



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

Telefone 291 980 647 • 9400-000 Porto Santo

CAPITULO 07 **ESPAÇOS DE PRODUÇÃO DE SOLO URBANO**

(NORMAS DE USO)

ARTIGO 32º **USOS E ACTIVIDADES**

As zonas urbanas comportam usos residenciais, turísticos e actividades complementares, nomeadamente áreas verdes, usos comerciais, de serviços, de equipamentos, de lazer, industriais e armazenagem, desde que compatíveis com a actividade residencial e estejam integrados nas condições de edificabilidade definidas para a zona.

ARTIGO 33 º **INCOMPATIBILIDADES FUNCIONAIS**

1 - No interior dos Perímetros Urbanos existem incompatibilidades funcionais, quando as actividades indicadas no artigo anterior, origemem fumos, resíduos e ruídos incómodos, acarretem perigo de incêndio ou explosão, perturbem as condições de estacionamento e circulação de trânsito, nomeadamente nas operações de carga e descarga, e quando não existam lugares de estacionamento privado anexo com dimensão necessária ao funcionamento da unidade.

2 - Sempre que existam ou se presume que venham a ocorrer as condições de incompatibilidade acima referidas, a C.M. desencadeará os meios necessários para que seja determinada a suspensão da laboração ou uso, ou inviabilizará o licenciamento das actividades que provoquem ou venham a provocar tal situação.

3 - É ainda expressamente proibida no interior do perímetro urbano, mesmo que temporariamente, a instalação de parques de sucata, depósito de resíduos sólidos, de instalações precárias, depósitos de produtos explosivos e de produtos inflamáveis por grosso.

ARTIGO 34º **NORMAS DE APLICAÇÃO COMUM AOS ESPAÇOS DE SOLO URBANO**

Nos espaços de produção de solo urbano independentemente dos parâmetros urbanísti-



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

Telefone 291 980 647 • 9400-000 Porto Santo

cos definidos para cada uma das subclasses ,são de cumprimento obrigatório os seguintes aspectos:

1 - R.G.E.U.

2 - Portaria Regional 9/95 DE 3 Fevereiro, quer se trata de loteamentos urbanos ou edificios a sujeitar a propriedade horizontal;(nas zonas urbanas consolidadas , a preservar, e nas áreas de reconversão urbanística , as áreas de cedência pública podem ser substituídas por numerário nos termos definidos no regulamento de taxas municipais ,caso se verifique a impossibilidade física do seu cumprimento)

3 – Empreendimentos Turísticos

3.1- Nos empreendimentos de função unicamente turística ,sem a componente imobiliária ,não haverá lugar á cedência de espaços para áreas verdes ,estacionamentos e de equipamento público .

3.2- Os novos empreendimentos de uso turístico a licenciar no Porto Santo não deverão ter classificação inferior a 4 estrelas e capacidade superior a 100 quartos.

4 - Os espaços de estacionamento públicos serão preferencialmente à superfície e marginais aos arruamentos.

5 - Os afastamentos mínimos a considerar nas edificações são os seguintes:

5.1- Tardoz – metade da altura e nunca inferior a 5m

5.2- Lateral – metade da altura e nunca inferior a 3m.

5.3-Frente- dependente das condicionantes decorrentes da estrutura de acesso, mas preferencialmente com valor não inferior a 3m do limite do lote ou parcela, no caso de habitação e 7m no caso de comércio ou serviços, ou situações mistas.

6-Os espaços viários ,zonas verdes e equipamentos de cedência resultantes do cumprimento da portaria 9 /95 de 3 de Fevereiro, são obrigatoriamente para afectar ao domínio publico municipal, sem prejuizo de nos termos da lei, poderem ser objecto de contracto administrativo de concessão.



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

Telefone 291 980 647 • 9400-000 Porto Santo

7- Opção por linguagem arquitectónica integrada nos valores da cultura local, nomeadamente cobertura facetada em duas ou quatro águas, cobertas a telha, panos de fachada de textura lisa ,pintados nas cores tradicionais ,etc.

8- Anexos e garagens com altura máxima de 2.50m e a .b. c . por parcela ou lote não superior a 25m²

9-Muros de vedação em material opaco ,com altura máxima de 0.90m.

ARTIGO 35º **ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS**

A construção de edifícios em terreno livre ou para substituição de edifícios existentes fica sujeita cumulativamente às seguintes prescrições ,enquanto não existir Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor plenamente eficaz:

1 - Manutenção do plano marginal;

2 - Tipologias definidas pelo tipo dominante na envolvente;

3 - Profundidade máxima das edificações, 14m com um máximo de 16m no subsolo, não podendo a nova construção exceder a profundidade dos edifícios confinantes exceptuando os casos dissonantes.

4 - Para as construções em lote livre, a cêrcea máxima é determinada pela média da cêrcea dos edifícios adjacentes lateralmente mais próximos, com o limite máximo de 2+1 pisos,(último piso com área máxima de 50% do piso inferior)excluídos que sejam os casos dissonantes sem prejuízo do art.º 59º do RGEU, sendo admissível a construção contínua no estrito cumprimento do RGEU

5- Os indicadores urbanísticos aplicáveis ao lote ou parcela são os seguintes:

5.1- Índice de construção máximo 1.00.

5.2 - Percentagem de área coberta máxima 60%

5.3 - Superfície impermeabilizada máxima 75%



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

Telefone 291 980 647 • 9400-000 Porto Santo

ARTIGO 36° ÁREAS URBANAS A PRESERVAR

Nas áreas urbanas a preservar, enquanto não forem elaborados e aprovados, Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor, as regras de edificação são cumulativamente com as preconizadas no artigo antigo anterior, as seguintes:

1- A demolição para substituição dos edifícios e outros elementos construídos existentes só é autorizada em casos de edifícios sem interesse arquitectónico, em estado de ruína eminente, comprovada por vistoria municipal

2- Constituem condicionantes da construção de novos edifícios :

2.1 - A manutenção da cêrcea do edifício anterior ou da média dos edifícios confinantes quando nenhum deles tenha cêrcea claramente dissidente da envolvente.

2.2- A nova construção não exceder a profundidade média dos edifícios confinantes;

2.3- A linguagem arquitectónica integrar-se no conjunto nomeadamente quanto às proporções dos vãos e à relação entre os diversos elementos compositivos; 31

3 - São admitidas alterações e ampliações em construções existentes desde que sejam feitas obras de recuperação do todo, e respeitados os elementos estrutura existentes, bem como o desenho e os elementos decorativos relevantes para manter carácter do edifício, e cumprindo-se os parâmetros urbanísticos da zona e o preconizado na alínea anterior.

4 - A alteração de uso residencial para outro fim só é autorizada no piso térreo, desde que se garanta entrada independente.

5 - Nos espaços a preservar os materiais a utilizar devem respeitar a gama e textura do conjunto edificado em que se integram.



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

Telefone 291 980 647 • 9400-000 Porto Santo

ARTIGO 37° **ZONAS URBANAS A REABILITAR**

Nas áreas urbanas a reabilitar, enquanto não forem elaborados e aprovados Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor, as regras de edificação seguirão as seguintes normas:

Ocupação só permitida para densificação e em parcela livre desde que:

- 1.1 - O arruamento da serventia tenha dimensão mínima de 4.5m.
- 1.2- Uso funcional de habitação isolada ou geminada
- 1.3- Número máximo de fogos por parcela 2;
- 1.4 - Frente mínima da parcela 10 m;
- 1.5- Área bruta de construção máxima 150 m²
- 1.6 - Altura máxima de edificação 4.5m
- 1.7- São permitidas obras de remodelação, reconstrução e restauro em edificações existentes desde que cumpram os parâmetros deste artigo..
- 1.8 - Superfície impermeabilizada máxima 70%

ARTIGO 38° **ÁREAS URBANAS DE EXPANSÃO E COLMATAGEM**

A construção de edifícios em terreno livre ou para substituição de edifícios existentes fica sujeita às seguintes prescrições enquanto não existir Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor plenamente eficaz.

- 1 - Manutenção de plano edificado marginal a acesso público.
- 2 - Morfologias edificadas definidas pelo tipo dominante na envolvente;
- 3 - Profundidade máxima das edificações, 14m com um máximo de 16m no subsolo,
- 4 - Para as novas construções, a cêrcea máxima é determinada pela média da cêrcea dos edifícios envolventes e nunca superior a 2+1 pisos,(último piso com área máxima de 30% do piso inferior), sendo admissível a construção continua no estrito cumprimento do RGEU
- 5 - Em usos habitacionais cada unidade edificada não deverá ter cumulativamente a .b .c .emergente do solo superior a 300m² , e frente edificada máxima de 20m



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

Telefone 291 980 647 • 9400-000 Porto Santo

6- Os indicadores urbanísticos aplicáveis ao lote ou parcela são os seguintes:

- 6.1 - Índice de Construção Máximo 0.70
- 6.2 - Percentagem de área coberta máxima 50%
- 6.3 - Superfície impermeabilizada máxima 70%

ARTIGO 39º **ZONAS DE OCUPAÇÃO INDUSTRIAL**

1 - É permitida a instalação de unidades industriais das classes A e B, previstas no Decreto Regulamentar nº25/93 , de 17 de Agosto,

2 - O abastecimento de água deve processar-se, obrigatoriamente, a partir da rede pública de distribuição .

3 - Sempre que a configuração do terreno o permita, o acesso aos lotes faz-se, obrigatoriamente, a partir de uma via secundária de distribuição interior à própria zona.

4 - Excepcionalmente podem ser admitidos acessos directos aos lotes a partir de vias exteriores ou adjacentes à zona, devendo, contudo, ser sempre acautelados e minimizados os inconvenientes daí derivados para a circulação automóvel.

5 - Os efluentes derivados da produção industrial apenas poderão ser lançados nas linhas de drenagem após tratamento processado em estação própria, a construir mediante projecto elaborado de acordo com a legislação em vigor, por forma a garantir o tratamento adequado dos diversos efluentes derivados do processo de produção.

6 - É obrigatória a apresentação de estudo de arranjos exteriores, e em edificação não decorrente de loteamento é obrigatória a criação de cortina arbórea envolvente

7 - Os lotes são de dimensões variadas, e não superiores a 1000m² devendo respeitar as seguintes normas

- 7.1- Índice de construção máximo ao lote ou parcela 0,6
- 7.2 – Superfície de implantação máxima 50%
- 7.3 – Superfície não impermeabilizada igual ou superior a 30% do lote.



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

Telefone 291 980 647 • 9400-000 Porto Santo

7.4 – Altura máxima 7m (salvo situações especiais justificadas pela natureza da actividade).

7.5 - Afastamento das edificações:

Aos limites laterais—(metade da altura da edificação e nunca inferior a 3m), em edifícios isolados

A tardoz- metade da altura e nunca inferior a (5m) em edifícios isolados

c) Em relação ao arruamento é obrigatoriamente maior ou igual a 7m, e incluirá faixa de estacionamento público adjacente em contacto com o mesmo, excepto a faixa de acesso previsto, que não poderá ocupar dimensão superior a 25%da frente da parcela ou lote

7.6- Poderão as edificações nos diversos lotes encostar lateralmente entre si, e no fundo do lote, desde que para o efeito, seja apresentado um estudo de conjunto.

7.7- Nos loteamentos industriais não terão lugar os parâmetros de cedências para espaços verdes e de equipamentos colectivos no que se reporta à portaria regional 9/95 de 3 Fevereiro

7.8- Os espaços não impermeabilizados são tratados como espaços verdes plantados e o enquadramento de depósitos exteriores é feito por cortinas de espécies vegetais, (espécies indígenas);

ARTIGO 40º

INDUSTRIA FORA DE ZONAS INDUSTRIAIS

Desde que não resultem situações de incompatibilidade nos termos do artigo 33º deste regulamento e da legislação específica aplicável nos espaços de produção de solo urbano poderão instalar-se unidades industriais em parcelas livres desde que cumulativamente sejam cumpridos os seguintes parâmetros:

I- Interdito o loteamento industrial e a criação de propriedade horizontal.



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

Telefone 291 980 647 • 9400-000 Porto Santo

2- Espaços verdes privados ,estacionamentos públicos e privados reportados à portaria regional 9/95 de 3 fevereiro.

3- Cumprimento dos parâmetros de edificabilidade previstos na área onde se inserem.

ARTIGO 41º **ZONAS DE EQUIPAMENTOS**

Nestas áreas destinadas à implantação de equipamentos de uso colectivo, cuja definição cabe aos Planos de Urbanização e aos Planos de Pormenor, não pode ser autorizada qualquer construção até à existência destes instrumentos.

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

ARTIGO 42º **ÁREA VERDE PRINCIPAL**

35

Constituída pelas áreas verdes de protecção e equilíbrio biofísico. Nestas áreas, que asseguram a estrutura verde fundamental, é interdita a construção, excluindo infra-estruturas públicas e edificações necessárias à sua manutenção e funcionamento.

ARTIGO 43º **ÁREA VERDE SECUNDÁRIA**

I - Constituída pelas áreas verdes públicas e áreas verdes privadas.

Nas áreas verdes públicas, predominantemente destinadas a lazer e recreio, integram-se as áreas verdes da responsabilidade directa da Administração Pública.

I.1-Nas áreas verdes públicas apenas é permitida a construção de infra-estruturas e equipamentos de apoio às actividades de lazer e



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

Telefone 291 980 647 • 9400-000 Porto Santo

recreio previstas em plano de pormenor.

1.2-Nas áreas verdes privadas, cujos aspectos paisagísticos, históricos e culturais assumem por vezes valor patrimonial, o seu uso só pode sofrer alterações com base em Plano de Pormenor que estabeleça os parâmetros rigorosos em que tal alteração deve ocorrer.

2- Inclui-se neste tipo de espaços o campo de golfe previsto e que será objecto de projecto específico ,tendo em conta que se prevê na área de influência do mesmo edificação turística e de lazer complementar de apoio à exploração.

3 - Nas intervenções edificadas por particulares não decorrentes de Plano de Pormenor, têm lugar os parâmetros de dimensionamento e cedências preconizadas na portaria regional 9/95 de 3 de Fevereiro;

4 - Os espaços livres não impermeabilizados e, em especial, a parte de protecção entre as edificações e os limites do lote ou parcela, deverão ser tratados como espaços verdes plantados de acordo com o projecto de enquadramento paisagístico , tendo em conta que nos arranjos paisagísticos, deverão utilizar-se de preferência espécies indígenas;

36

ARTIGO 44º **ESPAÇOS NATURAIS**

Nestes espaços que incluem basicamente as áreas de ,protecção às linhas de água devem ser privilegiados acções de protecção e regeneração .