



REPÚBLICA DE CABO VERDE
CÂMARA MUNICIPAL DE TARRAFAL DE SANTIAGO

REGULAMENTO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE TARRAFAL

Dezembro de 2011



ESTUDOS, PROJECTOS, CONSULTORIA e PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, S.A

Equipa Técnica:

Coordenador: Arq.º Fernando Santos

Coordenador Adjunto: Arq.º Gerson Andrade

Gestora do Território: Evânia dos Santos

Sociólogo: Cláudio Furtado

Geógrafo: Mateus Costa

Economista: Floresvindo Barbosa

Comité de Seguimento:

Presidente da CM Tarrafal: João Domingos Correia

GTM – CM Tarrafal: Roberto Fernandes

GTM – CM Tarrafal: Delcia Freire

Vereador – CM Tarrafal: Austelino Moreira

Representante da Sociedade Civil: Ricardo Mendes Rodrigues

Representante da Sociedade Civil: Mateus Mendes da Costa

Plano Ambiente – CM Tarrafal: João Soares

Membro da Assembleia Municipal: Pedro da Costa de Pina

Coordenadora Projecto Apoio a AMS: Sylvie Dubeau

Projecto Apoio a AMS: Zuleika Pires

Representante da DGOth: Carlos Tavares



Índice

Capítulo I Disposições Gerais	1
Artigo 1º Objecto e Âmbito	1
Artigo 2º Composição do Plano	1
Artigo 3º Vigência do Plano	2
Artigo 4º Complementaridade	2
Artigo 5º Aplicação Supletiva	2
Artigo 6º Definições e Abreviaturas	2
Capítulo II Património	4
Artigo 7º Identificação	4
Artigo 8º Património Construído	4
Artigo 9º Património Natural	5
Capítulo III Condicionantes Especiais	6
Artigo 10º Identificação	6
Artigo 11º Regime	7
Capítulo IV Classes de Espaços	8
Artigo 12º Identificação	8
Secção I	9
Artigo 13º Arranjos Exteriores e Infra-estrutura	9
Artigo 14º Alinhamentos	9
Artigo 15º Anexos, Garagens e Instalações Agrícolas Complementares	10
Secção II	10
Artigo 16º Espaços Canais e Equipamentos	10
Artigo 17º Rede Rodoviária	10
Artigo 18º Portos	11
Artigo 19º Aeroportos	12
Artigo 20º Infra-estruturas Técnicas	12
Secção III	12
Artigo 21º Área Edificável	12
Artigo 22º Disposições Comuns às Áreas Edificáveis	13
Artigo 23º Áreas Dotacionais Mínimas	13
Artigo 24º Loteamentos	14
Artigo 25º Urbana Estruturante (UE)	14
Artigo 26º Habitacional Mista (HM)	16
Artigo 27º Habitacional (HH)	18
Artigo 28º Aglomerado Rural (AR)	19
Artigo 29º Equipamentos Sociais (ES)	20
Artigo 30º Verde Urbano (VU)	20
Artigo 31º Turismo (TU)	21
Artigo 32º Actividades Económicas (AE)	22
Artigo 33º Industrial (IN)	23
Secção IV	24
Artigo 34º Áreas Não Edificáveis	24
Artigo 35º Agrícola Exclusiva (AEX)	24
Artigo 36º Agro-Silvo Pastoril (ASP)	25
Artigo 37º Verde de Protecção e Enquadramento (VPE)	26
Artigo 38º Florestal (FL)	27
Artigo 39º Costeira (CO)	27
Artigo 40º Indústria Extractiva (IE)	27
Capítulo V Execução do Plano	27



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO

Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL

Fase: Projecto

Nº Projecto: 060

Especialidade: URBANISMO

Versão: 5

Artigo 41º Princípios.....	27
Artigo 42º Planos.....	28
Artigo 43º Uso Condicionado	28
Artigo 44º Implementação do Plano.....	29
Capítulo VI Disposições Finais e Transitórias.....	29
Artigo 45º Consulta Pública.....	29
Artigo 46º Direitos Reconhecidos.....	29
Artigo 47º Anexos.....	29
Artigo 48º Omissões.....	30
Artigo 49º Violações do Plano.....	30
Artigo 50º Vigência do Plano.....	30
Anexos	31
Tabela I – Património Construído	31
Tabela II – Património Natural	31
Tabela IV – Resumo de áreas de Condicionantes Especiais de Tarrafal de Santiago.....	32
Tabela V – Condicionantes Especiais	34
Tabela VI – Classes de Espaços	35



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE TARRAFAL DE SANTIAGO

REGULAMENTO

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Objecto e Âmbito

1. O Plano Director Municipal de Tarrafal de Santiago, adiante designado PDM TS, constitui o instrumento que regulariza e estabelece as opções em matéria de uso, ocupação e transformação do território por ele abrangido, garantindo a execução das políticas e medidas de ordenamento do território de acordo com os princípios específicos e fins determinados na Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU, Decreto – Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, alterado pelo Decreto – Legislativo nº 6/2010), assim como no Regulamento Nacional de Ordenamento Do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU, Decreto-Lei nº 43/2010), que desenvolve e concretiza a LBOTPU.
2. O presente Regulamento tem como objectivo estabelecer as principais regras que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo. Apoiar o desenvolvimento económico, social e cultural do Concelho para uma utilização racional dos recursos do território tendo em vista a melhoria da qualidade de vida das populações. Promover uma gestão de recursos do território que proteja os seus valores, compatibilizando-os com a ocupação, o uso e a transformação do solo pretendidos.

Artigo 2º

Composição do Plano

1. O PDM TS é constituído designadamente por:
 - a) Regulamento;
 - b) Peças gráficas;
 - c) Relatório (Volume I, II e III);
 - d) Programa de Execução e Financiamento (incluído no Volume II).
2. Constituem peças gráficas do PDM:
 - a) Planta de Enquadramento, Esc.: 1:7 000 000 – 1:2 000 000, 1:150 000;
 - b) Planta de Condicionantes, Esc.:1:25 000; 1:5 000;

060_LIC_URB_1.5

060_LIC_URB_17.5



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

- | | |
|---|------------------|
| c) Planta de Ordenamento Geral, Esc:1:25 000; | 060_LIC_URB_18.5 |
| d) Planta de Ordenamento – Cidade do Tarrafal e Chão Bom, 1:5 000; | 060_LIC_URB_19.4 |
| e) Planta de Ordenamento – Ribeira das Pratas, Ponta Lobrão e Trás-os-Montes,
Esc:1:5 000; | 060_LIC_URB_20.4 |
| f) Planta de Ordenamento – Biscainho e Achada Tenda, Esc:1:5 000. | 060_LIC_URB_21.4 |

Artigo 3º

Vigência do Plano

O PDM TS tem um período de vigência de 12 anos, contados a partir da data da sua entrada em vigor.

Artigo 4º

Complementaridade

1. O presente Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável em matéria do ordenamento do território para do Município.
2. Os licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste Regulamento devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.
3. Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui se fazem consideram-se automaticamente remetidas para as correspondentes disposições dos diplomas que substituem ou complementam os revogados e alterados.
4. Para a definição dos condicionamentos da edificabilidade sempre serão considerados cumulativamente os referentes à Planta de Ordenamento e à Planta de Condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 5º

Aplicação Supletiva

Na ausência de outros planos urbanísticos, as disposições do PDM TS terão aplicação directa.

Artigo 6º

Definições e Abreviaturas

Além das definições e abreviaturas constantes da legislação em vigor, para efeitos do presente Regulamento, adoptam-se as seguintes:



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

Alinhamento – Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos existentes;

Altura da Edificação ou Altura da Fachada – 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;

Anexo – Qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal de que são exemplos as garagens e arrumos;

Área de Cedência (para domínio público) ou Terreno Dotacional – Área que deve ser cedida ao domínio público, destinada a circulação pedonal e de veículos, à instalação de infra-estruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização colectiva e a estacionamento;

Área Bruta de Construção (abc) – Valor numérico exprimido em m², resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamentos, áreas técnicas, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços de uso público cobertos pela edificação;

Fachada de tardoz – alçado posterior de uma edificação, relativamente à fachada principal da edificação;

Índice de Implantação – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

Lote – Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;

Loteamento – toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediatamente ou subsequentemente à edificação urbana, que resulte da divisão de um ou vários prédios;

Número de pisos – Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, excluindo os sótãos e caves sem frentes livres;

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, infra-estruturas, 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;



Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) – É o instrumento de planeamento municipal definido com esta designação na legislação em vigor;

Plano Detalhado (PD) – É o instrumento de planeamento municipal definido com esta designação pela legislação em vigor;

Plano de Ordenamento Turístico (POT) – É o instrumento de planeamento turístico de uma ZDTI, definido com esta designação pela legislação em vigor;

Projecto de Ordenamento Detalhado (POD) – É o instrumento de planeamento turístico de uma ZDTI, definido com esta designação pela legislação em vigor;

Zona – Área correspondente a uma unidade territorial que pode integrar mais de uma classe de espaço e pelas suas características, sejam elas do meio físico ou socioeconómicas, se individualiza em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal, implicando orientações e parâmetros urbanísticos próprios;

Zona *non aedificandi* – Área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer espécie de construção.

Capítulo II

Património

Artigo 7º

Identificação

1. O PDM TS identifica um conjunto de elementos patrimoniais a nível municipal que, embora sem protecção legal, pertencem ao património paisagístico e cultural da área de intervenção do presente Plano, que representam a identidade e a história local e que importa preservar.
2. A área do PDM TS identificou os seguintes Patrimónios, sem prejuízo do disposto na Lei nº102/III/90, de 29 de Dezembro:
 - a) Património Construído (PC);
 - b) Património Natural (PN).

Artigo 8º

Património Construído (PC)

1. São declarados os seguintes edifícios como património construído, conforme Tabela I – Património Construído anexa e assinalados na Planta de Condicionantes:



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

- a) Monumentos Religiosos:
- i. Igreja Matriz Santo Amaro Abade;
 - ii. Capela da Ribeira das Pratas.

- b) Monumentos civis e espaços públicos:

- i. Mercado Municipal;
- ii. Paços do Concelho;
- iii. Escola Central;
- iv. Praça Municipal da Cidade do Tarrafal;
- v. Faróis de Ponta Preta;
- vi. Faróis de Moreira;
- vii. Alfandega Velha;
- viii. Matadouro ao lado da Praia do Presidente;
- ix. Silo de Colonato;
- x. Fontenário ao lado da casa Narina;
- xi. Fontenário para o espaço verde.

2. É proibida qualquer intervenção ou actividade nas áreas que constituem o património construído protegido de Tarrafal de Santiago, salvo aquelas que visem a sua conservação e valorização, nomeadamente as previstas no número 5 deste artigo.
3. É estabelecido um raio de protecção de 100 metros a partir dos extremos do património construído.
4. Fica interdita a edificação num raio de 50 metros a partir da extrema do edifício protegido, sendo que os edifícios a construir a partir desse raio deverão respeitar a volumetria do existente.
5. São permitidas obras de recuperação e restauro com fim de restituir os distintos elementos construtivos, de acabamentos e de materiais, de acordo com a traça original.
6. As novas construções deverão harmonizar-se com as existentes quanto à escala, volumetria, inclinações e remates de cobertura com posição de fachada acabamentos e materiais existentes.
7. O disposto nos pontos 3 a 5 aplica-se até a entrada em vigor do regime jurídico que regula os bens patrimoniais culturais nacionais.

Artigo 9º

Património Natural (PN)



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

1. São declarados a nível municipal os seguintes patrimónios naturais, conforme Tabela II – Património Natural anexa e assinalados na Planta de Condicionantes:

- a) Parque Natural da Serra Malagueta;
- b) Monumento Natural Monte Graciosa;
- c) Monumento Natural Monte Achada Grande;
- d) Monumento Natural Monte Covado;
- e) Monumento Natural Monte Costa;
- f) Monumento Natural Plataforma de Monte Vermelho;
- g) Monumento Natural Sombreiro;
- h) Monumento Natural Achada Ponta Bicuda.
- i) Paisagem Protegida Caldeira de Maria Sevilha;
- j) Paisagem Protegida Ribeira de Fontão e Baia Verde;
- k) Paisagem Protegida Baia de Angra;
- l) Paisagem Protegida Faixa Litoral Norte: da Baia de Angra a Ponta Fazenda;
- m) Paisagem Protegida Monte Quinto lanço / Ribeirão Sal.

2. Todos os patrimónios naturais devem cumprir com o disposto no Decreto-lei nº 3/2003 de 24 de Fevereiro que estabelece o regime jurídico dos espaços naturais, paisagens, monumentos e lugares que, pela sua relevância para a biodiversidade, pelos seus recursos naturais, função ecológica, interesse socioeconómico, cultural, turístico ou estratégico, merecem uma protecção especial e integrar-se na Rede Nacional de Áreas Protegidas

Capítulo III

Condicionantes Especiais

Artigo 10º

Identificação

1. As Condicionantes Especiais são as áreas e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública na área do PDM TS estão identificados e representados na planta de condicionante anexa.
2. As servidões e restrições definidas, conforme a Tabela III – Condicionantes Especiais anexa sobrepõem às classes de espaços.
3. Para a elaboração do PDM TS foram identificadas os seguintes condicionantes especiais:
 - a) Zona de Risco (ZR):



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

- i. De Duvidosa Segurança Geotécnica (DSG);
 - ii. Sujeitas a Inundações (SI).
- b) Zonas de Protecção (ZP):
- i. Do Património Construído;
 - ii. Do Património Natural;
 - iii. Dos Recursos e Equipamentos Hídricos (REH);
 - iv. Da Alta Infiltração (AI);
 - v. Das Ribeiras e Eixos Principais de Linhas de Água (REA);
 - vi. Das Áreas Protegidas (AP).
- c) Servidões (S):
- i. Orla Marítima (OM);
 - ii. Infra-estruturas Públicas:
 - Portos;
 - Rede rodoviária:
 - Estradas Nacionais (EN);
 - Estradas Municipais (EM); e
 - Caminhos Municipais (CM).
 - Redes Técnicas:
 - Rede de abastecimento de água;
 - Rede de esgoto;
 - Rede eléctrica; e
 - Rede de telecomunicações.
 - iii. Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI);
 - iv. Marcos Geodésicos (MG)

Artigo 11º

Regime

1. Regem-se pelo disposto nos respectivos diplomas legais as condicionantes especiais e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior.
2. Sem prejuízo da legislação em vigor, delimitou-se uma área de servidão *Non Aedificandi* de 7 metros cada lado, a partir do eixo das estradas municipais existentes.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

3. Sem prejuízo da legislação em vigor, delimitou-se uma faixa de servidão *Non Aedificandi* de 3 metros a partir do eixo dos caminhos existentes.
4. Aplica-se a Portaria n.º 6/2011 de 24 de Janeiro, que fixa o uso dominante e outros usos compatíveis e incompatíveis das diferentes classes de espaços, no que diz respeito às incompatibilidades de certos usos, geradas pelas condicionantes especiais.

Capítulo IV

Classes de Espaços

Artigo 12º

Identificação

A área do PDM TS divide-se nas seguintes classes de espaços delimitadas na Planta de Ordenamento:

a) Espaços Canais e Equipamentos (ECE):

- i. Rodoviários;
- ii. De Portos;
- iii. De Aeroportos; e
- iv. Infra-estruturas Técnicas.

b) Áreas Edificáveis (AE):

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

c) Áreas Não Edificáveis (ANE):

- i. Agrícola Exclusiva (AEX);
- ii. Agro-silvo-pastoril (ASP);
- iii. Verde de Protecção e Enquadramento (VPE);



- iv. Florestal (FL);
- v. Costeira (CO).
- vi. De indústria extractiva;
- vii. De recreio rural.

Secção I

Artigo 13º

Arranjos Exteriores e Infra-estruturas

1. A Câmara Municipal poderá determinar o afastamento necessário e o tratamento das áreas necessárias à rectificação de arruamentos, nomeadamente para a melhoria da faixa de rodagem, bem como de passeios e arranjos dos espaços públicos, sem prejuízo do previsto na legislação em vigor.
2. Qualquer construção deverá obrigatoriamente ligar aos sistemas públicos de água e esgotos, sempre que existam a uma distância não superior a 100 metros.
3. Quando a distância for superior a 100 metros, caberá à Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade de ligação, em função do disposto especificamente para cada classe de espaço, do tipo de empreendimento e das condições objectivas da zona.
4. A realização de operações de loteamento e de construção isolada que, de acordo com o presente Regulamento, devam ser ligadas às redes públicas de saneamento, no caso de estas não existirem, ficarão sempre dependentes de programação municipal da sua instalação ou esta será executada a expensas do promotor da operação de loteamento.

Artigo 14º

Alinhamentos

1. Sempre que se demonstre necessário estruturar as vias e garantir a mobilidade pedonal e mecânica, deve o município estabelecer um novo alinhamento para os edifícios a construir.
2. Nas situações em que não se verifique a hipótese prevista no número anterior e sem prejuízo das regras, constantes nas seguintes secções e subsecções do presente capítulo, relativas a alinhamentos, devem as novas edificações garantir os seguintes afastamentos mínimos:
 - a) A menos de 7 m do eixo das estradas municipais;
 - b) A menos de 3 m do eixo dos caminhos municipais.
3. Em aglomerados em que se considere, por razões históricas, sociais e culturais, que deve ser mantida a morfologia urbana tal como foi historicamente constituída, e desde que a rua onde se pretenda edificar disponha de precedentes



construtivos dominantes, o alinhamento das fachadas das novas edificações e dos respectivos muros ou sebes exteriores frontais terão de respeitar os alinhamentos dominantes.

Artigo 15º

Anexos, Garagens e Instalações Agrícolas Complementares

1. A área bruta de construção máxima para anexos e garagens em lotes de habitação até 25 m²/fogo, sem exceder 10% da área total da parcela, com altura máxima de 4,5m.
2. As instalações agrícolas complementares só são permitidas em parcelas de habitação unifamiliar e desde que cumpram as seguintes condições:
 - a) Altura de 1 piso com cêrcea máxima de 4.5 metros;
 - b) Afastamento aos limites da parcela não inferiores aos definidos para a habitação nas respectivas subsecções do presente regulamento;
 - c) Não provoquem impactes negativos em termos urbanos, paisagísticos ou de salubridade;
 - d) A área bruta de construção para anexos, garagens e instalações agrícolas complementares não poderá, em qualquer dos casos, exceder 10% da área total da parcela.

Secção II

Artigo 16º

Espaços Canais e Equipamentos (ECE)

O Espaços canais e equipamentos são corredores que favorecem as ligações e articulam a malha urbana e o sistema de comunicações no geral. Ao assegurarem a funcionalidade do sistema geral da área de ordenamento e, ao especializarem as respectivas servidões, constituem-se elementos fundamentais para o desenvolvimento da região.

Artigo 17º

Rede Rodoviária

1. Estradas Nacionais: correspondem às vias de ligação entre as sedes de concelhos e os Portos e Aeroportos internacionais.
2. O dimensionamento das vias nacionais é definido pelos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:
 - a) Faixa de rodagem: 7 metros;



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

- b) Bermas e valetas: 2,5 metros;
 - c) Faixa adjacente *Non Aedificandi*: 15 metros para cada lado, a contar do eixo da via e nunca a menos de 7 metros da zona da estrada;
 - d) Dentro dos Perímetros Urbanos a faixa adjacente será a definida nos planos urbanísticos de ordem inferior ou de acordo com alinhamento que a Câmara Municipal fixar para o efeito.
3. Estradas Municipais: correspondem as vias de ligação entre os aglomerados populacionais e os sítios de interesse turístico. O dimensionamento das vias municipais é definido pelos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação em vigor:
- a) Faixas de rodagem (3,50 a 7,00 metros);
 - b) Bermas e valetas: 2,5 metros;
 - c) Faixa adjacente *Non Aedificandi*: 7 metros para cada lado, a contar do eixo da via;
 - d) Dentro dos Perímetros Urbanos a Faixa Adjacente será a definida nos planos urbanísticos de ordem inferior ou de acordo com alinhamento que a Câmara Municipal fixar para o efeito.
4. Caminhos Municipais: correspondem as vias de circulação pedonal e animal, que permite a ligação as localidades isoladas de difícil ou impossível acesso alternativo. O dimensionamento dos caminhos municipais é definido pelos seguintes parâmetros, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor:
- a) Faixas de circulação (1,00 a 3,00 metros); e
 - b) Faixa adjacente *Non Aedificandi*: 3 metros para cada lado, a contar do eixo da via.

Artigo 18º

Portos

1. PDM TS enquadra um conjunto de infra-estruturas portuárias visando garantir a acessibilidade marítima e actividades pesqueira e turísticas ligadas aos desportos náuticos.
2. O PDM TS, prevê as seguintes infra-estruturas portuárias:
 - a) 1 Porto de Apoio à Pesca e Recreio Náutico em Porto Formoso;
 - b) 1 Porto na Baía de Chão Bom com várias valências: Cruzeiro / Passageiros, Pesca Artesanal, Recreio Náutico e Marina Turística; e



- c) 1 Marina Turística flutuante na Baía Verde.

3. As actividades e construções a desenvolver nas zonas portuárias deverão cumprir com o disposto na legislação em vigor.

Artigo 19º

Aeroportos

1. Os objectivos específicos definidos ao nível do sector aeroportuário visam, colocar Tarrafal na rede infra-estrutura aeroportuária nacional, cria um ponto de apoio a protecção civil em caso de emergências (em atender vítimas de catástrofes naturais) e, fundamentalmente, apoiar o desenvolvimento turístico do município.
2. O PDM TS, prevê 1 Aeródromo e respectivo estudo de viabilidade técnico-económico, a localizar na Achada Bilim (alternativa 1) ou Achada Bimbirim (alternativa 2).

Artigo 20º

Infra-estruturas Técnicas

Todas as obras referentes à rede de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade e de tratamento e escoamento dos resíduos sólidos devem cumprir o disposto no Decreto-lei nº 130/88 de 31 de Dezembro.

Secção III

Artigo 21º

Área Edificável (AE)

1. As áreas edificáveis são aquelas que se caracterizam pelo seu elevado potencial para expansão, infra-estruturação e concentração de edificações, destinando-se, predominantemente, à construção e à edificação.
2. Sem prejuízo do disposto na lei, o PDM TS afectou as seguintes classes de espaços:
 - i. Urbana Estruturante;
 - ii. Habitacional Mista;
 - iii. Habitacional;
 - iv. Aglomerado Rural;
 - v. Equipamentos Sociais;
 - vi. Verde urbano;



- vii. De Turismo;
- viii. De Actividades Económicas; e
- ix. Industrial.

Artigo 22º

Disposições Comuns às Áreas Edificáveis

1. Nas áreas edificáveis é interdita a instalação de parques de sucata e de depósitos de resíduos sólidos, bem como a armazenagem grossista de produtos explosivos e inflamáveis.
2. A indústria não poluente deve respeitar a legislação em vigor e os condicionalismos seguintes:
 - a) Localização ao nível do piso térreo em edifício construído ou adaptado para o efeito e com acesso independente de forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços anti-vibratórios;
 - b) É obrigatório o pré-tratamento dos efluentes quando os mesmos forem prejudiciais ao bom funcionamento das redes públicas; e
 - c) Todos edifícios construídos ou adaptados para a localização ao nível do piso térreo das indústrias ligeiras, deverão ter ventilação natural e/ou mecânica com saída localizadas na cobertura.
3. É interdita a localização de geradores de emergência nos espaços públicos, excepto em casos em que este se localiza no subsolo, totalmente abaixo da cota de soleira.
4. Os escapes do gerador deverão ter saída acima dos 3 m de altura.

Artigo 23º

Áreas Dotacionais Mínimas

1. Áreas Dotacionais Mínimas deverão cumprir os valores de dimensionamento especificados, constante das tabelas IV e V em anexo.
2. Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público na referida operação, ou se a área em que se insere possuir outras figuras de planeamento municipal de ordenamento do território em vigor, não há lugar a cedências para



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

esse fim, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à câmara municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

3. Para aplicação das compensações em numerário, deverão ser adoptadas as áreas constantes a Tabelas nº1 e 2 referidas no ponto 1.
4. O disposto nos pontos 1 e 2 do presente artigo poderão ser revistos nas áreas abrangidas por PDU ou PD bem como o estabelecimento de mecanismos de compensação específicos, desde de que devidamente fundamentadas e respeitam os parâmetros mínimos definidos.

Artigo 24º

Loteamentos

1. Nas zonas Edificáveis onde não está prevista PDU ou PD, os projectos de loteamento deverão respeitar os condicionamentos estabelecidos no presente regulamento, para além das disposições legais aplicáveis.
2. Cabe aos promotores de loteamentos a construção das infra-estruturas necessárias nomeadamente:
 - a) A construção de vias ou arruamentos de ligação à rede municipal ou nacional;
 - b) A construção das redes de saneamento básico, com a ligação à rede municipal quando for o caso;
 - c) A construção das redes de abastecimento de energia eléctrica e telecomunicações se for o caso; e
 - d) A execução de obras de arranjo dos espaços exteriores públicos e privados.
3. As obras de construção ou de urbanização só se podem considerar terminadas quando todo o terreno envolvente se encontrar limpo e concluídos os arranjos exteriores.
4. É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequados nas áreas envolventes das construções, visando o enquadramento paisagístico e a fixação de terras.

Artigo 25º

Urbana Estruturante (UE)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde as áreas delimitadas:
 - a) Na zona Cidade de Tarrafal bairros:
 - i. Ponta d'Atum;
 - ii. Vila Centro;



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

- iii. Achada Baixo;
- iv. Sarrada;
- v. Covão Sanches;
- vi. Alto Estrada;
- vii. Ponta Gato;
- viii. Monte Iria; e
- ix. Monte Bode.

b) Na zona Chão Bom bairros:

- i. Lém Tavares;
- ii. Lém Mendes;
- iii. Lém de Tchada;
- iv. Ponta Ribeira;
- v. Pecheco;
- vi. Rua Estrada;
- vii. Rua D'Horta;
- viii. Perdigoto; e
- ix. Monte Mosca.

c) Na zona Ribeira das Pratas bairro:

- i. Ribeira das Pratas.

d) Na zona Achada Tenda bairros:

- i. Achada Baixo;
- ii. Achada Tenda; e
- iii. Sala Bandeira.

e) Na zona Trás os Montes bairro:

- i. Achada Igreja.

f) Na zona Ponta Lobrão bairro:

- i. Ponta Furna.

2. São usos admissíveis na área urbana estruturante:

a) **Uso dominante:** Serviços Terciários; e

b) **Compatível:** Habitação ligada ao uso do solo, Indústria Não Poluente, Serviços/terciários, Equipamentos Sociais, Turismo, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infra-estruturas técnicas.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

3. **Parâmetros Urbanísticos:** A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios na área urbanas estruturantes, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Nas situações de construção ou reconstrução deverão ser sempre respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes;
- b) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona;
- c) A altura permitida será delimitada 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);
- d) O valor da altura máxima definida na alínea anterior poderá ser alterado no PDU ou PD, desde de que devidamente fundamentada e após a devida aprovação da Assembleia Municipal e a respectiva rectificação do Governo;
- e) Quando existam edifícios confinantes, a profundidade de empena pode ser igual à desses edifícios desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
- f) O afastamento mínimo da fachada de tardoz da edificação e o limite posterior do lote é de 3 metros;
- g) Nas áreas em que não existam estudos urbanísticos plenamente eficazes (PDU ou PD e Loteamentos), as edificações a licenciar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção;
- h) 1,25 Lugares de estacionamento por fogo. Porém, caso as condições urbanísticas não permitam a aplicação deste valor, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível do parâmetro indicado, devendo ser sempre devidamente justificada e aceite a solução pela câmara municipal; e
- i) 1 Lugar por 100 m² de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos.

Artigo 26º

Habitacional Mista (HM)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde as áreas delimitadas:

- a) Na zona Cidade de Tarrafal bairros:
 - i. Matadouro;
 - ii. Achada Tomás; e



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

- iii. Achada Boi.
 - b) Na zona Chão Bom bairros:
 - i. Colhe Bicho;
 - ii. Rabo coco; e
 - iii. Ponta Ribeira.
 - c) Na zona Achada Tenda bairros:
 - i. Achada Porto; e
 - ii. Milhafre.
 - d) Na zona Achada Biscainho bairro:
 - i. Achada Biscainho.
2. São usos admissíveis na área habitacional mista:
- a) **Uso Dominante:** Habitação ligada ao uso do solo; 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, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
- a) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona;
 - b) As edificações deverão ter máximo de 4 pisos ($r/c+3$);
 - c) A Altura máxima das edificações é de 14 metros;
 - d) O valor da altura máxima definida na alínea anterior poderá ser alterado no PDU ou PD, desde de que devidamente fundamentada e após a devida aprovação da Assembleia Municipal e a respectiva rectificação do Governo;
 - e) Nas áreas em que não existam estudos urbanísticos plenamente eficazes (PDU ou PD e Loteamentos), as edificações a licenciar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção;



- f) 1,5 Lugares de estacionamento por fogo. Porém, caso as condições urbanísticas não permitam a aplicação deste valor, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível do parâmetro indicado, devendo ser sempre devidamente justificada e aceite a solução pela câmara municipal; e
- g) 1 Lugar por 100 m² de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos.

Artigo 27º

Habitacional (HH)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde a área habitacional as áreas delimitadas:
 - a) Na zona Chão Bom bairro:
 - i. Colhe Bicho.
 - b) Na zona Ribeira das Pratas bairro:
 - i. Achada Cuba.
2. São usos admissíveis na área habitacional:
 - a) Uso dominante: Habitação ligada ao uso do solo;
 - b) Compatível: Equipamentos Sociais, Recreio Urbano, Pequeno Comércio.
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área habitacional, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
 - a) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona;
 - b) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos ($r/c+1$);
 - c) A Altura máxima das edificações é de 7 metros;
 - d) O valor da altura máxima definida na alínea anterior poderá ser alterado no PDU ou PD, desde de que devidamente fundamentada e após a devida aprovação da Assembleia Municipal e a respectiva rectificação do Governo;
 - e) Nas áreas em que não existam estudos urbanísticos plenamente eficazes (PDU ou PD e Loteamentos), as edificações a licenciar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção;



- f) 1,5 Lugares de estacionamento por fogo. Porém, caso as condições urbanísticas não permitam a aplicação deste valor, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível do parâmetro indicado, devendo ser sempre devidamente justificada e aceite a solução pela câmara municipal;
- g) 1 Lugar por 100 m² de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos.

Artigo 28º

Aglomerado Rural (AR)

1. Corresponde a aglomerado rural a delimitação feita ao longo de estradas nacionais municipais e principalmente dos caminhos municipais conforme Planta de Ordenamento para os quais não se propõe qualquer expansão.
2. São usos admissíveis na área aglomerado rural:
 - a) **Uso dominante:** Habitação ligada ao uso do solo;
 - b) **Compatível:** Indústria não Poluente, Serviços/terciários, Equipamentos Sociais Turismo, Recreio Urbano e Rural, Pequeno Comércio e Grossista, Infra-estruturas técnicas, Agrícolas e Pesca, sendo que a área do lote afecta a habitação não pode ultrapassar os 200 m²;
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área aglomerado rural, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
 - a) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona ou, caso não exista predominância, o critério que a câmara municipal entenda estabelecer;
 - b) A área de implantação da construção será sempre inferior a 50% da área total do lote, sendo que a área do lote afecta a habitação não pode ultrapassar os 200 m²;
 - c) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos ($r/c+1$);
 - d) A Altura máxima das edificações é de 7 metros, excepcionalmente, por condições específicas de armazenagem ou processo tecnológicos de 11 metros;
 - e) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 17º do presente regulamento; e
 - f) Nas áreas em que não existam estudos urbanísticos plenamente eficazes (PDU ou PD e Loteamentos), as edificações a licenciar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.



Artigo 29º

Equipamentos Sociais (ES)

1. São usos admissíveis na área equipamentos sociais:
 - a) **Uso dominante:** Equipamentos Sociais; e
 - b) **Compatível:** Habitação ligada ao uso do solo; e, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infra-estruturas técnicas.
2. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios na área de equipamentos sociais, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
 - a) Nas situações de construção ou reconstrução deverão ser sempre respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes;
 - b) As edificações deverão ter máximo de 3 pisos (r/c+2);
 - c) A altura máxima das edificações é de 11 metros; e
 - d) 1 Lugar por 100 m² de área bruta de construção de equipamentos; e
 - e) Exigir-se-á uma correcta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores.

Artigo 30º

Verde Urbano (VU)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde as áreas delimitadas Parque Urbano de Colonato e de Ribeira de Figueira de Cinjo.
2. São usos admissíveis na área verde urbano:
 - 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, na área de verde urbano, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

- a) As edificações de equipamentos e pequeno comércio destinam-se exclusivamente ao apoio à utilização das áreas verdes urbanas, nomeadamente espaços para a prática de actividades culturais, desportivas e lúdicas a céu aberto, balneários, unidade de restauração/esplanada;
- b) Índice máximo de implantação é de 10% da área total do lote;
- c) As edificações deverão ter máximo de 1 piso;
- d) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 17º do presente regulamento;
- e) A Altura máxima das edificações é de 4 metros;
- f) 1 Lugar por 100 m² de área bruta de construção de equipamento social e pequeno comércio; e
- g) Exigir-se-á que seja dada especial atenção à qualidade dos projectos a elaborar, tendo em conta a área verde em que se inserem.

Artigo 31º

Turismo (TU)

1. Conforme Planta de Ordenamento, turismo corresponde às áreas delimitadas nos lugares Achada Chã de Arruela, Laje, Alto Mira e Achada Bilim.
2. São usos admissíveis na área turismo:
 - a) **Uso dominante:** Turismo; e
 - b) **Compatível:** Habitação ligada ao uso do solo, 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 turismo, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
 - a) As tipologias admitidas serão a isolada, geminada, em banda ou em conjunto de acordo com o predominante na zona ou, caso não exista predominância, o critério que a câmara municipal entenda estabelecer;
 - b) A intensidade máxima de ocupação é de 70 camas por hectare;
 - c) Lote mínimo de 300m², com excepção dos lotes abrangidas com PDU ou PD, POT ou POD e Loteamentos;



- d) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos ($r/c+1$), no caso de instalações hoteleiras este será de 4 pisos ($r/c+3$);
- e) A altura máxima das edificações é de 7 metros, no caso de instalações hoteleiras este será de 14 metros;
- f) Nas áreas em que não existam estudos urbanísticos plenamente eficazes (PDU ou PD e POT ou POD e Loteamentos), as edificações a licenciar deverão seguir 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;
- g) 1 lugar de estacionamento por cada 2 quartos em empreendimento turismo;
- h) Uma área destinada a estacionamento de veículos pesados de passageiros tem como referência o equivalente a 1 lugar por cada 50 quartos bem como uma área de cargas e descargas; e
- i) Exigir-se-á uma correcta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores.

Artigo 32º

Actividades Económicas (AE)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde a actividades económicas as áreas delimitadas:
 - a) Na zona Cidade do Tarrafal bairro:
 - i. Achada Tomás.
 - b) Na zona Chão Bom bairros:
 - ii. Monte mosca; e
 - iii. Cabeça Carreira.
2. São usos admissíveis na área actividades económicas:
 - a) **Uso dominante:** Industria não Poluente; e
 - b) **Compatível:** Serviços/terciários, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Grossista, Infra-estruturas Técnicas, Agrícolas e Pesca.
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área actividades económicas, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
 - a) Índice máximo de implantação é de 70% da área total do lote;



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

- b) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos ($r/c+1$);
- c) A altura máxima das edificações é de 9 metros, excepto em situações devidamente justificadas por necessidades industriais ou tecnológicas;
- d) 1 Lugar por 100 m² de área bruta de construção;
- e) As manobras de carga e descarga deverão ser efectuadas dentro do lote;
- f) Exigir-se-á uma correcta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores; e
- g) Obrigatório o pré-tratamento dos efluentes para que possam ser lançados na rede pública sem prejudicar o seu normal funcionamento.

Artigo 33º Industrial (IN)

1. Conforme a Planta de Ordenamento, corresponde a área industrial a área delimitada no lugar Lagoa Gémea.
2. São usos admissíveis na área industrial:
 - c) **Uso dominante:** Industria Poluente; e
 - d) **Compatível:** Indústria Não poluente, Serviços/terciários, Pequeno Comércio e Grossista, Infra-estruturas Técnicas e Pesca.
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações na área industrial, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
 - a) Índice máximo de implantação é de 70% da área total do lote;
 - b) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos ($r/c+1$);
 - c) A altura máxima das edificações é de 9 metros, excepto em situações devidamente justificadas por necessidades industriais ou tecnológicas;
 - d) 1 Lugar por 100 m² de área bruta de construção;
 - e) As manobras de carga e descarga deverão ser efectuadas dentro do lote;



- f) Exigir-se-á uma correcta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores; e
- g) Obrigatório o pré-tratamento dos efluentes para que possam ser lançados na rede pública sem prejudicar o seu normal funcionamento.

Secção IV

Artigo 34º

Área Não Edificável (ANE)

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

Artigo 35º

Agrícola Exclusiva (AEX)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde a agrícola exclusiva as áreas delimitadas, com capacidade para a exploração agrícola sendo as achadas das zonas altas o centro desta actividade.
2. São usos admissíveis na área agrícola exclusiva:
 - a) **Uso dominante:** Agrícolas; e
 - b) **Compatível:** Florestal.
3. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nas áreas agrícolas exclusivas (AEX), fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
 - a) As edificações de equipamentos destinam-se exclusivamente ao apoio à utilização das áreas agrícolas exclusivas, nomeadamente espaços para apoio a actividade agrícola;
 - b) **Altura:** A altura da edificação permitida será delimitada pela média da altura das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, com um máximo de 1 piso (r/c), e uma altura máxima de 4m;
e
 - c) As edificações devem ter uma correcta integração urbanística e paisagística com especial atenção quanto ao seu enquadramento quer relativamente à área verde em que se inserem, quer do ponto de vista paisagístico, do ruído, da poluição ambiental e da salubridade.



Artigo 36º

Agro-silvo-pastoril (ASP)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde a agro-silvo-pastoril as áreas com certo potencial para a exploração agrícola, silvicultura ou pastoril as áreas sendo a zona de Trás-os-Montes o pólo central desta Actividade.
2. São usos admissíveis na área agro-silvo-pastoril:
 - a) Uso dominante: Agrícolas; e
 - b) Compatível: Habitação ligada ao Uso do Solo, Indústria não Poluente, Equipamentos Sociais, Recreio Rural, Pequeno Comércio, Infra-estruturas técnicas, Florestais e Pesca.
3. Se destinem à habitação ligada ao uso do solo, infra-estruturas e equipamentos colectivos de interesse municipal ou anexos e instalações complementares de apoio à actividade agrícola e florestal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:
 - d) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos ($r/c+1$);
 - e) A altura máxima das edificações é de 7 metros; e
 - f) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 17º do presente regulamento.
4. Se destinem à habitação turística ligado ao uso do solo, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Máxima de 11 quartos;
 - b) Lote mínimo de 500m²;
 - c) As edificações deverão ter máximo de 2 pisos ($r/c+1$);
 - d) A altura máxima das edificações é de 7 metros;
 - e) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 17º do presente regulamento; e
 - f) Exigir-se-á uma correcta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

5. Se destinem à construção ligada ao uso do solo como armazéns, exploração avícola, cunícola, suinícola e bovinícola integradas em parcelas agrícola e florestal que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos agrícolas e pecuárias, desde que demonstrado caso a caso, o seu interesse para a economia do concelho e reconhecido pela Assembleia Municipal, cumprindo cumulativamente as seguintes:
- a) As edificações deverão ter máximo de 1 piso;
 - b) A altura máxima das edificações é de 4 metros;
 - c) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 17º do presente regulamento; e
 - d) Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, do ruído, da poluição ambiental e da salubridade.
6. Se destinem a infra-estruturas e equipamentos colectivos de interesse municipal ou anexos e instalações complementares, desde que demonstrado caso a caso, o seu interesse para a economia do concelho e reconhecido pela Assembleia Municipal, cumprindo cumulativamente as seguintes:
- a) As edificações deverão ter máximo de 1 piso;
 - b) A altura máxima das edificações é de 4 metros;
 - c) O afastamento em relação as vias de circulação rodoviária cumpre o disposto nos pontos 1, 2 e 3 do artigo 17º do presente regulamento; e
 - d) Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, do ruído, da poluição ambiental e da salubridade.

Artigo 37º

Verde Protecção e Enquadramento (VPE)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde a verde de protecção e enquadramento as áreas que são constituídas por espaços com valor paisagístico, ambiental ou cultural existentes nos perímetros urbanos ou fora deles e que servem para constituir faixas de protecção as vias, a zonas industriais ou outros usos com impacto suficiente que necessitem de amenização por intermédio destas áreas.
2. São usos admissíveis na área verde de protecção e enquadramento:
 - a) Uso dominante: Florestal; e



- b) **Compatível:** Recreio Rural, Infra-estruturas técnicas e Agrícolas.

Artigo 38º

Florestal (FL)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde a área florestal a área delimitada na zona Achada Bilim.
2. São usos admissíveis na área florestal:
 - a) **Uso dominante:** Florestal; e
 - c) **Compatível:** Recreio Rural e Infra-estruturas técnicas.

Artigo 39º

Costeira (CO)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde a área costeira as áreas delimitadas em toda a faixa de costa medida no plano horizontal a partir da linha das máximas “praia-mar” até aos 80m e com a Zona Climática Árida.
2. São usos admissíveis na área costeira:
 - a) **Uso dominante:** Pesca; e
 - b) **Compatível:** Pequeno Comércio, Infra-estruturas Técnicas, Agrícolas e Pesca.

Artigo 40º

Industria Extractiva (IE)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde a indústria extractiva a área delimitada na Ribeira de Fontão.
2. São usos admissíveis na indústria extractiva:
 - a) **Uso dominante:** Extracção Mineral; e
 - b) **Compatível:** Poluente, Infra-estruturas Técnicas, Agrícolas, Florestais, Pesca.

Capítulo V

Execução do Plano

Artigo 41º

Princípios



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

O PDM TS contém a classificação do Município de Tarrafal de Santiago, os parâmetros e as orientações urbanísticas e ambientais que deverão ser respeitados e concretizados pelos PDU, PD's, POD, Loteamentos, Projectos Urbanísticos e Projectos de Obras e Edificações que venham a ser elaborados após a sua entrada em vigor.

Artigo 42º

Planos

1. Encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento os seguintes Planos:

	Área (ha)
– PDU.1 Parcial da Cidade do Tarrafal	718,48
– PDU.2 de Achada Chã de Arruela	199,55
– PDU.3 de Laje (Riba Farol)	233,41
– POD.1 ZDTI de Alto Mira	78,32
– PD.1 de Requalificação Urbana de Ponta de Atum	43,76
– PD.2 de Requalificação Urbana Achada Baixo	27,30
– PD.3 de Requalificação Urbana de Sarrada, Chã de Capela, Monte Bode e Colhe Bicho	35,08
– PD.4 de Requalificação e Expansão Urbana de Achada Boi	54,98
– PD.5 Industrial Lagoa Gémea	54,74
– PD.6 de Expansão Urbana de Achada Cuba	44,37

2. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, a Câmara Municipal poderá delimitar PD, sempre que entenda que estes processos se apresentam como indicados para proceder ao processo de urbanização.
3. É proibido efectuar operações de loteamento e projectos urbanísticos em zonas cujos PD, embora contemplados, ainda não tenham sido publicados.
4. Serão excepcionalmente permitidas as operações referidas no ponto 3, nas zonas abrangidas pelos PD.1, PD.2 e PD.3.
5. Até à publicação dos planos mencionados no número 1 supra, as normas aplicáveis aos espaços identificados serão as previstas no presente PDM TS para a respectiva classe e categoria de espaço.

Artigo 43º

Uso Condicionado

1. O PDM TS propõe-se a delimitação de Uso Condicionado através do congelamento temporário de porções de território afectos ao uso edificável com uso não edificável.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
Especialidade: URBANISMO
Versão: 5

2. Esta restrição só será levantada, após as áreas de expansão não congeladas atingirem um Índice de Construção igual ou superior a 70%.
3. As zonas afectas a Uso Condicionado identificadas e representadas na Planta de Ordenamento, encontram-se na Tabela VI, em anexo.

Artigo 44º

Implementação do Plano

A implementação do PDM TS processa-se mediante a elaboração e aprovação do PDU, PD, POD, de operações de loteamento de iniciativa pública ou privada e da execução das obras de urbanização necessárias, ou ainda de projectos de construção em terrenos reunindo condições para o efeito.

Capítulo VI

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 45º

Consulta pública

O PDM TS, incluindo todos os seus elementos fundamentais, complementares e anexos, é mantido para consulta pública na Câmara Municipal de Tarrafal de Santiago.

Artigo 46º

Direitos reconhecidos

As obrigações legais, regulamentar e contratualmente assumidas, com direitos reconhecidos e anteriores à data da entrada em vigor do PDM TS ficam devidamente salvaguardadas.

Artigo 47º

Anexos

Constituem anexos ao presente Regulamento, do qual fazem parte integrante, as seguintes tabelas:

- a) Tabela I – Património Construído;
- b) Tabela II – Património Natural;
- c) Tabela III – Parâmetros Urbanísticos por Classes de Espaços;
- d) Tabela IV – Resumo de áreas de Condicionantes Especiais de Tarrafal de Santiago;
- e) Tabela V – Condicionantes Especiais; e
- f) Tabela VI – Classes de Espaços.



Artigo 48º

Omissões

Em todos os casos omissos, a área abrangida pelo presente Plano, fica sujeita ao Regime Jurídico da Edificação, aos Regulamentos e Posturas Municipais e demais legislação aplicável.

Artigo 49º

Violações do Plano

1. Constitui contra-ordenação punível com coima, nos termos do artigo 190.º do RNOTPU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de Setembro, a realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação de disposições do presente Plano.
2. Sem prejuízo da coima aplicável, pode ser determinado o embargo de trabalhos ou a demolição da obra pelo Presidente da Câmara Municipal, nos termos do artigo 191º do RNOTPU.

Artigo 50º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Boletim Oficial.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
 Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 5

Anexos

Tabela I – Património Construído

Património Construído			
Tipologia	Interesse	Bairro	Estado de Conservação
Monumentos Religiosos			
Igreja Matriz Santo Amaro Abade	Arquitectónico,	Vila (Centro)	Bom
Capela da Ribeira das Pratas	Arquitectónico,	Ribeira das Pratas	Bom
Mercado Municipal	Histórico	Vila (Centro)	Bom
Paços do Concelho	Arquitectónico,	Vila (Centro)	Bom
Escola Central	Arquitectónico,	Vila (Centro)	Mau
Praça Municipal da Vila do Tarrafal	Arquitectónico,	Vila (Centro)	Bom
Faróis de Ponta Preta e Moreira	Arquitectónico,	Ponta Preta e Moreira	Mau
Alfandega Velha	Arquitectónico,	Vila (Centro)	Mau
Matadouro ao lado da Praia do Presidente	Arquitectónico,	Vila (Centro)	Mau
Silo de Colonato	Histórico	Colonato	Mau
Fontenário ao lado da casa Narina e Fontenário para o espaço verde	Arquitectónico,	Vila (Centro)	Mau

Tabela II – Património Natural

Património Natural				
Tipologia	Interesse	Designação	Superfície (ha)	
1	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Monte Achada Grande	69,6
2	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Monte Covado	92,4
3	Monumento Natural	Geomorfológico, geológico	Monte Costa	153,4
4	Monumento Natural	Paisagístico	Plataforma de Monte Vermelho	44,9
5	Monumento Natural	Paisagístico	Sombreiro	27,3
6	Monumento Natural	Paisagístico	Achada Ponta Bicuda	71,1
7	Paisagem	Geomorfológico, geológico	Caldeira de Maria Sevilha	107,6
8	Paisagem	Geomorfológico, geológico	Ribeira de Fontão e Baía Verde	256,1
9	Paisagem	Paisagístico, geológico	Baía de Angra	275,9
10	Paisagem	Paisagístico, geológico	Faixa Litoral Norte: da Baía de Angra a Ponta Fazenda	231,8
11	Paisagem	Paisagístico, geológico	Monte Quintolância / Ribeirão Sal	81,6
Total			1.411,7	



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
 Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 5

Tabela III – Resumo de áreas de Condicionantes Especiais de Tarrafal de Santiago

Condicionantes Especiais	Áreas	
	(Km²)	(%)
Zonas de Riscos (ZR)	17,90	15,93%
De Duvidosa Segurança Geotécnica (DSG)	16,06	14,29%
Sujeitas a Inundações (SI)	1,84	1,64%
Zonas de Protecção (ZP)	34,54	30,73%
Do Património Construído (PC)	0,17	0,15%
Do Património Natural (PN) °	11,3	10,05%
De Recursos e Equipamentos Hídricos (REH)	0,00	0,00%
De Alta Infiltração (AI)	13,73	12,22%
Das Ribeiras e Eixos Principais de Linha de Água (REA)	2,19	1,95%
Áreas Protegidas (AP)	7,15	6,36%
Servidões (S)	6,81	6,06%
Orla Marítima (parte não coincidente com a área protegida)	4,25	3,78%
Infra-estruturas Públicas (rede rodoviária)	1,78	1,58%
ZDTI	0,78	0,69%
Total	59,25	52,71%

Tabela IV – Áreas de Reserva Mínima (Dotacionais)

Áreas de reserva mínima (Dotacionais)				
Tipo de ocupação	Parques, Jardins e Praças Públicas	Áreas de Recreio para crianças	Zonas Desportivas	Equipamento Social e Cultural - Ensino
	m² solo (área de implantação) / fogo (habitação)*			
Urbana Estruturante (UE)	8	6	6	20
Habitacional Mista (HM)	8	6	6	15
Habitacional (HH)	6	6	6	10
Aglomerado Rural (AR)	6	6	6	10
De Turismo (TU)	6	6	6	10
m² solo (área de implantação) / 150m² de área de construção industrial				
De Actividades Económicas (AE)	8	8	8	10
Industrial (IN)	8	8	8	10

* 1 Fogo é equivalente a 4,5 camas

Tabela V – Áreas de Reserva Mínima (Dotacionais) – Infra-estruturas

Áreas de reserva mínima (Dotacionais) - Infra -estruturas — Arruamentos Urbanos	
Tipo de ocupação	Infra -estruturas — Arruamentos*
Habitação a.c**. hab. > 80 % a.c.	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).



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DIRECTOR MUNICIPAL TARRAFAL
 Fase: Projecto

Nº Projecto: 060
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 5

Habitação (se a.c. hab. <80 %), comércio e ou serviços.	Perfil tipo \geq 11 m. Faixa de rodagem = 7 m. Passeios = 2,00 m (\times 2). Estacionamento = [(2,25 m) (\times 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (\times 2)] (opcional).
Quando exista indústria e ou armazéns	Perfil tipo \geq 12,2 m. Faixa de rodagem = 9 m. Passeios = 1,6 m (\times 2). Estacionamento = [(2,25 m) (\times 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (\times 2)] (opcional).

* 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 (\times 2), 2,25 m (\times 2) ou 2,5 m (\times 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.

**a.c = área de construção

Tabela VI – Zonas Sujeitas a Uso Condicionado

Zonas Sujeitas a Uso Condicionado			
Zonas s	Uso edificável	Uso Não edificável Temporário	Área (ha)
Achada Tomas	Habitacional Mista (HM)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	22,29
Achada Boi	Habitacional Mista (HM)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	139,69
	Habitacional Mista (HM)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	7,13
Colhe Bicho	Habitacional Mista (HM)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	13,94
	Habitacional Mista (HM)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	2,97
	Habitacional (HH)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	11,53
	Habitacional (HH)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	3,14
Sul da Achada Cuba	Habitacional (HH)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	27,68
Achada Bilim	Turismo (TU)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	150,88
Lagoa Gemea / Achada Carreira	Industrial (IN)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	74,78
Total			454,03



Tabela V – Condicionantes Especiais

Condicionantes Especiais <i>Condições existentes que geram incompatibilidade com a edificação de certos usos</i>		Trama e cores	Classes de Espaços																	
			Espaços Canais e Equipamentos	Urbana Estruturante	Habitacional Mista Ligeira	Habitacional	Aglomerado Rural	Equipamentos Sociais	Verde Urbano	Turismo	Actividades Económicas	Industrial	Agrícola Exclusiva e pequeno Comércio	Agro-Silvo-Pastoril Grossista	Verde Protecção e Enquadramento	Florestal	Costeira	Indústria extractiva	Recreio Rural	
Zonas de Risco	de Duvidosa Segurança Geotécnica		C	X	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	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	C
	de Património natural (2)		C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C	C
	de Recursos e equipamentos hídricos		C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C	C
	de Alta infiltração		C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C	C
	Ribeiras e eixos principais de água		C	X	X	X	X	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C	C
	áreas protegidas		C	X	X	X	C	X	C	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C	C
Servições	da Orla Marítima (80m)		C	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	C
	ZDTI		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	C	C
	Zona militar		C	X	X	X	X	C	X	X	X	X	C	C	C	C	C	C	C	X

C – Uso Compatível, X – Incompatível

(1) Inclui os elementos arqueológicos

(2) Árvores, dunas, elementos paisagísticos característicos, etc.



Tabela VI – Classes de Espaços

Classes de Espaços		Cores e abreviaturas	Usos															
			Tipo de Classe (U = urbano, R=rural)	Habitação ligada ao uso do solo	Indústria		Serviços/ Terciários	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estruturas técnicas	Agriculturas	Florestais	Extracções Mineiras	Pesca
					Poluente	Não Poluente						Pequeno comércio	Grossista					
Espaços Canais e Equipamentos	Rodoviário			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X
	Portos			X	C	C	C	X	X	X	X	C	X	D	X	X	X	C
	Aeroportos			C	X	X	C	X	C	X	X	C	X	D	X	X	X	X
	Infra-estruturas técnicas			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	X	X	X	X
Áreas Edificáveis *	Urbana Estruturante	UE	U	C	X	C	D	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X
	Habitacional Mista	HM	U	D	X	C	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X
	Habitacional	HH	U	D	X	X	X	C	X	C	X	C	X	X	X	X	X	X
	Agglomerado Rural	AR	R	D	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	C
	Equipamentos Sociais	ES	U	C	X	X	X	D	X	C	X	C	X	C	X	X	X	X
	Verde Urbano	VU	U	X	X	X	X	C	X	D	C	C	X	C	X	X	X	X
	de Turismo	TU	U	C	X	C	C	C	D	C	C	C	X	C	C	C	X	C
	de Actividades Económicas	AE	U	X	X	D	C	X	X	C	X	C	C	C	C	X	X	C
	Industrial	IN	U	X	D	C	C	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	C
Áreas não Edificáveis **	Agrícola Exclusiva	AEX	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	X
	Agro-silvo-pastoril	ASP	U	C	X	C	X	C	X	X	C	C	X	C	D	C	X	C
	Verdes de Protecção e de Enquadramento	VPE	U	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	C	D	X	X
	Florestal	FL	R	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	D	X	X
	Costeira	CO	R	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C
	de Indústria Extractiva	IE	R	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	D	X
	de Recreio Rural	RR	R	X	X	X	X	C	X	X	D	C	X	C	C	C	X	C

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