

Objectivos do Plano Director Municipal de São Vicente

Os objectivos básicos que se pretendem atingir são:

- Uniformizar as regras de ocupação e uso do solo a nível regional;
- Criar quadro normativo objectivo e de fácil interpretação;
- Criar condições regulamentares para desenvolver sem perder as características próprias;
- Reorientar com vista a atenuar o processo de tendência de ocupação de edificação dispersa;
- Orientar a ocupação e uso do solo, tendo em vista a manutenção e salvaguarda dos valores locais;
- Procurar inverter o processo de desertificação das zonas interiorizadas;
- Salvaguardar os espaços naturais sem interditar o seu uso;
- Valorizar os recursos naturais em harmonia com o potencial humano e tornar transparente o processo decisório.

Para que estas medidas possam ser concretizadas, a proposta de regulamento do PDM propõe-se:

- Uniformizar as escalas cartográficas dos PDMs dos diferentes Concelhos;
- Utilizar as mesmas bases de dados nos diferentes planos, e com tratamento idêntico;
- Criar uma base regulamentar comum aos diferentes Concelhos, assumindo-se naturalmente as especificidades locais;
- Integrar nas especificidades locais a escala das intervenções;
- Preservar o património natural e o edificado;
- Requalificar as zonas menos valorizadas;
- Assumir os núcleos urbanos em desenvolvimento;
- Criar pólos centralizados nas freguesias;
- Manter a vivência tradicional em meio rural;
- Criar regras de uso e usufruto dos espaços mais sensíveis e orientar o desenvolvimento dos recursos endógenos e procurar atrair os exógenos complementares.

Incorporado e obedecendo aos princípios e regras estabelecidas nos Planos Especiais de ordenamento do Território e devendo ser for o caso com eles compatibilizados, o PDM de São Vicente vigorará por um período de dez anos a partir da sua publicação ou da sua última revisão.

Algumas das disposições mais importantes do projecto de regulamento do PDM:

Património Natural

O Património Natural é constituído pelas áreas susceptíveis de integrar as Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais, pelas Grutas de São Vicente, pelas áreas incluídas no Parque Natural da Madeira e pela Floresta Laurissilva existente no concelho.

Património Científico

As áreas com interesse científico para investigação, ou apenas para observação, deverão ser objecto de estudo específico com vista à delimitação de uma área de protecção, definida de acordo com a sua especificidade. Identificaram-se como valores científicos a proteger, sem prejuízo de outros que estudos específicos venham a identificar, os seguintes: Floresta Laurissilva, as Grutas de São Vicente e os fósseis calcários do Cascalho, na freguesia de São Vicente.

Património Cultural

O património cultural edificado é constituído pelo conjunto de bens imóveis historicamente acumulados, determinantes da especificidade cultural da comunidade. O Licenciamento de quaisquer obras de ampliação, alteração ou conservação em imóveis classificados deverá ser precedido da aprovação do respectivo projecto pela entidade com competência na matéria. Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável da entidade com

competência na matéria.
Imóveis Classificados

Imóveis de Valor Concelhio:

Casa do Ladrilho
Solar do Aposento
Igreja do Bom Jesus
Capela dos Reis Magos

Valores que se Propõe para futura classificação

Casa da Silveira
Centro Social e Paroquial do Bom Jesus
Capela da Torre de N. Sr.^a de Fátima
Capela de São Vicente
Casa Rural
Casa da Família Abreu, do Loural
Capela do Livramento
Solar Casas Novas
Igreja de Nossa Senhora do Rosário
Igreja da Vila

Património Arquitectónico e Urbanístico

Sem prejuízo de um levantamento exaustivo a realizar com a maior brevidade, consideram-se de interesse patrimonial os seguintes edifícios e construções: Edifícios de arquitectura erudita; Construções de apoio à produção (gado, silos, eiras); Moinhos e azenhas; Construções relacionadas com o aproveitamento da água; (fontes pontes, aquedutos, represas, noras, levadas e tanques); Edifícios e construções religiosas; (igrejas, ermidas, conventos, cruzeiros, passos...); Muros em pedra arrumada; Caminhos tradicionais; Lojas de tradição e Fontenários.

Património Arqueológico

Os objectos e ruínas do passado, que possam reflectir valores históricos do povoamento e da cultura local, descobertos casualmente ou através de investigação, são obrigatoriamente declarados às instâncias competentes, que promoverão o seu estudo de renovação, reintegração ou recuperação.

Património Escultórico

Conjuntos edificados com valor cénico, e que configuram a imagem da memória colectiva das populações. Os Edifícios e construções e conjuntos com interesse patrimonial não podem ser demolidos, cumprindo promover o seu restauro.

Nas zonas de protecção dos edifícios e conjuntos urbanos de interesse patrimonial classificados, são aplicáveis, nomeadamente as seguintes prescrições:

Quando se trate de edifício acompanhado de outras construções, as obras a realizar na zona de protecção não podem introduzir elementos dissonantes, devendo manter a traça do existente, excepto se destinarem a eliminar elementos daquele tipo preexistente. As obras nas zonas de protecção estão sempre sujeitas a licenciamento municipal.

Normas de Aplicação Comuns aos Espaços Urbanos

Nos espaços de produção de solo urbano independentemente dos parâmetros urbanísticos definidos para cada uma das subclasses, são de cumprimento obrigatório os seguintes aspectos:

1 - R.G.E.U.

2 - Portaria Regional 9/95 de 3 Fevereiro, quer se trate de loteamentos urbanos ou edifícios a sujeitar

a propriedade horizontal; (nas zonas urbanas antigas, nas consolidadas, a preservar, e nas áreas de reconversão urbanística, as áreas de cedência pública podem ser substituídas por numerário nos termos definidos no regulamento de taxas municipais, caso se verifique a impossibilidade física do seu cumprimento)

3 - Nas iniciativas da responsabilidade de particulares, nos espaços urbanos, exceptuando

empreendimentos turísticos e intervenções em áreas industriais, será obrigatoriamente afecto ao uso habitacional 50% da área bruta de construção por unidade edificada.

4 - Empreendimentos turísticos:

4. 1 - Sem prejuízo do que vier a ser definido no Plano de Ordenamento Turístico, são de aplicabilidade obrigatória os seguintes parâmetros:

a) os novos empreendimentos de uso turístico a licenciar em São Vicente não poderão ter classificação inferior a 4 estrelas.

b) Nos empreendimentos de função unicamente turística, sem a componente imobiliária, poderão manter-se no domínio privado os espaços para áreas verdes, equipamentos e estacionamento previstos na Portaria Regional 9/95 de 3 de Fevereiro.

5- Não é permitida a implantação de edifícios em 2ª linha, interiorizados em relação à estrutura de acesso público.

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

7. 1 - Tardoz - metade da altura e nunca inferior a 5 m.

7. 2 - Lateral (nas edificações isoladas) -metade da altura e nunca inferior a 3m.

7.3 - Frente dependente das condicionantes decorrentes da estrutura de acesso, mas nunca com valor não inferior a 3m, no caso de habitação e 7m no caso de comércio ou serviços, ou situações mistas.

8 - Os espaços viários, zonas verdes e equipamentos de cedência resultantes do cumprimento da Portaria 9 /95 de 3 de Fevereiro, são obrigatoriamente para afectar ao domínio público municipal, sem prejuízo de nos termos da lei, poderem ser objecto de contrato administrativo de concessão.

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

10 - Anexos e garagens com altura máxima de 2.60m e a b. e. por parcela ou lote não superior a 50m².

11 - Muros de vedação em material opaco com altura máxima de 1.80'm.

12 - Nas operações de destaque são de cumprimento obrigatório os parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento, para a zona onde se inserem.

Espaços Urbanos Antigos ou Históricos

Os espaços urbanos antigos ou históricos, são espaços a preservar. Enquanto não forem elaborados e aprovados, Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor, as regras de edificação são cumulativamente com as preconizadas no artigo anterior, as seguintes:

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

2 - Constituem condicionantes da construção de novos edifícios ou intervenções em edifícios existentes

2. 1-A manutenção da cêrcea do edifício anterior ou da média dos edifícios confinantes quando nenhum deles tenha cêrcea claramente dissonante da envolvente.

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

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

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

4 - O uso não residencial só é autorizada no piso térreo, e em 50% do 2º piso, preferencialmente em pequenas unidades de comércio ou serviços.

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

6 - Estes espaços comportam construção isolada e construção contínua, no estrito cumprimento do R.G.E.U.

7- Os indicadores urbanísticos a aplicar nestes espaços, em ampliações ou novas construções são os seguintes;:

- 7.1 - Índice de construção máximo 0.80.
- 7.2 - Percentagem de área coberta máxima 60%.
- 7.3 - Percentagem de superfície impermeabilizada máxima 80%.

Espaços Urbanos Consolidados

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

- 1 - Ocupação edificada em plano marginal a arruamento público.
- 2 - Tipologias definidas pelo tipo dominante na envolvente.
- 3 - Profundidade máxima das edificações em relação à estrutura de acesso público, 14m com um máximo de 16m no subsolo, não podendo a nova construção exceder a profundidade dos edifícios confinantes exceptuando os casos dissonantes.
- 4 - Nas iniciativas da responsabilidade de particulares, nos espaços urbanos, excepcionando empreendimentos turísticos e intervenções em áreas industriais, será obrigatoriamente afecto ao uso habitacional 50% da área bruta de construção por unidade edificada.
- 5 - Para as novas edificações, a cêrcea máxima é determinada pela média da cêrcea dos edifícios adjacentes lateralmente mais próximos, com o limite máximo de 2+1 pisos, excluídos que sejam os casos dissonantes, sem prejuízo do art. 59º do RGEU, sendo admissível a construção contínua no estricto cumprimento do RGEU.

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

- 6.1 - Índice de construção máximo 0.80.
- 6.2 - Percentagem de área coberta máxima 50%.
- 6.3 - Superfície impermeabilizada máxima 70%

Espaços Urbanos de Expansão e Colmatagem

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

- 1 - Ocupação edificada em plano marginal a arruamento público.
- 2 - Morfologias edificadas definidas pelo tipo dominante na envolvente.
- 3 - Profundidade máxima das edificações, 14m com um máximo de 16m no subsolo.
- 4 - Para as novas construções, a cêrcea máxima é de 2 pisos, sendo admissível a construção contínua no estricto cumprimento do R.G.E.U.
- 5 - Em usos habitacionais, cada unidade edificada de construção isolada ao lote ou parcela, não deverá ter cumulativamente a.b.c. emergente do solo superior a 400m², e frente edificada máxima de 20m.
- 6 - Os indicadores urbanísticos aplicáveis ao lote ou parcela são os seguintes:
 - 6.1 - Índice de construção máximo 0.50
 - 6.2 - Percentagem de área coberta máxima 25%
 - 6.3 - Superfície impermeabilizada máxima 50%.

Normas de Uso dos Espaços Agro-Florestais

Nos espaços agro-florestais, a fixação das populações e a sua dignificação devem, sempre que possível, ser apoiadas mediante incentivos ao aproveitamento agrícola ou florestal mais adequado à protecção e recuperação dos solos, sendo proibidos usos que destruam as suas potencialidades.

Espaços Florestais Laurissilva e Floresta Natural e Matos

O uso do solo nestas zonas não pode afectar ou comprometer as funções de protecção consignadas, apenas se considerando admissíveis instalações de apoio florestal e à circulação nos eixos viários regionais sendo interdita a edificabilidade privada.

Floresta exótica e floresta mista.

Estes espaços comportam actividades várias na área da agricultura e da silvicultura, podendo comportar equipamentos estruturantes, cumpridos que sejam os parâmetros de edificabilidade previstos para as diferentes actividades, e com suporte em estudos ambientalmente sustentáveis.

Espaços Agrícolas

São espaços onde os solos apresentam potencialidades produtivas, devendo neles ser privilegiada

a agricultura, com interdição ou forte restrição a usos não agrícolas.

Espaços Residenciais em Meio rural

Nestes espaços, para garantir uma urbanização limitada de forma a não agravar as carências de equipamentos e a manter algumas características do meio rural, apenas se admitem construções em prédios confinantes com acesso público com pelo menos 5m. de dimensão, e sujeitas à aplicação das seguintes normas comuns:

- Interdição de loteamentos.
- Salvaguarda das características panorâmicas das vias.
- Área bruta de construção máxima 300 m².
- Os muros de vedação entre parcelas, prédios rústicos ou confinantes com o acesso público, terão uma altura máxima de 1.5m.
- Opção por linguagem arquitectónica de carácter local, com cobertura tradicional de quatro águas em telha.
- Altura máxima de construção é de 2 pisos em terrenos planos e 10m em declivosos.
- Afastamentos aos limites laterais e tardo do prédio rústico ou parcela, iguais ou superiores a metade da respectiva altura da fachada correspondente, e nunca inferior a 3m, salvaguardado que seja o artigo n.º 60º do R.G.E.U
- Afastamento da construção às E.R. aplicar-se-á a legislação em vigor em razão da matéria.

Em usos de habitação:

- Edificação de habitações isoladas, uni familiares ou geminadas. Criação de um estacionamento por fogo no interior da parcela ou prédio rústico.
- Afastamento da construção à estrutura de acesso em caminhos ou estradas municipais, 7m ao eixo do acesso, e obrigatoriedade de cedência de faixa para alargamento do caminho de serventia, caso o mesmo não tenha as dimensões regulamentares, assim como para criação de passeio em toda a frente de prédio rústico ou parcela, com pelo menos 1.2m e nivelado com o acesso.
- Percentagem de impermeabilização máxima do prédio ou parcela, 50%.

Em usos de comércio local, instalações de actividades artesanais ou de espaços de valorização dos produtos locais:

- Criação de pelo menos 10 lugares de estacionamento público exteriores e com ligação directa com a estrutura de acesso pública, dois privados, e % de impermeabilização do solo não superior a 60%.
- Afastamento da construção à estrutura de acesso em caminhos ou estradas municipais, 10m ao eixo do acesso, e obrigatoriedade de cedência de faixa para alargamento do caminho de serventia, caso o mesmo não tenha as dimensões regulamentares, assim como para criação de passeio em toda a frente de prédio rústico ou parcela, com pelo menos 1.2m e nivelado com o acesso.

Espaços de Paisagem Humanizada a Proteger

Neste tipo de espaços apenas são permitidas por iniciativa de particulares, obras de reconstrução ou restauro.

Instalação de Turismo Rural, no Aproveitamento por Recuperação de Edificações Existentes

É sempre permitida a instalação de áreas de recreio, essencialmente reservadas ao uso da população local, a execução de instalações ligadas à manutenção de serviços públicos de utilidade pública ou interesse social

Espaços de Habitação Dispersa

Nas áreas onde existe habitação dispersa, só poderão ser licenciadas novas edificações nas seguintes condições:

- Para resolver problemas habitacionais de 1ª habitação permanente, sem alternativa viável devidamente comprovada, cumulativamente com as seguintes normas:
- Não se localizarem em espaços naturais ou de floresta natural b) a.b.c. máxima 150m² e altura máxima de edificação 7-0m.
- O prédio rústico confrontar directamente com via pública pavimentada, com pelo menos 3m de largura.
- Área impermeabilizada da parcela não superior a 30%.
- Habitação própria com altura máxima de 7m e a.b.c. não superior a 200m², ligada a projecto de exploração agrícola ou silvícola devidamente aprovado para área sobrance de terreno, que não poderá ser inferior à parcela agrícola em vigor na Região.
- Poderão ser remodeladas as edificações existentes degradadas, para fins de habitação, turísticos

e restauração desde que não se aumente a área de construção existente, e sejam cumpridos os parâmetros mínimos no que se reporta a áreas verdes e espaços de estacionamento previstos na portaria Regional 9/95 de 3 de Fevereiro.