa faixa ao longo do arruamento com 10 m contados a partir do eixo da via para cada lado.

Artigo 21º

Zonas de Servidão de redes Técnicas

1. A área de servidão à edificação é composta por faixa adjacente “non aedificandi” ao longo das infra-estruturas de saneamento básico e abastecimento.
2. O complexo de antenas existente ficam sujeitas a uma área de servidão “non aedificandi” de 500 m de largura. A edificação nesta área ficará sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.
3. Qualquer intervenção em zonas atravessadas por Rede Eléctrica de média e alta tensão fica sujeita a legislação específica e ao parecer vinculativo da entidade com tutela.

4. As infra-estruturas de deposição de resíduos sólidos (aterros sanitários) ficam sujeitas a uma área de servidão “non aedificandi” na faixa de 500 m de largura contados a partir da linha de delimitação da propriedade onde se integra.
5. As infra-estruturas de abastecimento de combustíveis líquidos, sólidos e gassosos ficam sujeitas a uma área de servidão “non aedificandi” na faixa de 500 m de largura contados a partir da linha de delimitação da propriedade onde se integra.
6. As infra-estruturas de tratamento de águas residuais (ETAR) ficam sujeitas a uma área de servidão “non aedificandi” na faixa de 200 m de largura contados a partir dos limites das ETAR.
7. É interdita qualquer construção a menos de 5 metros das condutas de abastecimento de água, combustíveis e de drenagem de esgotos.

Artigo 22º

Zonas de Servidão de equipamentos hidricos

Os furos, nascentes, diques de captação e reservatórios das águas ficam sujeitos a uma área de servidão “non aedificandi” de 50 m de largura. São proibidas quaisquer actividades ou construções na proximidade destes equipamentos hídricos, que possam provocar poluição das águas.

Artigo 23º

Zonas de Servidão de marcos geodésicos

É estabelecida uma faixa de protecção, num raio de 20 m circunjacente aos marcos ou vértices geodésicos, na qual são interditas acções de plantação, de construção e outras obras ou trabalhos de qualquer natureza que impeçam a sua visibilidade, devendo ser acautelado o estipulado no Decreto-Lei nº 35/2011, de 26 de Dezembro.

Artigo 24º

Zona de jurisdição portuária

1. As zonas de jurisdição portuária compreendem todas as superfícies terrestres e marítimas consideradas necessárias a exploração expansão portuárias, os terrenos quer sejam do domínio público ou do domínio privado do Estado e os edifícios situados nas zonas portuárias e utilizados na gestão e exploração dos portos, e são delimitadas e definidas em plantas a escala apropriada em relação a cada porto e publicadas no Boletim Oficial.

2. Qualquer edificação nessa área fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela, devendo ser acautelado o estipulado no Decreto-Lei no 10/2010, de 1 de Novembro, que estabelece o regime jurídico dos portos, zonas portuárias e terminais, regula o acesso e o exercício das actividades e operações portuárias e fixa o quadro institucional da intervenção pública e da actuação dos particulares.

Artigo 25º

Servidões militares

1. As zonas de servidões militares compreendem os espaços confinantes com organizações ou instalações destinadas à realização de operações militares e classificam-se em servidões gerais e particulares. Consideram-se gerais as servidões em que o decreto que as institui não especifica os condicionamentos a que ficam sujeitas essas áreas e particulares quando forem especificadas as proibições ou restrições nas áreas de servidão, de acordo com as exigências próprias da organização ou instalação militar em causa.
2. É estabelecida uma faixa de protecção de 500 m na servidão geral, medida em toda a extensão, a partir do perímetro da zona militar na qual são interditas acções de plantação, de construção e outras obras ou trabalhos de qualquer natureza. A edificação nesta área ficará sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela.

Artigo 26º

Zonas de desenvolvimento de energias renováveis

1. As zonas de desenvolvimento de energias renováveis compreendem as áreas reservadas para projectos que visam a produção de energia eléctrica, com base em fontes de energia renováveis, mormente a hídrica, eólica, solar, biomassa, biogás ou resíduos industriais agrícolas ou urbanos, oceanos, marés e geotérmica.
2. É estabelecida uma faixa de protecção de 300 m circunjacente aos parques eólicos ou fotovoltaicos, na qual são interditas acções de plantação, de construção e outras obras ou trabalhos de qualquer natureza, devendo ser acautelado o estipulado no Decreto-Lei nº 1/2011, de 3 de Janeiro.

Artigo 27º

Zonas turísticas especiais

1. As zonas de turísticas especiais compreendem as áreas identificadas como possuidoras de especial aptidão e vocação para o turismo apoiado nas suas potencialidades endógenas ou com significativo potencial de futuro desenvolvimento turístico e como tais declaradas nos termos da legislação em vigor ou que tenham sido propostas no âmbito do EROT.

2. Qualquer edificação nessa zona fica sujeita a parecer vinculativo da entidade com tutela, devendo ser acautelado o estipulado na Lei n.º 75/VII/2010 de 23 de Agosto, que estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das Zonas Turísticas Especiais.

Capítulo III

Classes de Espaços

Secção V

Artigo 28º

Identificação

O PDM do Porto Novo estabelece para o município as seguintes classes de espaços, como consta da Planta de Ordenamento em anexo ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante:

- a) Áreas Edificáveis (AE):
 - 1) Urbana Estruturante (UE);
 - 2) Habitacional (HH)
 - 3) Habitacionais Mista (HM);
 - 4) Aglomerados Rurais (AR);
 - 5) Equipamentos Sociais (ES);
 - 6) Verde Urbano (VU);
 - 7) Área Turística (TU);
 - 8) Industrial (IN).
- b) Áreas Não Edificáveis (ANE):
 - 1) Agrícola Exclusiva (EX);
 - 2) Agro-silvo-pastoril (ASP);
 - 3) Verde de Protecção e Enquadramento (VPE);

- 4) Florestal (FL);
 - 5) Costeira (CO);
 - 6) Indústria Extractiva (IE).
- c) Espaços Canais e Equipamentos (ECE):
- 1) Rodoviários;
 - 2) Portos;
 - 3) Aeroporto;
 - 4) Infra-estruturas Técnicas.

Secção VI

Artigo 31º

Arranjos Exteriores e Infra-estruturas

1. Quando se mostrar oportuno melhorar a faixa de rodagem, os passeios e o arranjo dos espaços públicos a Câmara Municipal pode determinar o afastamento necessário e o tratamento das áreas necessárias à rectificação de arruamentos, sem prejuízo do previsto na legislação em vigor.
2. Todos os edifícios que estiverem localizados a uma distância inferior a 100 m dos sistemas públicos de água e esgotos, devem ser ligados a estes pelos seus promotores.
3. Quando o edifício estiver localizado a uma distância superior a 100 m dos referidos sistemas, caberá à Câmara Municipal deliberar sobre a obrigatoriedade da ligação, tendo sempre presente as disposições do presente regulamento, designadamente a classe de espaço, o tipo de empreendimento e as condições objectivas da zona.
4. No caso de operações de loteamento e de construção isoladas que, de acordo com o presente Regulamento, devam ser obrigatoriamente ligadas às redes públicas, os custos de ligação ocorreram a expensas do promotor da operação de loteamento.

Artigo 32º

Alinhamentos

1. O município pode estabelecer novos alinhamentos para os edifícios a construir sempre que se demonstre necessário estruturar as vias e garantir a mobilidade pedonal e mecânica.
2. Exceptuando-se a hipótese prevista no número anterior e sem prejuízo das regras constantes nos pontos seguintes do presente capítulo, relativas a alinhamentos, devem as novas construções cumprir as seguintes regras de afastamentos mínimos:
 - a) 4 m das estradas municipais; e
 - b) 2 m dos caminhos municipais.
3. No caso dos núcleos populacionais que possuem uma malha urbana com valor patrimonial em que se pretende manter a morfologia urbana, o alinhamento das fachadas das novas construções e dos respectivos muros ou sebes exteriores frontais terão de respeitar os alinhamentos dominantes pré-existentes.

Artigo 33º

Anexos, Garagens e Instalações Agrícolas Complementares

Nos lotes destinados à edificação de habitações a área bruta de construção máxima para Anexos, Garagens e Instalações Agrícolas Complementares obedece os seguintes parâmetros:

- a) No máximo 10% da área total da parcela, não podendo ultrapassar os 25 m²/fogo; e
- b) Altura de um piso com cerca máxima de 4.5 m.

Secção VII

Artigo 34º

Espaços Canais e Equipamentos

Espaços Canais e Equipamentos (ECE) são corredores físicos que permitem a ligação entre os vários núcleos populacionais que constituem o município, bem como entre este e os outros municípios/ilhas.

Subsecção I

Artigo 35º

Rede rodoviária

1. Compreende o conjunto de estradas nacionais e municipais existentes no concelho do Porto Novo.

2. As estradas nacionais que atravessam o município do Porto Novo, como consta da Planta de Ordenamento, estão sujeitas aos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:
 - a) Faixa de rodagem de 7 m;
 - b) Bermas e valetas de 2,5 m;
 - c) Faixa adjacente de 15 m para cada um dos lados a contar do eixo da via e nunca a menos de 5 m da zona da estrada; e
 - d) No interior dos Perímetros Urbanos a faixa adjacente poderá ser alterada no âmbito dos planos urbanísticos de hierarquia inferior ou de estudos de alinhamento que a Câmara Municipal desenvolver para o efeito.
3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços e na sua envolvente estão sujeitas às condicionantes impostas pelo Decreto-Lei nº 22/2008 de 30 de Junho que define o domínio público rodoviário nacional, bem como à restante legislação aplicável.
4. As estradas municipais compreendem todas as vias de comunicação que estabelecem a ligação aos restantes aglomerados populacionais não abrangidos pela estrada nacional, e aos sítios de interesse turístico que não sejam servidas por outra estrada de classe superior estando sujeitas aos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:
 - a) Faixas de rodagem compreendidas entre 3,50m à 7,00m;
 - b) Bermas e valetas de 2,5 m;
 - c) Faixa adjacente de 15 m para cada um dos lados a contar do eixo da via e nunca a menos de 5 m da zona da estrada; e
 - d) No interior dos Perímetros Urbanos a faixa adjacente poderá ser alterada no âmbito dos planos urbanísticos de hierarquia inferior ou de estudos de alinhamento que a Câmara Municipal desenvolver para o efeito.
5. Para além das estradas nacionais e municipais, é possível apontar ainda um terceiro tipo de vias de circulação, os caminhos municipais.
6. Os caminhos municipais englobam as vias de circulação pedonal e animal que fazem a ligação às localidades isoladas de difícil acesso estando sujeitas aos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Faixas de circulação compreendidas entre 1,00m à 3,00m; e
- b) Faixa adjacente de 10 m para cada um dos lados a contar do eixo da via.

Subsecção II

Artigo 36º

Portos

1. O município de Porto Novo será dotado de 3 portos e 2 embarcadouros:
 - a) Porto do Porto Novo;
 - b) Marina do Porto Novo (Praia do Armazém);
 - c) Porto de Pesca de Tarrafal de Monte Trigo;
 - d) Embarcadouro de Boca da Ribeira;
 - e) Embarcadouro de Monte Trigo.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - a. Usos dominantes: Infra-estruturas Técnicas; e
 - b. Compatível: Habitação ligada ou uso do solo, Indústria não Poluente, Serviços/Terciário, Turismo, Pesca e Pequeno Comércio.
3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços, estão sujeitas às condicionantes impostas pela lei nº 44/VI/2004 de 12 de Junho que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado, bem como ao Decreto-Lei nº 10/2010, de 1 de Novembro, que estabelece o regime jurídico dos portos, zonas portuárias e terminais, regula o acesso e o exercício das actividades e operações portuárias e fixa o quadro institucional da intervenção pública e da actuação dos particulares.

Artigo 37º

Aeroporto

1. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso dominante: Infra-estruturas técnicas; e

b) Compatível: Habitação ligada ou uso do solo, Serviços/Terciário, Turismo e Pequeno Comércio.

2. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações na zona e na área confinante com o espaço reservado para a construção do futuro aeroporto de Santo Antão estão sujeitas às condicionantes impostas pelo Decreto-Lei nº 18/2009 de 22 de Junho, que define e estabelece o regime geral de servidões aeronáuticas, e aos regulamentos elaborados pela Agência de Aviação Civil para fixar a servidão aeroportuária do aeroporto de Santo Antão, bem como à restante legislação aplicável.

Subsecção III

Artigo 38º

Rede de infra-estruturas técnicas

O planeamento e a construção das infra-estruturas técnicas no município, designadamente às redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de combustíveis e de tratamento e escoamento dos resíduos sólidos, deve cumprir o disposto no Decreto-lei nº 18 de 2011 de 28 de Fevereiro que estabelece o regime jurídico das edificações.

Artigo 39º

Protecção das redes de Infra-Estruturas técnicas

1. Nas Áreas Edificáveis, o dimensionamento das infra-estruturas técnicas está sujeita às seguintes regras, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor:
- a) A rede de água deverá ter uma faixa de protecção de 1,5m para cada um dos lados das condutas.
 - b) A rede de combustíveis deverá ter uma faixa de protecção de 5m para cada um dos lados das condutas.
 - c) A rede de esgotos deverá ter uma faixa de protecção de 5m para cada um dos lados das condutas;
 - d) A rede de electricidade deverá ter uma faixa de protecção de 1m para cada um dos lados da rede;
 - e) A rede de iluminação pública deverá ter uma faixa de protecção de 1m para cada um dos lados da rede; e
 - f) A rede telefónica deverá ter uma faixa de protecção de 1m para cada um dos lados da rede;

2. Fora das Áreas Edificáveis, o dimensionamento das infra-estruturas técnicas deverá seguir as seguintes regras, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor:
 - a) Os ramais principais de abastecimento de água deverão ter uma faixa de protecção de 15m para cada um dos lados das condutas da rede;
 - b) Os ramais principais de abastecimento de combustível deverão ter uma faixa de protecção de 15m para cada um dos lados das condutas da rede;
 - c) Os ramais principais das redes eléctricas de média tensão deverão ter uma faixa de protecção de 15m para cada um dos lados da rede;
 - d) A rede telefónica deverá ter uma faixa de protecção de 15m para cada um dos lados da rede;
 - e) É proibida a edificação a menos de 500 m das estações de tratamento de águas residuais e de áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos e de combustível, contados a partir dos limites exteriores dos referidos equipamentos; e
 - f) Dentro da faixa de protecção explicitada na alínea anterior é proibida a abertura de poços ou furos de captação de água para consumo humano.
3. É proibida a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das condutas das redes referidas nas alíneas a), b), c), d), e), f) dos números 1 e 2 do presente artigo.
4. É proibida a construção numa faixa de 100 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respectiva área de expansão.
5. As estações de tratamento de efluentes e instalações conexas deverão ser abarcadas por faixas arborizadas com um mínimo de 15m de largura.

Secção VIII

Artigo 40º

Área Edificável

As áreas edificáveis são os espaços pertencentes a um determinado núcleo urbano, incluindo os espaços intersticiais e áreas adjacentes ou peri-urbanas, cujo desenvolvimento é aconselhável para a definição e consolidação da estrutura urbana que se propõe, assim como os áreas destinadas ao futuro crescimento deste (s) aglomerado(s), destinando-se, predominantemente, à construção e à edificação.

Artigo 41º

Condicionalismos Comuns às Áreas Edificáveis

1. Nas áreas edificáveis é proibida a instalação de estabelecimentos comerciais grossistas que se dedicam a venda de produtos explosivos e ou facilmente inflamáveis e de instalações para depósito de resíduos urbanos, agrícolas e industriais, bem como de espaços para deposição de sucata.
2. As actividades industriais não poluentes instaladas ou a instalar nas áreas edificáveis do município deverão:
 - a) Localizar-se no piso térreo dos edifícios construídos ou modificados para esse fim, com as instalações a terem que ter obrigatoriamente acesso independente, garantindo o devido isolamento e insonorização, e as máquinas serem assentes em maciços anti-vibratórios sempre que mostre conveniente;
 - b) Proceder obrigatoriamente ao pré-tratamento dos efluentes industriais sempre que os mesmos forem prejudiciais ao funcionamento das redes públicas e à salubridade do meio;
 - c) Dotar os edifícios nos quais desenvolvem as suas actividades de sistemas de ventilação natural e mecânica com saída localizada na cobertura do edifício, ultrapassando este em pelo menos 1 m de altura, e não podendo nunca ser inferior à altura dos edifícios vizinhos ou contíguos.
3. É proibida a localização de geradores e de outros equipamentos técnicos que produzam poluição sonora e olfactiva nos espaços públicos, a não ser que estes estejam situados no subsolo, totalmente abaixo da cota de soleira, com saída localizada na cobertura do edifício, ultrapassando este em pelo menos 1 m de altura, e não podendo nunca ser inferior à altura dos edifícios vizinhos ou contíguos.

Artigo 42º

Áreas Dotacionais Mínimas

1. As operações de loteamento urbano ou semelhantes que vierem a ser realizadas no município estão obrigados a ceder áreas dotacionais mínimas conforme consta das Tabela II – Parâmetros de Dimensionamento e da Tabela III – Parâmetros de Dimensionamento em anexo ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante.
2. No caso da operação de loteamento urbano ou semelhante estar localizado em áreas já infra-estruturadas e que possuem espaço verde público, não há lugar a cedências para esse fim, ficando o promotor, no entanto, obrigado a pagar à câmara municipal uma compensação equivalente à área que teria que ceder caso as referidas infra-estruturas e equipamentos não existissem.

3. Para o cálculo das compensações referidas no número anterior deverão ser adoptadas as áreas constantes das Tabelas II e III referidas no número 1 do presente artigo.
4. O disposto nos números 1 e 2 puderam ser alterados no âmbito dos Plano Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados.

Artigo 43º

Loteamentos

1. Nas zonas Edificáveis onde não existem Planos de Desenvolvimento Urbano ou Planos Detalhados as operações de loteamento deverão seguir as normas estabelecidas no presente regulamento, bem como a restante legislação em vigor.
2. É da responsabilidade dos promotores dos loteamentos a construção das infra-estruturas de suporte às edificações, mormente:
 - a) A construção de vias ou arruamentos de ligação à rede de estradas municipal ou nacional;
 - b) A construção da rede de abastecimento de água, com a ligação à rede municipal quando for o caso;
 - c) A construção da rede de esgotos, com a ligação à rede municipal quando for o caso;
 - d) A construção da rede de abastecimento de energia eléctrica se for o caso;
 - e) A construção da rede de telecomunicações se for o caso; e
 - f) A execução de obras de arranjo dos espaços exteriores públicos e privados.
3. Os promotores dos loteamentos são responsáveis pela limpeza e arranjos exteriores de todo o terreno envolvente às obras de construção ou de urbanização que tiverem levado a cabo.
4. Ficam os promotores dos loteamentos também obrigados a proceder à arborização e tratamento paisagístico adequados das áreas envolventes às construções, visando o correcto enquadramento paisagístico e a fixação das terras.

Subsecção IV

Artigo 44º

Urbana Estruturante

1. A área urbana estruturante compreende o aglomerado da Cidade do Porto Novo.

2. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:
 - a. Uso dominante: Habitação; e
 - b. Compatível: Indústria Não Poluente, Serviços/Terciários, Equipamentos Sociais, Turismo, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infra-estruturas técnicas.
3. Na área urbana estruturante deverá ser mantida as características gerais da sua malha urbana e preservada as características arquitectónicas dos edifícios aí existentes.
4. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios neste aglomerado está sujeita às seguintes regras:
 - a. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios deverá ser realizada seguindo sempre os alinhamentos definidos pelas construções pré-existentes;
 - b. A altura máxima da edificação permitida neste espaço é determinada pela média da altura das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, com um máximo de 3 pisos (r/c +2);
 - c. O valor da altura máxima da edificação e o número máximo de pisos definidos na alínea anterior puderam ser alterados no âmbito de Planos de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades impostas pela legislação aplicável.
 - d. A profundidade da empena dos novos edifícios não poderá ser superior aos dos edifícios confinantes pré-existentes e não poderá por em causa as boas condições de exposição, insolação e ventilação destes.
 - e. Por cada fogo deverá existir pelo menos 1,25 lugares de estacionamento;
 - f. Para cada 100 m² de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos deverá existir pelo menos 1 lugar de estacionamento.

Subsecção V

Artigo 45º

Área Habitacional

1. A área habitacional compreende os aglomerados de Tarrafal de Monte Trigo; Lajedos; Chã de Morte (Ribeira das Patas); Ribeira da Cruz; e Alto Mira
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a. Uso dominante: Habitação; e
 - b. Compatível: Serviços/Terciários, Equipamentos Sociais, Recreio Urbano, Pequeno Comércio.
3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestes aglomerados está sujeita às seguintes regras:
- a) Número máximo de pisos: $2 (r/c + 1)$;
 - b) Altura máxima das edificações: 7m;
 - c) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alterados no âmbito de Planos de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades impostas pela legislação aplicável.
 - d) A profundidade da empena dos novos edifícios não poderá ser superior aos dos edifícios confinantes pré-existentes e não poderá por em causa as boas condições de exposição, insolação e ventilação destes;
 - e) Por cada fogo deverá existir pelo menos 1,25 lugares de estacionamento.
 - f) Para cada 100 m² de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos deverá existir pelo menos 1 lugar de estacionamento.
 - g) Nas áreas em que não existam determinações urbanísticas vinculativas (Loteamentos, Plano de Desenvolvimento Urbano e Planos Detalhados), a construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios deverá ser realizada seguindo o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a câmara municipal sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adoptar.

Subsecção VI

Artigo 46º

Área Habitacional Mista

1. A área habitacional mista compreende o aglomerado populacional de Curraletes, Morro de Brejo e Chã de Meio.
2. Neste espaço é permitido os seguintes usos:
 - a) Uso Dominante: Habitação; e

- b) Compatível: Indústria Não Poluente, Serviços/terciários, Equipamentos Sociais, Turismo, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infra-estruturas técnicas.
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área habitacional mista, estão sujeitas às seguintes regras:
- h) Número máximo de pisos: $3 (r/c+ 2)$;
 - i) Altura máxima das edificações: 10m;
 - j) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alteradas no quadro de Plano de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades exigidas por lei;
 - k) Por cada fogo deverá existir pelo menos 1,25 lugares de estacionamento; e
 - l) Para cada 100 m² de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos deverá existir pelo menos 1 lugar de estacionamento.

Artigo 47º

Aglomerado Rural

1. Os aglomerados rurais compreendem todos os núcleos populacionais não abarcados pelos artigos 44, 45 e 46.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso dominante: Habitação; e
 - b) Compatível: Indústria não Poluente, Serviços/Terciários, Equipamentos Sociais Turismo, Recreio Urbano Rural, Pequeno Comércio Retalhista e Comércio Grossista, Infra-estruturas técnicas, Agrícolas e Pesca.
3. As actividadesde construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestes aglomerados está sujeita às seguintes regras:
 - a) A área dos lotes destinados à habitação não poderá ser superior a 200m²;
 - b) A área de implantação das construções habitacionais não poderá ser superior a 90% da área total do lote;
 - c) As edificações deverão ter no máximo de 2 pisos $(r/c+1)$;

- d) A altura máxima das edificações habitacionais permitidas neste espaço é de 7m, podendo-se admitir exceções a esta regra quando está-se perante construções de apoio à actividade agrícola;
- e) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto no artigo 32º do presente regulamento;
- f) O valor da área dos lotes destinados à habitação, o valor da área de implantação das construções habitacionais, o número máximo de pisos, bem como altura máxima da edificação definidas nas alíneas anteriores puderam ser alteradas no âmbito de Planos de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos de Detalhados, cumprindo as formalidades impostas pela legislação aplicável.
- m) Nas áreas em que não existam determinações urbanísticas vinculativas (Loteamentos, Plano de Desenvolvimento Urbano e Planos Detalhados), a construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios deverá ser realizada seguindo o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a câmara municipal sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adoptar.

Subsecção VII

Artigo 48º

Equipamentos Sociais

1. Os equipamentos sociais compreendem as áreas destinadas à prestação de serviços de natureza social que o Estado e os privados põe à disposição dos cidadãos, gratuitamente ou mediante o pagamento de taxas de utilização, designadamente de educação saúde, desporto, recreio, segurança, culto, lazer, etc.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso dominante: Equipamentos; e
 - b) Compatível: Habitação, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infra-estruturas técnicas.
3. As actividadesde construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas estão sujeita às seguintes regras:
 - a) Número máximo de pisos: $3 (r/c+2)$;

- b) Altura máxima das edificações: 11m; e
- c) A uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas;
- d) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alteradas no quadro de Plano de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades exigidas por lei.

Subsecção VIII

Artigo 49º

Verde Urbano

1. Verde Urbano compreende as áreas de praças e jardins integradas nas áreas urbanas estruturantes, nas áreas habitacionais e nas áreas habitacionais mistas constantes da Planta de Ordenamento.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso Dominante: Recreio Urbano; e
 - b) Compatível: Equipamentos Sociais, Recreio Rural, Pequeno Comércio e Infra-estruturas Técnicas.
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestas áreas, estão sujeitas às seguintes regras:
 - a) Número máximo de pisos: 1 (r/c);
 - b) Altura máxima das edificações: 4m; e
 - c) A uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas;
 - d) As edificações construídas nestes espaços puderam ser utilizadas apenas para a prática de actividades culturais, desportivas e lúdicas a céu aberto, balneários, unidade de restauração e esplanada;
 - e) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alteradas no quadro de Plano de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades exigidas por lei.

Subsecção IX

Artigo 50º

Turismo

1. A área turística compreende os espaços com vocação turística pelas suas características naturais, por serem adjacentes a núcleos edificados com potencial turístico ou por constituírem espaços de desenvolvimento turístico integral.
2. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso dominante: Turismo; e
 - b) Compatível: Habitação, Indústria não Poluente, Serviços/terciários, Equipamentos Sociais, Recreio Urbano, Recreio Rural, Pequeno Comércio, Infra-estruturas Técnicas, Agrícolas, Florestais e Pesca.
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área turísticas, estão sujeitas às seguintes regras:
 - a) Número máximo de pisos para edifícios habitacionais: $2 (r/c+1)$;
 - b) Número máximo de pisos para edificações hoteleiras: $4 (r/c+3)$;
 - c) Altura máxima das edificações habitacionais: 7m;
 - d) Altura máxima das edificações hoteleiras: 14m;
 - e) Intensidade máxima de ocupação: 70 camas por hectare;
 - f) Por cada 2 quartos em empreendimentos turísticos deverá existir pelo menos 1 lugar de estacionamento; e
 - g) Por cada 50 unidades de alojamento deverá existir uma área destinada a estacionamento de veículos pesados de passageiros; e
 - h) Uma zona de cargas e descargas.
 - i) Nas áreas em que não existam determinações urbanísticas vinculativas (Loteamentos, Plano de Desenvolvimento Urbano e Planos Detalhados), a construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios deverá ser realizada seguindo o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a câmara municipal sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adoptar.

- j) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alteradas no quadro de Plano de Desenvolvimento Urbano, Plano de Ordenamento Turístico e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades exigidas por lei.

Artigo 51º

Indústria (IN)

1. A área industrial compreende o espaço destinado à localização de indústrias e actividades complementares, incluindo o apoio logístico.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - c) Uso dominante: Indústria; e
 - d) Compatível: Serviços/terciários, Pequeno Comércio, Comércio grossista e Infra-estruturas técnicas.
3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nesta área estão sujeitas às seguintes regras:
 - e) Número máximo de pisos: $3 (r/c+2)$;
 - f) Altura máxima das edificações: 11m; e
 - g) A uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas;
 - h) O valor do número máximo de pisos e da altura máxima das edificações definidas nas alíneas anteriores puderam ser alteradas no quadro de Plano de Desenvolvimento Urbano e ou de Planos Detalhados, cumprindo as formalidades exigidas por lei.

Secção IX

Artigo 52º

Área Não Edificável

As áreas não edificáveis compreendem as áreas que carecem de protecção especial ou, sendo de interesse estratégico, são incompatíveis com certos usos.

Subsecção X

Artigo 53º

Agrícola Exclusiva

1. Agrícola Exclusiva compreende as áreas com capacidade para exploração agrícola de regadio.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso dominante: Agrícola; e
 - b) Compatível: Florestal, Habitação, Indústria não Poluente, Equipamentos Sociais, Recreio Rural, Pequeno Comércio, Infra-estruturas Técnicas e Pesca.
3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestes espaços, estão sujeitas às seguintes regras:
 - a) Número máximo de pisos: 1 (r/c);
 - b) Altura máxima das edificações: 3m;
 - c) Manutenção do equilíbrio da área circundante no que se refere à transformação da paisagem, do nível ruído, da poluição ambiental e da salubridade do meio; e
 - d) A uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas;
 - e) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto no artigo 32º do presente regulamento;

Artigo 54º

Agro-silvo-pastoril

4. Agro-silvo-pastoril compreende as áreas com certo potencial para a exploração agrícola, silvicultura ou pastoril.
5. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - c) Uso dominante: Agrícola; e

- d) Compatível: Habitação, Indústria não Poluente, Equipamentos Sociais, Recreio Rural, Pequeno Comércio, Infra-estruturas Técnicas, Florestais e Pesca.
6. As actividadesde construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nestes espaços, estão sujeitas às seguintes regras:
- f) Número máximo de pisos: $2(r/c+1)$;
 - g) Altura máxima das edificações: 7m;
 - h) Manutenção do equilíbrio da área circundante no que se refere à transformação da paisagem, do nível ruído, da poluição ambiental e da salubridade do meio; e
 - i) A uma elegante integração urbanística e paisagística das construções, no que se refere ao seu volume, materiais de acabamento e cores aplicadas;
 - j) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto no artigo 32º do presente regulamento;

Subsecção XI

Artigo 55º

Verde de Protecção e Enquadramento

1. As áreas Verde de Protecção e Enquadramento compreendem as áreas com valor paisagístico, ambiental ou cultural existentes nos perímetros urbanos ou fora deles e que constituem faixas de protecção as vias, a zonas industriais ou outros usos com impacto suficiente que necessitem de amenização por intermédio destas áreas. Estão incluídas nesta categoria de espaços ainda algumas áreas coincidentes com leitos de cheia.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso dominante: Florestal;
 - b) Compatível: Agrícolas, Recreio Rural, Infra-estruturas Técnicas e Agrícolas;
2. As actividadesde construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços, estão sujeitas legislação aplicável.

Subsecção XII

Artigo 56º

Florestal

1. As florestais compreendem as áreas onde predominam a floresta densa e a floresta de produção. Estes espaços são constituídos também por áreas sem ocupação rural, onde dominam os solos pobres e delgados, declives excessivos, afloramentos rochosos e onde os recursos hídricos são bastante reduzidos, mas que se pretendem que no futuro próximo sejam recuperadas e predomine a ocupação florestal.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso dominante: Florestal; e
 - b) Compatível: Recreio Rural, Infra-estruturas Técnicas e Agrícolas.
2. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços, estão sujeitas às condicionantes impostas lei nº 48/V/98 de 6 de Abril que regula a actividade florestal, bem como à restante legislação aplicável.

Subsecção XIII

Artigo 57º

Área Costeira

1. Compreende as praias, os terrenos das costas, as enseadas e as baías contíguas à linha do máximo preia-mar numa faixa de oitenta metros de largura.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso dominante: Pesca; e
 - b) Compatível: Turismo, Pequeno Comércio, Infra-estruturas Técnicas.
3. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações nestes espaços, estão sujeitas às condicionantes impostas da lei nº 44/VI/2004 de 12 de Junho que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado, bem como à restante legislação aplicável.

Subsecção XIV

Artigo 58º

Indústria Extractiva

1. Compreende as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento como tendo potencial para o desenvolvimento de actividades de prospecção e extracção de inertes, bem como a sua preparação para venda.
2. Neste espaço são permitidos os seguintes usos:
 - a) Uso dominante: Extracção de Inertes; e
 - b) Compatível: Indústria Poluente, Florestas, Agrícolas e Infra-estruturas Técnicas.
4. As actividades de construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios e outras realizações neste espaço, estão sujeitas às condicionantes impostas Decreto-Lei nº 6/2003 de 31 de Março que desenvolve os princípios orientadores do exercício da actividade de exploração de pedreiras, bem como à restante legislação aplicável.

Capítulo IV

Unidades de Execução

Artigo 59º

Identificação

1. O PDM de Porto Novo comporta 1 Unidade de Execução, que corresponde à área de Curraletes, como consta da Planta de Ordenamento.
2. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, a Câmara Municipal poderá definir outras Unidades de Execução dentro das áreas edificáveis sempre que tal se mostre necessário para materializar as determinações constantes do presente PDM ou de outros planos de hierarquia inferior que venham a existir.
3. A área de Curraletes, definida como sendo Unidade de Execução, bem como outras semelhantes que vierem a existir, deverão ser sujeitas a Planos de Desenvolvimento Urbano e ou a Planos Detalhados com vista à definição pormenorizada dos parâmetros de aproveitamento do solo nestes aglomerados.
4. Até à publicação dos Planos referidos na alínea anterior, a normativa aplicável ao aglomerado de Curraletes e às outras Unidades de Execução que vierem a existir será o estipulado no presente PDM para a respectiva classe de espaço.

Capítulo V

Disposições Finais

Artigo 60º

Execução do Plano

A execução do presente PDM realizar-se-á mediante a elaboração e aprovação de Planos de Desenvolvimento Urbano, de Planos Detalhados e ou de operações de loteamento de iniciativa pública e ou privada, bem como por intermédio da efectivação de obras de urbanização e de construção de edifícios.

Artigo 61º

Omissões

Nos casos não contemplados pelo presente regulamento ficará o território municipal sujeito ao regime jurídico das edificações, aos regulamentos e posturas municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

Artigo 62º

Dúvidas

O esclarecimento das dúvidas na interpretação do presente Regulamento cabe ao Município do Porto Novo, por via de deliberação.

Artigo 63º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor imediatamente após a sua publicação.

Tabela I - Condicionantes

QUALIFICAÇÃO DO SOLO: CONDICIONANTES ESPECIAIS QUE GERAM INCOMPATIBILIDADE COM CLASSES DE ESPAÇOS

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	C	X	X	X	C	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C
Serviços	da orla marítima (80m)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	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

(1) Inclui os elementos arqueológicos
 (2) Ávores, dunas, elementos paisagísticos característicos, etc

C – Uso Compatível, X – Incompatível

Fonte: Portaria nº 6/2011 de 24 de Janeiro

Tabela II – Parâmetros de Dimensionamento

Tipo de ocupação	Espaços verdes de utilização colectiva	Equipamentos de utilização colectiva
Habitação Uni familiar	18 m ² /fogo	10 m ² /fogo
Habitacional Multi-familiar	20 m ² /fogo	20 m ² /fogo
Comércio	20m ² /200m ² a.c. Com.	20 m ² /200 m ² a.c. com.
Serviços	20m ² /150m ² a.c. serv.	20 m ² /150 m ² a.c. serv.
Industria e ou armazém	20m ² /150m ² a. c. ind./armaz.	10m ² /150 m ² a.c. ind./armaz

Tabela III- Parâmetros de Dimensionamento

Tipo de ocupação	Infra -estruturas — Arruamentos (a)
Habitação a.c. hab. > 80 % a.c.	<p>Perfil tipo ≥ 9,2 m. Faixa de rodagem = 6 m. Passeio = 1,6 m (× 2). Estacionamento = [(2,5 m) (× 2)] opcional. Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (× 2)] (opcional).</p>
Habitação (se a.c. hab. <80 %), comércio e ou serviços.	<p>Perfil tipo ≥ 11 m. Faixa de rodagem = 7 m. Passeios = 2,00 m (× 2). Estacionamento = [(2,25 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (× 2)] (opcional).</p>
Quando exista indústria e ou armazéns	<p>Perfil tipo ≥ 12,2 m. Faixa de rodagem = 9 m. Passeios = 1,6 m (× 2). Estacionamento = [(2,25 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (× 2)] (opcional).</p>

(a)O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Caso se prefira pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar -se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 2 m (× 2), 2,25 m (× 2) ou 2,5 m (× 2), consoante se trate da tipologia habitação, comércio e serviços ou indústria e ou armazéns. Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar se a cada passeio 1 m. Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.

ac = área de construção, com = comercio, serv. = serviço, ind = industria, armaz = armazém.