



REPÚBLICA DE CABO VERDE  
CÂMARA MUNICIPAL DE TARRAFAL DE SANTIAGO

## REGULAMENTO PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM

Praia, Setembro de 2011



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

**Equipa Técnica:**

**MdosS**

Coordenador: Arqt.º Fernando Santos

Gestora do Território: Geogª Zuleika Pires

Arquitecta Estagiária: Isa Teixeira

Arquitecto Estagiário: Vanilton Paiva

**Loid Engenharia**

Colaborador: Dilton Barbosa

Colaboradora: Soraia Diniz

Engenheiro Civil: Eng º José Pina

**Comité de Seguimento:**

Presidente da CM Tarrafal: João Domingos Correia

Câmara Municipal de Tarrafal: Ver. Urb. Austelino Morreira

GTM – CM Tarrafal: Roberto Fernandes

GTM – CM Tarrafal: Délcia Freire

Coordenadora AMS: Sylvie Dubeau

Representante da DGOTH: Arqt.º Manuel Barradas



## Índice

Capítulo I Disposições Gerais .....	1
Artigo 1º Objecto do Plano .....	1
Artigo 2º Âmbito Territorial e de Intervenção.....	1
Artigo 3º Composição do Plano .....	1
Artigo 4º Validade do Plano .....	1
Artigo 5º Complementariedade .....	2
Artigo 6º Hierarquia .....	2
Artigo 7º Aplicação Supletiva .....	2
Artigo 8º Definições e Abreviaturas.....	2
Capítulo II Condicionantes Especiais.....	5
Secção I.....	5
Artigo 9º Identificação .....	5
Secção II.....	6
Artigo 10º Zonas de Riscos (ZR).....	6
Secção III.....	6
Artigo 11º Sujeitas a Inundações (SI) .....	6
Secção IV .....	6
Artigo 12º Zonas de Protecção (ZP) .....	6
Artigo 13º Do Património Cultral (PC) .....	7
Artigo 14º Do Património Natural (PN).....	7
Artigo 15º Dos Recursos e Equipamentos Hidricos (REH).....	7
Artigo 16º De Alta Infiltração (AI) .....	8
Artigo 17º Das Ribeiras e Eixos Principais de Linhas de Águas (REA) .....	8
Artigo 18º Sevidões (S).....	8
Artigo 19º Orla Marítima (OM).....	8
Artigo 20º Infra-Estruturas Pùlicas (IP).....	9
Artigo 21º Área Apurada para Desenvolvimento.....	10
Capítulo III Classe de Espaços.....	10
Secção V .....	10
Artigo 22º Identificação .....	10
Artigo 23º Espaços Canais e Equipamentos (ECE).....	11
Artigo 24º Rede Rodoviária.....	11
Artigo 25º Portos .....	12
Artigo 26º Rede de Infra-Estruturas Técnicas .....	13



Secção VI .....	13
Artigo 27º Área Edificável.....	13
Artigo 28º Condicionismo Comuns a Áreas Edificáveis .....	14
Artigo 29º Áreas Dotacionais Mínimas .....	14
Artigo 30º Urbana Estruturante (UB).....	15
Artigo 31º Área Habitacional Mista (HM).....	15
Artigo 32º Área Habitacional (HH).....	16
Artigo 33º Categoria Habitacional Baixa Densidade .....	16
Artigo 34º Categoria Habitacional Média Densidade .....	17
Artigo 35º Categoria Habitacional Alta Densidade .....	17
Subsecção I .....	18
Artigo 36º Equipamentos Sociais (ES).....	18
Subsecção II .....	18
Artigo 37º Verde Urbano (VU).....	18
Subsecção III .....	19
Artigo 38º Actividade Económica (AE) .....	19
Secção VI .....	20
Artigo 39º Área não Edificável.....	20
Subsecção IV .....	20
Artigo 40º Agrícola Exclusiva (AEX).....	20
Subsecção V .....	20
Artigo 41º Agro-Silvo Pastoril (ASP) .....	20
Subsecção VI.....	21
Artigo 42º Verde Protecção Enquadramento .....	21
Subsecção VII.....	21
Artigo 43º Costeira (CO) .....	21
Capítulo III Execução do Plano .....	21
Artigo 44º Princípios.....	21
Artigo 45º Identificação .....	22
Artigo 46º Uso Condicionado .....	22
Artigo 47º Implantação do Plano .....	23
Capítulo IV Disposições Gerais.....	23
Artigo 48º Omissões.....	23
Artigo 49º Violação do Plano.....	23
Artigo 50º Dúvidas.....	23



## REGULAMENTO



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
Especialidade: URBANISMO  
Versão: 1

Artigo 51º Consulta .....	23
Artigo 52º Entrada em Vigor.....	24
Anexos .....	24
Tabela I – Parâmetros Urbanísticos por Classes de Espaços .....	24
Tabela IV – Resumo de áreas de Condicionantes Especiais de Chão Bom .....	24
Tabela V – Condicionantes Especiais .....	25
Tabela VI – Classes de Espaços.....	26



**PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO CHÃO BOM - TARRAFAL DE SANTIAGO**

**REGULAMENTO**

**Capítulo I**

**Disposições Gerais**

**Artigo 1º**

**Objecto do Plano**

1. O presente diploma consagra o Plano de Desenvolvimento Urbano de Chão Bom, adiante designado por PDU CB, constitui um instrumento de planeamento que rege a organização espacial dos núcleos de povoaamentos e o equilíbrio da composição urbanística da região urbana de Chão Bom de acordo com os princípios específicos e fins determinados nas bases do disposto no Decreto – Legislativo nº 6/2010, de 21 de Junho (Lei de Base do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico).
2. O presente Regulamento e a Planta de Zonamento anexa, elaborados segundo as disposições legais vigentes, estabelecem o regime de uso, ocupação e transformação do solo, bem como a sua execução.

**Artigo 2º**

**Âmbito Territorial de Intervenção**

1. O presente Regulamento tem como área de intervenção o perímetro urbano da região de Chão Bom, com uma superfície de aproximadamente de 452,92 ha, cuja delimitação territorial é a constante da Planta de Zonamento

**Artigo 3º**

**Composição do Plano**

1. Nos termos da Lei de Ordenamento do Território, (RNOTPU) o conteúdo formal do Plano é representado pelos seguintes documentos:
  - Regulamento;
  - Planta de Enquadramento, Esc. 1/200 000, 1/150 000, 1/5 000 11\_037\_A8\_EP\_D11.1
  - Planta de Condicionantes, Esc. 1/5 000; 11\_037\_A8\_EP\_D11.1
  - Esquema de Zonamento, Esc. 1/5 000; 11\_037\_A8\_EP\_D12.1

**Artigo 4º**

**Validade do Plano**



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
Especialidade: URBANISMO  
Versão: 1

O PDU e o Regulamento que o integra têm um período de vigência de 12 (doze) anos contados a partir da sua data de publicação no Boletim Oficial de Cabo Verde, devendo a sua alteração, revisão a ser estabelecida nos termos do Decreto-lei nº 43/2010 de 27 de Setembro.

## Artigo 5º

### Complementaridade

1. O presente Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável no território 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 para as correspondentes disposições dos diplomas que substituem ou complementam os revogados e alterados.

## Artigo 6º

### Hierarquia

Os Planos Urbanísticos hierarquicamente inferiores ao PDU desenvolverão as previsões e disposições por ele estabelecidos.

## Artigo 7º

### Aplicação Supletiva

Na ausência de outros planos urbanísticos, as disposições do PDU CB terão aplicação directa.

## Artigo 8º

### Definições e Abreviaturas

Para os efeitos deste regulamento são adoptadas as definições que se seguem e que são estabelecidos na legislação em vigor.

- a) **Alinhamento** – Linha que em planta separa a 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.
- b) **Anexo** – Qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal de que são exemplos as garagens e arrumos.



- c) **Altura Máxima 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** – Parcela do território pertencente a uma classe de espaço, delimitada de acordo com a homogeneidade das características físicas, naturais ou de uso e ocupação do solo com interesse para o plano;
- a.1) **Área de construção (a.c)** – Valor numérico expresso em m<sup>2</sup>, resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, 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.
- b.1) **Área de Cedência (para domínio público ou municipal)** – Áreas que devem ser cedidas ao domínio público, destinadas a circulações pedonais e de veículos, à instalação de infra-estruturas, espaços verdes e de lazer, equipamentos colectivos, etc;
- c.1) **Área de Implantação** – Valor expressa em m<sup>2</sup> do somatório das áreas dos edifícios delimitados pelo perímetro do piso que contacta com o solo, de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas e balanços;
- e) **Índice de ocupação (Io)** – É a relação entre a área de ocupação (implantação) e a área do terreno que serve de base à operação;
- f) **Lote** – Área cadastral ou parcela identificável, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento, é a área relativa a parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção, em que se pode incluir logradouro privado. O seu conjunto define um quarteirão;
- g) **Loteamento** – Processo de divisão de um terreno em lotes destinados à construção;
- h) **Número de pisos** – Número máximo de andares ou de pavimentos sobrepostos acima do nível do terreno, ou do embasamento ou no embasamento, excluindo os sótãos e caves sem frentes livres, os entre-pisos parciais que resultem do acerto de pisos entre fachadas opostas, bem como os pisos vazados em toda a extensão do edifício com utilização pública ou condominal e só ocupados pelas colunas de acesso vertical;
- i) **Parâmetro** – Indicador com um intervalo de variação entre 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, limites



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
Especialidade: URBANISMO  
Versão: 1

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;

- j) Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) – É o instrumento de planeamento que rege a organização espacial dos núcleos de povoamento;
- k) Plano Detalhado (PD) – É o instrumento de planeamento que rege a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem;
- l) Plano Director Municipal (PDM) – É o instrumento de planeamento que rege a organização espacial do território municipal;
- m) Sistema público de abastecimento de água – Captação, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável, de utilização colectiva e com exploração e gestão por entidade pública.
- n) Sistema privado de abastecimento de água – Captação, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável, de utilização colectiva e com exploração e gestão por entidade privada.
- o) Sistema simplificado de abastecimento de água – Abastecimento público de água potável, através de sistemas locais, incluindo captação.
- p) Sistema autónomo de abastecimento de água – Abastecimento de água potável, simplificado, para consumo individual privado.
- q) Sistema público de esgotos – Rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final, destinados à descarga de esgotos, de utilização colectiva e com exploração e gestão por entidade pública.
- r) Sistema privado de esgotos – Rede de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final, destinados à descarga de esgotos, de utilização colectiva e com exploração e gestão por entidade privada.
- s) Sistema simplificado de esgotos – Drenagem e tratamento de esgotos através de fossas secas ventiladas, fossas sépticas seguidas de sistema de infiltração ou redes de pequeno diâmetro, com tanques interceptores de lama, de utilização colectiva.
- t) Sistema autónomo de esgotos – Drenagem e tratamento de esgotos em sistema simplificado de utilização individual privada
- u) Terreno Dotacional – É o terreno ocupado ou a ocupar por espaços públicos, infra-estruturas urbanísticas e equipamentos colectivos indispensáveis à satisfação das exigências quotidianas da vida urbana;



- v) **Unidade Execução (U.E.)** – Correspondente a uma unidade territorial que e pode integrar mais de uma classe de espaço, a qual, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socio-económicas, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal e que implicam medidas de intervenção específicas e aplicação de normas para a urbanização e edificação;
- w) **Zona** – Parcela do território pertencente a uma área, com uma determinada função e correlativos uso e regime, em resultado da análise e valorização das características físicas e naturais dos solos abrangidos e da sua localização, nela devendo existir as mesmas estruturas ou ser prosseguidas as mesmas finalidades.
- x) **Zona *non aedificandi*** – Área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer espécie de construção.

## Capítulo II

### Condicionantes Especiais

#### Secção I

#### Artigo 9º

#### Identificação

1. As Condicionantes Especiais são as áreas e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública na área do PDU CB 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 PDU CB foram identificadas os seguintes condicionantes especiais:
  - a) Zonas de Riscos (ZR):
    - a.1.) De duvidosa Segurança Geotécnica (DSG);
    - a.2.) Sujeitas a Inundações (SI).
  - b) Zonas de Protecção (ZP):
    - b.1.) Do Património Cultural (PC);
    - b.2.) Do Património Natural (PC);
    - b.3.) Dos recursos e equipamentos hídricos (REH);



b.4.) De Alta Infiltração (AI);

b.5.) De Ribeiras e Eixos Principais de Água (REA);

b.6.) Das Áreas Protegidas (AP).

c) Servidões (S):

c.1.) Da Orla Marítima (OM);

c.2.) De Infra-estruturas Públicas (IP).

## Secção II

### Artigo 10º

#### Zonas de Riscos (ZR)

1. Zonas de risco são aquelas que contém um manifesto potencial de acidente ou perigo, consubstanciado na estabilidade do solo e geomorfologia do lugar, independentemente de estar ou não classificada legalmente como tal, mas pelas condições que apresenta o lugar, o seu uso pode ter uma consequência legal.
2. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe de espaço, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

## Secção III

### Artigo 11º

#### Sujeitas a Inundações (SI)

1. São zonas de risco 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 ao longo da linha de água, assinalado na Planta de Condicionantes.
2. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

## Secção IV

### Artigo 12º

#### Zonas de Protecção (ZP)



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 13º

#### Do Património Cultural (PC)

1. Poderão ser admitidas todos os usos dominantes compatíveis com a categoria de espaço verde urbano, constantes neste regulamento, desde que devidamente de acordo com os artigos que se seguem e autorizados.
2. EX Campo de Concentração de Chão Bom pelo seu passado histórico e cultural, foi classificado como Património Nacional através da Resolução n 33/2003 de 14 de Agosto.
3. É proibido qualquer actividade que prejudique o património arquitectónico, arqueológico, histórico e cultural de Chão Bom
4. Estabeleceu-se um raio de protecção de 100 m a partir dos extremos do património.
5. É proibido edificar num raio de 50 m a partir da extrema do edifício classificado, sendo que os edifícios a construir a partir do raio de 50 m, deverão respeitar a volumetria do existente.
6. 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.
7. 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;
8. O disposto nos pontos 2 a 6 aplica-se até a entrada em vigor do regime jurídico que regula os bens patrimoniais culturais nacionais ou o Programa de Protecção e valorização e gestão do Património Cultural municipal.

### Artigo 14º

#### Do Património Natural (PN)

- a) Paisagem Protegida Baía de Chão Bom;
- b) Área protegida de Colunato

### Artigo 15º

#### Dos Recursos e Equipamentos Hídricos (REH)

1. Estabeleceu-se um raio de 50 m a partir das extremas dos furos, poços, reservatórios e diques existentes.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
Especialidade: URBANISMO  
Versão: 1

2. São proibidas quaisquer actividades ou construções na proximidade dos furos, nascentes, diques e reservatórios das águas, que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descargas de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, etc.
3. É interdita a abertura de furos particulares num raio de 200 m de largura à volta dos furos públicos de captação de água.
4. 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.

### **Artigo 16º**

#### **De Alta Infiltração (AI)**

1. Zonas de Alta Infiltração são aquelas que pelas suas características geológicas e morfológicas, particularmente de porosidade e absorção, o solo dispõe de grande potencial de reter ou absorver as águas pluviais e superficiais.
2. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

### **Artigo 17º**

#### **Das Ribeiras e Eixos Principais de linha de Água (REA)**

1. Nas ribeiras e eixos principais das linhas de água, a edificação é interdita na faixa Sujeita a Inundações, ao longo da linha de água, assinalada na Planta de Condicionantes.
2. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe de espaço verde de protecção e de enquadramento, desde que estejam devidamente autorizados.
3. Não é permitida nenhuma construção que possa obstruir a sua função e nem deve servir de vazadouro de lixo ou descarga de efluentes poluidoras.

### **Artigo 18º**

#### **Servidões (S)**

Servidões constituem um encargo ou ónus imposto sobre a propriedade e limitadora do direito de propriedade. A servidão é administrativa quando imposta por razões de interesse pública.

### **Artigo 19º**

#### **Orla Marítima (OM)**



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
Especialidade: URBANISMO  
Versão: 1

1. 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.
2. 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.
3. Nas parcelas da Orla marítima, os usos privativos, são autorizados pelas entidades competentes por concessão ou licença e mediante o pagamento de uma taxa.

## Artigo 20º

### Infra-Estruturas Públicas (IP)

- 1) Consideram-se Infra-estruturas Públicas todas as estradas nacionais e municipais, caminhos municipais e redes técnicas.
- 2) As estradas nacionais estão sujeitas às servidões rodoviárias do disposto no Decreto-Lei nº 22/2008, de 30 de Junho, bem como, ao regime das servidões públicas nos termos da lei geral.
- 3) As estradas municipais estão sujeitas a servidão *Non Aedificandi*, o afastamento de cada lado a partir do eixo da estrada existente será determinado por Plano Urbanístico de ordem inferior.
- 4) Os caminhos municipais estão sujeitos a servidão *Non Aedificandi* de 5 m cada lado, a partir do eixo dos caminhos existentes e nunca a menos de 2m da zona da estrada.
- 5) Nas Áreas Edificáveis, o dimensionamento das infra-estruturas técnicas deverá seguir os seguintes parâmetros sem prejuízo do disposto na legislação em vigor:
  - a) Redes de esgoto básico: faixa de 1,5m para cada lado das condutas da rede de águas e na rede de saneamento uma faixa de 5m para cada lado das condutas;
  - b) Redes de electricidade: faixa de 1m para cada lado da rede;
  - c) Rede de iluminação pública: faixa de 1m para cada lado da rede;
  - d) Rede telefónica e TV por cabo: faixa de 1m para cada lado da rede;
  - e) As linhas de água: faixa de 5m para cada lado.
- 6) Fora das Áreas Edificáveis, o dimensionamento das infra-estruturas técnicas deverá seguir os seguintes parâmetros sem prejuízo do disposto na legislação em vigor:



- a) Ramais principais de abastecimento de água: faixa de 15m para cada lado das condutas da rede;
  - b) Ramais principais das redes eléctricos de média tensão: faixa de 15m para cada lado da rede;
  - c) Rede telefónica: faixa de 15m para cada lado da rede;
  - d) É interdita a edificação a menos de 200 m, contados a partir dos limites exteriores de estações de tratamento de águas residuais e de áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;
  - e) Nas faixas de protecção definidas na alínea anterior é interdita a abertura de poços ou furos de captação de água para consumo doméstico.
- 7) É interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das condutas da rede.
- 8) É interdita a construção numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respectiva área de ampliação.
- 9) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 15m, salvo se as suas características específicas o desaconselharem.

## Artigo 21º

### Área apurada para Desenvolvimento Urbano

Deduzidas, da zona de Chão Bom, as áreas sujeitas a condicionantes impeditivas da ocupação, apura-se uma área com 451,13ha, exclusivamente afectada ao desenvolvimento urbano e passível de ocupação nova do solo.

## Capítulo III

### Classes de Espaços

### Secção V

## Artigo 22º

### Identificação

A área do PDU CB divide-se nas seguintes classes de espaços delimitadas na Planta de Zonamento:

- a) Espaços Canais e Equipamentos (ECE):
  - a.1) Rodoviários;
  - a.2) Portuários



- a.3) Infra-estruturas Técnicas.
  
- b) Áreas Edificáveis (AE):
  - b.1.) Urbana Estruturante (UE);
  - b.2.) Habitacional Mista (HM);
  - b.3.) Habitacional (HH);
  - b.4.) Equipamentos Sociais (ES);
  - b.5.) Verde Urbano (VU);
  - b.6.) Área de Actividade Económica (AE).
  
- c) Áreas Não Edificáveis (ANE):
  - c.1.) Agrícola Exclusiva (AEX)
  - c.2.) Agro-silvo Pastoril
  - c.3.) Verde de Protecção e Enquadramento (VPE);
  - c.4.) Costeira (CO).

### Artigo 23º

#### 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 24º

#### Rede Rodoviária

1. O PDU CB definiu a seguinte rede rodoviária estruturante:
  - a) Via principal estruturante, estrada nacional de 1ª classe – conjunto de vias e áreas adjacentes estruturantes da ocupação do território com funções predominantes de transporte/mobilidade, que asseguram as ligações principais ao exterior do Concelho e no seu interior, com dois sentidos de tráfego automóvel. Com os seguintes



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
Especialidade: URBANISMO  
Versão: 1

- parâmetros mínimos: verde de protecção e enquadramento (variável, mínimo 50m) – berma (2,50m) – faixas de rodagem (7,00m) – berma – verde de protecção e enquadramento, pavimento tipo calçada de paralelos ou de betuminoso, conforme o estipulado nas peças gráficas;
- b) Via principal, estrada nacional de 1ª classe – eixos principais da malha urbana, com dois sentidos de tráfego automóvel, cariz eminentemente urbana. Com os seguintes parâmetros mínimos: passeio (variável) – faixas de rodagem (7,00 a 14,00m) – separação central (facultativo e variável) – faixas de rodagem – passeio, pavimento tipo calçada de paralelos ou de betuminoso, conforme o estipulado nas peças gráficas;
- c) Via secundária, estrada nacional de 2ª classe – liga zonas de usos distintos, com dois sentidos de tráfego automóvel, com as seguintes indicações passeio (variável) – faixas de rodagem (7,00m) – passeio, pavimento tipo calçada de paralelos ou de betuminoso, conforme o estipulado nas peças gráficas;
- d) Via terciária, estrada nacional de 3ª classe e estrada municipal – serve zonas de usos homogéneos, com um ou dois sentidos de tráfego automóvel, com as seguintes indicações passeio (variável) – faixas de rodagem (3,50 a 7,00m) – passeio, pavimento tipo calçada de paralelos ou de betuminoso, conforme o estipulado nas peças gráficas;
- e) Via de Transportes Públicos: corredor reservado à circulação exclusiva ou não de veículos de transporte público e privado conforme o estipulado nas peças gráficas;
- f) Paragem de autocarro: a distância entre paragem não deve ser superior a 250m e deverão ser equipadas com respectivo abrigo conforme o estipulado nas peças gráficas;
- g) Via pedonal: zona exclusiva de circulação de peões e veículos em situação de emergência, assistência técnica e manutenção conforme o estipulado nas peças gráficas.
2. Para além da rede rodoviária estruturante que se indica no n.º 1, os Planos Detalhados podem eventualmente prever outras, sujeitas aos traçados e dimensionamentos ditados pelas especificidades de cada plano.

## Artigo 25º

### Portos

1. PDU CB enquadra uma infra-estrutura portuária que visa garantir a acessibilidade marítima, actividades pesqueira e turísticas ligadas aos desportos náuticos.
- a) 1 Porto na Baía de Chão Bom com várias valências: Cruzeiro / Passageiros, Pesca Artesanal, Recreio Náutico e Marina Turística, conforme indicado pelo PDM.



## Artigo 26º

### Rede de Infra-estruturas Técnicas

1. As Redes de infra-estruturas técnicas devem seguir os seguintes parâmetros sem prejuízo do disposto na legislação em vigor:
  - b) Rede de abastecimento de água:
    - a.1.) Capitação mínima de 80l/hab/dia e abastecimento mínimo de uma hora 4 vezes por semana;
    - a.2.) Os reservatórios deve ser localizados em pontos altos, terão capacidade mínima de 200 ton e máxima de 1000 ton e a sua localização será definida nos PDs.
  - c) Rede de electricidade:
    - c.1.) Instalação de um Posto de Transformação (PT) em cada 5 a 10ha de área urbanizável, cuja localização será definida nos PDs;
    - c.2.) Os postos de transformação a serem construídas nas zonas urbanizadas, serão para instalação exterior, de exploração interior e compostas por cela pré-fabricadas em invólucros metálicos. As chegadas serão da rede de alta tensão de 20KV, frequência 50Hz;
    - c.3.) A rede de alimentação dos PT's deve ser subterrânea a uma tensão de 20KV a frequência de 50Hz, visto estarem situadas em zonas urbanizadas.
  - d) Tratamento e escoamento dos resíduos sólidos: média aproximada de 1 contentor/ 1200 habitantes.
2. Todas as obras referentes à rede de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade e de tratamento e escoamento dos resíduos sólidos devem cumprir com o disposto no Decreto-lei nº 130/88 de 31 de Dezembro.

## Secção VI

### Artigo 27º

#### 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.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
 Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
 Especialidade: URBANISMO  
 Versão: 1

2. Sem prejuízo do disposto na lei, o PDU CB cria, nas classes de espaços Urbana Estruturante, Habitacional Mista, Habitacional três categorias: Habitacional Baixa Densidade, Habitacional Média Densidade e Habitacional Alta Densidade.

## Artigo 28º

### Condicionalismos 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;
  - 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 29º

### Áreas Dotacionais Mínimas

1. Áreas Dotacionais Mínimas deverão cumprir os valores de dimensionamento especificados, conforme as Tabela nº1 e 2 em baixo:

Tabela 1 – 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
	m <sup>2</sup> solo (área de implantação) / fogo (habitação)			
Habitacional baixa densidade	6	6	6	10
Habitacional média densidade	7	6	6	15
Habitacional alta densidade	8	6	6	20
m <sup>2</sup> solo (área de implantação) / 150m <sup>2</sup> de área de construção industrial				
Actividade Económica	8	8	8	10



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
 Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
 Especialidade: URBANISMO  
 Versão: 1

\* 1 Fogo é equivalente a 4,5 camas

Tabela 2 – Áreas de reserva mínima (Dotacionais) - Infra -estruturas — Arruamentos	
Tipo de ocupação	Infra -estruturas — Arruamentos (a)
Habitação a.c. hab. > 80 % a.c.	Perfil tipo $\geq 9,2$ m. Faixa de rodagem = 6 m. Passeio = 1,6 m ( $\times 2$ ). Estacionamento = [(2,5 m) ( $\times 2$ )] opcional). Caldeiras para árvores = [(1,0 m) ( $\times 2$ )] (opcional).
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).

- 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 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.
- Para aplicação das compensações em numerário, deverão ser adoptadas as áreas constantes a Tabelas nº1 e 2 da alínea 1.

### Artigo 30º

#### Urbana Estruturante (EU)

São usos admissíveis na área urbana estruturante:

- Uso dominante: Habitação;
- Compatível: Indústria Não Poluente, Serviços/terciários, Equipamentos Sociais, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infra-estruturas técnicas.

A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações nas áreas habitacionais mistas, fica sujeita ao disposto no Regulamento do PDM do Tarrafal.

### Artigo 31º

#### Área Habitacional Mista (HM)



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
Especialidade: URBANISMO  
Versão: 1

São usos admissíveis na área habitacional:

- a) **Uso dominante:** Habitação.
- b) **Compatível:** Equipamentos Sociais, Pequeno Comércio.

### Artigo 32º

#### Área Habitacional (HH)

São usos admissíveis na área habitacional:

- a) **Uso dominante:** Habitação.
- b) **Compatível:** Equipamentos Sociais, Pequeno Comércio.

### Artigo 33º

#### Categoria Habitacional Baixa Densidade (HBD)

A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nas áreas Habitacional Baixa Densidade, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Nas situações de construção ou reconstrução deverão ser sempre respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes;
- b) Intensidade máxima de ocupação do solo: 30 fogos por hectare ou 70 camas por hectare na classe de espaço Turismo;
- c) Índice máximo de implantação: 70%;
- d) Nº de Pisos: máximo de 2;
- e) A Altura máxima das edificações medida até a goteira do telhado e ou platibanda não deverá exceder os 7m;
- f) Espaços Dotacionais: 28m<sup>2</sup> de solo por fogo, este valor será a distribuído de acordo com as capitações constantes na Tabela nº1, alínea 1 do artigo 29;
- g) 0,5 Lugar 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;



- h) 1 Lugar por 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos social.

### Artigo 34º

#### Categoria Habitacional Média Densidade (HMD)

A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nas áreas Habitacional Média Densidade, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Nas situações de construção ou reconstrução deverão ser sempre respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes;
- b) Intensidade máxima de ocupação do solo: 45 fogos por hectare;
- c) Índice máximo de implantação: 70% dentro do Perímetro Consolidado e 60% fora do Perímetro Consolidado;
- d) Nº de Pisos: máximo de 3;
- e) A altura máxima das edificações medida até a goteira do telhado e ou platibanda não deverá exceder os 10m;
- f) Espaços Dotacionais: 34m<sup>2</sup> de solo por fogo, este valor será a distribuído de acordo com as capitações constantes na Tabela nº1, alínea 1 do artigo 27;
- g) 0,75 Lugar de estacionamento por fogo;
- h) 1 Lugar por 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos social.

### Artigo 35º

#### Categoria Habitacional Alta Densidade (HMD)

A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nas áreas Habitacional Alta Densidade, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Nas situações de construção ou reconstrução deverão ser sempre respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes;
- b) Intensidade máxima de ocupação do solo: 60 fogos por hectare;
- c) Índice máximo de implantação: 70% dentro do Perímetro Consolidado e 50% fora do Perímetro Consolidado;
- d) Nº de Pisos: máximo de 5;



- e) A **Altura máxima das edificações** medida até a goteira do telhado e ou platibanda não deverá exceder 16m;
- f) **Espaços Dotacionais:** 40m<sup>2</sup> de solo por fogo, este valor será a distribuído de acordo com as capitações constantes na Tabela nº1, alínea 1 do artigo 29;
- g) 1Lugar de estacionamento por fogo;
- h) 1 Lugar por 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos social.

### Subsecção I

#### Artigo 36º

#### Equipamentos Sociais (ES)

1. São usos admissíveis na área equipamentos sociais:
  - a) **Uso dominante:** Equipamentos;
  - b) **Compatível:** Habitação, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Infra-estruturas técnicas.
2. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nas áreas de equipamentos, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
  - a) Nas situações de construção ou reconstrução deverão ser sempre respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes;
  - b) **Índice máximo de implantação:** 60%;
  - c) **Nº de Pisos:** máximo de 3;
  - d) A **Altura máxima das edificações** medida até a goteira do telhado e ou platibanda não deverá exceder 10m;
  - e) 1 Lugar por 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
  - f) Exigir-se-á uma correcta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores.

### Subsecção II

#### Artigo 37º

#### Verde Urbano (VU)



1. São usos admissíveis nas áreas verdes urbanos:

- a) **Uso Dominante:** Recreio Urbano;
- b) **Compatível:** Equipamentos Sociais, Recreio Rural, Pequeno Comércio e Infra-estruturas Técnicas.

2. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, nas áreas de verde urbano, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) As edificações de equipamentos e pequeno comércio destinam-se exclusivamente ao apoio à utilização das áreas verdes urbanos, nomeadamente espaços para a prática de actividades culturais, desportivas e lúdicas a céu aberto, balneários, unidade de restauração/esplanada;
- b) **Índice máximo de implantação:** 10%;
- c) **Nº de Pisos:** máximo de 1;
- d) **A Altura máxima das edificações** medida até a goteira do telhado e ou platibanda não deverá exceder 4m;
- e) 1 Lugar por 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção de equipamento social e pequeno comércio;
- f) Exigir-se-á que seja dada especial atenção à qualidade dos projectos a elaborar, tendo em conta à área verde em que se inserem.

### Subsecção III

#### Artigo 38º

#### Actividades Económicas (AE)

1. São usos admissíveis nas áreas actividades económicas:

- a) **Uso dominante:** Industria não Poluente;
- b) **Compatível:** Serviços/terciários, Recreio Urbano, Pequeno Comércio e Grossista, Infra-estruturas Técnicas, Agrícolas e Pesca.

2. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios, bem como as urbanizações nas áreas actividades económicas, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Lote mínimo de 500m<sup>2</sup> nas unidades isoladas e de 250m<sup>2</sup> nas unidades geminadas;
- b) **Índice máximo de implantação:** 70%;



- c) Nº de Pisos: máximo de 2;
- d) A Altura máxima das edificações medida até a goteira do telhado e ou platibanda não deverá exceder 9m;
- e) 1 Lugar por 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- f) As manobras de carga e descarga deverão ser efectuadas dentro do lote;
- g) Exigir-se-á uma correcta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores;
- h) Obrigatório o pré – tratamento dos efluentes para que possam ser lançados na rede pública sem prejudicar o seu normal funcionamento.

## Secção VII

### Artigo 39º

#### Área Não Edificável (ANE)

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

#### Subsecção IV

### Artigo 40º

#### Agrícola Exclusiva (AEX)

1. São usos admissíveis na área agrícola exclusiva:

- a) Uso dominante: Agrícolas; e
- b) Compatível: Florestal.

#### Subsecção V

### Artigo 41º

#### Agro-silvo-pastoril (ASP)

1. São usos admissíveis na área agro-silvo-pastoril:

- a) Uso dominante: Agrícolas;



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO  
Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM  
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 11\_04  
Especialidade: URBANISMO  
Versão: 1

- b) **Compatível:** Habitação ligada ao Uso do Solo, Indústria não Poluente, Equipamentos Sociais, Recreio Rural, Pequeno Comércio, Infra-estruturas técnicas, Florestais e Pesca.
2. A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nas áreas agro-silvo-pastoril, ficam sujeitas ao disposto no Regulamento do PDM de Tarrafal.

### Subsecção VI

#### Artigo 42º

#### Verde Protecção e Enquadramento (VPE)

1. São usos admissíveis na área verde de protecção e enquadramento:
- a) **Uso dominante:** Florestal; e
- b) **Compatível:** Recreio Rural, Infra-estruturas técnicas e Agrícolas.

### Subsecção VII

#### Artigo 43º

#### Costeira (CO)

1. Conforme Planta de Ordenamento, corresponde à área delimitada na zona Achada Bilim.
2. São usos admissíveis na área costeira:
3. **Uso dominante:** Pesca;
4. **Compatível:** Turismo, Pequeno Comércio, Infra-estruturas Técnicas.

## Capítulo IV

### Execução do Plano

#### Artigo 44º

#### Princípios

O PDU CB contém a qualificação da localidade de Chão Bom, os parâmetros e as orientações urbanísticas e ambientais que deverão ser respeitados e concretizados pelos planos detalhados, loteamento, projectos urbanísticos e projectos de obras e edificações que venham a ser elaborados após a sua entrada em vigor.



## Planos Detalhados

### Artigo 45º

#### Identificação

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

Tabela 3 – Planos Detalhados		Área
PD.1	PLANO DETALHADO DE RABO DE COCO	52,78ha
PD.2	PLANO DETALHADO ACHADA CHÃO BOM	79,46ha
PD.3	PLANO DETALHADO COLHE BICHO	31,67ha

- É proibido efectuar operações de Loteamento e de projectos urbanísticos em zonas que, embora contempladas com Planos Detalhados, estes ainda não foram publicados.
- Serão excepcionalmente permitidas as operações referidas no nº 2 nas zonas abrangidas pelos PD.1, PD.2, PD.3.
- Sem prejuízo do disposto no nº 2, a Câmara Municipal poderá definir Planos Detalhados, sempre que entenda que estes processos se apresentam como indicados para proceder ao processo de urbanização.
- Até à publicação dos planos mencionados no nº 1, a normativa aplicável aos espaços identificados será o estipulado no presente PDU CB para a respectiva classe e categoria de espaço.

### Artigo 46º

#### Uso Condicionado

- O PDU CB propõe-se a delimitação de Uso Condicionado através do congelamento temporário de porções de território afectos ao uso edificável com uso não edificável.
- Esta restrição só será levantada, após as áreas de expansão não congeladas atingirem um Índice de Construção igual ou superior a 70%.
- As zonas afecta a Uso Condicionado identificadas e representadas na Planta de Zoneamento, são as seguintes:

Zonas sujeitas a Uso Condicionado			
Zonas s	Uso edificável	Uso Não edificável Temporário	Área (ha)
Colhe Bicho	Habitacional Mista (HM)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	22,71
	Habitacional (HH)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	18,77
Achada Boi	Habitacional (HH)	Agro-silvo-pastoril (ASP)	6,07
<b>Total</b>			<b>47,55</b>



## Artigo 47º

### Implementação do Plano

## Capítulo V

A implementação do PDU CB processar-se-á mediante a elaboração e aprovação dos Planos Detalhados (PD) ou 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

## Artigo 48º

### Omissões

Em todos os casos omissos ficará a área de Chão Bom sujeita ao Regulamento Geral de Construções e Edificações Urbanas, aos regulamentos e posturas municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

## Artigo 49º

### Violação 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 191.º do RNOTPU.

## Artigo 50º

### Dúvidas

Caberá à Câmara Municipal da Tarrafal, por via da deliberação, o esclarecimento das dúvidas na interpretação do presente Regulamento.

## Artigo 51º

### Consulta

O PDU CB, incluindo todos os seus elementos fundamentais, complementares e anexos, pode ser consultado pelos interessados, na Câmara Municipal de Tarrafal.



## Artigo 52º

## Entrada em vigor

O Plano Desenvolvimento Urbano de Chão Bom entra em vigor à data da sua publicação no Boletim Oficial.

## Anexos

Tabela I – Parâmetros Urbanísticos por Classes de Espaços

Classe de Espaço	Nº Piso Max. / Altura Max.	Área de implantação max.
Urbana Estruturante (UE)	--	--
Habitacionais Mista (HM)	--	--
Habitacionais (HH)	--	--
Habitacional Baixa Densidade (HBD)	2 (r/c+1) / 7m	70%
Habitacional Média Densidade (HMD)	3 (r/c+2) / 10m	60%
Habitacional Alta Densidade (HAD)	5 (r/c+4) / 16m	50%
Equipamentos Sociais (ES)	3 (r/c+2) / 12m	60%
Verde Urbano (VU)	1 (r/c) / 4m	10%
Actividade Económica (AE)	2 (r/c+1) / 9m	70%

Tabela IV – Resumo de áreas de Condicionantes Especiais de Chão Bom

Condicionantes Especiais	Áreas	
	(ha)	(%)
<b>Zonas de Riscos (ZR)</b>	<b>0,76</b>	<b>16.78%</b>
De Duvidosa Segurança Geotécnica	0,46	10.15%
Sujeitas a Inundações (SI)	0,3	6.62%
<b>Zonas de Protecção (ZP)</b>	<b>9,75</b>	<b>16.56%</b>
Do Património Cultural (PC)	0,34	7.51%
Do Património Natural (PN)	0	0.00%
De Recursos e Equipamentos Hídricos (REH)	0,09	1.99%
De Alta Infiltração (AI)	0,02	0.44%
Das Ribeiras e Eixos Principais de Linha de Água (REA)	0,3	6,62%
Áreas Protegidas	0,00	0.00%
<b>Servidões</b>	<b>0,28</b>	<b>6.18%</b>
Orla Marítima	0,26	5.74%
Infra-estruturas Públicas	0,02	0.44%
<b>Total</b>	<b>1,79</b>	<b>39.51%</b>



## 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
	Sujeitas a inundações		C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	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
Servições	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

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