



# MEMÓRIA DE ORDENAMENTO VOLUME III

PROMOTOR | Câmara Municipal de Santa Cruz

Projecto 2435-00/06. Apoio à Associação dos municípios de Santiago. Planeamento Municipal da Cooperação Austríaca



CONSULTOR | Consórcio SEP/LPC

**Sociedade de Execução de Projectos (SEP Lda)**

Registo comercial n° 1204 na Conservatória de Registos da Praia

Rua do Pescador n° 54 - C.P. 796  
Meio de Achada – Praia, Cabo Verde  
Tel/Fax: 238-2624795  
E-mail: sep-lda@cvtelecom.cv / eunicesilva@gmail.com

**Laboratório de Paisagem das Canárias (LPC)**

Registo Provincial das Associações das Canárias  
número 5.478 de 19 de Junho de 2003. CIF: G35760966

El Salvador, 10  
35010 Las Palmas de Gran Canaria  
Tel/Fax: (34) 928 26 36 42  
E-mail: canarias@laboratoriodepaisaje.org  
www.laboratoriodepaisaje.org

Maio 2009

## Conteúdos

INTRODUÇÃO 4

### CAPÍTULO 1: INFORMAÇÃO E ANÁLISE 6

1.1. SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO 6

1.1.1. O Município 6

1.1.2. Meio natural 6

1.1.2.1. Recursos hídricos 6

1.1.2.2. Usos do solo e biodiversidade 6

1.1.2.3. Espaços protegidos 6

1.1.3. Património 7

1.1.3.1. Património natural: paisagem 7

1.1.3.2. Património material e imaterial 7

1.1.4. Infra-estruturas e serviços 7

1.1.4.1. Rede viária e transporte 7

1.1.4.2. Água, saneamento, resíduos, energia e telecomunicações 7

1.1.5. Situação socioeconómica 8

1.1.5.1. Dinâmica populacional 8

1.1.5.2. Saúde 8

1.1.5.3. Educação e formação 8

1.1.5.4. Esporte e lazer 9

1.1.5.5. Economia e emprego 9

1.1.6. Evolução da ocupação territorial 9

1.1.6.1. O núcleo urbano 9

1.1.6.2. Os aglomerados rurais 10

1.1.7. Planeamento em curso 10

### CAPÍTULO 2: PROPOSTA DE ORDENAMENTO 12

2.1. PROPOSTA DE ORDENAMENTO DO PDM 13

2.1.1. Objectivos gerais 13

2.1.2. Objectivos e critérios do modelo de ordenamento proposto 13

2.1.3. Estrutura do território: sistemas 13

2.1.3.1. Sistema de comunicações 13

2.1.3.2. Sistema hidrológico 13

2.1.3.3. Sistema de espaços livres 14

2.1.3.4. Sistema de equipamentos 14

2.1.3.5. Sistema de redes de serviços técnicos 14

2.1.4. Classes de espaços 15

2.2. ORDENAMENTO DO SOLO URBANIZÁVEL 15

2.2.1. Ordenamento dos aglomerados urbanos urbanos 15

2.2.2. Ordenamento dos aglomerados rurais 16

2.2.3. Critérios para aproveitamentos urbanísticos 17

2.2.4. Ordenamento da edificação 18

2.3. ORDENAMENTO DO SOLO NÃO URBANIZÁVEL 18

2.3.1. Critérios gerais 18

2.3.2. Classes de Espaços 18

2.3.3. Critérios de ordenamento por zonas 18

2.4. ESTRATÉGIA PARA A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO 21

2.4.1. Critérios para o património paisagístico 21

2.4.2. Critérios para o património construído 21

2.4.3. Critérios para o património imaterial 21

2.5. ADEQUAÇÃO AO PLANEAMENTO EM CURSO 21

### CAPÍTULO 3: ESQUEMA DO REGULAMENTO 20

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS 23

Artigo 1º. Objectivo

Artigo 2º. Âmbito Territorial

Artigo 3º. Composição

Artigo 4º. Vinculação

Artigo 5º. Prazo de Vigência

Artigo 6º. Complementariedade

Artigo 7º. Hierarquia

Artigo 8º. Aplicação Supletiva

Artigo 9º. Definições

CAPÍTULO II. SERVIDÕES E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE 25

Artigo 10º. Objectivo e Domínios de Intervenção

Artigo 11º. Condicionantes

CAPÍTULO III. USO DOMINANTE DO SOLO 26

Artigo 12º. Classes e Categorias de Espaços

Artigo 13º. Caracterização das Áreas Edificáveis

Artigo 14º. Áreas Edificáveis

Artigo 15º. Urbana Estruturante

Artigo 16º. Habitacional Mista

Artigo 17º. Aglomerado Rural

Artigo 18º. Equipamentos Sociais

Artigo 19º. Verde Urbana

Artigo 20º. Industrial

Artigo 21º. Turismo

Artigo 22º. Condicionamentos Comuns às Áreas Edificáveis

Artigo 23º. Reservas de Dotações Mínimas para as Áreas Edificáveis

Artigo 24º. Parâmetros urbanísticos Máximos para as Áreas Edificáveis

Artigo 25º. Condicionamentos à Edificação nas áreas edificáveis

Artigo 26º. Condições para as Edificações

Artigo 27º. Áreas não Edificáveis

Artigo 28º. Agrícola Exclusiva

Artigo 29º. Agro-Silvo-Pastoril

Artigo 30º. Verde de Protecção e de Enquadramento

Artigo 31º. Florestal

Artigo 32º. Costeira

Artigo 33º. Recreio Rural

Artigo 34º. Determinações para as Áreas não Edificáveis

Artigo 35º. Condições da Edificação nas Áreas não Edificáveis

Artigo 36º. Limitações de Uso

CAPÍTULO IV. DETERMINAÇÕES DE GESTÃO 30

Artigo 37º. Directrizes para os Planos de Desenvolvimento Urbano

Artigo 38º. Directrizes para os Planos Detalhados

Artigo 39º. Directrizes para políticas sectoriais

CAPÍTULO V. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS 35

Artigo 40º. Regime Transitório de Usos nas Áreas que abrange os Planos Detalhados

Artigo 41º. Contra-ordenações

Artigo 42º. Entrada em vigor

### CAPÍTULO 4: PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO 36

4.1. Estratégias e medidas 37

4.2. Avaliação económica 37

4.2.1. Custo total estimado 37

### CAPÍTULO 5: PLANTA DE ORDENAMENTO: ANTEPROJECTO 38



## INTRODUÇÃO

O Plano Director Municipal (PDM) é o plano urbanístico previsto n.º XIIIª Base do Decreto-Legislativo n.º 1/2006 que aprova as Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU). O PDM define as normas gerais do desenvolvimento físico no território municipal, abrangendo-o na sua totalidade. Deve ser revisto num prazo máximo de 12 anos após a sua publicação e deve identificar os interesses públicos que se propõe proteger, garantindo o desenvolvimento contínuo e sustentável.

Para garantir a consecução deste desenvolvimento sustentável é imprescindível agir direta e positivamente nos processos de transformação do território. Realizar propostas realistas que permitam implementar, a curto, meio e longo prazo, bem como acções que dinamizem o desenvolvimento socioeconómico do município, preservando os valores naturais e culturais do seu território, têm sido o objectivo principal que tem guiado o trabalho da equipa redactora.

No trabalho realizado tem estado presentes também duas questões essenciais. A primeira é fruto da experiência, isto é, da análise do acontecido noutros contextos, nos quais, depois de passado uns anos, se tem feito sumido de as inércias especulativas sobre o solo impostas por el mercado han malogrado, o hecho desaparecer, el potencial inicial de un determinado territorio.

Um exemplo de erros, e ao mesmo tempo também de acertos, está claramente identificado nalgumas das Ilhas Canárias. Tendo em conta similitudes e diferenças, é lógico e coerente tentar evitar certas tendências, aplicando para isso o que com certeza é sabido: o objectivo essencial do planeamento territorial não é “contruir mais casas”, senão “fazer que as pessoas vivam melhor”.

Por tanto, o sucesso deste PDM somente poderá confirmar-se se passados alguns anos quando a população de Santa Cruz possa reconhecer que graças ao PDM sua qualidade de vida tem melhorado no essencial de maneira sustancial. Desde essa perspectiva, o PDM não deve entender-se como um instrumento que legalize tudo o que já está feito, senão que proponha cómo fazê-lo melhor e como direccionar o rumo coerente quando for necessário.

A segunda questão que teve-se em conta na hora de redigir este PDM foi a oportunidade de poder trabalhar desde uma perspectiva que abrange dois níveis: o local e o supra-municipal; dado pelo fato de que a mesma equipa está redigindo simultaneamente os PDM de São Salvador do Mundo e São Miguel.

# CAPÍTULO 1

INFORMAÇÃO E ANÁLISE

## SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO 1.1

1. Documento de Caracterização e Diagnóstico apresentado na primeira fase dos trabalhos.

Para facilitar a contextualização da proposta de Ordenamento do Plano Director Municipal (PDM) de Santa Cruz, inclui-se aqui uma síntese temática dos dados mais relevantes da análise realizada no município<sup>1</sup>, sendo o ponto de partida para o ordenamento proposto neste PDM. Têm sido destacados os principais argumentos de cada um dos temas nos quais a proposta está fundamentada, sendo explicados mais amplamente no Capítulo 2 desta Memória de Ordenamento.

### 1.1.1. O Município

Santa Cruz foi elevado à categoria de Concelho no ano 1971. Está situado na região Leste da ilha de Santiago, a maior do arquipélago de Cabo Verde, tendo como centro principal a Vila de Pedra Badejo, no litoral do Município.

Com 112 km<sup>2</sup> de superfície, engloba 24 localidades e um total de 28.989 habitantes (INE 2008): cerca de 6% da população do País. A sua densidade populacional é de 259 habitantes/Km<sup>2</sup>. As projecções para o ano 2020 marcam uma população de 36.102 habitantes.

O Concelho, situado a 42 Km de Praia, capital do País, está rodeado de quatro municípios: São Miguel a Norte, São Domingos a Sul e São Salvador do Mundo e São Lourenço dos Orgãos a Oeste, com os quais partilha algumas infra-estruturas.

Potenciar as singularidades do município e a sua diferenciação, e ao mesmo tempo sua complementariedade com respectos aos municípios vizinhos é um dos objectivos do PDM.

### 1.1.2. Meio natural

#### 1.1.2.1. Recursos hídricos

A rede hidrográfica do Concelho é constituída essencialmente por nascentes, poços, furos, galerias e ribeiras. A bacias hidrográficas que atravessam o Concelho são: Ribeira Seca, Ribeira dos Picos, Ribeira de Santa Cruz e Ribeira de Saltos. Os recursos existentes vêm sendo explorados de forma intensa, ultrapassando em muitos casos o limite de exploração, e pondo em perigo a satisfação das necessidades das populações.

É necessário destacar que as actividades socioeconómicas dependem em grande medida dos recursos hídricos (potenciais e disponíveis), e que as mudanças climáticas e a meteorologia predominante não favorecem a pluviosidade.

É evidente a pertinência de uma abordagem de intervenção orientada para Projectos de Gestão Integrada das Bacias Hidrográficas, bem

como para o uso mais eficiente dos recursos. Estão em curso projectos das bacias dos Picos, de Ribeira Seca e de Saltos.

#### 1.1.2.2. Usos do solo e biodiversidade

A vegetação do Concelho de Santa Cruz é constituída em grande parte por espécies introduzidas em programas de reflorestação (a partir de 1975), assim como por outros vectores: aves, correntes marítimas e ventos.

Existem diferenças notáveis no coberto vegetal, nomeadamente no que concerne a sua composição, tamanho e densidade. Tais assimetrias são devidas fundamentalmente à exposição e à altitude. As formações vegetais predominantes têm características nitidamente estépicas. Sendo o clima essencialmente árido, as zonas litorais apresentam-se praticamente desprovidas de cobertura vegetal, exceptuando as zonas forestais.

Algumas espécies agro-florestais introduzidas, converteram-se em invasoras, ocupando os nichos ecológicos das próprias do arquipélago, como é o caso da *Prosopis juliflora* (acácia americana), ainda que estão integradas já na paisagem. Outras espécies agressivas são: *Furcraea gigantea*, *Lantana camara*, *Dichrostachys cinerea*, *Leucaena leucocephala* e *Acácia coleli*.

As principais formas de pressão exercidas sobre o solo estão relacionadas com as práticas agrícolas e o pastoreio livre, tendo como impacto imediato a degradação dos solos e a diminuição da produção e produtividade agrícolas.

No Concelho existem pontos litorais que têm sido lugares tradicionais de desova de tartarugas, principalmente *Caretta caretta*, entre os quais há que ressaltar a praia de Mangue-Monte Negro. A legislação cabo-verdiana reconhece a sua importância e está em redacção o um Plano Nacional de Protecção.

É essencial respeitar a geomorfologia do território, em especial a orla marítima, melhorar o consumo de água e submeter alguns sectores a restauração paisagística e ambiental, utilizando espécies vegetais, preferencialmente autóctones, tanto na reflorestação como no condicionamento das ruas, praças, parques e jardins.

#### 1.1.2.3. Espaços protegidos

O Governo de Cabo Verde tem declarado 47 espaços protegidos no arquipélago: na ilha de Santiago estão os Parques Naturais do Pico da Antónia e de Serra Malagueta, nenhum deles no Concelho de Santa Cruz.

Tendo em conta a qualidade de suas paisagens e a biodiversidade que albergam, no documento de Caracterização e Diagnóstico, a

equipa redactora do PDM fez a proposta duma série de Espaços Verdes de Protecção e de Enquadramento (VPE), fruto da delimitação de Unidades Ambientais Homogéneas.

### 1.1.3. Património

#### 1.1.3.1. Património natural: paisagem

A qualidade visual das paisagens de Santa Cruz é muito alta. De particular significado são as paisagens percibidas da estrada que percorre o litoral. Um percurso no qual existem alguns "marcos paisagísticos" destacáveis que deveriam ser considerados como património paisagístico.

A histórica antropização do território dá um carácter cultural às paisagens do Concelho e redonda em considerá-las como património natural do município.

Alguns dos principais impactos visuais estão relacionados com "os resíduos", tanto no âmbito dos núcleos de população como nas zonas habitadas dispersas. Outros impactos são consequência do crescimento desordenado e da falta de acabamento das novas construções. Além do mais, convém frisar a degradação exercida sobre a paisagem pela exploração de inertes em sítios inadequados, com destaque nas zonas litorais apesar da legislação específica em vigor.

Melhorar o aproveitamento do solo para o incremento de actividades agrícolas e silvo-pastoris e preservar a qualidade visual das ribeiras e das paisagens litorais é essencial neste município de alta vocação e potencial turístico.

#### 1.1.3.2. Património material e imaterial

Sobre o património construído, podem ser destacadas algumas igrejas e capelas do município, bem como a arquitectura tradicional, em particular nas zonas rurais. Grande parte dos impactos devem-se ao deterioro das edificações antigas. Algumas infra-estruturas relacionadas com a rede viária histórica, o fornecimento tradicional de água, e a pesca também formam parte do património construído municipal.

Existem também algumas manifestações culturais traduzidas na música: batuque, funaná e finançon, além doutras tradições artesanais como a tecelagem para a produção do "pano de terra", cerâmica e cestaria, que é a base de rendimento da comunidade de "Rebelados" (Espinho Branco), que continua a viver de acordo com tradições antigas mas já sob forte influência da modernidade.

Identificar os elementos que mereçam protecção legal, e promover a implicação da população no processo de recuperação e valorização

do património é uma tarefa primordial para compatibilizar a preservação patrimonial com o seu aproveitamento socioeconómico.

### 1.1.4. Infra-estruturas e serviços

#### 1.1.4.1. Rede viária e transporte

A mobilidade dentro e para fora do Concelho é feita, exclusivamente, pela via terrestre. Tal como acontece com outros concelhos, o município também está mal servido em matéria de rodviária, mas em franca melhora nos últimos tempos. No entanto, várias localidades estão ainda encravadas. Além das estradas que atravessam o Concelho, existem outras classificadas como estradas municipais.

As estradas de penetração, na sua maioria em terra batida ou no leito das ribeiras, carecem de manutenção periódica para assegurar a tráfego regular. É de destacar a inauguração (Junho 2009) da nova estrada Órgãos / Pedra Badejo.

As viaturas de transporte público tipo *Híace* e carrinhas de caixa aberta asseguram o transporte das populações intra e entre municípios. O parque de viaturas de aluguer (DGTR 2007) era constituído por 395 viaturas (217 ligeiros mistos, 17 ligeiro carga, 114 pesado de passageiros, 39 pesado misto e 6 pesado carga).

É necessário melhorar a conexão entre o litoral e o interior do Concelho bem como com os municípios vizinhos, e em especial mediante uma conexão na segunda linha de costa entre os diferentes vales e aglomerados do município.

#### 1.1.4.2. Água, saneamento, resíduos, energia e telecomunicações

##### Água

Verifica-se uma diminuição do nível de água nos furos, poços e nascentes. A recarga dos aquíferos, e consequente disponibilidade de água seja para a prática da agricultura irrigada seja para o consumo humano, vêm sendo fortemente afectada. A intrusão salina é um fenómeno que resulta sobretudo da sobreexploração dos pontos de água e da apanha desenfreada de areia nas praias e ribeiras. Por outro lado, a barragem de Poilão ainda não trouxe muitos benefícios.

Os reservatórios destinados a armazenar a água são insuficientes para servir as necessidades do Concelho. Embora Pedra Badejo tenha água na rede todos os dias, o tempo que esta dura não ultrapassa as 5h diárias.

No entanto, já está construído um reservatório com capacidade de 1.000 m<sup>3</sup>, e também inaugurada uma dessalinizadora em Achada Ponta.

Segundo o QUIBB 2006, 84% dos agregados familiares de Santa Cruz têm acesso a água potável (85% a nível nacional), sendo 59% através de rede pública, 22% de chafariz e 3% de autotanque. O 16% abastecem-se através de outras fontes.

#### *Saneamento*

A rede de esgotos em Pedra Badejo já está construída e cobre quase totalmente a Vila, que também tem uma ETAR (Estação de Tratamento de Águas Residuais) situada em Rocha Lama. A localidade de Achada Fazenda possui também uma rede de esgotos que, no entanto, esta ligada a uma fossa séptica comum. Convém realçar que apenas 3% dos agregados (QUIBB 2006) evacuava as águas residuais através de rede de esgotos.

Segundo o QUIBB 2006, o 61% dos alojamentos do Concelho não dispõem de casa de banho (42% a nível nacional) e 20% de casa de banho com retrete (50% a nível nacional). Esta situação tem contribuído para a degradação permanente da qualidade do ambiente e da saúde pública.

#### *Resíduos sólidos*

A situação da recolha e tratamento do lixo em Santa Cruz necessita de grandes melhorias. Existe uma lixeira municipal, próxima dos aglomerados populacionais, onde se faz a queima do lixo a céu aberto. A recolha abrange apenas algumas localidades e é feita de forma ineficaz, associada à insuficiência de meios materiais (contentores, camiões, equipamentos),

#### *Energia eléctrica*

Santa Cruz tem uma central de produção a diesel com uma potência instalada de 1.200 kW e uma produção anual de 2.868.765 kW/h. No entanto, a rede de distribuição da Electra não abrange todo o Concelho e a potência instalada é insuficiente. Algumas localidades são servidas por micro-geradores.

Segundo o QUIBB 2006, como principal fonte de energia para a preparação dos alimentos 70% dos agregados utilizam lenha, carvão ou madeira (39% a nível nacional), e 27% gás (58% a nível nacional).

A futura Central Única de Santiago (CUS), prevista para 2011, vai viabilizar soluções. Enquanto, o Projecto de Reforço das Capacidades de Produção, Transporte e Distribuição de Electricidade na ilha de Santiago (instalação de uma linha de alta tensão Palmarejo-Praia-Calheta de São Miguel) melhorará objectivamente o fornecimento de energia no Concelho.

#### *Telecomunicações*

A rede de telecomunicações abrange todos os principais núcleos populacionais de Santa Cruz, bem que alguns povoados e casas dispersas continuam sem ter cobertura.

Relativamente ao telemóveis, as principais unidades da rede (CV Móvel e T+) no Concelho estão em Jonton, Porto Madeira, Ribeira Seca, Cutelinho e Pedra Badejo. A utilização da Internet é muito escassa: praticamente serviços públicos e privados instalados na Vila de Pedra Badejo.

**Nos novos crescimentos residenciais, industriais e turísticos é necessário ter em conta a existência e correto funcionamento de infra-estruturas básicas, com independência dos melhoramentos que com urgência devam realizar-se nas redes e serviços atualmente em uso.**

### **1.1.5. Situação socioeconómica**

#### **1.1.5.1. Dinâmica populacional**

Em 2008, a população de Santa Cruz era de 28.989 habitantes, 60% com menos de 24 anos. A população em idade activa era cerca de 30%. Em 2020, segundo o INE, Santa Cruz terá 36.102 habitantes. Das 24 zonas populacionais, as de maior concentração são Vila de Pedra Badejo, Achada Fazenda e Cancelo, todos no litoral do município.

**Considerando o objectivo de manter e melhorar a qualidade ambiental e paisagística que actualmente tem o Concelho, é imprescindível controlar com rigor o crescimento dos núcleos litorais, resultante do agravamento das condições de vida das populações do interior.**

#### **1.1.5.2. Saúde**

O Município dispõe dum Centro de Saúde em Achada Fátima, oito Unidades Sanitárias de Base (USBs) em Serelho, Riberão Boi, Achada Ponta, Renque Purga, Boca Larga, Monte Negro e Saltos Abaixo, e dois Postos Sanitários em Achada Fazenda e Cancelo.

Segundo dados do Ministério de Saúde, a relação de médicos e enfermeiros por habitante era em 2007, de 2,1 e 4,6 respectivamente (4,7 e 9,7 a nível nacional) por 10.000 habitantes.

**Para aproximar a realidade do município às médias nacionais é necessário incrementar o número actual de recursos públicos de saúde, bem como suficientes postos de venda de medicamentos.**

#### **1.1.5.3. Educação e formação**

A taxa de abandono escolar (9,7%) é ligeiramente inferior da média nacional (10,8%), sendo o sexo masculino o mais acentuado, bem como o grupo etário 12-17 anos.



No Concelho, todos os núcleos populacionais têm uma escola do Ensino Básico Integrado (IBI) e um Centro de Formação Profissional que forma operários, essencialmente para o mercado da construção civil. No entanto, o nível de educação tende a ser baixo na maior parte dos aglomerados.

É necessário umentar o número de infra-estruturas educativas, incorporando as novas tecnologias de comunicação numa proporção acorde às densidades dos distintos aglomerados, para assim diminuir os tempos de deslocamento e as desigualdades de oportunidades entre os habitantes do Concelho.

#### 1.1.5.4. Esporte e lazer

O Concelho dispõe de várias praças desportivas e outras instalações de lazer, localizadas preferencialmente nos núcleos mais povoados.

Seria interessante implantar novas instalações multifuncionais que ofereçam variedade de possibilidades de práticas esportivas, culturais e de lazer, de acordo com as necessidades de uma população maiormente jovem.

#### 1.1.5.5. Economia e emprego

A economia assenta-se basicamente na agricultura (sobretudo na época das chuvas), na criação de gado (não muito produtiva) como meio de subsistência, e na pesca.

O município possui uma das maiores áreas de regadio do País, ocupando tradicionalmente as hortícolas. Destaca-se por possuir uma das maiores plantações de banana do País. Nos últimos anos, factores como a seca acentuada aliada à conseqüente redução dos recursos hídricos e a sobre-exploração das águas subterrâneas com efeito imediato na salinidade da água de rega e salinização dos solos têm provocado a redução sistemática da área agrícola de regadio e a uma redução significativa da produção. O sistema de rega por alagamento prevalece em relação ao sistema de irrigação gota a gota.

A pesca é uma actividade de elevada importância na Vila de Pedra Badejo, Cancelo, Achada Ponta e Porto Mangue. Contudo, a tendência é de diminuir por causa da extracção de areia e outros factores condicionantes, e não mostrou grandes progressos nos últimos anos.

O comércio ganhou nova dimensão, e novos minimercados vêm competindo entre si com vantagens para a qualidade e também com oportunidades para os produtores colocarem e venderem os seus produtos em melhores condições.

A indústria é incipiente mas com alguns projectos previstos, entre outros, no EROT de Santiago.

Apesar de possuir excelentes potencialidades para o ecoturismo como complemento do turismo balnear, o desenvolvimento do sector é ainda muito incipiente.

A baixa taxa de escolarização e a impossibilidade de obter uma formação profissional qualificada, tem dificultado a entrada de jovens no mercado de trabalho. Há uma grande franja da população em idade activa desempregada. Dos dados recolhidos constata-se que cerca de 50% da população é jovem, e na sua grande maioria desempregada.

A taxa de desemprego, de acordo com o QUIBB 2006, era de 23% (22% a nível nacional), sendo mais elevada para o sexo masculino que para o feminino. Quanto à taxa de actividade líquida, era de 55% (63% a nível nacional), e também mais acentuada no sexo masculino que no feminino.

Reforçar a sobrevivência das unidades agrícolas, impulsar a agricultura ecológica e o sector pesqueiro, e dinamizar empreendedores locais para a exploração do potencial turístico do Concelho, são actividades económicas interessantes si são promovidas desde a lógica dum desenvolvimento sustentável.

### 1.1.6. Evolução da ocupação territorial

#### 1.1.6.1. Os núcleos urbanos

O principal centro urbano é Vila de Pedra Badejo, onde estão a administração do Concelho e os principais serviços públicos. Segundo o INE, no ano 2000 Pedra Badejo tinha 8.519 habitantes, 34% da população total. Em segundo lugar aparecem Achada Fazenda (9%) e Cancelo e Santa Cruz (8% cada uma).

Junto à via estruturante litoral encontra-se o núcleo de Pedra Badejo. Sua primeira extensão urbana situa-se entorno à rua que sai da estrada litoral e dirige-se para o porto. Sua localização responde, por uma parte, às condições físicas do território (evitar inundações e pendentes excessivas) e, por outra, à obtenção de recursos para a subsistência (proximidade dos solos mais produtivos e do mar).

Se apreciam dois tipos de rede urbana. A mais antiga configura-se através dum eixo principal perpendicular à estrada litoral, da que derivam ruas secundárias, formando as edificações faixas paralelas a dita via litoral.

Uma segunda rede, mais recente e ortogonal, corresponde-se com os últimos crescimentos da Vila em zonas com escasso relevo.

Em geral, as edificações são construídas procurando a melhor direcção e adaptação topográfica. A estrutura de loteamento tradicional mais apreciada nos assentamentos mais antigos é de 30 x 90 "palmos" (6 por 18 m) para os loteamentos simples e de 45 x 90 para as edificações de lote e meio.

Um pouco mais ao Sul localiza-se Achada Fazenda, muito menos denso que Pedra Badejo, está em evidente processo de expansão, e foi empraçando as edificações junto à estrada e aos caminhos que derivam da mesma.

Cancelo, também em evidente processo de expansão localiza-se no litoral um pouco mais ao Norte de Pedra Badejo, perto do município de São Miguel. Nesta zona está prevista uma ZDTI, cujo Masterplan ultrapassa a delimitação proposta para dita ZDTI.

Para reforçar a estrutura urbana de Pedra Badejo, Achada Fazenda e Cancelo será necessário integrar correctamente os novos crescimentos urbanísticos, aplicando o conceito de "mais campo na cidade sem perder de vista o mar"; isto é, mais verde urbano e máximo respeito pela orla marítima.

#### 1.1.6.2. Os aglomerados rurais

Com cerca de 66% da população a viver no meio rural. À excepção duns poucos, na maior parte dos assentamentos rurais do interior se produziu um êxodo da população para os povoãos costeiros no período 1990/2000.

Os assentamentos rurais correspondem na sua maioria a núcleos populacionais dispersos, localizados nas zonas de produção agro-pecuária do interior do Concelho, distribuídos ao redor de caminhos e cursos de água. Entre os assentamentos que tenderam a crescer mais é preciso destacar Santa Cruz, Achada Ponta, Reqnque Purga, Riberão Boi.

Preservar e manter a lógica histórica rural e a qualidade da paisagem do Concelho proporcionará capacidade para oferecer serviços de turismo descentralizados, obrigará a melhorar a quantidade e qualidade dos equipamentos, e dinamizará a economia familiar e local.

#### 1.1.7. Planeamento em curso

##### 1.1.7.1. O Esquema Regional de Ordenamento do Território (EROT)

O fato de que o instrumento territorial de nível superior (EROT) não está aprovado, como previsto nas Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU), origina algumas incertidumbres, ainda que a própria lei, na Base IX,

estipula que "a aprovação dum figura de plano de ordenamento de grau hierárquico inferior pode preceder a aprovação de plano de grau superior" e que "as figuras de planos de ordenamento de grau hierárquico superior devem ter em conta o ordenamento territorial e urbano adoptado nos planos de grau inferior".

Considerando o anterior, em novembro de 2008 foram aprovadas umas linhas gerais de orientação para o EROT de Santiago (Resolução 39/2008) se desenvolva de acordo com seis eixos estratégicos: a) Desenvolver e consolidar uma rede de cidades; b) Valorizar o espaço rural e desenvolvimento de centralidades intermédias; c) Ampliar a mobilidade territorial; d) Integrar territorialmente o turismo; e) Valorizar os espaços naturais; f) Qualificar os espaços urbanos.

Em relação a Santa Cruz, ainda que os gráficos incluídos no Anexo de tal Resolução são esquemáticos, contempla algumas previsões que repercutirão no futuro do seu âmbito territorial. A mais significativa é relativa as infra-estruturas viárias: além da via rápida do centro (eixo de conexão Praia - Tarrafal) e algumas estradas de penetração para os municípios do interior, prevê a colocação dum via litoral.

O presente PDM interpreta que o tramo litoral marcado desde Santa Cruz até Tarrafal corresponde a uma melhora da actual estrada, pois não considera necessário um desdobraamento da mesma, tendo em conta o impacto ambiental e paisagístico que suporia isto.

Ademais, o EROT recolhe as seguintes actuações para o Concelho:

- Infra-estruturas portuárias: portos de apoio a pesca em Preda Badejo, assim como um porto-ponte para a mobilidade entre ilhas e otro de longo curso, ambos con una ubicación posible, entre otras, em Santa Cruz.
- Equipamentos industriais estruturantes: ETAR central e central única de produção de água e energia, e plataforma industrial da ilha previstas também no município de Santa Cruz.
- Em relação aos outros equipamentos públicos limita-se a directrizes sectoriais já aprovadas.

##### 1.1.7.2. Plano de Desenvolvimento Urbano do Litoral de Santiago Maior Centro (PDU-LSMC)

Abrange uma faixa litoral municipal da Ponta Santa Cruz a Achada Ponta, e delimita zonas já urbanizadas e urbanizáveis (urbanas e rurais), qualificando-as e estabelecendo infra-estruturas e áreas para desenvolver através de PDs (Planos Detalhados), e inclui áreas industriais e turísticas.

De maneira independente de que o PDM deva assumir os acordos do EROT considerados na Resolução 39/2008, bem como as previsões do PDU-LSMC, é desejável um maior contraste de critérios entre os

instrumentos, e em especial em relação às infra-estruturas viárias e turísticas, de maneira que se considere o que objectivamente melhora de forma eficiente as singularidades do município. Em relação ao PDU-LSMC, este PDM concorda com os enfoques gerais previstos e propõe pequenas modificações que melhoram, na opinião da Equipa Redatora, alguns aspectos.



## CAPÍTULO 2

PROPOSTA DE ORDENAMENTO

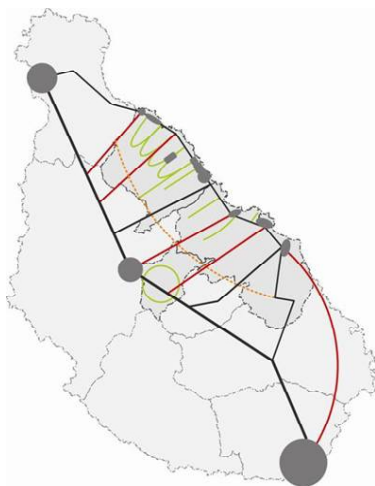


Gráfico 1. Análise dum esquema de comunicações mar / montanha (EROT em vermelho).

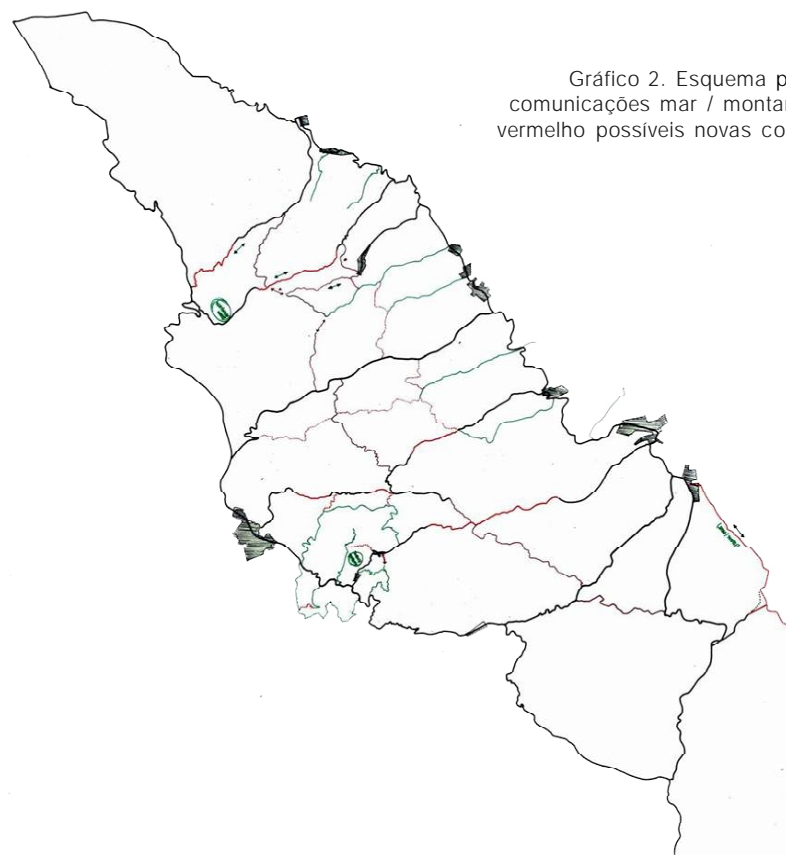


Gráfico 2. Esquema prévio de comunicações mar / montanha (em vermelho possíveis novas conexões).

O Plano Director Municipal (PDM) de Santa Cruz é um instrumento de planeamento que rege a organização espacial da totalidade do seu território municipal. O objectivo do mesmo é o ordenamento e desenvolvimento da totalidade do município de acordo com princípios específicos e fins determinados nas Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

### 2.1.1. Objetivos gerais

De acordo com os "Termos do Plano", anexo às bases do concurso, os objectivos do PDM são:

- Estabelecer critérios e parâmetros para ocupação, uso e transformação do solo pelos sectores públicos e privados, visando a actuação coordenada destes sectores.
- Preservar, recuperar, proteger e valorizar os recursos naturais e o património cultural do Município.
- Apoiar a implementação de políticas de desenvolvimento de âmbito regional ou supra-regional.
- Facilitar a coordenação de desenvolvimento entre municípios autónomos adjacentes.
- Fornecer as bases para as subsequentes actividades de planificação no território municipal.
- Criar as bases legais da gestão urbanística.
- Servir de base à programação das actividades do Município.

### 2.1.2. Objetivos e criterios do modelo de ordenamento proposto

- Favorecer um crescimento sustentável do município.
- Propor um exercício de expansão e/ou contenção de acordo com a dinâmica populacional actual e futura, tendo em conta as singularidades do território municipal.
- Criar uma estrutura territorial, condicionando o crescimento dos núcleos ao desenvolvimento da proposta viária local, mediante percursos que completem e melhorem a rede viária e de caminhos existente.
- Assegurar o abastecimento e serviços básicos, condicionando o futuro crescimento de cada zona a uma correcta localização, distribuição e funcionamento das infraestruturas.
- Preservar, recuperar e proteger os recursos naturais e o património cultural.
- Evitar o desenvolvimento urbanístico em terrenos que podem supôr um risco para a população.
- Encurtar e fornecer os processos administrativos de gestão urbanística ao mínimo imprescindível.

### 2.1.3. Estrutura do território: sistemas

A estrutura geral do município de Santa Cruz fica definida pelos seguintes elementos: o sistema de comunicações formado pelas vias de carácter geral e os caminhos rurais mais importantes; o sistema hidrológico que recolhe a água e descreve a configuração física do espaço; os espaços livres e equipamentos que articulam as áreas edificáveis; e finalmente os diferentes serviços técnicos (rede de água potável, saneamento e electricidade) que têm como objectivo servir a sociedade.

#### 2.1.3.1. Sistema de comunicações

O sistema de comunicações deste Projecto recolhe as propostas feitas pelo Esquema Regional de Ordenamento do Território (EROT) (em fase de redacção) em que se estabelece que a via central e a via litoral fiquem unidas pelas vias radiais que chegam a Pedra Badejo e Achada Fazenda, entendendo que a via estruturante litoral que marca o EROT busca a melhoria da existente na actualidade.

A rede urbana de Pedra Badejo nasce desta via litoral, e dela derivam-se uma série de estradas e caminhos sobre os que localizam-se os diferentes assentamentos residenciais, e se caracteriza pela falta de conexão entre as vias existentes no município. Perante estas circunstâncias, e tendo em conta a vontade do EROT de melhorar as conexões entre o litoral e a montanha, o PDM estabelece dois objectivos respectivo à rede viária do município: supramunicipal e local.

Mesmo que actualmente de Pedra Badejo (concretamente de Achada Fazenda) saem duas estradas que vão até a via estruturante central, é preciso melhorar a conexão com o interior da ilha. Tendo em conta que os redactores deste PDM também estão realizando os PDM de São Miguel e São Salvador do Mundo, se tem a oportunidade de pensar na criação duma estrutura supramunicipal que permita melhorar o acesso. Para isto se propõe duas novas conexões: uma que saia de Pedra Badejo direcção São Salvador do Mundo e outra que saindo de Cancelo se dirija directamente para Santa Catarina, estas conexões efectuar-se-ão mediante a melhora e transformação de caminhos já existentes.

O segundo objectivo marcado procura estabelecer novas conexões entre caminhos já existentes (actualmente desconectados), permitindo desta maneira dar uma maior continuidade à rede e uma melhor união entre os diferentes aglomerados rurais do município. (Gráficos 1 e 2).

#### 2.1.3.2. Sistema hidrológico

Em complementaridade com as políticas e planos de gestão das bacias hidrográficas, previstos ou em marcha pela autoridade competente na matéria, o PDM propõe os seguintes critérios básicos e acções que se deveriam ter em conta:

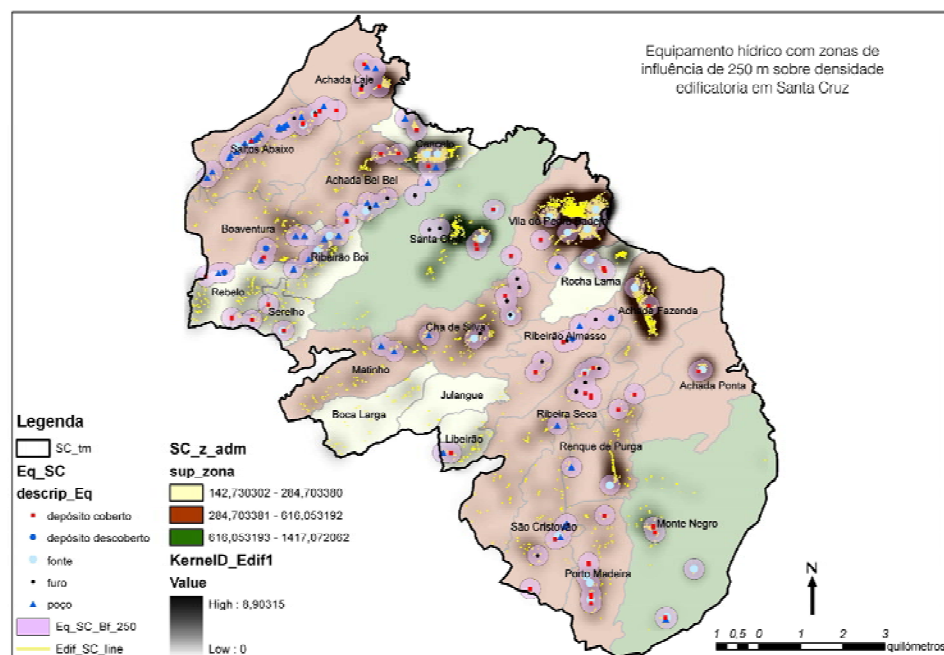


Gráfico 3. Estudo das densidades populacionais e influência dos equipamentos hídricos.

1. Na Planta de Ordenamento propõem-se localizações para ETAR, pendente dum estudo mais detalhado no Plano de Infra-estruturas Municipais proposto.

1. Manter o caudal natural superficial das ribeiras naqueles lugares das bacias onde encontram-se habitats de grande valor ecológico.
2. Proibir qualquer actuação, projecto ou actividade que modifique a rede de drenagem, salvo as medidas de correcção hidrológica ou de criação de barragens.
3. A abertura de poços, galerias, canalizações, barragens ou depósitos de água, unicamente poderá ser levada a cabo se conta com um projecto técnico e a correspondente autorização do órgão competente da regulação hidrológica.
4. As fontes naturais e as ribeiras em todo o âmbito do município, especialmente nas cabeceiras das bacias, serão periodicamente avaliadas com o objectivo de manter óptimas condições, sobretudo nos lugares onde encontram-se habitats de grande valor ecológico e ali onde cumpram funções de apoio hídrico a aglomerados e casas dispersas ou à criação de gado.
5. Promover a construção de sistemas recolectores e de armazenagem de água das chuvas nas zonas mais adequadas.

#### 2.1.3.3. Sistema de espaços livres

O sistema de espaços livres e zonas verdes de Santa Cruz compreende os parques, espaços protegidos (VPE), jardins, zonas verdes urbanas e espaços de lazer que encontram-se actualmente no município ou que derivarão do desenvolvimento das novas extensões.

O PDM estabelece umas dotações mínimas e homogéneas para os espaços livres, tanto no referente aos solos já urbanizados como nos crescimentos futuros, independentemente do uso do solo. Estas dotações serão de domínio e uso público.

No caso concreto dos solos propostos para fazer novas extensões, o Plano plantea a construção de pólos de atracção que se configurem com a implantação de novas zonas verdes complementadas com equipamentos municipais que estarão ao serviço da população local. Se tem previsto que cada aglomerado, urbano ou rural, tenha sua correspondente reserva de espaço livre e público.

#### 2.1.3.4. Sistema de equipamentos

O sistema de equipamentos de Santa Cruz compreende os centros públicos, os equipamentos de carácter religioso, cultural, docente, esportivo, sanitário, assistencial e outros que sejam de interesse público ou social.

O PDM estabelece umas dotações mínimas para equipamentos, tanto no referente aos solos já urbanizados como nos crescimentos futuros, independentemente do uso do solo. Estas dotações serão de domínio e uso público. No caso concreto dos solos propostos para fazer novas extensões, o Plano plantea a construção de novos pólos de atracção que se configurem com a implantação de equipamentos e zonas verdes municipais que estarão ao serviço da população local. Se tem

previsto que cada aglomerado, urbano ou rural, tenha sua correspondente reserva de equipamentos.

#### 2.1.3.5. Sistema de redes de serviços técnicos

Este sistema inclui as redes dos serviços técnicos básicos: água potável, saneamento e energia, além da recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos. Para cada um deles o PDM estabelece uns parâmetros mínimos com o objectivo de melhorar a qualidade de vida da população.

Para o conjunto do sistema de redes de serviços técnicos se propõe a elaboração dum Plano Especial de Infra-estruturas Municipais (PEIM), que será o que determinará com exactitude as características técnicas de cada serviço (traçados, canalizações, soterramentos, etc.), incorporando sempre o critério de mínimo impacto ambiental e visual ao menor custo possível, tanto a nível de investimentos como de solo, compatibilizando-o com os macroprojectos previstos a nível insular.

Um PEIM, cujo objectivo final é conseguir, num prazo razoável, que cada uma das casas de Santa Cruz tenha garantido o acesso directo à água potável, à energia eléctrica, à correcta evacuação das águas residuais e à recolha e tratamento dos resíduos sólidos urbanos. Atingir esses objectivos redundará também no melhoramento e conservação do ambiente e do património natural do Concelho.

#### Água potável

Para os núcleos urbanos de Pedra Badejo, Achada Fazenda e Cancelo, e as suas extensões, se disporá de uma rede de água que cubra as necessidades dos habitantes, actuais e futuros, e que venha de plantas dessalinizadoras.

Para os aglomerados rurais se disporá dum ponto de abastecimento de água num rádio de 250 m e com caudal suficiente para abastecer à população que viva dentro desse rádio, a volta de 150l/família. Estes parâmetros são também aplicáveis às edificações habitadas dispersas. (Gráfico 3)

#### Saneamento

Pôr em funcionamento a rede de esgotos e a ETAR em Pedra Badejo e Achada Fazenda. Para Cancelo se implantará uma rede e uma ETAR<sup>1</sup> no ponto de cota mais baixa do crescimento habitacional previsto (funcionamento por gravidade). Para os outros aglomerados rurais e casas dispersas o saneamento funcionará mediante poços ou fossas sépticas.

#### Energia

O Projecto de Reforço das Capacidades de Produção, Transporte e Distribuição de Electricidade na ilha de Santiago (linha de alta tensão Palmarejo-Praia-Calheta de São Miguel) melhorará objectivamente o fornecimento de energia no Concelho.

1. Pendente dum estudo mais detalhado, na Planta de Ordenamento propõem-se localizações para lixeiras municipais de resíduos inertes.

Enquanto não se materialize o projecto se disporá duma rede básica de distribuição eléctrica mediante a implantação duma Estação Transformadora (ET).

#### *Resíduos sólidos urbanos*<sup>1</sup>

Tanto para os núcleos urbanos de Pedra Badejo, Achada Fazenda e Cancelo, e as suas extensões, como para os outros aglomerados rurais e casas dispersas se implementará um sistema eficaz de separação e recolha de resíduos, de maneira que o seu tratamento siga as pautas de sustentabilidade ambiental. A tendência deverá ser a do reciclado, apoiando-se no Plano Ambiental Municipal.

#### 2.1.4. Classes e categorias de espaços

O PDM estabelece as classes de espaços como Áreas Edificáveis (solo urbanizável) e Áreas Não Edificáveis (solo não urbanizável).

As categorias de espaços propostas para o solo urbanizável são as seguintes:

- Urbana estruturante;
- Habitacional mista;
- Aglomerado rural;
- Equipamentos sociais;
- Verde urbana;
- Industrial.
- Turismo.

As categorias de espaços propostas para o solo não urbanizável são as seguintes:

- Agrícola Exclusiva;
- Agro-Silvo-Pastoril;
- Verde de Protecção e de Enquadramento;
- Florestal;
- Costeira;
- De Recreio.

O regulamento de cada categoria de espaço (Capítulo 3) determina-se através das seguintes definições:

- Definição da zona e dos parâmetros que determinam o aproveitamento. Em cada zona destacam-se aqueles parâmetros que são essenciais.
- Usos previstos e permitidos.

2. Ver nota em anexo relativa aos PD.

## 2.2. ORDENAMENTO DO SOLO URBANIZÁVEL

O modelo de ordenamento do PDM está definido pelos elementos que configuram a Estructura Geral de Ordenamento do Território de Santa Cruz, explicados ante-

riormente: sistema de comunicações, espaços livres, equipamentos e redes de serviços técnicos.

Ao mesmo tempo, as políticas urbanísticas aplicadas a cada tipo de solo, os critérios de ordenamento de cada zona e os critérios de asignação de intensidades, aproveitamentos e densidades aplicados neste Plano também conformam o modelo de ordenamento do PDM.

#### 2.2.1. Ordenamento dos aglomerados urbanos

O ordenamento do município de Santa Cruz contém os núcleos urbanos de Pedra Badejo, Achada Fazenda e Cancelo, e os três confiam seu ordenamento à estrutura geral proposta e às políticas de conservação e melhoramento dos centros urbanos, à consolidação dos crescimentos mais recentes, e ao desenvolvimento das novas extensões propostas.

##### *Pedra Badejo*

O ordenamento do núcleo de Pedra Badejo se estabelecerá tendo em conta quatro factores:

- a) Ordenar o conjunto urbano histórico, melhorando a estrutura viária e conservando e consolidando o tecido urbano já existente.
- b) Criar uma grande ampliação urbana equipada na parte alta do núcleo, seguindo com a tendência actual de crescimento.
- c) Melhorar a estrutura viária global, propondo uma nova variante que suba desde a estrada litoral à altura das Salinas para Ponta de Achada e que finalmente desemboque outra vez na via litoral. Com esta nova conexão desviará o tráfego de passagem de Pedra Badejo, melhorando a mobilidade no interior do núcleo urbano.
- d) Melhorar a estrutura local dos três núcleos mediante a melhora da rede viária secundária, a incorporação de equipamentos e espaços livres dentro do tecido urbano e a extensão das infra-estruturas de água, saneamentos e electricidade.

Por tudo isto, no interior do núcleo de Pedra Badejo propõe-se um tratamento de protecção e reabilitação do centro mais antigo –seguindo pautas de construção tradicional– e a consolidação do tecido urbano já existente junto com a implantação de novos serviços de infra-estruturas.

O PDM propõe a elaboração de um Plano Detalhado (PD)<sup>2</sup> para a conservação e/ou protecção do centro histórico e para as novas extensões urbanas, de acordo com as condições físicas do lugar e com os enunciados do ponto anterior.

Finalmente, destacar que em relação ao estabelecido no PDU do Litoral de Santiago Maior Centro se modificou um pouco sua delimitação, introduzindo o PD1 e o

PD2 do mesmo dentro do PD de Pedra Badejo proposto neste PDM. O motivo para tal modificação de limites é que não se pode entender o ordenamento dum núcleo urbano se este não pode abarcar a totalidade do mesmo.

A tais efeitos, a superfície do solo habitacional misto de ambos planos detalhados se reduziu atendendo a condições de protecção do lugar, à protecção da orla marítima no caso das Salinas, ou do Monte Vigia no caso de Pedra Badejo, bem como por segurança da população evitando a construção nos cursos de água.

#### *Achada Fazenda*

Actualmente o núcleo de Achada Fazenda ainda não pode ser considerado um núcleo urbano consolidado, porém, tendo em conta o estabelecido pelo PDU do Litoral de Santiago Maior Centro e a boa localização do lugar, pode-se afirmar que o desenvolvimento futuro deste sector merecerá esse tratamento.

Para o ordenamento de Achada Fazenda o PDM determina um PD. O crescimento estabelecido entorno à estrada e procura consolidar-se sobretudo no ponto em que a via bifurca-se, construindo uma nova zona residencial na parte Este do assentamento, pois para a Ribeira Seca a extensão urbana não é recomendável. Este ponto de bifurcação deve funcionar como um novo centro, como uma rótula equipada e com serviços.

Com respeito à rede viária, a proposta mais importante que o presente PDM faz é recuperar a conexão entre Achada Fazenda e Achada Ponta, permitindo a extensão do tecido residencial a ambos os lados da nova via, como se pode ver na Planta de Ordenamento.

Propõe-se crescer na parte próxima ao tecido existente, evitando sempre os terrenos inclinados e os solos inundáveis, e consolidar o tecido urbano atual junto à implantação de novos serviços infra-estruturais. Para os sectores de novos crescimentos residenciais prevê-se melhorar as carências urbanas que possam existir em outras partes do tecido existente.

Em relação ao estabelecido no PDU do Litoral de Santiago Maior Centro se modificou a delimitação do PD4 do mesmo dentro do PD de Achada Fazenda proposto neste PDM. O motivo para tal modificação é que não se pode entender o ordenamento do aglomerado de Achada Fazenda se este não pode abarcar a totalidade do mesmo. Ademais, a nova delimitação permite uma maior protecção da orla costeira municipal.

#### *Cancelo*

Cancelo localiza-se um pouco mais ao Norte de Pedra Badejo, perto do município de São Miguel. O presente PDM tem previsto consolidar este aglomerado propondo um PD para estabelecer os parâmetros de consolidação dos novos crescimentos,

bem como para as previsões do desenvolvimento da ZDTI marcada pelo EROT em Porto Coqueiro.

Neste sentido, o PDM propõe o seguinte:

- a) Apostar pela consolidação do núcleo existente e pelo desenvolvimento de novos crescimentos na parte alta do relevo, onde não há problemas de inundações.
- b) As construções localizar-se-á nas zonas com pendente menor ao 30%.
- c) Potenciar o factor turístico natural da ZDTI. Tendo em conta que a proposta atual do projecto de Porto Coqueiro alarga os limites da ZDTI e simplaza-se em terrenos com excessiva pendente e em solos que conformam a desembocadura da Ribeira de Santa Cruz A tais efetos o presente PDM propõe situar o desenvolvimento turístico contíguo ao núcleo existente, na parte plana que queda ao Este, ponto próximo do mar mas sim problemas de inundações, com umas panorâmicas inmejoráveis e onde o contacto com a povoação está segurado.
- d) A proposta do PDM estabelece a construção duma rótula viária ao redor da qual poden-se localizar as peças turísticas e residenciais indistintamente. Um novo desenvolvimento equipado com espaços livres para desfrute da povoação e com serviços e infra-estruturas garantidos.

### 2.2.2. Ordenamento dos aglomerados rurais

#### *Achada Ponta*

Este aglomerado rural, localiza-se muito perto de Achada Fazenda, um pouco mais ao Sul. Nos últimos anos Achada Ponta têm tindo um baixo crescimento populacional, mas na opinião da Equipa do PDM sua localização territorial merece uma maior atenção tendo em conta o seguinte:

- a). Proximidade com Achada Fazenda e Pedra Badejo, cuja conexão o PDM inclui nas propostas para o ordenamento de Achada Fazenda.
- b) Localiza-se a primeira dessalinizadora municipal, inaugurada recentemente.
- c) Posição privilegiada respecto à prevista ZDTI (Zona de Desenvolvimento Turístico Integral) de Mangue-Monte Negro, tendo em conta que é a povoação mais próxima desta futura zona turística.
- d) Achada Ponta está muito bem situada num litoral de grande beleza paisagística e com alto interesse científico.
- e) Na zona, em porto de Monte Negro, existe um desembarcadouro natural extraordinário, e Achada Ponta é a segunda comunidade piscatória do Concelho, com 28 botes e 48 pescadores<sup>2</sup> e com uma infra-estrutura básica para actividade da pesca artesanal que é necessário impulsar como recurso económico, mas também como recurso de apoio turístico.
- f) Na zona há espaço suficiente para acolher um crescimento controlado do aglomerado, compatível com alguma zona comercial ou industrial de pequenas dimensões, mas também com um determinado desenvolvimento turístico.

2. Fonte: *Educação e capital social para o desenvolvimento sustentável da comunidade piscatória em Cabo Verde*. Simão Paulo Rodrigues Varela, Universidade Jean Piaget de Cabo Verde, 2007.



Em coerência com tudo o anterior em continuidade com o proposto no Esquema de Desenvolvimento já apresentado, e tendo em conta que:

- a) a ZDTI de Mangue-Monte Negro não está ainda desenvolvida;
- b) que a sua praia é um lugar de dosove das tartarugas marinhas protegidas em Cabo Verde;
- c) que a Ribeira do Mangue é uma zona agrícola de grande actividade;
- d) que na delimitação da ZDTI existem muitos escarpes e pocos llanos;
- e) que o município já tem outras zonas ZDTI, ou previstas para o desenvolvimento turístico na zona de Coroa;

o PDM propõe o seguinte:

- 1) Desestimar o desenvolvimento turístico previsto na ZDTI de Mangue-Monte Negro e implantar em Achada Ponta infra-estruturas ecoturísticas complementares com as previstas em Coroa (PDU-LSMC).
- 2) Apostar pela consolidação do aglomerado rural de Achada Ponta.
- 3) Elaborar um PD para estabelecer os parâmetros de consolidação do núcleo existente, dos novos crescimentos habitacionais e redes de serviços que permitam melhorar a qualidade de vida da população, assim como o desenvolvimento turístico proposto.

#### *Outros aglomerados rurais*

O ordenamento que se propõe para o resto do solo rústico (não urbanizável) está baseado em dois critérios, aos que o PDM aplica parâmetros específicos para ordenar o conjunto do território municipal, tendo em conta que a principal razão para a aglomeração e/ou a dispersão está directamente relacionada com a agricultura e a pecuária, em muitos casos de subsistência.

O primeiro critério é reconhecer e normalizar o carácter daqueles aglomerados rurais nos que é evidente uma determinada estrutura do assentamento, algum crescimento populacional e uma posição territorial de interesse para a zona como pólos de atracção que evitem o éxodo rural e maiores crescimentos no litoral.

Os aglomerados propostos são Achada Lage, Renque Purga, Libeirão, Riberão Boi, Santa Cruz e Achada Ponta<sup>1</sup>, e constam na Planta de Ordenamento.

O segundo critério trata de controlar a dispersão de casas em solo não urbanizável e, em especial, nas áreas que o PDM propõe proteger (VPE) como estratégia para a conservação dos recursos naturais.

Os parâmetros que o PDM estabelece para os aglomerados incluídos no primeiro critério têm por objectivo melhorar a qualidade de vida das suas respectivas populações e potenciar o recurso do turismo rural no município. Para isso, se propõe colmatar coerentemente cada um desses aglomerados, dotando-os dos serviços e equipamentos necessários, sempre e quando as infra-estruturas o permitam.

Em princípio, este tipo de aglomerados deveriam crescer unicamente se estão junto a caminhos já existentes, ou realmente previstos e se as novas edificações que permitam colmatá-los encontram-se em lugares com pendente inferior a 30%, aproveitando as capacidades máximas marcadas pela topografia do lugar. Em qualquer caso, o PDM propõe seu desenvolvimento através de Planos Detalhados<sup>2</sup>.

Para o segundo critério (casas dispersas ou pequenos aglomerados) o PDM propõe controlar a dispersão de edificações (existentes ou possíveis), tanto em questões ambientais como estéticas. O funcionamento que se propõe neste caso é o de constituí-las como unidades auto-suficientes: pontos de água num raio de 250 m, saneamento mediante poços, e ET para a electricidade.

Para os serviços e equipamentos destas unidades, sempre que seja possível, se estabelecerá uma rede distribuída pelo território, ou dependendo das distâncias se aproveitarão as existentes ou previstas para os aglomerados propostos no primeiro critério.

#### 2.2.3. Critérios para aproveitamentos urbanísticos

Os critérios fixados para determinar quais são os aproveitamentos e o ordenamento das classes de espaços são os seguintes:

- Estudos sobre a evolução histórica.
- Densidades e aproveitamentos das zonas edificáveis existentes.
- Usos permitidos em cada classe de espaço.

De acordo com o exposto, e atendendo ao modelo de ocupação territorial que o PDM planteia, o total de hectares<sup>3</sup> previstos para o desenvolvimento urbanístico e as densidades estabelecidas são as seguintes:

- Urbana estruturante: 40 habitações por ha.
- Habitacional mista: 30 habitações por ha.
- Aglomerado rural: 15 habitações por ha.

Estas densidades consideram os parâmetros máximos, que os PD poderão matizar e rebaixar em função do ordenamento concreto para cada sector. As densidades estabelecidas atendem ao objectivo de evitar que o crescimento da população, e o conseqüente desenvolvimento urbano, possa produzir-se a base de crescimentos extensivos e dispersos que derivem em grandes ocupações de solo, insustentáveis, tanto pela excessiva carga de urbanização e manutenção de redes e infra-estruturas, como pela exploração dum recurso productivo como é o solo.

Para as áreas não edificáveis se estabelece a possibilidade de construir casas, atendendo à condição de que estejam localizadas dentro duma área de serviço de ponto de fornecimento de água existente ou prevista. Esta área de serviço corres-

1. O âmbito proposto para Achada Ponta está pendente das modificações que se propõem com respeito às zonas turísticas de Mangue e Coroa.

2. Ver nota em anexo relativa aos PD.

3. Urbana estruturante: 35,26 ha; Habitacional mista (de consolidação e de novos crescimentos): 134,92 ha. Não inclui o estabelecido no PDU de Santiago Maior Centro, portanto, também não as modificações propostas pelo PDM para essas zonas e os pequenos crescimentos previstos em alguns aglomerados rurais.

ponde a um raio de 250 m ao redor do ponto de água. Tenta-se localizar as casas ligadas à exploração primária do meio natural em aqueles lugares que possuam uma condição mínima de acesso a um bem básico e necessário como é a água.

Para evitar uma concentração excessiva de casas e atendendo à natureza destas construções e ao carácter rústico da área se estabelece uma densidade máxima de 2 casas por ha dentro da área de serviço dos pontos de água.

O PDM, de acordo com o exposto, distribui as seguintes alturas de construção:

- Urbana estruturante: dois (rés-do-chão mais uma acima).
- Habitacional mista: dois (rés-do-chão mais uma acima).
- Aglomerado rural: rés-do-chão, mais uma acima que somente pode ocupar o 50% do rés-do-chão.

As superfícies previstas para o desenvolvimento proposto são consideradas suficientes para cobrir as necessidades habitacionais do município<sup>1</sup> a curto, médio e longo prazo, tendo em conta a vigência do PDM (12 anos) e que as projecções populacionais do INE situam a população de Santa Cruz em 36.102 habitantes no ano 2020, estabelecendo um défice habitacional de aproximadamente 1.500 habitações para o período 2008-2020.

#### 2.2.4. Critérios para a edificação

O PDM determina umas medidas básicas para o ordenamento da edificação, tendo em conta o carácter de decisões do Plano, e de acordo com o estabelecido nas Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico. Neste sentido, as disposições têm por objectivo manter e melhorar a paisagem urbana e rural, e melhorar as condições sanitárias e conforto térmico das edificações destinadas a usos habitacionais ou turísticos.

Para atingir o primeiro dos objectivos se propõe que todas as edificações que não possuam um acabamento de pedra sejam pintadas, permitindo-se soluções como o pintado directo sobre os blocos de cimento. Para o segundo, se obriga que as edificações tenham ventilação cruzada e naquelas com coberturas planas se disponha duma câmara de ventilação para dar sombra e evitar a insolação directa sobre a cobertura e assegurar a circulação de ar para reduzir a temperatura interior.

### 2.3. ORDENAMENTO DO SOLO NÃO URBANIZÁVEL

Para ordenar o conjunto do território municipal é imprescindível determinar as classes de espaços do solo rural, mas também uma estratégia para a conservação dos recursos patrimoniais com duas linhas complementares: uma a nível de critérios

gerais, e outra de carácter mais concreto para determinados fenómenos naturais que materializa-se numa proposta de espaços a proteger, já avançada no documento de caracterização e diagnóstico.

Ademais, para os aglomerados considerados nos PD se tem prevista a incorporação de faixas de protecção, classificadas como solo rústico, e por tanto não edificáveis nem urbanizáveis, que têm por função evitar o crescimento residencial contínuo, assegurando com isso a configuração independente de cada núcleo. Cada faixa terá o uso mais adequado. Nalguns casos são ribeiras ou terrenos íngremes, e noutros são solos com capacidade productiva e por tanto agrícolas.

#### 2.3.1. Critérios gerais

- Promover o desenvolvimento das populações locais melhorando sua qualidade de vida num marco sustentável.
- Conservar os processos ecológicos essenciais e outros valores naturais como são a biodiversidade, a singularidade e a beleza.
- Potenciar ações educativas, científicas e de contacto do homem com a natureza.
- Conservar a paisagem, de alto interesse científico e ecocultural, harmonizando a protecção, conservação e restauração com a preservação e promoção daquelas actividades tradicionais que contribuem à singularidade do Concelho.
- Conservar o património histórico, cultural e etnográfico de cada lugar.
- Promover o desenvolvimento sustentável dos sectores da agricultura, pecuária, silvicultura, ecoturismo, turismo rural e turismo balnear, aliado à valorização e conservação "in situ" da biodiversidade.

#### 2.3.2. Categorias de espaços

As classes de espaços propostas para o solo não urbanizável são as seguintes:

- Agrícola Exclusiva;
- Agro-Silvo-Pastoril;
- Verde de Protecção e de Enquadramento;
- Florestal;
- Costeiro;
- De Recreio.

#### 2.3.3. Critérios de ordenamento por zonas

##### 2.3.3.1. Agrícola exclusiva

Corresponde com aquelas áreas onde a actividade dominante é a agricultura de regadio (UAH<sup>2</sup> B.2: vertentes moderadas com materiais coluviais; B.4.1: Terraços

1. Para os cálculos desta afirmação, a partir das alturas propostas, tiveram-se em conta unicamente os hectares do habitacional misto de nova construção além do mais uma estimativa dos hectares previstos para o habitacional misto por consolidar. Em ditos cálculos não se contemplaram as zonas previstas no PDU de Santiago Maior Centro, nem também não as consolidações dos núcleos rurais para os quais propõe-se algum crescimento.

2. Unidades Ambientais Homogéneas. Memória de Caracterização e Diagnóstico, Volume I do PDM.

aluviais sem cultivos; e B.4.2: Terraços aluviais férteis de regadio), e são incompatíveis com o uso habitacional.

Nestas zonas é necessária a implementação de novas práticas de utilização da água na agricultura, utilizando técnicas, como o gota a gota, mais performantes e que conduzam a um uso racional desse recurso, com uma eficiência e eficácia que faça possível o alargamento de áreas irrigadas, o aumento da produção e da produtividade por área produzida, minimizando as perdas e os desperdícios.

Das soluções técnicas e tecnológicas eventualmente necessárias impõe-se uma que facilite o acesso ao crédito para a sua aquisição, para além de actividades de sensibilização e formação ao seu uso.

Um dos principais problemas destas zonas agrícolas é a intrusão salina nas bacias devido, entre outros, à sobre-exploração das águas subterrâneas, à apanha de areia nas praias, e à deficiente drenagem dos solos e uma inadequada gestão dos recursos hídricos. O PDM propõe acções preventivas para melhorar esta situação, e preservar os recursos agrícolas, especialmente nas desembocaduras da maior parte das ribeiras, também com alto valor paisagística.

Entender-se-á como intervenções próprias deste nível aquelas obras que se adaptem as características do entorno (materiais, altura de muros, superfície de hortas, etc.), as de cercado (também adaptadas às características do entorno) e as de melhoramento de viários, instalações e edificações existentes até os limites justificados pelas necessidades agrícolas.

Mesmo não sendo expresamente intervenções próprias deste nível, os planos competentes poderão considerar intervenções de nova construção de instalações e edifícios sempre que se justifique a necessidade da máxima proximidade com os cultivos (alpendres, quartos de aperos ou de transformação de produtos, viveiros, etc.) e cumpran com o estabelecido para os aproveitamentos urbanísticos das áreas não edificáveis.

#### 2.3.3.2. Agro-silvo-pastoril

Corresponde com a maior parte do município. Em função de sua qualidade bioclimática e de sua localização distinguem-se três grandes entidades: zona árida e zona semi-árida (UAH B.1.1: Escarpas verticais massivas; B.1.3: Depósitos procedentes de movimentos em massa; B.2: Vertentes moderadas com materiais coluviais; C.3: Achadas pedregosas com cultivo e pastoreio estacional; e C.4: Vales a montante das ribeiras com vocação agro-pecuária e assentamentos dispersos).

##### *Agro-silvo-pastoril de zona árida*

Corresponde com as cotas 0-200 aproximadamente e identifica-se com as unidades homogéneas correspondentes às achadas, ribeiras e vertentes moderadas nesta

faixa altitudinal. Recolhem os aglomerados rurais mais concentrados e com uma boa conexão viária, e onde é possível delimitar perímetros urbanos. Sua produtividade agro-pecuária está vinculada à meteorologia e não apresenta aportes hídricos na época de estiagem.

##### *Agro-silvo-pastoril de zona semi-árida*

Se corresponde com as cotas médias desde 200- 500 m e nos vales mais abertos e ricos, desde o ponto de vista de pastoreio, representam a transição para zonas montanas mais diversificadas desde o ponto de vista agro-pecuário.

#### 2.3.3.3. Verde de Protecção e de Enquadramento (VPE)

Como complemento à Rede Nacional de Áreas Protegidas de âmbito insular, dentro do município se reconhecem uma série de âmbitos (UAH A: Faixa litoral; B.1: Vertentes escarpadas massivas; B.3: relevos residuais erosivos; e B.4: depósitos aluviais do fundo de vale) que cumprem com os fundamentos de protecção previstos no Decreto-Lei 3/2003.

Neste PDM, de maneira provisional delimitam-se e propõem-se com as suas categorias, se bem que de forma transitória circunscrevem-se ao regime jurídico do PDM até determinar se fazem parte da Rede Nacional.

Os critérios que fundamentam a proposta são:

- O papel de litoral como fonte de desenvolvimento urbano e do turismo, reserva de pesca na orla costeira, valores paisagísticos e de reserva de habitats para avifauna limícola.
- Existência de sítios de interesse científico para projectos relacionados, entre outros nas praias com a concentração estacional das tartarugas marinhas de Cabo Verde para a desova, e com um potencial ecoturístico muito especial.
- O papel das ribeiras como zonas para o armazenamento das águas do município, assim como a existência de práticas culturais tradicionais de grande transcendência para a conservação dos recursos mais escassos e apreciados do município: água e solo.
- Incluir mostras representativas de habitats naturais caracterizados na actualidade pela sua escassez a nível insular, como faixas litorais e praias de areias, destacando pela sua importância a presença de corais em algumas zonas e duas lagoas em Pedra Badejo declaradas como Zonas Húmidas de Importância Internacional (adesão segundo o Decreto 11/2004 ao Convénio RAMSAR).
- Presença no território municipal de espécies de flora ameaçadas em Cabo Verde como *Sideroxylon marginata* (marmulano) e *Dracaena draco* (presente segundo Bystrom, 1960).
- Presença de espécies de fauna ameaçadas em Cabo Verde como *Apus alexandri* (andorinhão), *Ardea purpurea* (garça vermelha) e *Buteo bannermani* (asa curta), ademais das tartarugas no litoral, e a presença ocasional em Pedra Badejo e Ponta Coroa da água-pescadora.

- Presença de estruturas geomorfológicas singulares, de alto valor científico e em bom estado de conservação, além de outros pontos de interesse geológico de importância regional ou nacional.
- Constituir uma paisagem excepcional, caracterizada por uma presença humana secular que deu lugar a paisagens antropizadas de alto valor cultural, claro exemplo de desenvolvimento sustentável.

#### *Espaços propostos*

- Sítio de Interesse Científico de Praia de Mangue: nidificação de tartarugas.
- Monumento Natural Monte Bidela: interesse paisagístico e geológico.
- Paisagem Protegida da Ribeira Kumba: valor paisagístico e por vegetação.
- Paisagem Protegida da Ribeira Seca: valor paisagístico e por vegetação.
- Reserva Natural Temporal da Lagoa e Lagoinha (Pedra Badejo): Convenção RAMSAR.
- Paisagem Protegida da Ribeira dos Picos: valor paisagístico e por vegetação.
- Reserva Natural Temporal entre Cancelho e Coqueiro: valor paisagístico e Sítio de Interesse Científico.
- Monumento Natural Monte da Cruz: interesse paisagístico e geológico.
- Reserva Natural Temporal da Ribeira de Salto: valor paisagístico e de interesse científico.
- Paisagem Protegida da Ribeira de Salto: valor paisagístico e por vegetação.

#### 2.3.3.4. Florestal

São espaços com altas densidades de árvores e arbustos e que em certos períodos têm funções mistas agro-florestais. Também se incluem aqui alguns dos tramos finais das ribeiras que converteram-se em verdadeiros bosques de ribeiras à base de repovoamentos muito densos que além disso cumprem funções complementares de retenção de sólidos frente às avenidas que esporadicamente as afectam. (UHA B.4.4: Terraços aluviais reforestados e C.1: Achadas - perímetros florestais).

Nestas áreas se aplicarão as medidas estabelecidas na legislação florestal em vigor, acerca do regime de usos e autorizações como corte de madeira, solta de gado, recollecção de pastos e lenha, etc.

#### 2.3.3.5. Costeira

Corresponde com a orla marítima do município. A franja litoral municipal é constituída por cantiles basálticos de altura média entre 5-10 m com abundante plataforma em maré baixa e que apresenta muitas entradas devidas à bravura do mar com grutas, túneis lávicos, covas e desplomes naturais e pequenas bacias que se alongam para o interior, além de praias de areias pretas e calhetas que dão uma grande plasticidade paisagística a estes sectores. (UAH A: Faixa litoral).

Os critérios que fundamentan as propostas para o litoral são os seguintes:

- Presença de restos erosivos litorais, basaltos colunares e em alguns pontos com morfologias de lavas almofadadas que conferem interesse científico à zona.
- Presença de praias arenosas basálticas com algumas barreiras temporais de calhaus que em alguns pontos acolhem uma certa diversidade em avifauna.
- Nas encostas com forte encaixe no litoral encontram-se entradas, baías e angras estreitas que deixam espaços marinhos de grande beleza.
- Entre a faixa escarpada destacam em alguns lugares terraços mais ou menos planos, com substratos hoje em dia pedregosos e às vezes arenosos em profundidade que podem ser indicativos de antigos estratos submergidos.

Em definitiva, dado que desde o PDM se tem a oportunidade de ordenar o conjunto do território municipal, tendo em conta o exposto mas também as estipulações da legislação específica em vigor e daquela outra que directa ou indirectamente está relacionada com a protecção e uso do litoral municipal, para o ordenamento costeiro do município o PDM propõe o seguinte:

- Aproveitar a possibilidade prevista no Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de Julho, que aprova os princípios e as normas de utilização de solos, para alargar a faixa marítima até 120 metros.
- Delimitar de novo as ZDTI na zonas da orla costeira que podam prejudicar a conservação dos valores naturais, e descartar o desenvolvimento da ZDTI de Mangue-Monte Negro.
- Sugerir alternativas de localização para novos empreendimentos turísticos, como princípio de precaução ante previsíveis subidas do mar devido à mudança climática, e com o fim de preservar a qualidade ambiental e paisagística do litoral do município.
- Definir pontos para pequenas infra-estruturas de atracação de barcas de pesca artesanal em zonas compatíveis com outros usos.

#### 2.3.3.6. De recreio rural

São espaços associados à fruição de valores naturais, paisagísticos e culturais, numa perspectiva de diversidade e complementaridade de usos e valorização sustentável das actividades de recreio e lazer, tanto para a população local como para visitantes e turistas.

Com o objectivo de compatibilizar os usos destes espaços com a conservação dos valores naturais e culturais que possui, o PDM faz uma selecção de pontos estratégicos como miradouros<sup>1</sup> e propõe dotá-los de infra-estruturas que não malogrem o uso público do espaço nem a contemplação da paisagem do lugar.

Além disso, o PDM propõe realizar um programa específico de actividades turístico-recreativas que será o que determinará o dimensionamento das referidas áreas em função da capacidade de carga do meio para suportar tais actividades e do

1. Ver Capítulo IV do Regulamento / Directrizes sectoriais.

volume de visitantes esperados, assim como as necessárias actuações ligadas ao desenvolvimento de percursos pedestres, ciclo turismo, passeios a cavalo, prática de escalada ou doutros desportos de natureza.

## 2.4. ESTRATÉGIA PARA A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO

### 2.4.1. Critérios para o património paisagístico

Se levará a cabo a identificação daqueles espaços que por seu valor ou potencialidades paisagísticas devam ser objeto de medidas específicas (valor cénico, miradouros, itinerários de interesse paisagístico e ambiental, etc.). De forma paralela se identificarão aqueles espaços e actividades que causem impactos visualmente incómodos.

O estudo sobre Cartografia Visual da Paisagem do município estabelecerá critérios e normas paisagísticas para cada uma das unidades gerais ou zonas de actuação específicas que se identifiquem (aglomerados urbanos e rurais, corredores visuais, ambientes paisagísticos, espaços degradados, etc.).

Na Planta de Ordenamento do PDM incorpora-se uma primeira relação de árvores significativas a preservar no município. A metodologia de selecção foi, em primeiro lugar, o estudo do carácter histórico dos exemplares, para o qual tem-se checado a fotografia aérea dos anos 60 e têm-se referenciado as árvores que ainda permanecem desde aquela década. Em segundo lugar, incorporaram-se as espécies arbóreas protegidas e de valor etnobotânico, especialmente palmeiras e coqueiros. É uma primeira fase para abordar o Catálogo Municipal de Árvores Monumentais e Históricas de Santa Cruz.

### 2.3.2. Critérios para o património construído

#### 2.3.2.1. Património arquitetónico

Quando se têm necessidade de casa e se possui uma antiga, porém não adequada às exigências do utilizador, este normalmente opta entre duas soluções alternativas: modificar a casa antiga, acrescentando compartimentos, ocupando pátios, substituindo os telhados, impondo novos materiais nos trabalhos de carpintaria, etc., ou simplesmente derrubar o prédio antigo e construir um novo no seu lugar. Ambas soluções destroem o património e empobrecem a paisagem e os recursos turísticos do município.

Com a finalidade de esta situação mudar, a modo de critério geral, se propõe as seguintes actuações, encaminhadas tanto a protecção bem como a sensibilização:

- realizar o inventário do património arquitetónico municipal;
- controlar de forma eficaz as infrações;
- incentivar mediante ajudas económicas ou técnicas, directas ou indirectas (instituições públicas caboverdianas, cooperação internacional, etc.), a reabilitação do património arquitetónico;
- concentrar as informações relativas a qualquer iniciativa de concessão de ajudas, bem como a sua difusão e colaborar com os possíveis beneficiários nos trâmites administrativos necessários.

Como medida de apoio no ordenamento prevista neste PDM, qualquer nova edificação que se realize a partir da sua aprovação e que não esteja de acordo ao ordenamento proposto estará automaticamente em situação de *fora de ordenamento* e será submetido ao regime sancionador correspondente que poderá incidir sobre a sua conseqüente demolição.

#### 2.3.2.2. Património etnográfico

Estão constituído pelas infra-estruturas relacionadas com a rede viária histórica, o subministro tradicional de água e a fabricação de aguardente. Sendo também património construído municipal, os critérios aplicáveis para os elementos etnográficos são os mesmos que os mencionados no apartado anterior (2.3.2.1.).

### 2.4.3. Critérios para o património imaterial

Recuperar a “memória coletiva”, os seus modos de expressão, as suas funções, os seus espaços, as suas gentes, o seu artesanato, etc., é fundamental para a permanência dos sinais de identidade própria de Santa Cruz não se diluírem no esquecimento, ou por causa do efeito globalizante e banalizador que todo o processo de desenvolvimento implica.

Promover um programa de participação da comunidade é fundamental para articular a recuperação deste património, cuja exploração como recurso se constitui numa actividade económica de interesse para a promoção turística do Concelho.

## 2.5. ADEQUAÇÃO AO PLANEAMENTO EM CURSO

O único planeamento que pode afectar este Plano Director Municipal é o EROT, destacando-se que não há contradição com nenhum parâmetro.

O presente PDM entende que é necessária uma via litoral marcada pelo EROT, mas também interpreta que a via até Tarrafal é a actual via litoral, porém melhorada, e

que não é necessário um desdobramento dela considerando o impacto ambiental e paisagístico que poderia supor esta actuação.

Mesmo assim, é preciso destacar que dado que o EROT ainda não tem sido aprovado, suas determinações poderiam variar.

Em relação à adequação do PDM ao Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) para o Litoral de Santiago Maior, não existem contradições entre ambos os instrumentos. O PDM limita-se a corrigir e melhorar, na opinião da equipa, alguns aspectos não tidos em conta.



## CAPÍTULO 3

ESQUEMA DO REGULAMENTO

Artigo 1º. Objectivo

1. O Plano Director Municipal de Santa Cruz, adiante designado por PDM, constitui o instrumento de planeamento que rege a organização espacial da totalidade do território sob jurisdição municipal e tem por objectivo o ordenamento e desenvolvimento da totalidade do município de acordo com os princípios específicos e fins determinados nas Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.
2. O Regulamento do Plano Director Municipal de Santa Cruz, adiante designado por Regulamento, estabelece as principais regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e define o regime geral de ocupação do solo pela construção e as normas de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano Director Municipal.

Artigo 2º. Âmbito Territorial

O Regulamento é aplicável na totalidade do território do Município, sem prejuízo do estabelecido na lei geral ou especial em vigor.

Artigo 3º. Composição

1. Fazem parte integrante do PDM:
  - a) Relatório;
  - b) Regulamento;
  - c) Planta de Ordenamento;
  - d) Planta de Condicionantes Especiais.
2. Para a definição dos condicionamentos à edificabilidade, deverão ser sempre considerados cumulativamente os referentes à Planta de Ordenamento e à Planta de Condicionantes Especiais, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 4º. Vinculação

As disposições do Regulamento são obrigatórias em todas as iniciativas públicas, privadas, cooperativas ou mistas.

Artigo 5º. Prazo de Vigência

1. O PDM e o Regulamento, que o integra, têm um período de vigência de 12 anos contados a partir da sua publicação no *Boletim Oficial* da República de Cabo Verde, devendo ser revistos dentro deste período, sem prejuízo da sua validade e eficácia.
2. O PDM e o Regulamento devem ser revistos antes do prazo previsto no número um, desde que:



- a) Decorridos oito anos de vigência, o solo ocupado por novas construções represente mais de 66% do solo previsto no PDM para ocupação;
- b) Decorridos oito anos de vigência, o solo ocupado por novas construções não ultrapasse 33% do solo previsto no PDM para ocupação;
- c) O determinem as perspectivas de desenvolvimento económico e social do Município;
- d) Torne-se necessária a sua adaptação a outros planos urbanísticos de nível superior.

#### Artigo 6º. Complementariedade

1. O presente Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do Município.
2. 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 7º. Hierarquia

O PDM é o instrumento orientador dos planos urbanísticos de nível inferior que vierem a ser elaborados, os quais deverão conformar-se com as disposições previstas no PDM.

#### Artigo 8º. Aplicação Supletiva

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

#### Artigo 9º. Definições

Para efeitos do regulamento deste Plano Director Municipal, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Parcela: terreno correspondente a um ou mais artigos cadastrais, que não tenha resultado duma operação de loteamento.
- b) Lote: terreno marginado por arruamento, destinado a construção, resultante duma operação de loteamento devidamente licenciada.
- c) Área de implantação: área de terreno ocupada pelas construções existentes ou potenciais, numa dada parcela ou lote.
- d) Índice de implantação máximo: quociente máximo possível, expressado em percentagem, enter a área de implantação e a área da parcela ou do lote.
- e) Densidade bruta máxima de habitações: número máximo de habitações que se possam edificar na totalidade da superfície duma área, incluindo no computo da superfície as ruas, zonas verdes, equipamentos ou outros espaços públicos não classificados em si mesmos como área específica por este PDM. Expressa-se em número máximo de habitações por Ha. de solo bruto.
- f) Pisos: valor numérico resultante do somatório de todos os pavimentos acima do solo, com exclusão de sótãos, garagens em cave e áreas técnicas.

## CAPÍTULO II

### SERVIDÕES E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 10º. Objectivo e Domínios de Intervenção

1. As servidões e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos, delimitadas na Planta de Condicionantes Especiais, regem-se pelo disposto no presente capítulo e demais legislação aplicável e têm por objectivo:
  - a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
  - b) A preservação das áreas de maior aptidão agrícola e com maiores potencialidades para a produção de bens agrícolas;
  - c) A preservação dos cursos de água e linhas de drenagem natural;
  - d) A definição de zonas de defesa e protecção inerentes à exploração racional de recursos naturais;
  - e) A defesa e protecção do património cultural e ambiental;
  - f) A definição de áreas de protecção e de espaços canais destinados à execução, funcionamento e ampliação de infra-estruturas e equipamentos;
  - g) A definição de áreas de segurança envolventes a instalações cuja finalidade ou actividade o justifiquem;
  - h) A segurança dos cidadãos.
2. As áreas, locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pelo PDM e que têm representação gráfica, estão identificados e assinalados na Planta de Condicionantes Especiais, com legenda e grafismos próprios.
3. O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o número anterior é o decorrente da legislação específica que lhe seja aplicável, ou caso não exista, de normativa específica do presente Regulamento.

#### Artigo 11º. Condicionantes

1. No âmbito do PDM definiram-se as condicionantes especiais que a seguir se apresentam, encontrando-se cartografadas na Planta de Condicionantes Especiais:
  - I. Zonas de Riscos
    - a) De Duvidosa Segurança Geotécnica.
    - b) Sujeitas a Inundações.
  - II. Zonas de protecção:
    - a) Do Património Cultural;
    - b) Do Património Natural;
    - c) De Recursos e Equipamentos Hídricos;
    - d) De Alta Infiltração;
    - e) Ribeiras e Eixos Principais de Água;
    - f) Áreas Protegidas.

Quadro 1. Condicionantes especiais

Condicionantes especiais	Habitación ligada ao uso do solo	Usos														
		Indústria		Serviços / Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comercio		Infra-estruturas técnicas	Agrícolas	Florestais	Extracções minerais	Pesca	
Pesada	Ligeira	Pequeno comércio	Grossista													
Zonas de riscos	De duvidosa segurança geotécnica	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X
	Sujeitas a inundações	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	X	X
Zonas de protecção	De património cultural	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	De património natural	X	X	X	X	X	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X
	De recursos e equipamentos hídricos	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X	C	C	C	X	X
	De alta infiltração	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X	C	C	C	X	X
	Ribeiras e eixos principais de água	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X	C	C	C	X	X
Serviços	Áreas protegidas	C	X	C	X	C	C	X	C	C	X	C	C	C	X	X
	De orla marítima	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Infra-estruturas públicas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	ZDTI	C	X	X	C	C	C	C	C	C	X	C	C	C	C	C

C - uso compatível / X - uso incompatível

### III. Servidões:

- Da Orla Marítima;
- Infra-estruturas Públicas;
- ZDTI.

- Nas zonas indicadas no número anterior são observadas restrições de uso do solo tendo em consideração os seus constrangimentos resultantes da segurança, e do interesse público, conforme indicado no Quadro 1.

## CAPITULO III

### USO DOMINANTE DO SOLO

#### Artigo 12º. Classes e Categorias de Espaços

- O PDM divide o território municipal nas seguintes classes de espaços, conforme delimitadas na Planta de Ordenamento:
  - Áreas Edificáveis;
  - Áreas Não Edificáveis.
- As classes de espaços, Áreas Edificáveis e Áreas Não Edificáveis compreendem mais do que uma categoria de espaços, conforme definido na secção respectiva.

#### Artigo 13º. Caracterização das Áreas Edificáveis

As áreas edificáveis compreendem as seguintes categorias de espaços, conforme delimitado na Planta de Ordenamento:

- Urbana estruturante;
- Habitacional mista;
- Aglomerado rural;
- Equipamentos sociais;
- Verde urbana;
- Industrial.
- Turismo.

#### Artigo 14º. Áreas Edificáveis

- As áreas edificáveis são integradas pelos solos urbanizados ou ocupados pela edificação e com alto grau de consolidação e pelos solos que o PDM considera adequados para o seu desenvolvimento urbano.
- Não fazem parte das áreas edificáveis, as edificações dispersas ou em pequenos agrupamentos dentro de áreas não edificáveis.

#### Artigo 15º. Urbana Estruturante

Integra a área urbana estruturante os solos delimitados na Planta de Ordenamento do PDM, do tecido urbano residencial já consolidado dos seguintes aglomerados: Pedra Badejo, Achada Fazenda e Cancelo.

#### Artigo 16º. Habitacional Mista

A área habitacional mista abrange todos os solos que o PDM considera adequados para a extensão do perímetro urbano dos núcleos do Artigo anterior, conforme delimitado na Planta de Ordenamento.

#### Artigo 17º. Aglomerado Rural

- Os aglomerados rurais abrangem todos solos urbanos originados pela concentração de construções afectas a actividades agrícolas e pecuárias, baseados em loteamentos ligados à estrutura do solo rural e que no seu desenvolvimento formaram concentrações com características urbanas que contêm ou deveriam conter dotações e infra-estruturas.
- Estão também incorporados nos aglomerados rurais, os solos assinalados na Planta de Ordenamento e que o PDM considera adequados para a extensão de alguns dos aglomerados existentes, mantendo as características rurais de edificação e usos que possuem as áreas já ocupadas por edificações.

#### Artigo 18º. Equipamentos Sociais

Os equipamentos sociais abrangem todas as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento e que o PDM considera devem formar a estrutura geral de um sistema de equipamentos ou serviços públicos, atendendo a sua posição estratégica e estruturante das áreas e dada a sua acessibilidade em relação à povoação.

#### Artigo 19º. Verde Urbana

As áreas verdes urbanas são integradas pelas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento e que o PDM considera que devem formar a estrutura geral de um sistema de espaços livres públicos, atendendo à sua posição estratégica e estruturante e dada a sua acessibilidade em relação à povoação.

#### Artigo 20º. Industrial

As áreas industriais abrangem os solos delimitados na Planta de Ordenamento e que o PDM considera adequados para o seu desenvolvimento enquanto suporte de actividades industriais, face às suas características e posição territorial.

#### Artigo 21º. Turismo

Estas áreas abrangem os solos delimitados como ZDTI, mas também os propostos na Planta de Ordenamento do PDM e que consideram-se adequados para o seu desenvolvimento enquanto suporte de actividades turísticas, mas tendo em conta os requerimentos ambientais e paisagísticos de protecção que a orla costeira do município requer.

#### Artigo 22º. Condicionalismos Comuns às Áreas Edificáveis

Nas áreas edificáveis é interdita a instalação de parques de sucata e depósitos de resíduos sólidos, bem como a armazenagem grossista de produtos explosivos e inflamáveis.

Quadro 2. Módulos de reserva

Unidades de habitações	Sistema de espaços livres: domínio e uso público		Centros docentes			Serviços de interesse público e social			Parques de estacionamento
	Jardins e praças públicas	Áreas de jogo e recreio para crianças	Pré-escolar	Primária	Secundária	Parque desportivo	Equipam. comercial	Equipam. social	Núm. 100 m <sup>2</sup> edificação
	m <sup>2</sup> solo/ha.b.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> solo/hab.	m <sup>2</sup> const./hab.	m <sup>2</sup> const./hab.	
Unidade elementar	10	2		10		-	2		1
Unidade Básica	10	2	2	10	-	6	1	3	1
Unidade Integrada	10	2	2	10	-	6	2	4	1
Conjuntos entre 1000 e 2000 hab.	15	6	2	10	-	6	3	6	1
Conjuntos entre 2000 e 5000 hab.	15	6	2	10	4	6	4	6	1

Consideram-se Unidades elementares os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de até 250 habitações.  
 Consideram-se Unidades básicas os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de entre 250 e 500 habitações.  
 Consideram-se Unidades integradas os conjuntos urbanos ou urbanizáveis de entre 500 e 1000 habitações.

c) *Aglomerado rural*

- Densidade bruta máxima de habitações: 15 habitações/Ha.
- Número máximo de pisos: rés-do-chão, mais um acima e que deve ocupar apenas 50% do rés-do-chão.
- Lote ou parcela mínima: nesta área admitem-se todas as dimensões de parcelas existentes; para os loteamentos futuros as dimensões mínimas devem ser de 6 metros de frente por 18 m de profundidade.
- Índice de implantação máximo: 50%.

d) *Industrial*

- Número máximo de pisos: um (rés-do-chão), com uma altura máxima de 6 m.
- Lote ou parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Índice de implantação máximo: 60%.

Quadro 3. Módulos mínimos de reserva / solos usos terciários e industriais

Situação	Usos terciários			Uso residencial
	Sistema de espaços livres de domínio e uso público	Serviço de interesse público e social	Parques de estacionamento	Sistema de espaços livres de domínio e uso público, centros docentes, parques de estacionamento
	Percentagem	Percentagem	Núm./100 m <sup>2</sup> edificação	
Primeira	10	4	1	-
Segunda	10	6	1	Módulos do ponto 1 deste artigo

- a) A primeira situação é aplicável aos casos em que o uso do solo é, exclusivamente, terciário ou industrial.  
 b) A segunda situação é aplicável aos casos em que também se pode ter uso residencial.

Artigo 23º. Reservas de Dotações Mínimas para as Áreas Edificáveis

1. Para as áreas edificáveis de uso dominante habitação, e em função do número de unidades de vivendas (elementar, básica, integrada e conjuntos), o presente Regulamento determina os módulos de reserva mínima para dotações (espaços livres, centros docentes, serviços de interesse público e social e parques de estacionamento). Quadro 2.
2. Para os solos urbanos e urbanizáveis destinados a usos, principalmente, terciários e/ou industriais, o presente Regulamento determina os módulos de reserva mínima para dotação. Quadro 3.

Artigo 24º. Parâmetros urbanísticos Máximos para as Áreas Edificáveis  
 São determinados, em função da categoria de espaço, os seguintes valores para o desenvolvimento das áreas edificáveis com referência à densidade máxima de habitações, ao número máximo de plantas, ao lote ou parcela mínima e à ocupação máxima da parcela:

a) *Urbana estruturante*

- Densidade bruta máxima de habitações: 40 habitações/Ha.
- Lote ou parcela mínima: nesta área admitem-se todas as dimensões de parcelas existentes; para os loteamentos futuros as dimensões mínimas devem ser de 6 m de frente por 18 m de profundidade.
- Índice de implantação máximo: 60%.

b) *Habitacional mista*

- Densidade bruta máxima de habitações: 30 habitações/Ha.
- Número máximo de pisos: dois (rés-do-chão mais um acima).
- Lote mínima: 6 m de frente por 18 m de profundidade.
- Índice de implantação máximo: 50%.

Artigo 25º. Condicionalismos à Edificação nas áreas edificáveis

1. Os lotes localizados num solo urbano podem ser edificados desde que cumpram os seguintes requisitos:
  - a) Tenham acesso público;
  - b) Tenham abastecimento de água potável;
  - c) Tenham sistema de evacuação de resíduos, através de sistema de esgotos ou dum sistema individual de tratamento e reciclagem dos mesmos;
  - d) Tenham abastecimento de energia eléctrica, através dum rede pública ou dum sistema próprio de produção de energia renovável.
2. Nos solos para os quais o PDM exige um Plano de Detalhe, não se pode edificar enquanto este plano não seja aprovado e não terem sido executadas as infra-estruturas mínimas de serviços que o mesmo determine, devendo estas cumprir, pelo menos, os requisitos previstos no número um, sem prejuízo dos que possam vir a ser estabelecidos no Plano de Detalhe.

Artigo 26º. Condições para as Edificações

1. Com vista a preservar e melhorar a paisagem urbana e rural, são interditas as edificações com acabamentos com blocos de cimento à vista.
2. As edificações que não sejam em pedra, devem estar pintadas.
3. As edificações destinadas a habitação, seja qual for a classe da área e sem prejuízo do que vier a ser determinado nos Planos de Detalhe devem, de forma assegurar condições higiénicas e de regulação térmica interior, cumprir as seguintes condições mínimas:
  - a) Ter ventilação cruzada: caso a habitação tenha uma cobertura plana, deverá adoptar uma solução de tecto ventilado com câmara de ar;
  - b) Nas edificações em que esteja previsto um segundo piso e enquanto este não for construído, o tecto do primeiro piso deverá ser acabado com soluções provisionais que garantam a criação de uma câmara de ar ventilada como cobertura.

#### Artigo 27º. Áreas não Edificáveis

1. As áreas não edificáveis têm como objectivo a valorização do património rural, florestal e costeiro, articulando-o com as características da produção agrícola e do coberto vegetal.
2. As áreas não edificáveis subdividem-se, consoante o uso dominante, o grau de protecção, nas categorias seguintes, delimitadas na Planta de Ordenamento:
  - a) Agrícola Exclusiva;
  - b) Agro-Silvo-Pastoril;
  - c) Verde de Protecção e de Enquadramento;
  - d) Florestal;
  - e) Costeira;
  - f) De Recreio rural.

#### Artigo 28º. Agrícola Exclusiva

1. A categoria agrícola exclusiva integra espaços rurais em que domina uma agricultura cuja produtividade se revelou suficiente para estabilizar o uso agrícola, e cuja preservação é necessária.
2. São incompatíveis com o uso habitacional.
3. Nestas zonas estará permitido:
  - a) A preservação dos usos agrícolas pre-existentes. Este uso compreende a execução da actividade agrícola em terrenos já preparados para seu desenvolvimento em forma tradicional e com intensidade média e alta.
  - b) Como intervenções próprias só são consideradas a remoção de exemplares da flora e a fauna selvagem dentro das áreas de cultivo, sempre que não estejam protegidas, ademais das de plantação e recolção de cultivos.
  - c) A produção de pasto e ou desenvolvimento de experiências com espécies autóctones forrageiras.
  - d) As novas estruturas de fiação não aéreas, eléctricos ou telefónicos e as infra-estruturas hidráulicas e de saneamento que devam ser instaladas na zona.
  - e) Os trabalhos e obras de manutenção e melhoramento das edificações e construções existentes.

#### Artigo 29º. Agro-Silvo-Pastoril

1. A categoria agro-silvo-pastoril inclui os espaços rurais em que o uso agrícola do solo constitui uma alternativa com pouca valia económica devido às características pedológicas e, por isso, têm sido ocupadas com florestações ou têm mantido um aproveitamento predominantemente silvo-pastoril.
2. Nestas zonas estará permitido:
  - a) A ganaderia estabulada familiar. Este nível de uso é considerado compatível com carácter geral nas fazendas de cultivo e inclusive com as casas localizadas em áreas rústicas. A unidade productiva familiar desenvolve no interior de cada fazenda actividades de aproveitamento ganadeiro com um espaço limitado, sem prejuízo de que os animais possam passar parte do seu tempo em pastoreio.

- b) A ganaderia estabulada de carácter artesanal. Em princípio, dentro desta categoria encontram-se as instalações que superem 10 cabeças no caso de explorações de bovino, ou 5 exemplares mães de suíno, ou de contar com ambas, que a soma do dobro do número de porcas mães mais as cabeças bovinas seja superior a 10.
- c) A criação de infra-estruturas viárias e de transporte terrestre para a circulação ou tráfego de pessoas, animais ou veículos, e como acesso ao resto dos usos do território. Formarão parte desta categoria de uso próprio os elementos suporte de circulação, os elementos funcionais ligados (obras de fábrica, pontes, túneis, assim como os espaços para estacionamento, auxílio, urgências, etc.), além das faixas de terreno de domínio público vinculadas ao viário.
- d) As oficinas de artesanato e pequenos comércios ligados a casas rurais, nos que realizem de forma exclusiva actividades para a obtenção ou transformação de produtos, cujas dimensões em relação à superfície, trabalhadores, maquinaria e potência eléctrica seja muito limitada, e suas actividades sejam compatíveis com as exigências ambientais duma área residencial.
- e) O uso residencial deverá estar dotado dos serviços suficientes para permitir a vida quotidiana em comum dum grupo de pessoas. Estes imóveis estão formados por casas e espaços ligados a estas, tais como áreas livres privadas, garagens, etc., dispostas nas montanhas, entre vales, únicas zonas apropriadas para a edificação sem desperdiçar o solo adequado para cultivo. Deberão estar ligados à rede viária existente ou programada.

#### Artigo 30º. Verde de Protecção e de Enquadramento

1. As categorias verde de protecção e de enquadramento 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 das vias, a zonas industriais ou outros usos com impacto suficiente que necessitem de amenização por intermédio destas áreas.
2. Para efeitos de manutenção das condições actuais, são também incluídos na categoria de espaços verdes de protecção e de enquadramento aqueles terrenos situados em volta das áreas edificáveis e que o PDM considera necessário salvaguardar da edificação com vista a impedir a formação de um contínuo edificáveis, mantendo áreas livres entre aquelas que se consideram adequadas para o seu desenvolvimento urbano.
3. Os espaços verdes de protecção e enquadramento delimitados em volta das áreas urbanizáveis manterão as condições actuais, não podendo neles ser feita qualquer tipo de nova edificação e mantendo os usos existentes sempre que não sejam incompatíveis com os condicionamentos especiais.
4. Como complemento à Rede Nacional de Áreas Protegidas se reconhecem uma série de âmbitos que cumprem com o previsto no Decreto-Lei 3/2003 e que de maneira provisional delimitam-se na Planta de Ordenamento.

Quadro 4. Classes de espaços

Classes de Espaços		Abreviação	Usos															
			Habitación ligada ao uso do solo		Industria		Serviços / Terciário	Equipamentos sociais	Turismo	Recreio Urbano	Recreio Rural	Comércio		Infra-estruturas técnicas	Agrícolas	Florestais	Extracções minerais	Pesca
			Poluente	Não poluente	Pequeno comércio	Grossista												
Áreas Edificáveis	Urbana estruturante	UE	D	X	C	C	C	C	X	X	C	X	C	X	X	X	X	X
	Habitacional mista	HM	D	X	C	C	C	C	C	X	C	X	C	X	X	X	X	X
	Aglomerado rural	AR	D	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	C	
	Equipamentos sociais	ES	C	X	X	X	D	X	C	X	C	X	C	X	X	X	X	X
	Verde urbano	VU	X	X	X	X	C	X	D	C	C	X	C	X	X	X	X	X
	Industrial	IN	X	D	D	C	X	X	X	X	C	C	C	C	X	X	X	C
Áreas não Edificáveis	Agrícola exclusiva	AEX	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	X	
	Agro-Silvo-Pastoril	ASP	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	C	X	C	
	Verde de protecção e de enquadramento	VPE	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C	
	Florestal	FL	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	D	X	X	
	Costeira	CO	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C	X	C	
	De indústria extractiva	IE	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	D	X	
	De recreio rural	RR	X	X	X	X	C	X	X	D	C	X	C	C	C	X	C	

D - uso dominante / C - uso compatível / X - uso incompatível

5. Serão permitido o seguinte:
  - a) As actividades ligadas à investigação científica, sempre que sejam compatíveis com a protecção e restauração destes espaços.
  - b) As actuações de conservação, recuperação e restauração dos recursos naturais da zona, especialmente as da flora e fauna ameaçadas.
  - c) O acesso a pé pelos caminhos tradicionais em condições seguras.
  - d) As actividades ganadeiras tradicionais, até a realização de um Estudo da Capacidade de Carga Ganadeira do município, que determinará a continuidade, redução ou progressiva eliminação de tais actividades nestas áreas. Em tudo caso, não estará permitido o aumento do número de cabeças de gado dentro do solo desta categoria, nena colocação de novas instalações ou carcados de uso ganadeiro.
6. Serão regulado o seguinte:
  - a) O aproveitamento, manipulação ou extracção dos seus recursos naturais, especialmente os elementos florísticos que possam ter interesse forrageiro.
  - b) As actividades ligadas ao cercado dos sitios de interesse florístico e à gestão e erradicação do gado.
  - c) O controlo, ou erradicação, da fauna e flora introduzida. Se potenciara el uso do carrapato (*Furcraea gigantea*) para o fabrico de cestaria.

#### Artigo 31º. Florestal

1. A categoria florestal inclui os espaços onde predominam a ocupação florestal e é ainda constituída por áreas actualmente sem ocupação rural, denominada inculta, sendo áreas com solos muito pobres, com declives excessivos, presença de afloramentos rochosos e acentuada secura.
2. Nestas áreas será excluído ou uso habitacional. Aplicassem-se as medidas estabelecidas na legislação florestal em relação ao regime de usos e autorizações como corte de madeira, solta de ganhado, colecta de pastos e lenha, etc.

#### Artigo 32º. Costeira

1. Corresponde com a orla marítima municipal. Será excluído ou uso habitacional.
2. Aproveitando a possibilidade prevista no Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de Julho, que aprova os principios e as normas de utilização de solos, a faixa marítima de protecção será de 120 metros.
3. Prohibe-se a extracção de areias nas praias das bacias com terrenos agrícolas exclusivos para evitar a salinização do aquífero.
4. Serão declaradas moratorias de uso das praias em época de desove das tartarugas marinhas, já protegidas mediante legislação específica.
5. Realizara-se um inventario de lugares de nidificação de aves marinhas no litoral e um catálogo dos fragmentos paleontológicos e geológicos presentes em algumas das praias e zonas rasas do município.
6. Regularao-se os pontos de pesca desportiva e mergulho.
7. Nas lagoas do Convénio RAMSAR se realizaram os trabalhos necessários para a sua recuperação.

#### Artigo 33º. Recreio Rural

1. Esta categoria é constituída por espaços associados à fruição de valores naturais, culturais e paisagísticos, numa perspectiva de diversidade e complementariedade de usos e valorização sustentável da actividade de recreio e lazer.
2. Nastas zonas não se permitirão edificações nem estruturas que possam impedir a visão dos relevies residuais.

#### Artigo 34º. Determinações para as Áreas não Edificáveis

1. Integram as áreas não edificáveis os solos que pelas suas características e valores naturais, ambientais, produtivos ou de paisagem, ou porque comportam riscos para a ocupação pela edificação, o presente PDM considera apropriado preservar do desenvolvimento urbano.
2. Nos solos referidos no número um, o PDM limita os usos daqueles originados pelas actividades primárias ou relacionadas com as características do meio.
3. Para efeitos do número dois, é limitada a construção de habitações, admitindo-se unicamente aquelas existentes ou as associadas às actividades admitidas nesta categoria de solo, em função dos usos admitidos a cada classe de espaço e de acordo com as condições que o PDM determina para sua edificação.

#### Artigo 35º. Condições da Edificação nas Áreas não Edificáveis

1. Todas as edificações para habitação existentes no solo rural à data de aprovação deste PDM podem ser mantidas, conservadas e reabilitadas.
2. As novas edificações devem observar os seguintes condicionamentos:
  - a) São interditas novas edificações nos solos com inclinação superior a 30%.
  - b) São admitidas as edificações destinadas a usos agrícolas e pecuários;
  - c) São admitidas as edificações destinadas a residência ou turismo rural, desde que se situem num raio de 250 m de uma fonte existente ou prevista no PDM, conforme o indicado na Planta de Ordenamento;
  - d) A densidade máxima de habitações no solo rural, para os solos que se situam num raio de 250 m das fontes existentes ou previstas é de 2 habitações/Ha de solo. Para efeitos deste cálculo, as unidades de turismo habitacional são consideradas em função do número de camas previstas, contando uma habitação por cada cinco camas.
  - e) São interditas as unidades de turismo de rural com mais de 10 camas;
  - f) A altura máxima das edificações no solo rural é de um piso;
  - g) A coberta das edificações deve ser inclinada, com excepção das não associadas à habitação ou turismo rural que a sua função requeiram outra solução.

#### Artigo 36º. Limitações de Uso

O PDM classifica as categorias de espaços em função das suas características físicas e potencialidades e em consonância com o modelo de desenvolvimento que pretende-se adoptar, e estabelece as limitações constantes no Quadro 4.

## CAPÍTULO IV

### DETERMINAÇÕES DE GESTÃO

Artigo 37º. Directrizes para os Planos de Desenvolvimento Urbano

1. O Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU), nos termos das Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, é o instrumento que rege a organização espacial dos núcleos de povoamento.
2. O PDM indica as áreas abrangidas pelos Planos de Desenvolvimento Urbano já desenvolvidos para o Litoral de Santiago Maior, e propõe na Planta de Ordenamento deste PDM as modificações e as directrizes a seguir indicadas:
  - a) De forma geral, os PDU deverão atender às determinações estabelecidas no PDM para as diferentes categorias de espaços, em especial no que se refere às reservas de dotações e parâmetros urbanísticos máximos, sem prejuízo de poder vir a ser determinado, em função de ordenações concretas, um maior nível de dotação ou parâmetros urbanísticos mais baixos.
  - b) As ruas que venham a ser criadas deverão ter uma largura mínima de 12 m para as vias com dois sentidos de circulação de veículos, e de 9 m para as de um só sentido. A distância mínima entre edificações a banda e banda da nova rua deverá ser de 15 m.
  - c) As normas para a nova edificação deverão contemplar condições de adaptação topográfica e inserção nos terrenos inclinados com vista a:
    - Evitar a erosão e alteração excessiva e prejudicial do solo;
    - Evitar eventuais prejuízos nos lotes e edificações vizinhas derivados dos movimentos de terra e construção de muros de contenção;
    - Preservar a paisagem urbana evitando o escalonamento da edificação sobre o terreno com uma imagem visual de mais pisos do que aqueles permitidos, através das caves.

Artigo 38º. Directrizes para os Planos Detalhados (PD)

1. Nos termos das Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, o PD é o instrumento que rege a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem.
2. O PDM indica na Planta de Ordenamento as áreas que deverão ser abrangidas por Planos de Detalhe.
3. Os PD delimitados tem por objetivo o ordenamento urbano dos núcleos existentes e as suas extensões. Será condição manter a identidade e separação física entre os núcleos, evitando que as áreas edificáveis cheguem a tocarse. Deveran-se manter as faixas de proteção livres de edificações de acordo com o que estabelece este PDM.
4. Os Planos de Detalhe deverão ser elaborados seguindo as directrizes a seguir indicadas:
  - a) De forma geral, os PD deverão ser elaborados atendendo às determinações estabelecidas pelo PDM para as diferentes categorias de espaços, em

especial no que se refere às reservas de dotações e parâmetros urbanísticos máximos, sem prejuízo de poder vir a ser determinado, em função de ordenações concretas, um maior nível de dotação ou parâmetros urbanísticos mais baixos.

- b) As ruas que venham a ser criadas deverão ter uma largura mínima de 12 m para as vias com dois sentidos de circulação de veículos e de 9 m para as de um só sentido. A distância mínima entre edificações a banda e banda da nova rua deverá ser de 15 m.
- c) As normas para a nova edificação deverão contemplar condições de adaptação topográfica e inserção nos terrenos inclinados com vista a:
  - Evitar a erosão e alteração excessiva e prejudicial do solo;
  - Evitar eventuais prejuízos nos lotes e edificações vizinhas derivados dos movimentos de terra e construção de muros de contenção;
  - Preservar a paisagem urbana evitando o escalonamento da edificação sobre o terreno com uma imagem visual de mais pisos do que aqueles permitidos, através das caves.
- d) Os PD que abrangem áreas de núcleos urbanos consolidados, que aparecem identificados na Planta de Ordenamento (Urbana estruturante) como PD-ch, PD-C-ch desenvolveram-se tendo como objetivo a melhora e conservação destas áreas, a partir do reconhecimento do valor da edificação patrimonial e tradicional existente. Os critérios anteriores deverão reflectir-se nos regulamentos específicos para a edificação a desenvolver por os ditos PD's.
- e) Os PD que abrangem áreas de tecidos urbanos existentes mas com baixo nível de consolidação, identificados na Planta de Ordenamento (Habitacional mista) como PD-A e que nomearemos como de consolidação, têm como principal objectivo assegurar que a ocupação destas áreas produza-se com redes de infra-estruturas e as dotações necessárias.
- f) Os PD que abrangem áreas nas que não existe edificação, identificados na Planta de Ordenamento (Habitacional mista) como PD-B, e que nomearemos como de novo crescimento, tem que assegurar a continuidade com as redes urbanas existentes de acordo com o esquema proposto por este PDM.
- g) Os PD que abrangem áreas de aglomerados rurais, identificados na Planta de Ordenamento como PD+ (nome do aglomerado), deverão ser elaborados tendo em conta as características e condições das áreas já consolidadas pela edificação rural. Nesse sentido, os edifícios seguirão preferencialmente as tipologias tradicionais, respeitando as condições de integração no meio rural em que se assentam.

Artigo 39º. Directrizes para políticas sectoriais

A administração municipal promoverá um programa de desenvolvimento local, e de educação ambiental destinado a lograr os seguintes objetivos:

- a) Habilitar canais de informação e assessoria efectivos para a população local.
- b) Facilitar o acesso da população a distintas ajudas e subvenções.
- c) Promover actuações e cursos de formação destinados a população local.

- d) Prever investimentos na melhora da qualidade de vida dos assentamentos da população e dos seus habitantes.
- e) Restaurar, potenciar e conservar o património cultural.
- f) Promover a participação dos habitantes na tomada de decisões e nas atividades relacionadas com a gestão e serviços municipais.

O programa se estrutura em subprogramas, recolhendo cada um deles os objetivos concretos a conseguir, e as actuações necessárias para a sua consecução, a priorização da mesma, os prazos de execução e o orçamento detalhado. Os subprogramas serão pelo menos os seguintes:

*a) Programa de educação ambiental*

O Programa terá por finalidade o desenvolvimento de actividades que auxiliem na percepção das práticas quotidianas, particularmente àquelas que provocam danos ambientais e a necessidade destas serem alteradas. As actividades propostas serem as seguintes:

- formação sobre processos educativos – saúde ambiental;
- formação em “Melhoramento e Conservação de Pasto”;
- formação em “Conservação do Solo no uso de Barreiras Vivas (vegetação)”;
- realização de palestras sobre a problemática ambiental;
- elaboração com a comunidade folhetos (desdobráveis informativos), e cartazes, sobre processo educativo no âmbito de saneamento do meio e ambiente;
- instalação de exposição para troca de conhecimentos sobre os trabalhos realizados no âmbito das actividades/programas;
- instalação de mostras (peças teatrais) culturais de cunho ambientalista;
- encontros de ambientalistas para discussão
- implantação da colecta selectiva de lixo;
- elaboração de material pedagógico de apoio.

*b) Fomento e melhora da agricultura biológica e tradicional*

O Programa terá por finalidade básica o fomento e melhora das práticas agrícolas tradicionais e biológicas. Trata-se de uma actuação prioritária, já que cumpre com vários objetivos da gestão do solo não urbanizável:

- conservação do solo fértil e redução da erosão e aterramento de barragens;
- favorecimento da infiltração e aumento da recarga dos aquíferos;
- conservação de uma paisagem rural singular e valiosa;
- conservação e desenvolvimento da vegetação autóctone associada;
- fomento das práticas de agricultura biológica com escassos insumos agroquímicos;
- fomento da produção orientada a demandas internas (horto frutícola, forragem).

O Programa deverá contemplar as seguintes linhas de actuação:

- Medidas para o fomento da exploração das terras agrícolas de modo compatível com a protecção e melhora do meio ambiente, da paisagem e da diversidade

genética. Em particular, habilitar ajudas específicas para a posta em exploração de terrenos abandonados (incentivos para jovens agricultores) e facilitar o acesso os existentes para estas formas de produção agrícola.

- Promover estudos sociológicos e socioeconómicos relacionados com a problemática das famílias ligadas a agricultura tradicional; viabilidade e alternativas da agricultura tradicional frente às estufas e outras formas intensivas; productos susceptíveis de produção por estes sistemas (espécies forrageiras, medicinais, ornamentais e hortos frutícolas).
- Estabelecer sistemas de controlo e acompanhamento das ajudas e subvenções (indenizações de explorações agrárias, melhora de solos agrícola, instalações destinadas a aplicação de medidas correctoras para as águas de irrigação).

*c) Criação de um centro de desenvolvimento local*

A Administração municipal deverá prever e dotar um Centro de Desenvolvimento Local que se ocupe das seguintes funções:

- Coordenar actuações promovidas pelas diferentes administrações no âmbito do município.
- Difundir as ajudas a iniciativas locais e assessoramento no tramite.
- Difundir as iniciativas de desenvolvimento local levadas a cabo noutras áreas de carácter similar.
- Apoiar a comercialização de productos locais, a través de medidas como:
  - criação de uma denominação de origem ou eco-etiqueta e controle da sua designação;
  - a criação de canais de comercialização e mediar na negociação de canais de distribuição directas com as zonas urbanas;
  - a criação de um mercado de productos locais;
  - a realização de campanhas de promoção institucional;
- Fomentar o associacionismo entre produtores e no acesso a comercialização.
- Organizar cursos formativos, com especial atenção aos jovens e, preferentemente, a través da criação de um Programa de Emprego Juvenil.
- Promover e coordenar estudos relacionados com:
  - valoração dos recursos comercializáveis do município (frutas tropicais, especialmente papaia e mango, pesca, grogue, artesanato, turismo rural, horta biológica, granja-escola, serviços de guia, plantas ornamentais, etc.);
  - estudo sociológico de iniciativa local; perfil, tendências e problemática das famílias que estão dentro do município e possibilidades de retenção e captação de jovens;
  - potencialidade do turismo rural no município, desenho da demanda, oferta potencial e iniciativa local.
- Favorecer a criação de uma rede de hospedagem rural e actividades relacionadas e facilitar a divulgação de esta oferta nos principais pontos de demanda.

A Administração municipal estudará a conveniência de situar o Centro de Desenvolvimento Local num centro polivalente susceptível de albergar outras

funções sociais compatíveis (de saúde, de juventude, de 3ª idade, biblioteca, etc.). Preferentemente se recuperará alguma construção tradicional ou de valor cultural localizada em Pedra Badejo ou em zonas próximas.

Dentro do marco do Programa de Desenvolvimento Local, a Administração municipal deverá promover a criação de linhas de ajudas específicas, que deverão ser divulgadas desde o Centro de Desenvolvimento Local, que deveria actuar também como coordenador e controlador das mesmas:

- Recuperação de vivendas, transporte escolar, obras de infra-estrutura, etc.
- Agricultura ecológica, que diminua os efeitos degradantes e contaminantes e, em particular, recuperação de actividades agrícolas tradicionais.
- Melhora das estruturas de manipulação, transformação e comercialização de productos agrários, incluindo a construção, ampliação e renovação de edifícios, instalações e equipamentos, e as construções ou ampliações de estabelecimentos industriais e de comercialização maiorista de produtos agrários.

#### *d) Criação dum Escritório Técnico de Arquitectura e Habitação*

A Administração municipal deverá criar e dotar um Escritório Técnico de Arquitectura e Habitação como serviço administrativo e executivo próprio (ou bem através do Centro de Desenvolvimento Local) e deverá ter as seguintes funções e objectivos:

- As funções administrativas próprias e específicas neste campo na organização do Concelho com o objectivo de melhorar a qualidade de vida dos habitantes e de controlo do crescimento urbano proposto pelo PDM.
- Desenvolvimento técnico, execução e/ou seguimento de projectos e iniciativas de construção municipais.
- Em estreito contacto com o Centro de Desenvolvimento Local e suas actividades ou bem por se mesma, ser capaz de levar a efeito programas municipais de habitações sociais<sup>1</sup>.
- Facilitar e difundir ajudas às iniciativas privadas locais e assessoramento nos trâmites administrativos.
- Habilitar canais de informação (técnica, socioeconómica, etc.) para obter um conhecimento adequado dos processos de acesso à habitação das famílias.
- Reconhecer e orientar ou intervir nos processos espontâneos de autoconstrução mediante o desenvolvimento de um processo de assistência técnica, baseado na implementação de estratégias de participação comunitária e o sistema de autoconstrução dirigida. Tratar-se-ia de eliminar os níveis de improvisação, potenciar as capacidades associativas da comunidade e de relação com a Administração municipal, fomentar o intercâmbio de conhecimentos, canalizar a actividade autoconstrutora pelas vias legais e promover o desenvolvimento e uso de novas tecnologias, contribuindo desta maneira ao processo de ordenamento urbano e a conseguir uma habitação adequada e financeiramente acessível para todos.
- Fomento e posta em valor das próprias tradições construtivas e habitacionais (tipologias dos fogos ou outros usos, o uso dos materiais tradicionais, o reciclagem

de materiais de construção, etc.) a partir da assistência técnica; ou do desenvolvimento (teórico e técnico) de tipologias concretas de edificações adaptadas às necessidades actuais ou usos locais como oferta de orientação e ajuda às iniciativas privadas; ou da sensibilização através da divulgação (por exemplo, a elaboração e difusão de folhetos ou manuais de boas práticas). Neste sentido os projectos de construção de obra pública municipal deveriam ser exemplares.

#### *e) Programa de conservação e promoção dos recursos culturais*

O programa tem por finalidade básica a conservação do património cultural do município a través da restauração e manutenção. Se considerará recurso, valor ou elemento cultural catalogável qualquer elemento reflexo de actuações humanas que ficaram integradas no meio e que, por seu valor etnográfico, histórico, artístico, estético ou tradicional, imprimam personalidade ao lugar onde se encontre.

O Programa deverá estabelecer um Catálogo dos valores culturais do município, no que se incluirão:

- edificações de valor histórico artístico, civil ou religioso;
- elementos e núcleos de arquitectura tradicional;
- elementos e conjuntos de interesse etnográfico (trapiches, etc.).

Cada elemento cultural catalogado deverá contar com uma ficha que inclui, ao menos, os seguintes conceptos:

- tipo de elemento inventariado;
- localização e descrição completa incluindo fotografia e data;
- estado de conservação;
- uso actual e propriedade;
- principais valores para a sua inclusão no Catálogo;
- outras observações (entorno, historia etc.).

A adequação para o uso público dos elementos culturais catalogados seleccionados como prioritários considerará, ao menos a sinalização dos elementos culturais catalogados e a edição de um folheto de divulgação com os seguintes dados:

- acesso e serviços mínimos;
- instalação de painéis interpretativos;
- medidas de conservação.

Os elementos culturais catalogados terão carácter preferente para:

- as actuações de restauração e reabilitação;
- o concessão a subvenções e ajudas para restauração e reabilitação;
- o estabelecimento de serviços relacionados com a conservação, uso público e administração municipal.

Se habilitará uma linha de subvenções para a manutenção dos elementos catalogados, em particular do património histórico-artístico.

1. Esta directriz de criação de um Escritório Técnico pretende que a Administração municipal possa aproveitar qualquer oportunidade que se presente ao contexto das políticas e programas nacionais. A cargo do Ministério de Descentralização, Habitação e Ordenamento do Território encontra-se actualmente em fase de lançamento o Programa Nacional "Casa para Todos", que visa aumentar a construção de habitação social e facilitar o acesso ao crédito à habitação utilizando para isso um amplo conjunto de métodos (fiscais, de acesso ao crédito para habitação através de fundos de garantia e políticas de bonificação focalizadas, criação dum banco social, etc.) e aberto à participação activa de diversos parceiros (municípios, ONGs, empresas, Banca).



*f) Programa de restauração da cobertura vegetal*

Tem por finalidade básica lograr uma recuperação progressiva da cobertura vegetal do município, justificada numa variedade de objetivos:

- proteger o escasso e valioso solo fértil da erosão;
- reduzir os processos de aterramento;
- recuperar os habitats singulares ou ameaçados, garantindo a continuidade das comunidades bióticas associadas;
- aumentar e melhorar a produção de pastos.

O Programa considerará, pelo menos, os seguintes objetivos específicos:

- fixar o solo nas ladeiras das bacias submetidas a intensos processos erosivos;
- recuperar as formações autóctones viáveis do município.

O Programa estabelecerá as condições para a redação do Estudo Prévio, que deverá contemplar os seguintes conteúdos mínimos:

- definir o objetivo prioritário e os objetivos secundários da actuação;
- caracterizar de forma suficiente as condições microclimáticas e edafológicas dos enclaves propostos;
- justificar a adequação da espécie ou espécies a plantar, os objetivos estabelecidos e as condições microclimáticas, particularmente com relação aos requerimentos hídricos, sua tolerância a salinidade do solo e água, exposição e intensidade do vento, assim como a viabilidade física do enraizamento;
- justificar a disponibilidade e obtenção de plantas em qualidade e quantidade suficiente;
- quantificar e programar as necessidades de manutenção.

Qualquer actuação de eliminação ou substituição deverá realizar-se sempre de forma progressiva, garantindo a conservação do solo. O Programa estabelecerá a tipologia de cobertura a usar (arbórea, arbustiva ou herbácea, de forma exclusiva, sequencial ou simultânea) para cada zona, em função tanto do objetivo da actuação da re-vegetação como das características microclimáticas do enclave: humidade, nutrientes, profundidade do solo, insolação e exposição ao vento.

Se estabelecerá a densidade das plantações tendo em conta a disposição espacial da vegetação em ambientes áridos e semi-áridos, caracterizada por uma distribuição descontínua em manchas ou bandas, numa proporção óptima que permita as áreas vegetadas subsistir graças ao aporte de água de "escorrentia"<sup>1</sup> e nutrientes das áreas nuas. Se deverá prestar especial atenção a espécies vegetais de interesse forrageiro, frutícola, medicinal ou ornamental.

*g) Programa de conservação da fauna e flora autóctone e dos habitats de especial interesse*

O Programa terá por finalidade básica a conservação das espécies de fauna e flora autóctones do município e dos habitats singulares ou característicos do mesmo.

Deverão conter as seguintes linhas de actuação:

- localização e valorização do estado de conservação das espécies ameaçadas ou de interesse;
- delimitação geográfica e valorização do estado de conservação dos habitats ameaçados ou de interesse;
- determinar e programar as medidas de conservação e recuperação necessárias;
- acompanhamento de espécies ameaçadas e das medidas adoptadas.

Se dará prioridade aos habitats e espécies ameaçadas. Terá prioridade as espécies ameaçadas de fauna com populações pequenas e frágeis no município, em particular aquelas que encontram em perigo de extinção ou vulneráveis em toda a área de distribuição ou em Cabo Verde.

O Programa considerará atuações como as seguintes, com apoio do programa de Investigação:

- localização e vigilância de possíveis lugares de nidificação;
- delimitação das anteriores áreas de nidificação e cria e estudo da conveniência de estabelecer limitações de acesso a estas áreas;
- localização e vigilância dos ninhos de aves de rapina ameaçadas e outros relevos isolados e estudo da problemática de alimentação;
- estabelecer com certeza o status de ameaça do Falcão, identificando o seu lugar de cria actual e potencial;
- acompanhamento das espécies introduzidas e estudo da sua influencia sobre a flora e fauna autóctone.

O programa deverá contemplar uma linha de actuação específica de Resgate Genético, considerando a recolha de material genético das espécies do município, com especial atenção as espécies arbóreas como *Dracaena draco*, *Syderoxylon marginata*, etc., e palmeiras e espécies arbustivas representativas com populações escassas como tortholo, lavanda, etc.

*h) Elaboração de um plano de ordenamento de pecuária*

Durante a vigência do PDM, a instancias da própria administração municipal ou outra Administração com competências na matéria, se deverá elaborar um plano de ordenamento de pecuária que afecte, pelo menos, ao território do município.

A finalidade deste Plano será regular a actividade pecuária, de forma que se logre equilibrar a cabana pecuária com a produção de pastos, evitando o excesso de pastoreio e os danos aos cultivos.

Entre os objetivos específicos do Plano deverão considerar os seguintes:

- definir e delimitar âmbitos para a actividade Pecuária dentro do município;
- regular a carga pecuária de acordo com os recursos disponíveis em cada momento e evitando os processos de degradação devidos ao excesso de pastoreio;

- fomentar a semi estabulação, estabulação e a melhora e adequação sanitária das infra-estruturas associadas a actividade pecuária;
- manter e potenciar as raças mais produtivas e ecológicas e a diversificação da actividade;
- fazer um censo e controlar a cabana pecuária.

O Plano deverá considerar entre outras questões o seguinte:

- definir e cotar as zonas aptas para a actividade Pecuária, evitando aquelas de alto valor natural e agrícola, e favorecendo as de carácter comunal;
- estabelecer um sistema efectivo para o censo e controle da cabana Pecuária;
- criação, localização e avaliação dos Núcleos de Controlo Leiteiro no município;
- medidas de apoio ao gado de estábulo ou semi-estábulo orientadas a melhora de instalações, produção forrageira e suplemento com ração;
- medidas de apoio, em geral, para a melhora das estruturas de manipulação, transformação e comercialização;
- medidas para a adequação sanitária das instalações e a integração ambiental das construções Pecuárias. Em particular, estudo de um adequado tratamento dos vertidos de purina;
- estudo sobre produção forrageira e melhora de pastos, incluindo a investigação de espécies, zonas aptas e plantações experimentais de forrageiras;
- fomento das fórmulas cooperativas nas fases de produção (instalações para o gado, consumo de rações, transformação artesanal) e comercialização.

A Administração municipal deverá controlar estritamente o cumprimento dos requisitos para a concessão de subvenções e ajudas, em particular as relacionadas com a melhora da cabana Pecuária, com gado bovino, ovino e caprino no município, e com a melhora das estruturas de manipulação transformação e comercialização.

#### *i) Programa de actividades turístico-recreativas*

Terá por finalidade básica o ordenamento das actividades que actualmente vêm desenvolvendo neste âmbito, e o desenho das novas actuações susceptíveis de cobrir a actual demanda de ócio no meio natural sem por em perigo os valores existentes.

O programa estabelecerá seus próprios objetivos concretos (tanto qualitativos como quantitativos) de acordo com os seguintes critérios de actuação:

- compatibilizar o uso turístico e a conservação dos valores naturais e culturais;
- aumentar a oferta de oportunidades de recreio e lazer;
- dirigir os visitantes até as zonas menos frágeis desde o ponto de vista ambiental;
- promover o associacionismo da população local para a atenção dos serviços turísticos que se geram a partir do desenvolvimento do Plano.

O programa de Actividades Turísticas e Recreativas analisarão a necessidade e conveniência de melhora ou adequação de "Áreas Recreativas" novas no município,

e a necessidade de novas instalações. Sem prejuízo dos resultados destas análises, o citado subprograma terá em conta pelo menos as seguintes actuações:

- As Áreas Recreativas serão convenientemente dimensionadas em função da capacidade de carga do meio para suportar actividades ligadas ao desenvolvimento de percursos pedestres, ciclo turismo, passeios a cavalo, prática de escalada ou de outros desportos de natureza, de acordo com o volume de visitantes esperados e da normativa em vigor.
- O programa deverá contemplar a manutenção dos pontos-miradouros existentes no bordo das estradas, assim como prever o acondicionamento dos miradouros "espontâneos" que agora existem.

Desde o PDM propõe-se novos miradouros indicados na Planta de Ordenamento.

#### *j) Programa de adequação da rede de caminhos para percursos*

Terá por finalidade básica a adequação dos caminhos existentes no município e a criação de novos percursos de interesse como base para um melhor conhecimento dos valores do concelho e como principal opção de ócio no meio natural.

O programa estabelecerá seus próprios objetivos concretos (tanto qualitativos como quantitativos) com a seguinte finalidade:

- fomentar o turismo de natureza mediante a dotação de uma infraestrutura não agressiva com o meio natural, que conta com uma crescente demanda;
- contribuir para a conservação do ambiente mediante a extensão do conhecimento dos valores a través de um contacto directo entre visitantes e natureza;
- dirigir os visitantes em direção as zonas menos frágeis desde o ponto de vista natural, facilitando o estabelecimento de medidas de controlo e vigilância, de maneira que evite a penetração de impactos negativos no meio natural;
- ligar mediante a rede de percursos os diferentes pontos e centros de interesse do município, gerando itinerários de alto potencial recreativo e interpretativo.

A Rede de Percursos de Santa Cruz se baseará na rede já existente, composta pelos itinerários indicados na Planta de Ordenamento.

O programa estabelecerá as necessidades de adequação dos caminhos existentes e dos propostos por este PDM, assim como o seu traçado e características, tendo em conta os seguintes critérios:

- manutenção dos traçados existentes (no caso de novos caminhos, e a utilização na medida do possível dos caminhos já traçados), para evitar impactos sobre o meio natural como consequência de obras;
- não se realizará nenhum tratamento da superfície dos caminhos/percursos sempre que a resistência a erosão e o nível de uso permitam sua utilização, e se trate dum solo firme e regular. Em caso contrario, se utilizarão materiais compatíveis com os requerimentos estéticos do ambiente, evitando as superfícies duras e os materiais soltos;

- dotação de serviços e infra-estruturas que facilitem o descanso dos caminhantes, como zonas de assento e, em caso de resultar possível dada as características do percurso/caminho, pontos de abastecimento de água;
- construção de passarelas, varandas, miradouros e outras infra-estruturas de parecidas características assentes em critérios de máxima segurança para os visitantes e integração estética com o meio.

O programa de Adequação da Rede de percursos estabelecerá o grau de dificuldade tanto dos caminhos já existentes como daqueles que se incorporem a Rede, tendo em conta os seguintes critérios:

- distancia do percurso;
- pendente;
- existência de passos difíceis.

As infra-estruturas mínimas que deverão ter os caminhos/percursos incluídos na Rede do município de Santa Cruz, tanto as já existentes como as por existir serão como mínimo os seguintes:

- sinalização adequada;
- uma área de descanso por cada 3km de percurso, naqueles traçados em que o percurso não atravessa nenhum núcleo populacional;
- um ponto de abastecimento de água potável no início e fim de cada percurso/caminho.

O presente Programa estabelecerá o tipo de usuários ao qual destina-se cada caminho/percurso, em função dos diferentes modos de deslocamento permitidos (pedestre, em bicicleta ou a cavalo). O tipo de uso se estabelecerá em função das características do caminho/percurso e do possível impacto sobre o ambiente segundo os tipos de deslocamentos.

Poderão coexistir num mesmo percurso/caminho diversos tipos de utilização dos já citados no apartado anterior, sempre que a coincidência de pedestres, ciclistas ou ginetes, não se considere perigosa para a segurança das pessoas.

#### *k) Programa dos recursos pesqueiros*

O Program terá por finalidade básica o ordenamento das actividades pesqueiras para a melhora das condições e qualidade de vida dos pescadores artesanais, tendo em conta os seguintes critérios:

- estudar a importância da pesca para a povoação local;
- apoiar na organização do sector pesqueiro;
- estudar a salubridade das águas costeiras;
- reabilitação das instalações pesqueiras e dos equipamentos das comunidades locais de pescadores;
- apoio na observação de cetáceos no litoral do município como recurso para o ecoturismo.

## CAPÍTULO V

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 40°. Regime Transitório de Usos nas Áreas que abrange os Planos Detalhados

1. Os solos delimitados como integrantes de Planos Detalhados, podem manter os usos existentes à data de aprovação deste PDM, enquanto não for elaborado o Plano Detalhado que os ordena.
2. Este regime transitório não é aplicável aos usos existentes incompatíveis os Condicionamentos Especiais determinados pelo PDM.

Artigo 41°. Contra-ordenações

1. Constitui contra-ordenação, punível com coima, a realização de obras, bem como qualquer alteração indevida à utilização previamente licenciada das edificações ou do solo em violação do disposto no presente Regulamento.
2. O montante da coima a que se refere o número anterior será fixado entre os valores mínimo e máximo estabelecidos na Legislação Nacional e/ou no Regulamento Municipal, caso exista.

Artigo 42°. Entrada em vigor

O Plano Director Municipal de Santa Cruz entra em vigor à data da sua publicação no *Boletim Oficial*.



## CAPÍTULO 4

### PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

### 4.1. Estratégias, medidas e acções específicas. Administrações responsáveis do desenvolvimento e a execução.

As circunstâncias de elaboração deste PDM: quantidade e qualidade da informação disponível, prazo de realização e outras questões de índole técnica, são aspectos que limitam a realização e descrição pormenorizada dum Programa de Execução e Financiamento, no entanto é fundamentalmente por razões de ordem conceptual e de atitude realista em suas propostas pelo que este PDM é prudente e sucinto neste ponto.

Em consequência, o PDM articula em seus capítulos diferentes estratégias em sinergia que terão de ser desenvolvidas com precisão através dos correspondentes PDs. Para estes o PDM marca objectivos, critérios de actuação, parâmetros de ordenação, dotações mínimas, obras a realizar e sua hierarquia, directrizes de programas sectoriais, etc. Seus respectivos programas de execução, seu financiamento e as instituições responsáveis são aspectos têm de seguir uma lógica temporária directamente relacionada com os diferentes projectos, estudos, programas sectoriais, obras a realizar, administrações ou empresas públicas comprometidas. A falta de dados e pelas razões já expostas o presente PDM só assinala em termos gerais prioridades nas principais áreas de intervenção.

Por outra parte este PDM tem em conta o PDU do Litoral de Santiago Maior Centro e assume em termos gerais suas propostas com algumas modificações que indicam-se na Planta de Ordenamento.

### 4.2. Avaliação económica: dados gerais

A avaliação económica do PDM limita-se aos PDs delimitados nas zonas de Pedra Badejo, Achada Fazenda e Cancelo. Para a elaboração da avaliação foram definidos parâmetros de ocupação territorial no espaço dos PD's que ocupam uma área total de 249,75 Ha. O ordenamento de cada PD foi tratado segundo um rateio percentual das infra-estruturas sócio-económicas que o integram.

Foi considerado que 25% do território de cada PD será destinado a ocupação por rede viária, 8% por zonas verdes, 10% por equipamentos e serviços públicos e 57% por habitações.

Para a rede viária considerou-se só as estradas de zonas urbanas no interior dos PD's (UE e HM). Nestas zonas a largura padrão é de 12 m o que dá um total de 52 Km e um investimento de 1.820 mil contos.

Considerou-se como equipamentos as infra-estruturas educativas, desportivas, sanitárias, ordem pública, mercados, protecção civil e outros, representando estes

em termos espaciais 24,7 Ha. Tendo sido estimado o custo médio dos equipamentos por m<sup>2</sup> de 40 contos, o investimento a ser efectuado será assim de cerca de 9.880 mil contos. Para as zonas verdes e de recreio a serem criadas numa área total de 21,4 Ha, foi considerado o custo médio por Ha de 15 mil contos, totalizando um investimento de cerca de 321 mil contos.

Relativamente aos custos por habitação (investimentos privados maiormente) considerou-se para a habitação urbana o valor médio de 6 mil contos.

#### 4.2.1. Custo total estimado

O custo estimado para a execução dos PD's de Pedra Badejo, Achada Fazenda e Cancelo (rede viária, zonas verdes, equipamentos e infra-estruturas) é assim de 12.021 mil contos.

A configuração dos PD's e dos investimentos necessários à sua viabilidade requer o envolvimento de instituições públicas e as iniciativas privadas e o acordo de seus respectivos interesses. Por exemplo, a construção de novas habitações pode ser maiormente assumida por privados, enquanto os equipamentos públicos e serviços devem ser da responsabilidade das administrações públicas, sejam elas locais ou centrais; já a rede viária e as zonas verdes e de recreio podem ser públicas e/ou público-privadas.

É claro que os investimentos totais no âmbito do PDM não se resumem aos acima indicados. Outros investimentos de cariz infra-estruturantes, inter e intra-municipal- bem como para o desenvolvimento dos aglomerados rurais propostos- serão necessários, designadamente rede rodoviária, rede energética, estações de tratamento de resíduos, os quais deverão ser realizados no âmbito dos investimentos nacionais em estreita colaboração com as autoridades locais.

O valor estimado para Planos e Projectos é de 80 contos/Ha o que dá uma aproximação de 20.000 contos.

Não se estimam valores de indemnização para as áreas a expropriar para edificação de equipamentos e infra estruturas, visto não existir levantamento cadastral urbano ou rural. Como o valor para expropriação depende de diversos factores impossíveis de avaliar no âmbito do PDM, como: a propriedade ser pública ou privada, o valor de expropriação variar de acordo com o tipo de infraestrutura, a sua localização e o grau de infra-estruturação de base, não existem as condições mínimas para estimar um valor fidedigno. Acresce o facto de o valor de expropriação variar de acordo com vários aspectos tais como, o quadro legal existente, negociação entre públicos e privados e o tipo de expropriação, de interesse público ou não.

## CAPÍTULO 5

PLANTAS DE ORDENAMENTO

### Equipa redactora

Eunice Andrade. Licenciada em Economia; Engenheira Técnica Civil

José Miguel Duarte. Engenheiro Industrial

Alcina da Silva. Licenciatura em Agronomia

Sónia Tavares. Arquitecta

Raquel Lopes. Licenciada em Direito

Ricard Pié Ninot. Dr. Arquitecto

Carlos Suárez. Dr. em Ciências Biológicas

Ana Mayoral. Arquitecta

Purificación Díaz. Arquitecta

Isabel Corral. Experta Universitária em Protecção, Gestão e Planificação de Paisagem

Antonio Martín. Engenheiro Topógrafo

Coordenação dos trabalhos da Equipa

Eunice Andrade / Isabel Corral



