Vila do Porto
município

2ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA DO PORTO

Fase 2 – Estudo prévio de ordenamento e relatório ambiental

março de 2024

Quaternaire Portugal

INDICE

1.	INTRODUÇÃO	1
2.	ENQUADRAMENTO	3
3.	CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	5
3.1.	Delimitação do solo urbano	5
3.1.1	Inserção no modelo e organização do sistema urbano municipal	6
3.1.2	Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades	7
3.1.3	Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados	7
3.1.4	Acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva	8
3.1.5	Coerência dos aglomerados urbanos existentes e contenção da fragmentação territorial	8
3.2.	Qualificação do solo	17
4.	CONDICIONANTES	21
5.	OPÇÕES REGULAMENTARES	23
5.1.	Espaços agrícolas	24
5.2.	Espaços florestais	28
5.3.	Espaços naturais e culturais	34
5.4.	Espaços de exploração de recursos geológicos	35
5.5.	Áreas de povoamento tradicional	37
5.6.	Espaços de equipamentos	39
5.7.	Perímetros urbanos	41
5.7.1	Espaços urbanos consolidados	42
5.7.2	Espaços urbanos a consolidar	44
5.7.3	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	45
5.7.4	Espaços de equipamentos urbanos	47

ANEXOS:

ANEXO I – Proposta de Reserva Ecológica Bruta

ANEXO II – Planta de ordenamento preliminar – 1:25.000

ANEXO III – Esquemas dos aglomerados – 1:5.000

Página propositadamente deixada em branco

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Fase 2 da 2ª revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto (adiante designado como 2rPDM_ViladoPorto), denominada Estudo Prévio de Ordenamento e Relatório Ambiental.

A metodologia prosseguida para o desenvolvimento do estudo prévio e da proposta preliminar que se apresenta encontra-se estruturada nos seguintes capítulos:

- Capítulo 2 – onde se apresenta o contexto normativo e os objetivos que orientarão a 2rPDM_ViladoPorto;
- Capítulo 3 – que desenvolve a proposta de classificação e qualificação do solo, através da aplicação dos critérios definidos na legislação e no quadro das opções estratégicas de ordenamento e desenvolvimento defendidas pelo município para a organização e estruturação do seu território;
- Capítulo 4 – onde se sistematiza a lista de condicionantes com incidência territorial no concelho e a fonte de informação para a sua atualização;
- Capítulo 5 – onde se procede a uma síntese das alterações a efetuar a nível do regulamento, nomeadamente em termos dos regimes de edificação associados às categorias de espaço.

A pré-proposta apresentada centra-se nos elementos estruturantes que são objeto de alteração e a partir dos quais o modelo de ordenamento e as respetivas opções regulamentares serão revistas. Esta avaliação e validação de critérios é fundamental para a revisão que se desenvolverá na fase seguinte.

A versão preliminar do Mapa de Ruído encontra-se em apreciação na SRAAC, prevendo-se que possa integrar a fase seguinte dos trabalhos, designadamente a Proposta de Plano.

Em anexo ao presente relatório apresenta-se uma proposta preliminar da planta de ordenamento à escala 1:25.000 que traduz as opções regulamentares da 2rPDM_ViladoPorto, bem como um conjunto de esquemas à escala 1:5000 dos aglomerados urbanos com a pré-proposta de redefinição dos respetivos perímetros urbanos. É ainda apresentada a proposta da delimitação da Reserva Ecológica Bruta.

Página propositadamente deixada em branco

2. ENQUADRAMENTO

No âmbito da elaboração do REOT aprovado pelo município, concluiu-se que o modelo de ordenamento do PDM em vigor tem respondido bem às dinâmicas territoriais, económicas e sociais verificadas ao longo da sua vigência. Contudo, o REOT identifica, um conjunto de situações que deverão dar origem a atualizações do PDM e que resultam, quanto à sua natureza essencial, da necessidade de:

- **Proceder à adaptação deste instrumento** face ao novo enquadramento legal, bem como à entrada em vigor de novos planos e programas ou ainda servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente:
  - Alteração da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBSOTU);
  - Classificação do Lugar do Aeroporto de Santa Maria como conjunto de interesse público;
  - Incorporação das recomendações do Programa Regional para as Alterações Climáticas;
  - Atualização da rede viária municipal de acordo com o levantamento dos marcos toponímicos realizados em 2014, 2016 e 2017;
  - Incorporação de novos instrumentos e orientações metodológicas, como por exemplo, os novos critérios de delimitação da reserva ecológica, a inclusão do novo perímetro agrário, entre outros.
- **Efetuar a correção de erros materiais e retificações**, tais como:
  - Acertos de cartografia determinados por erros de transposição de escalas, definição de limites físicos no terreno, eliminação de linhas de água inexistentes de acordo com o recenseamento dos recursos hídricos, entre outros;
  - Clarificação da redação de disposições normativas resultante da gestão corrente do plano que tenham sido identificadas como de difícil interpretação e/ou aplicação;
  - Retificação de erros nos parâmetros de dimensionamento das áreas de estacionamento e dos perfis da rede viária de acordo com legislação específica vigente;
  - Eliminação de incongruências pontuais entre as peças fundamentais do plano.

Face à produção de nova cartografia, o REOT prevê ainda a atualização da Reserva Ecológica como uma prioridade, já que se verificam muitas situações desajustadas fruto da base cartográfica utilizada no PDM em vigor.

A proposta preliminar da 2rPDM_ViladoPorto que se apresenta assenta num conjunto de aspetos que se encontram desenvolvidos na fase anterior, nomeadamente:

- A alteração do enquadramento legal, bem como a entrada em vigor de novos planos e programas ou ainda servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- A necessidade de atualização do modelo de ordenamento tendo por base as dinâmicas económicas, sociais e ambientais;
- A necessidade de ajustar a delimitação das áreas com vocação edificável tendo por base os princípios de colmatação do tecido urbano e de otimização das infraestruturas existentes;
- A importância de integração de novas temáticas no modelo de ordenamento, como é o caso dos riscos naturais e outras dimensões fundamentais para a sustentabilidade;
- As expectativas que existem sobre o território, parcialmente traduzidas nos resultados da participação preventiva;
- A clarificação da redação de disposições normativas resultante da gestão corrente do PDM que tenham sido identificadas como de difícil interpretação e/ou aplicação.

O PDM atualmente em vigor de Vila do Porto assentou num conjunto de objetivos estratégicos, a saber:

a) **Promover a qualificação do solo urbano e a qualidade de vida**, garantindo a afirmação dos principais centros urbanos na organização do território, nomeadamente através da revisão dos parâmetros de edificabilidade e limites de carga aplicáveis aos diferentes usos, da construção das infraestruturas ambientais necessárias para assegurar *a eficiência* dos serviços de abastecimento e saneamento ambiental, adaptando-os às orientações definidas pelos vários documentos estratégicos existentes;

b) **Manter as características do povoamento tradicional de Santa Maria**, através do estabelecimento de um modelo urbanístico compatível e da aplicação de medidas específicas que garantam o respeito e a manutenção das características tradicionais do povoamento marcadamente rural da ilha de Santa Maria, bem como a valorização da casa típica mariense;

c) **Criar condições para a atração das atividades económicas e para a qualificação sustentável do território**, através da implementação de políticas de desenvolvimento e diversificação de base económica, atendendo aos recursos locais existentes, nomeadamente no setor do turismo (turismo rural) e agropecuária, como os critérios de localização e distribuição espacial, estratégias de aproveitamento *e adaptação às alterações climáticas*;

d) **Criar condições para o desenvolvimento e diversificação dos usos e atividades no espaço rural**, designadamente através de medidas que permitam o desenvolvimento de algumas atividades económicas específicas, clarificando as condicionantes e regras de ocupação espacial e os parâmetros urbanísticos para as diversas funções;

e) **Valorizar os recursos naturais e patrimoniais**, salvaguardando as condicionantes à ocupação territorial face à probabilidade de ocorrência de fenómenos naturais extremos, bem como a definição de idênticas condicionantes para zonas que assegurem o uso sustentável dos recursos hídricos, em defesa das populações ameaçadas.

Nos termos do REOT aprovado pelo município, a primeira revisão do Plano Diretor Municipal, “permitiu a consolidação de uma proposta de ordenamento do território assente em regras de uso, ocupação e transformação do solo operativas conduzindo a orientações para uma correta e eficaz gestão do território, bem como para a programação das ações de planeamento a desenvolver a nível concelhio” (…) podendo concluir-se “ que, em termos gerais, o modelo de ordenamento do PDM em vigor tem respondido bem às dinâmicas territoriais, económicas e sociais verificadas ao longo da sua vigência.

Neste contexto, os objetivos para a 2rPDM_ViladoPorto mantêm-se atualizados e à luz da estratégia municipal de desenvolvimento e ordenamento do território, propondo-se pequenos ajustes nos objetivos a) e c) de modo a evidenciar a preocupação com a sustentabilidade e eficiência dos recursos bem como a importância da necessidade de adaptação às alterações climáticas.

3. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

De acordo com o enquadramento legal vigente, os PDM procedem à classificação do solo, correspondendo esta à distinção entre solo urbano e solo rústico, que traduz o destino básico dos terrenos.

Por **solo urbano**, entende-se o solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação. Por sua vez, entende-se por **solo rústico** aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano[1].

O PDM em vigor já procede a esta distinção básica, sendo que a presente revisão decorre de um quadro legal distinto daquele que enquadrou o plano aprovado em 2012 e pressupõe:

- A atualização da nomenclatura do "solo rural" para "solo rústico", um aspeto que não apresenta qualquer complexidade, sendo apenas uma alteração formal;
- A definição do solo urbano à luz de um novo conceito que exclui os "solos de urbanização programada", aspeto que envolve uma redelimitação dos perímetros urbanos e a ponderação, conjugada, quer dos solos urbanizados definidos no PDM em vigor, quer dos solos de urbanização programada, para a qual o presente relatório contém uma proposta preliminar;
- A consequente afetação às categorias do solo rústico das áreas anteriormente afetas ao solo urbano.

Por outro lado, a 2rPDM_ViladoPorto pressupõe a atualização do modelo de qualificação do solo, mantendo as opções do PROTA nesta matéria, em articulação com o Anexo III do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto (RJIGT-A), com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto e, ainda, com a Circular DROAP/2016/29.

As propostas preliminares relativas à classificação e qualificação do solo que se apresentam no presente relatório constituem o suporte para a pré-proposta de ordenamento e estão profundamente interligadas com a opções regulamentares que constam do capítulo 5.

3.1. Delimitação do solo urbano

De acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

Ainda segundo o mesmo diploma, a classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:

a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;

b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do

[1] *Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo*

plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

d) Garantir o acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

e) Assegurar a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

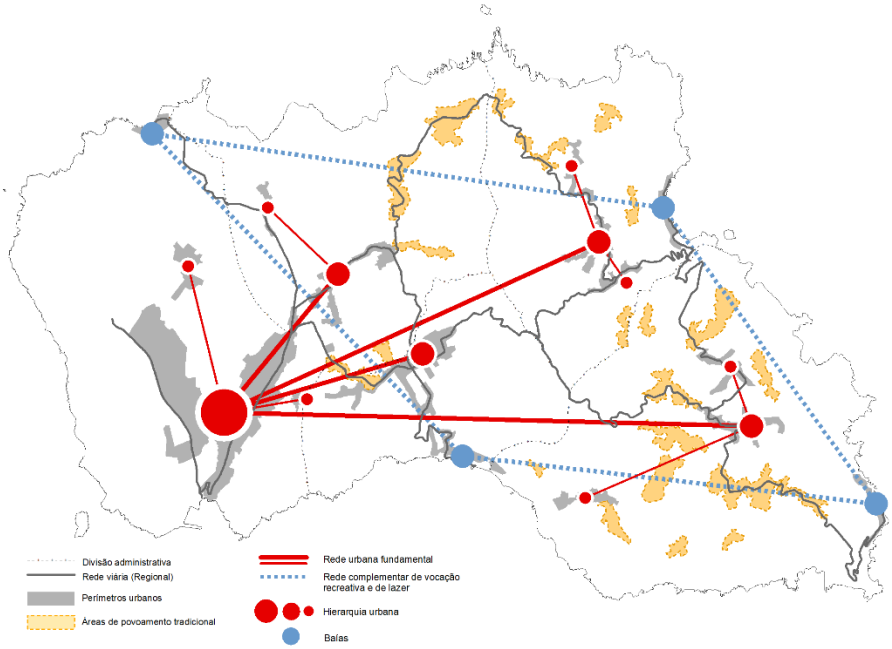
Face aos critérios enunciados descrevem-se seguidamente o contexto de aplicação de cada um deles ao concelho de Vila do Porto, os quais cumulativamente permitirão fundamentar a proposta de clarificação do solo urbano.

3.1.1 Inserção no modelo e organização do sistema urbano municipal

Relativamente ao **modelo de organização do sistema urbano municipal**, importa referir que modelo de ordenamento defendido pelo PDM em vigor e revalidado na estratégia municipal atual assenta num sistema urbano composto por cinco núcleos principais correspondentes às sedes de freguesia, fortemente polarizado pela sede do concelho. A organização do território municipal encontra-se estruturada numa hierarquia de três níveis (segundo uma ordem de importância decrescente):

- **Vila do Porto**, o principal centro urbano, que concentra o maior número de equipamentos, serviços e funções diferenciadoras;
- **Almagreira, São Pedro, Santa Bárbara, Santo Espírito** – engloba as sedes de freguesia, que assumem funções importantes na rede urbana municipal;
- **restantes aglomerados urbanos** – Paúl, Santana, Valverde, Lagos, Arrebentão, Santo António e Malbusca - os quais apresentam uma matriz tradicional de ocupação essencialmente habitacional, dependentes das sedes de freguesia onde se encontram.

Figura 3.1_Sistema urbano municipal



O modelo de ordenamento da rede urbana municipal apresenta ainda uma rede complementar constituída por quatro núcleos costeiros – **Praia Formosa, Maia, São Lourenço e Anjos** –, a que correspondem tipologias de ocupação específicas do território, fortemente condicionadas pelo POOC Santa Maria. Destes quatro núcleos, Paria Formosa e Anjos correspondem a aglomerados urbanos, atualmente abrangidos por plano de pormenor em vigor desde 2015.

O sistema urbano municipal proposto é suportado complementarmente por um conjunto de áreas complementares, designadas **áreas de povoamento tradicional**, em que as edificações assumem funções maioritariamente residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, o que, para além de se adequar ao povoamento tradicional existente, correspondeu no âmbito da 1.ª revisão do PDM a uma desclassificação do solo urbano e que na presente revisão irão manter-se classificadas como solo rústico.

No âmbito da revisão, depois da aplicação dos critérios subjacentes à classificação do solo urbano como se verá adiante, não está prevista a classificação de novos núcleos em solo urbano para além dos referidos, que se pretende consolidar. Aliás, propõe-se integrar no solo rústico alguns perímetros urbanos delimitados no PDM em vigor – Lagos e Arrebentão (freguesia de Santa Bárbara) e Santo António (freguesia de Santo Espírito) – que, apesar da proximidade às respetivas sedes de freguesia, caracterizam-se por um povoamento disperso, composto por habitações onde as atividades rurais são predominantes e que não cumprem integralmente os critérios estabelecidos para o solo urbano exceto se houvesse um investimento municipal programado que suportasse essa estratégia, que que não se verifica.

Neste contexto, considera-se que o sistema urbano assente na afirmação e qualificação dos principais centros urbanos referidos, coadjuvado pelas áreas de povoamento tradicional, traduzem a qualidade de vida que os marienses pretendem respeitando as características tradicionais do povoamento, o seu carater e valor patrimonial.

3.1.2 Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades

Relativamente à existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação, a rede urbana acima descrita retrata e assegura os tipo de fluxos da população, dos bens e da informação existentes no território, sendo, naturalmente, a dimensão e o significado destes fluxos proporcional ao peso demográfico e económicos que a sede de concelho tem na ilha, devidamente evidenciados no relatório de caracterização e diagnóstico, nomeadamente através da clara concentração de residentes neste núcleo urbano e dos principais serviços e equipamentos de apoio à população.

A densidade da edificação é validada através de uma análise territorial simples mas que permite verificar a densidade da aglomeração de edifícios. Nesse sentido, nos esquemas dos aglomerados em anexo, representa-se um **buffer ao edificado correspondente a uma faixa de 25m em torno dos edifícios** e que origina uma “mancha” cuja análise de continuidade permite identificar núcleos de edifícios ou edifícios mais isolados, permitindo verificar quer a densidade de edifícios quer a sua continuidade espacial e distinguir claramente as situações de aglomeração das de edificações dispersas.

3.1.3 Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados

No que respeita à existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, **ou garantia da sua provisão**, no horizonte do plano territorial, importa referir que as áreas urbanas apresentam boas acessibilidades rodoviárias, bons níveis de cobertura do serviço de abastecimento público, elevado nível de cobertura à drenagem de águas residuais e ao serviço de recolha de resíduos. De salientar que a lei defende que devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.

Para verificação destes dois critérios, encontra-se representado um **buffer de 50m a partir do eixo das vias onde se assume que existe rede de abastecimento de água, eletricidade e telecomunicações**, sendo que as infraestruturas de saneamento assentam em soluções diversificadas, compatíveis com as características do povoamento, de carácter rural.

As áreas do solo urbano propostas que se encontram parcialmente ocupadas e que carecem de estruturação têm associadas vias previstas (como é o caso da Variante à Vila do Porto) ou constituem

áreas com uma execução programada através da delimitação de UOPG que visam garantir uma ocupação estruturada, infraestruturas adequadas e uma paisagem qualificada.

3.1.4 Acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva

Relativamente à garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, importa referir que as áreas onde se verifica a concentração de edificações encontram-se servidas de infraestruturas e equipamentos numa lógica de complementaridade entre freguesias e num quadro de economia de recursos. Conforme já referido, a sede do concelho concentra a maioria dos equipamentos, o que se justifica pela maior concentração populacional aí registada e pelas condições de acessibilidade aos restantes aglomerados, tendo-se considerado adequada a dotação de equipamentos coletivos à dimensão e dinâmica demográfica do concelho.

3.1.5 Coerência dos aglomerados urbanos existentes e contenção da fragmentação territorial

Relativamente à necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial, salienta-se que o desenho dos perímetros urbanos teve em consideração, sobretudo, o tipo de povoamento existente e, por outro lado, as necessidades de estruturação urbana de áreas parcialmente ocupadas (a ser resolvida através de vias propostas ou UOPG), não se tratando de um território com elevados níveis de fragmentação. Deste modo, este exercício procurou amarrar a edificação existente à rede viária e à estrutura ecológica, assumindo os espaços vagos internos como oportunidades de colmatação, para fixar novas atividades e residentes, otimizando a rede de infraestruturas existente.

Na articulação com os solos agrícolas e florestais, o modelo proposto procura conter a dispersão da edificação, assumindo como interface urbano-rural as novas áreas de povoamento tradicional, mantendo um modelo urbanístico que garante o respeito e a manutenção das características tradicionais do povoamento marcadamente rural da ilha de Santa Maria.

A estratégia municipal é inequívoca quanto ao sistema urbano e ao povoamento que propõe assegurando um equilíbrio entre o solo urbano, quer em termos funcionais quer em termo espaciais, e as outras formas de povoamento que prevê. As áreas de povoamento tradicional emergem como áreas preferenciais de edificação, sobretudo habitacional, em solo rustico, respeitando as formas e tipológicas tradicionais. No restante solo rústico os usos admitidos estão diretamente associados aos recursos existentes.

No âmbito do novo enquadramento legal, a 2rPDM_ViladoPorto pressupõe, assim, uma classificação do solo urbano tendo como base os critérios anteriormente definidos mas procedendo em simultâneo a uma reavaliação **de todos os perímetros urbanos definidos no PDM em vigor**, nomeadamente com a integração em solo rústico dos espaços classificados como solo urbano no PDM em vigor que não se encontrem total ou parcialmente edificados/comprometidos ou urbanizados.

No PDM em vigor, o solo urbano apresenta as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) **Solos urbanizados**:

- **Espaços urbanos consolidados** – áreas que dispõem de uma rede de arruamentos com todas as infraestruturas básicas de apoio à edificação, onde a maior parte dos lotes ou parcelas se encontram ocupados por edificações;
- **Espaços urbanos a consolidar** – áreas dotadas de arruamentos e infraestruturas básicas de apoio à edificação, cujos lotes ou parcelas se encontram parcialmente ocupados por edificações;
- **Espaços urbanos a requalificar** – espaços urbanos consolidados em termos de infraestruturação básica, tendencialmente em declínio demográfico, que apresentam, simultaneamente, graves carências que justificam a intervenção prioritária no apoio ao tecido

social local, na reabilitação das estruturas edificadas, e na revitalização das suas atividades económicas, serviços e equipamentos;

- **Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística** – áreas destinadas à localização de empresas industriais e de serviços, bem como de unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais, existentes e de urbanização programada.
- **Espaços verdes** – espaços incluídos nos perímetros urbanos com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades recreativas e de lazer de utilização coletiva, incluindo os espaços verdes equipados, de enquadramento e corredores ecológicos.

b) **Solos de urbanização programada**:

- **Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão** – zonas de expansão dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística existentes onde se pretende a instalação de empresas industriais e serviços associados.

Os "espaços urbanos consolidados" do PDM em vigor constituem áreas devidamente infraestruturadas, evidenciando uma maior concentração de edificações que albergam diversos usos, nomeadamente habitacionais, terciários e de equipamentos de utilização coletiva. Correspondem essencialmente aos centros urbanos das sedes de freguesia e ainda às baías da Praia Formosa e dos Anjos as quais estão reguladas pelos respetivos planos de pormenor. Considera-se que estas áreas cumprem os critérios atuais subjacentes ao conceito de solo urbano, pelo que se mantêm na pré-proposta como espaços urbanos consolidados (conforme se pode observar nos esquemas em anexo, elaborados à escala 1:5.000.

No que se refere aos "espaços urbanos a requalificar", conforme a própria definição indica, correspondiam a espaços consolidados que necessitavam de uma intervenção de reabilitação física e revitalização económica e social. Tendo em conta que estes espaços integram uma área entretanto classificada como imóvel de interesse público (Lugar do Aeroporto de Santa Maria) à qual está associado um regime com normas de intervenção específica até à elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda, a área classificada é assumida como espaço urbano consolidado, remetendo a regulamentação da sua ocupação para o respetivo regime/instrumento de gestão territorial previsto. Acresce que pela observação do **desenho 01** os principais critérios definidos para a classificação do solo são observados.

A categoria de "espaços verdes" corresponde essencialmente a áreas verdes equipadas, de fruição pública e associadas aos corredores ecológicos (nomeadamente os leitos de cursos que água que atravessam os perímetros urbanos) e áreas de enquadramento relacionadas a risco de instabilidade de vertentes, pelo que se prevê serem mantidos como tal, integrados no solo urbano, sem prejuízo dos acertos decorrentes da cartografia homologada e /ou acertos resultantes das áreas vulneráveis identificadas da reserva ecológica bruta, em apreciação.

Com base nestes pressupostos, e tendo em conta que na aplicação dos critérios atrás referidos devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano, foram igualmente analisadas áreas urbanas delimitadas no PDM em vigor tendo-se aplicado a estas áreas os critérios de classificação do solo, através do cruzamento de informação relativa aos seguintes aspetos, conforme anteriormente referido:

- Identificação dos espaços urbanos consolidados no PDM em vigor;
- Edificado existente (representado na cartografia);
- Rede viária (constante da cartografia);
- Infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, energia elétrica e telecomunicações;
- Compromissos urbanísticos (a atualizar na fase seguinte).

Os **edifícios** constantes da cartografia de base foram selecionados de modo a desconsiderar os que não revelem dimensões e/ou funções não associadas ao espaço urbano, como seja, armazéns agrícolas, estufas, garagens, estaleiros, arrecadações, anexos e outras construções e estruturas de caráter efémero.

A **rede viária** funciona como elemento de referência na medida em que é o elemento estruturante dos espaços urbanos existentes, procurando-se fomentar a ocupação urbana apenas em torno dos arruamentos pavimentados e devidamente infraestruturados. Para tal, o desenho dos perímetros urbanos apoiou-se num **buffer de 50m a partir do eixo das vias onde existe rede de abastecimento de água**. Por outro lado, a rede viária é referência para definição dos limites à qualificação do solo.

Por sua vez, a **rede hidrográfica** funcionou igualmente como elemento de referência já que as respetivas margens (buffer de 10m) foram consideradas espaços verdes ou integrados nos espaços naturais e culturais, tendo umas vezes constituído elemento barreira e noutras elemento estruturante.

Para além dos elementos da carta base e do PDM em vigor, inclui-se ainda nos elementos de referência, outras fontes cartográficas, nomeadamente a fotografia aérea, os planos de pormenor em vigor ou os limites dos conjuntos classificados, que funcionam de forma complementar à carta base e ajudam a clarificar duvidas relativamente à mesma.

Em suma, pode referir-se que os elementos de referência são inquestionavelmente elementos de base, homologados ou vigentes, não podendo ser colocados em causa neste processo.

A **informação de sobreposição** inclui elementos de vários âmbitos que complementam a aplicação dos critérios gerais de classificação do solo como urbano, atrás referidos. Fazem parte da informação de sobreposição os **compromissos urbanísticos** identificados nos esquemas (a atualizar na fase seguinte). Os compromissos urbanísticos contribuem para densificar os critérios que justificam a classificação em solo urbano, justificando a consistência de algumas das propostas.

Em síntese, a proposta dos perímetros urbanos resulta da aplicação dos critérios anteriormente definidos que justificam a delimitação do solo urbano, bem como de um conjunto opções de ordenamento, verificando-se:

1. Os espaços urbanos consolidados do PDM em vigor cumprem os critérios do solo urbano;

2. Os espaços urbanos a consolidar do PDM em vigor, quando em continuidade com os espaços urbanos consolidados, situados na envolvente de vias infraestruturadas (servidas pelas redes de abastecimento de água e saneamento) e com uma densidade de edificações relevante e/ou com compromissos urbanísticos (a aferir na fase seguinte), são integrados no solo urbano;

3. A área classificada como imóvel de interesse público do Lugar do Aeroporto de Santa Maria é integrada no solo urbano, face ao nível de infraestruturação presente e sobre a qual recai a obrigatoriedade de elaboração de plano de pormenor de salvaguarda - estando até à sua entrada em vigor, sujeita a normas específicas de proteção e valorização do património cultural imóvel, nos termos do DRR n.º 6/2017/A de 22 de novembro;

4. Os perímetros urbanos dos núcleos da Praia Formosa e Anjos, definidos no âmbito dos respetivos planos de pormenor em vigor, são integrados na proposta que se apresenta de classificação do solo urbano, atendendo que cumprem os critérios definidos;

5. As áreas intersticiais de quarteirões inferiores a 4ha que resultam da aplicação dos critérios anteriores, são classificadas como solo urbano, ficando condicionada a sua ocupação à aprovação de uma unidade de execução, admitindo-se exclusivamente a colmatação das parcelas confinantes com os arruamentos infraestruturados;

6. Foram ainda consideradas as situações de risco de galgamentos e inundações costeiras e de instabilidade de vertentes, propondo-se a não integração destas áreas em solo urbano sempre que possível, isto é, em áreas de baixa densidade; será equacionada na fase seguinte a regulamentação associada às situações em que estas áreas coincidam com solo urbano consolidado.

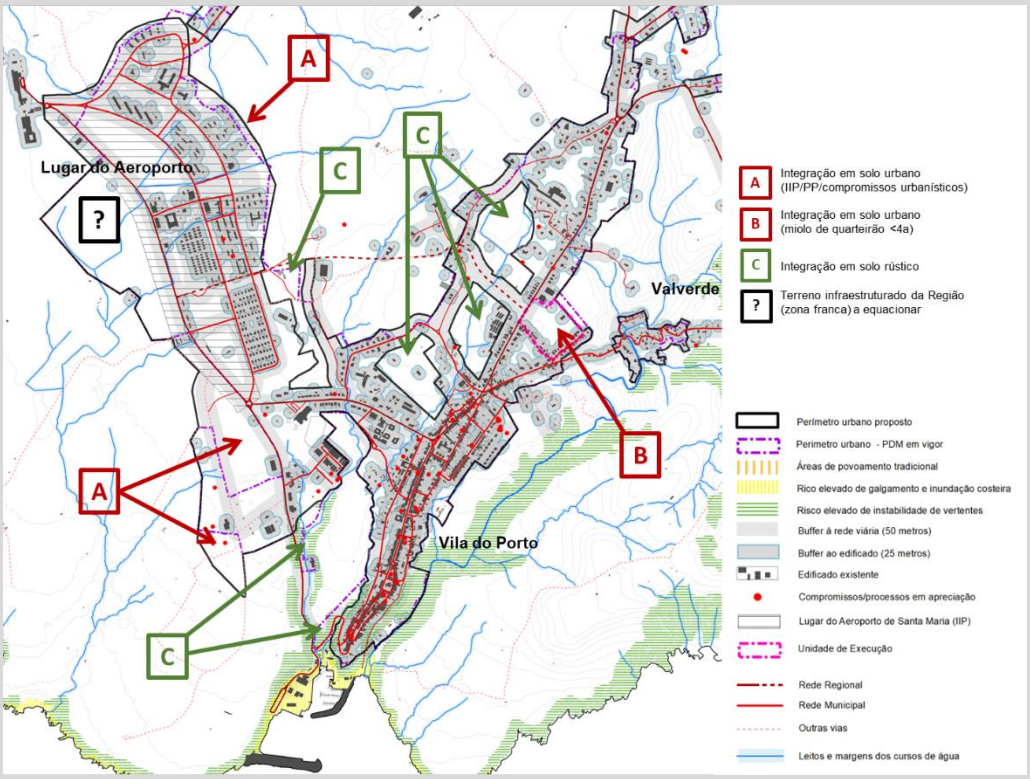
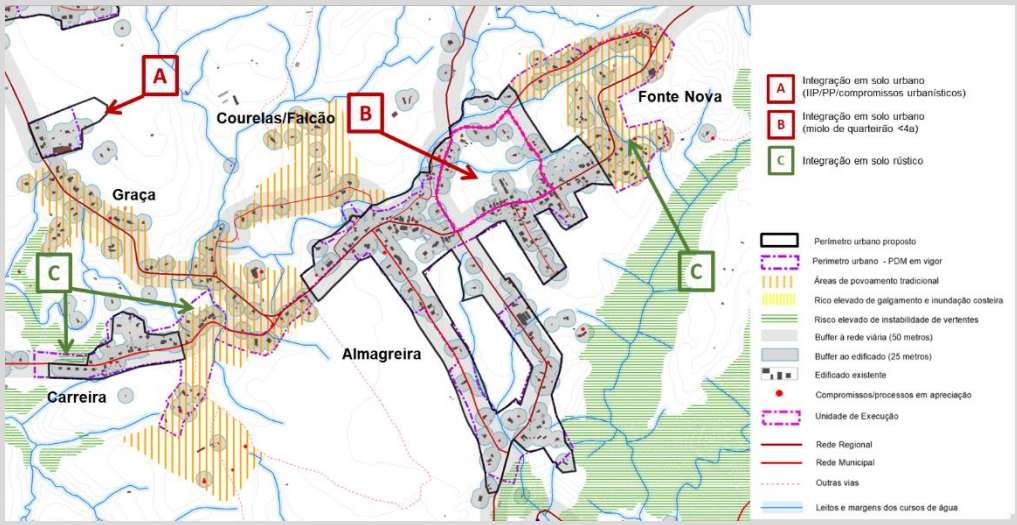
Figura 3.2_Bairros habitacionais do conjunto protegido Lugar do Aeroporto de Santa Maria e zonamento previsto

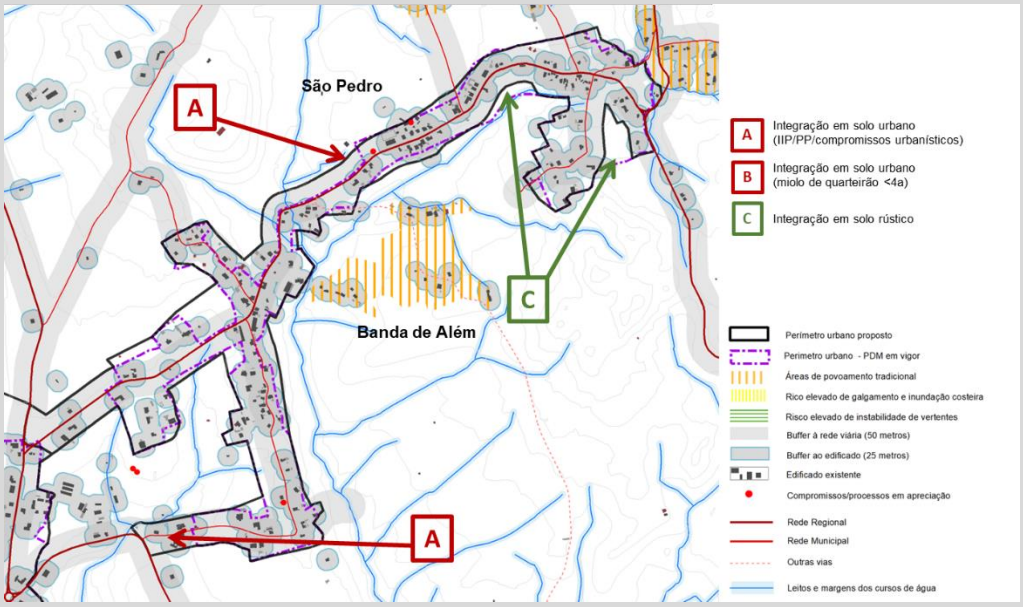
Fonte: DRR n.º 6/2017/A de 22 de novembro

Na tabela seguinte sintetizam-se as principais alterações aos aglomerados urbanos, resultantes da aplicação dos critérios específicos anteriormente referidos, bem como as situações a equacionar na fase seguinte.

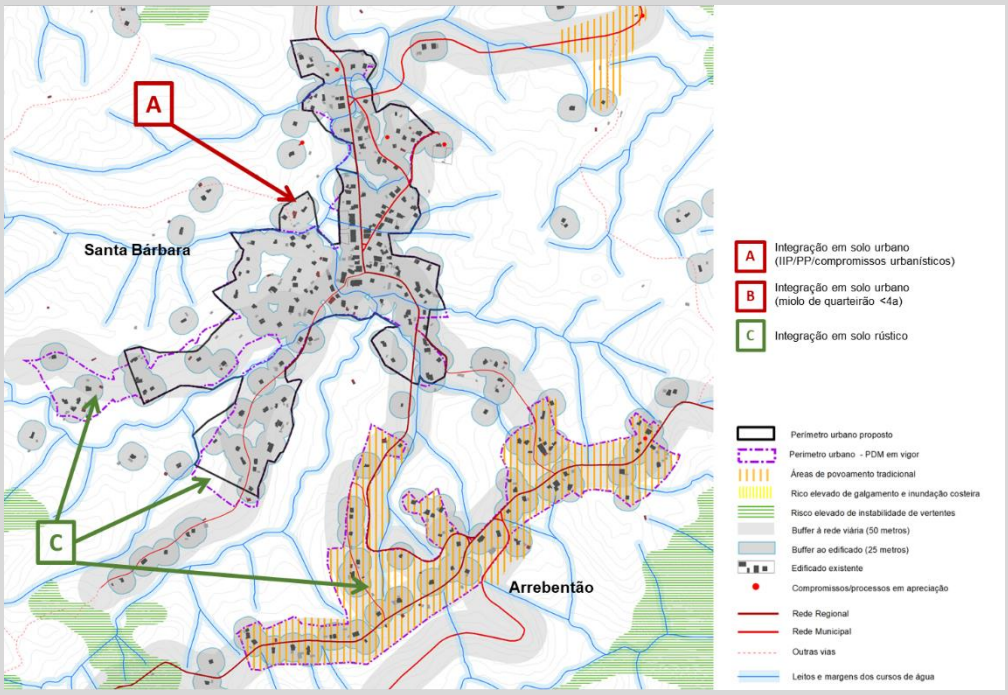
Tabela 3.1_ Aglomerados urbanos

Designação	Principais alterações ao solo urbano
Vila do Porto, Valverde e Lugar do Aeroporto	**Vila do Porto** apresenta um perímetro urbano contínuo até ao Lugar do Aeroporto, constituindo o principal centro urbano do concelho. No âmbito da redelimitação do perímetro urbano propõe-se ajuste na zona industrial, correspondente às áreas comprometidas e em processo de ocupação **(A)**, excluindo sempre que possível as zonas abrangidas por riscos de instabilidade de vertentes **(C)**, que estavam qualificadas como espaços verdes na tipologia de áreas verdes de enquadramento, pelo que sem capacidade de edificação. Por outro lado, propõe-se a manutenção em solo urbano **(B)** de miolos de quarteirão com área inferior a 4ha na zona da Mãe de Deus cuja ocupação necessita de estruturação – ficando limitada à aprovação de uma Unidade de Execução, admitindo-se apenas a colmatação junto à rede viária infraestruturada existente em continuidade com os espaços consolidados. Salienta-se a situação relativa à Zona franca da ilha de Santa Maria – espaço infraestruturado da RAA - a aferir na fase seguinte **(?)**. Quanto a áreas intersticiais da sede de concelho que não foram edificadas, propõe-se a integração em solo rústico **(D)**, já que correspondem a áreas superiores a 8ha, com potencial para aproveitamento agrícola. Por sua vez, o **Lugar do Aeroporto de Santa Maria**, que integra o perímetro urbano de Vila do Porto, constitui um aglomerado relativamente grande e denso, no contexto da ilha. Atendendo à sua classificação como imóvel de interesse público, propõe-se **(A)** incluir toda esta área no perímetro urbano. Assim, a área qualificada no PDM em vigor como Espaços urbanos a requalificar, a qual deverá integrar os espaços urbanos consolidados, na medida em que foi reconhecida a sua importância em termos de interesse patrimonial, tendo sido definido em 2017 um regime intervenção específica nos espaços edificados e no espaço público, promovendo o seu caráter urbano e a sua densificação.

Designação	Principais alterações ao solo urbano
	 Quanto ao aglomerado urbano de **Valverde**, constitui um pequeno núcleo urbano localizado na periferia nascente de Vila do Porto, praticamente consolidado, em continuidade com o perímetro urbano da sedo do concelho. Propõe-se a integração em solo urbano das frentes urbanas edificadas, adjacentes aos dois perímetros urbanos existentes.
Almagreira	O aglomerado urbano de **Almagreira** apresenta pequenas ramificações viárias, onde se inicia um relevo ondulado, mas pouco declivoso que faz a transição entre a plataforma Ocidental e a Serra do Pico Alto. Em termos de tipologia de ocupação, verifica-se uma maior consolidação da malha edificada no centro cívico/religioso, onde se situam os principais equipamentos de apoio à população, e no troço da ER que parte para o interior do território, em direção a Santa Bárbara. Para além da aplicação dos critérios gerais definidos na legislação, a alteração proposta visa o ajuste do perímetro urbano a áreas efetivamente ocupadas **(A)** ou com compromissos urbanísticos e a manutenção de miolos de quarteirão **(B)** que, não estando totalmente edificados, propõe-se condicionar a ocupação à aprovação de unidade de execução (permitindo atualmente a colmatação nos lotes ou parcelas adjacentes às vias infraestruturadas na continuidade dos espaços urbanos consolidados) para promover a densificação e consolidação do tecido urbano da sede de freguesia.  **Courelas/Falcão e Graça** constituem duas áreas do povoamento tradicional que, de alguma forma, dão continuidade ao aglomerado urbano na medida em que lhe são adjacentes, pelo que se propõe uma extensão destas para sul da ER, reduzindo o perímetro urbano. Desta operação resulta um pequeno núcleo urbano **Carreira**, como área residencial de desenvolvimento linear ao longo da ER.

Designação	Principais alterações ao solo urbano
	Atendendo às características da ocupação – e seguindo a lógica de densificação do centro da sede de freguesia –, propõe-se a integração em solo rústico **(C)** de uma parte do perímetro urbano em vigor no limite nascente do aglomerado através da delimitação de uma nova área de povoamento tradicional – **Fonte Nova**.
São Pedro	O conjunto urbano encontra-se implantado numa plataforma pouco acidentada cujos terrenos dispõem de uma rede hidrográfica de pequenas linhas que lhe conferem boas características para a exploração agrícola, onde predomina a cultura de cereais. O aglomerado desenvolve-se para Norte e depois para Nascente, orientado pelo eixo viário estruturante, numa extensão de aproximadamente 2,8 km lineares.  A mancha mais consolidada localiza-se no núcleo original de **São Pedro**, sendo a tendência mais evidente é a construção ao longo do principal eixo viário. Propõe-se ajuste pontual do perímetro na frente urbana ao longo da estrada regional, integrando no perímetro urbano os dois lados da via infraestruturada, no sentido de promover a coesão do tecido urbano e um melhor aproveitamento das infraestruturas existentes, consolidando as áreas efetivamente ocupadas e comprometidas **(A)**. Propõe-se ainda a extensão da frente urbana na zona da Fonte de S. José. Por outro lado, equaciona-se a integração em solo rústico **(C)** na ponta nascente, mantendo o desenvolvimento linear do núcleo urbano. São Pedro conserva ainda muitos exemplos de casas tradicionais marienses de diversas tipologias: casas térreas alongadas ou com planta quadrada e casas de empena fechada. As 'casas mais antigas' preservam ainda os aspetos próximos de alguns modelos continentais da Estremadura e do Alentejo; muitas delas foram atualizadas com anexos e arranjos para a manutenção das estruturas. **Ribeira do Engenho** e **Banda de Além** constituem duas áreas do povoamento tradicional que, de alguma forma, dão continuidade ao aglomerado urbano na medida em que lhe são adjacentes, propondo-se a sua manutenção nesta categoria do solo rústico.
Santa Bárbara e Arrebentão	**Santa Bárbara** localiza-se na zona oriental da ilha e insere-se no conjunto de aglomerados do circuito norte do concelho. Apresenta uma organização no sentido Norte-Sul acompanhando a Ribeira de Santa Bárbara e ocupando os territórios menos sinuosos. A sul, é limitado pela Ribeira do Salto o que obrigou a expandir-se para nordeste e sudoeste. À semelhança de outros aglomerados do município, este aglomerado urbano apresenta um núcleo construído relativamente consolidado, centrado no polo administrativo e religioso, que gradualmente se dispersa para os limites do perímetro urbano, e para além deste, especialmente para Poente, em direção ao Pico Alto, onde as construções vão sendo surgindo ao longo dos acessos viários, e o número de edificações em solo em solo rústico é mais significativa. Propõe-se integrar no solo rústico a zona mais a poente e a sul do aglomerado **(C)**, numa área não edificada nem com compromissos urbanísticos. Por outro lado, propõe-se pequenos ajustes com a inclusão em solo urbano de uma frente urbana adjacente já edificada **(A)**, em continuidade com os espaços consolidados, promovendo a densificação da sede de freguesia.

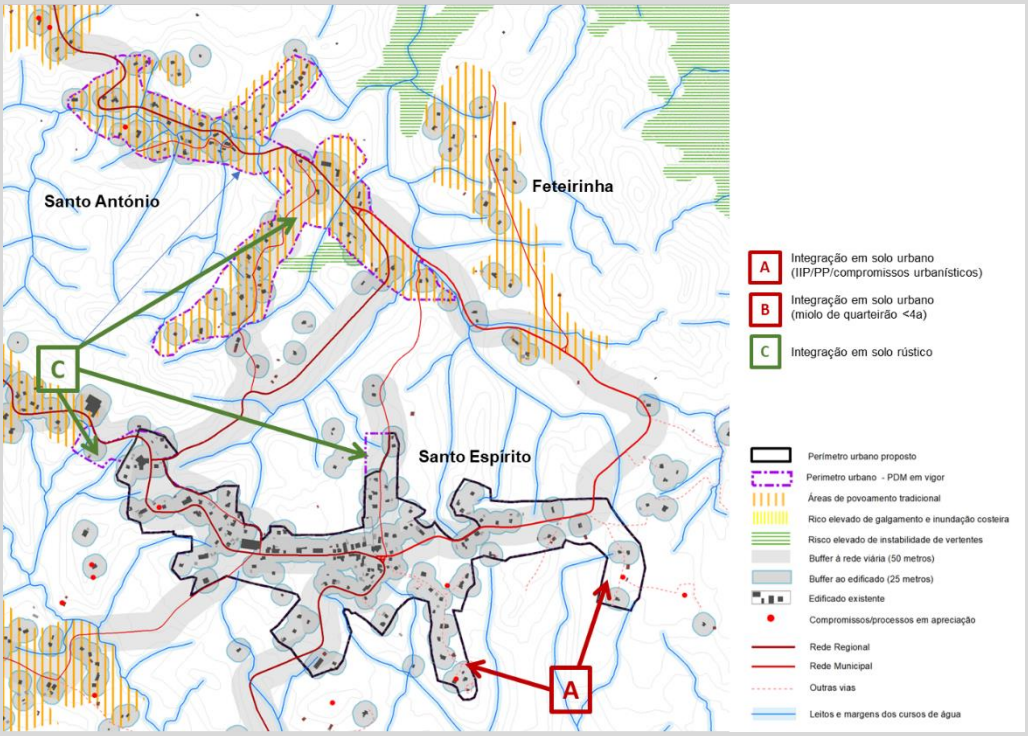
Designação	Principais alterações ao solo urbano



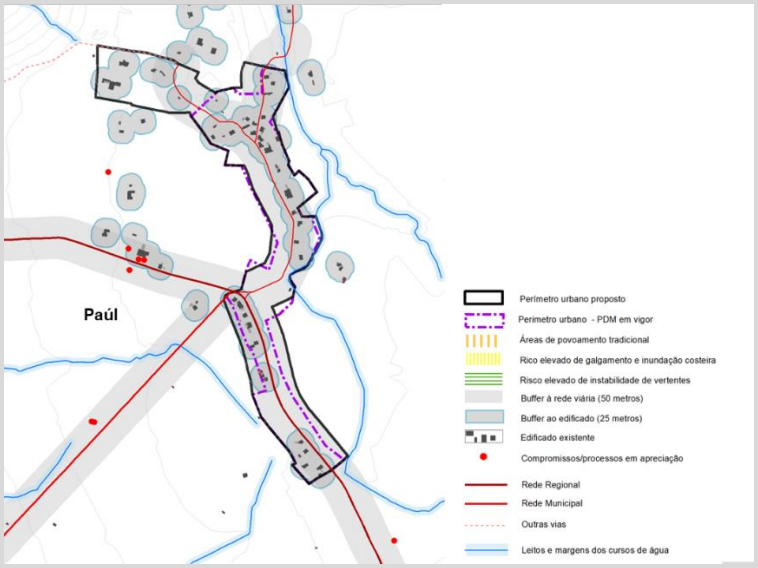
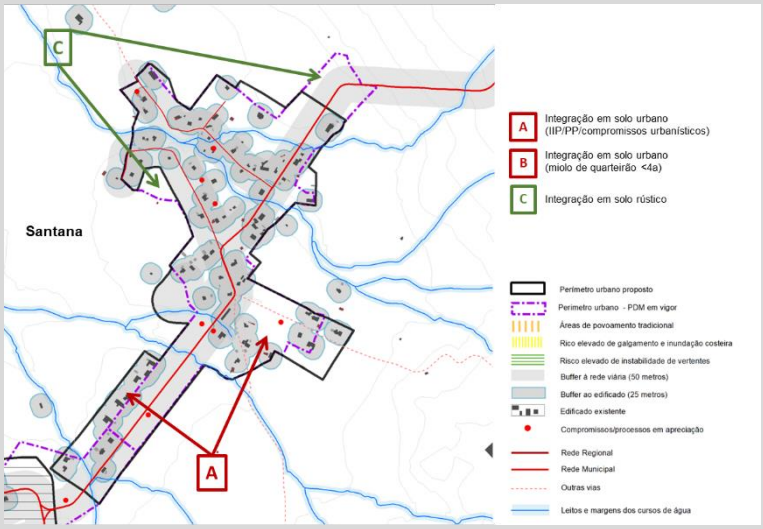
O núcleo urbano do **Arrebentão**, localizado imediatamente a sul Santa Barbara caracteriza-se por um povoamento disperso de habitações em torno de 4 arruamentos, onde as atividades rurais estão bem presentes, pelo que se propõe ponderar a sua integração no solo rústico **(C)** na categoria de "área de povoamento tradicional" atendendo à morfologia e características da ocupação edificada.

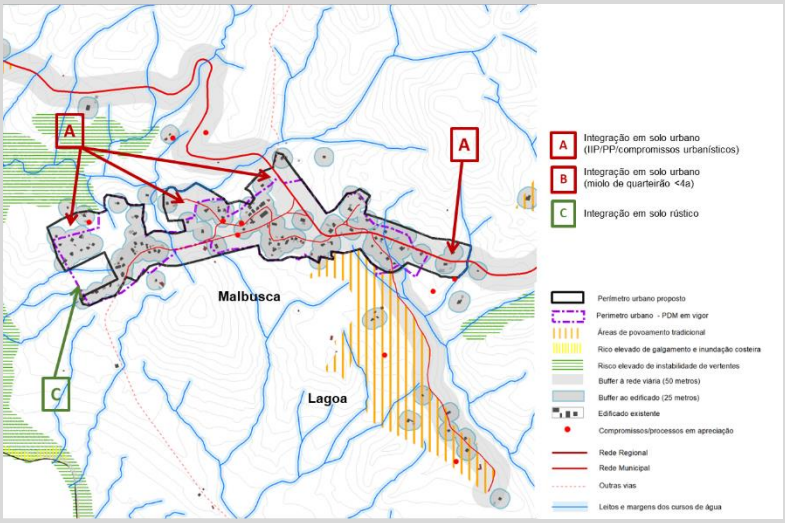
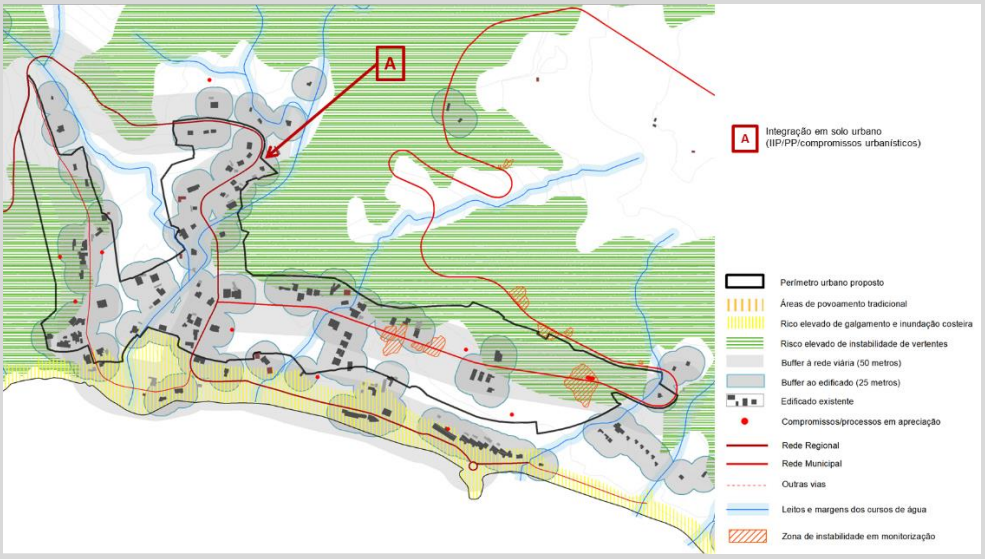
Santo Espírito e Santo António

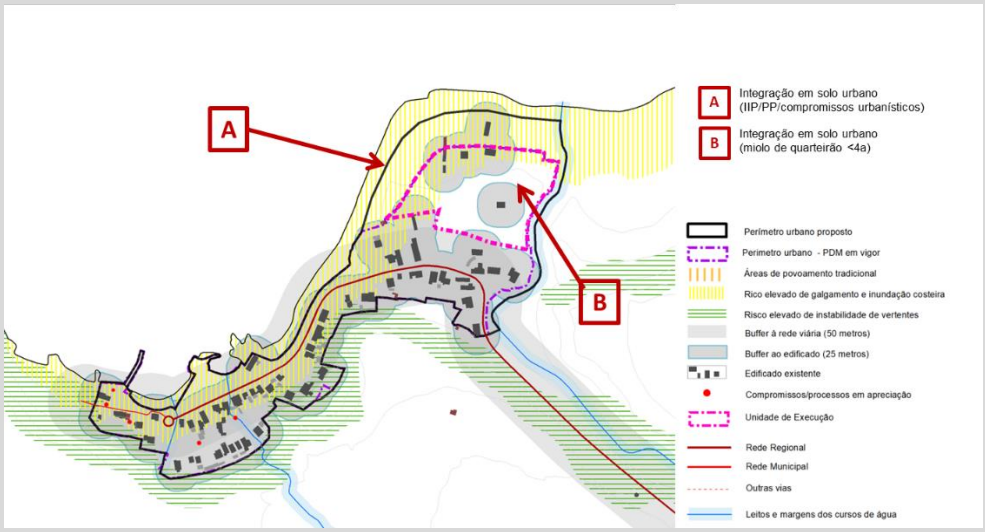
Santo Espírito localiza-se na parte oriental da ilha, apresentando uma ocupação mais consolidada no centro do aglomerado urbano, onde se localizam os serviços e equipamentos de apoio à população; o restante povoamento é bastante disperso. Por outro lado, verifica-se a forte presença de construção em espaço rural, ao longo das vias municipais.



Em termos de alteração ao perímetro urbano, propõe-se pequenos ajustes, integrando em solo rústico parte do perímetro no extremo norte do aglomerado, e na ponta oeste **(C)**, antes da área de povoamento tradicional do Loural: no primeiro caso, a área atualmente como espaço urbano a consolidar não apresenta qualquer edificação, dado o relevo acidentado; no segundo caso, corresponde a uma pequena bolsa entre duas linhas de água em que as respetivas servidões do domínio hídrico reduzem substancialmente a área edificável. Por outro lado, propõe-se a

Designação	Principais alterações ao solo urbano
	manutenção em solo urbano dos restantes espaços urbanos a consolidar com elevado grau de ocupação, atendendo a que se trata da sede de freguesia e de forma a tirar partido das infraestruturas e equipamentos existentes, registando-se algumas áreas comprometidas **(A)**. **Santo António** corresponde a um pequeno núcleo de cariz rural sendo o mais antigo da freguesia de Santo Espírito, e tendo sido a primeira sede paroquial da freguesia – Ermida de Santo António. Tem como eixo principal o troço da ER que liga Santo Espírito a Santa Bárbara e pelas respetivas ramificações que fazem a ligação aos pequenos núcleos rurais. À semelhança dos restantes aglomerados da freguesia, predominam as casas típicas marienses. As vias principais são asfaltadas e os acessos mais periféricos são em terra. A ruralidade da povoação reflete-se no tratamento do espaço público, não havendo quaisquer tipologias definidas, apenas um pequeno adro associado à Ermida de Santo António. Neste contexto, propõe-se equacionar a sua integração no solo rústico **(C)**, integrando a categoria de "área de povoamento tradicional".
Paúl	O **Paúl** corresponde a um pequeno núcleo urbano cuja zona principal se encontra estruturada em torno do cruzamento entre os acessos viários ao Barreiro da Faneca e à área da Agência Espacial Europeia (ESA), na freguesia de São Pedro, estendendo-se para sul de forma mais dispersa.  A área afeta à ESA não deverá ser integrada em solo urbano. Os ajustes propostos resultam da aplicação previstos na legislação, tirando partido da infraestrutura existente, mantendo no perímetro urbano a área parcialmente edificada ao longo do seu eixo viário longitudinal.
Santana	**Santana** constitui a primeira experiência de povoamento do interior da ilha de Santa Maria, motivada pelas condições favoráveis à implantação de construções. Apesar da dispersão das construções, verifica-se uma extensa área edificada que se propõe manter no interior do perímetro urbano de modo a aproveitar as infraestruturas existentes. uma ocupação essencialmente dispersa. Propõe-se ainda a inclusão de uma frente urbana no seu eixo viário de ligação ao Lugar do Aeroporto, de modo a integrar no perímetro urbano as áreas com compromissos **(A)**, para além das efetivamente edificadas e que se encontram junto à via, mas com um afastamento superior ao limite dos lotes.  Por outro lado, propõe-se a integração em solo rústico **(C)** da zona periférica da Estrada de Santana por ausência de edificações e inexistência de compromissos urbanísticos, contribuindo para a concentração da ocupação na zona mais central.

Designação	Principais alterações ao solo urbano
Malbusca	Localizado no extremo ocidental da freguesia de Santo Espírito, num território de relevo mais suave, o aglomerado de **Malbusca** apresenta uma distribuição em torno da Estrada Municipal, não sendo possível identificar claramente um centro urbano. A ocupação edificada é mais ou menos dispersa, mas organizada em pequenos núcleos em consolidação, onde as construções são orientadas pela proximidade à via de acesso e pela configuração do cadastro, delimitado por muretes de pedra. A utilização dos terrenos está associada sobretudo a pastagens, dadas as características do solo.  A existência de compromissos urbanísticos **(A)** no seu extremo nascente adjacente a uma via infraestruturada e na continuidade dos espaços consolidados, evidencia a necessidade de integrar a frente urbana adjacente à via principal, devendo ser incluída no perímetro urbano. Refira-se ainda outras duas frentes urbanas a incluir no perímetro, uma por acerto de cadastro e inclusão das edificações adjacentes e outra de modo a integrar os dois lados da via infraestruturada. Propõe-se ainda a integração em solo rústico **(C)** de uma área intersticial superior a 1ha.
Baía da Praia Formosa	O aglomerado urbano encontra-se implantado numa baía exposta a Sul, entre a foz de duas ribeiras formadas por vales bastante encaixados: a Ribeira da Praia a poente e a Ribeira do Gato a nascente. O plano de pormenor da Praia Formosa decorre de uma UOPG delimitada no PDM em vigor, tendo sido aprovado em 2015. Assim, o perímetro urbano corresponde ao aprovado por este plano de pormenor **(A)**, o qual apresenta um grau de concretização pouco significativo.  Atendendo à abrangência dos riscos de instabilidade de vertentes e de galgamentos e inundações costeiras, a ocupação desta zona encontra-se fortemente condicionada. Destaque para as áreas instáveis ao longo da Estrada da Malbusca, cujos sinais de instabilidade têm vindo a ser monitorizados pelo CIVISA, em colaboração com a DROTRH-SRAAC. Devem ser equacionadas medidas de mitigação destes riscos, no âmbito das operações urbanísticas que visem consolidar a esta frente urbana.
Baía dos Anjos	O aglomerado urbano dos **Anjos** localiza-se no limite norte da freguesia de Vila do Porto, numa pequena baía, em a pequena povoação se encontra implantada na plataforma menos inclinada junto à linha de costa. A mancha edificada dentro do perímetro urbano dos Anjos apresenta-se consolidada, constituída por dois pequenos núcleos: um junto à baía e outro, de ocupação mais recente, junto à entrada do aglomerado pela ER.

Designação	Principais alterações ao solo urbano
	O plano de pormenor dos Anjos em vigor desde 2015 decorre de uma UOPG delimitada no PDM em vigor, apostando na qualificação do espaço urbano. Assim, considerou-se o perímetro urbano aprovado por este plano de pormenor **(A)**.  De referir uma área inferior a 2ha correspondente a um miolo de quarteirão sem infraestruturas e cuja ocupação se encontra atualmente condicionada pelo POOC, sendo que o PP em vigor prevê a concretização de unidades de execução. Propõe-se a manutenção desta área em solo urbano, de transição entre o núcleo consolidado e a frente marítima de fruição pública, ficando a sua ocupação limitada à aprovação de uma UE **(B)** que irá promover a sua estruturação, admitindo-se apenas a colmatação junto à rede viária infraestruturada existente.

Em todos estes casos, será fundamental validar a rede viária e as vias infraestruturadas. Por outro lado, propõe-se a reclassificação de solos urbanizados como solo rústico, integrando a categoria de áreas de povoamento tradicional, estratégia que deverá ser ponderada e refletida no modelo de ordenamento.

Por sua vez, deverá ser ainda considerada informação de sobreposição com servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Ecológica ou a Reserva Agrícola Regional entre outras, evitando-se a classificação como solo urbano de áreas abrangidas por estas servidões. sobre este tipo de áreas.

3.2. Qualificação do solo

Em paralelo com a alteração dos limites do solo urbano, a qualificação do solo deverá ser revista no âmbito da 2rPDM_ViladoPorto, de acordo com o novo quadro legal, conforme anteriormente referido. No entanto para o solo rústico os critérios de qualificação do solo não sofreram alterações relevantes apresentando pequenos ajustes na nomenclatura ou na subdivisão das categorias.

O PDM em vigor apresenta a estrutura de classificação e qualificação do solo que consta na tabela seguinte.

Tabela 3.2_Estrutura de classificação e qualificação do PDM em vigor

Solo rural	Espaços agrícolas	
	Espaços agroflorestais	
	Espaços florestais	
	Espaços naturais e culturais	
	Espaços de exploração de recursos geológicos	
	Áreas de povoamento tradicional	
	Espaços de ocupação turística	
	Espaços de equipamentos	Áreas de uso especial
		Áreas balneares
		Áreas de vocação recreativa e de lazer

Solo urbano	Solos urbanizados	Espaços urbanos consolidados
		Espaços urbanos a consolidar
		Espaços urbanos a requalificar
		Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística
		Espaços verdes
	Solos de urbanização programada	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão

Fonte: PDM de Vila do Porto em vigor

As orientações regionais vigentes para a qualificação do solo traduzidas na já referida Circular DROAP/2016/29 que articula a aplicação dos diversos regimes aplicáveis, prevê que devem ser consideradas as orientações do PROTA, prioritariamente, e do RJIGT-A, complementarmente e "sempre que se verifiquem omissões ou insuficiências nas disposições do PROTA", em tudo o que não contrarie da LBSOTU e respetiva regulamentação. Neste contexto, são pontualmente identificadas as designações que são aplicáveis a título complementar provenientes do RJIGT e o DR n.º 15/2015.

Seguindo estas indicações, apresenta-se seguidamente a matriz de qualificação do **solo rústico** passível de ser utilizada, identificando-se as respetivas fontes.

Tabela 3.3_Exercício de conjugação das orientações regionais de qualificação do solo rústico

PROTA	RJIGT-A	DR n.º 15/2015
Espaços agrícolas	Espaços agrícolas ou florestais (de produção, de conservação e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal)	Espaços agrícolas
Espaços florestais		Espaços florestais (podendo ser podendo ser subdivididos em em espaços florestais de produção, espaços florestais de proteção do solo e água ou de conservação, espaços ocupados por sistemas silvopastoris ou espaços mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares ou ainda espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem.
Espaços de exploração de recursos geológicos	Espaços de exploração de recursos geológicos	Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos
Espaços naturais e culturais	Espaços naturais	Espaços naturais e paisagísticos
	Espaço cultural	Espaço cultural
-	Espaços afetos a atividades industriais	Espaços de atividades industriais
-	Aglomerados rurais	Aglomerados rurais
Espaços de equipamentos	Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas ou ocupações	Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas ou ocupações
-	Espaços de ocupação turística	Espaços de ocupação turística
-	Áreas de edificação dispersa	Áreas de edificação dispersa

Considerando os desafios da revisão acima expostos e não estando em causa alterações ao modelo global de ordenamento do solo rústico, as alterações a nível da qualificação do solo rústico traduzem-se essencialmente no seguinte:

- Atualização da nomenclatura das categorias considerando a tabela anterior;
- Eliminação de categorias sem aplicação, nomeadamente os espaços de ocupação turística;
- Consideração dos espaços agroflorestais do PDM em vigor como uma subcategoria de espaços florestais, tal como já previsto no DR 15/2015.

Neste contexto, prevê-se a seguinte atualização das designações das categorias do PDM em vigor:

Tabela 3.4_Alterações propostas em matéria de qualificação do solo rústico

PDM em vigor - Solo rural	2rPDM_ViladoPorto - Solo rústico
Espaços agrícolas	Espaços agrícolas
Espaços agroflorestais	A integrar a categoria de Espaços florestais, subcategoria de Espaços silvopastoris
Espaços florestais	A integrar a categoria de espaços florestais, subcategoria de Espaços florestais de proteção
Espaços naturais e culturais	Espaços naturais e culturais
Espaço de exploração de recursos geológicos	Espaços de exploração de recursos geológicos
Áreas de povoamento tradicional	Áreas de povoamento tradicional
Espaços de ocupação turística	A eliminar
Espaços de equipamentos, subdivididos em: - áreas de uso especial - áreas balneares - áreas de vocação recreativa e lazer	Espaços de equipamentos e outras estruturas, subdivididos em: - áreas de uso especial - áreas balneares - áreas de vocação recreativa

Na qualificação do **solo urbano**, foi realizado um exercício semelhante ao anteriormente apresentado para o solo rústico, que se apresenta na tabela seguinte.

Tabela 3.5_Exercício de conjugação das orientações regionais de qualificação do solo urbano

PROTA[2]	RJIGT-A	DR n.º 15/2015
Espaços urbanos consolidados	Espaços centrais Espaços residenciais	Espaços centrais Espaços habitacionais
Espaços urbanos a consolidar		
Espaços críticos de regeneração urbana	-	-
Espaços de equipamentos urbanos (que incluem os espaços verdes)	Espaços de uso especial, com possibilidade de subdivisão em esquipamentos de recreio, lazer e turismo, infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos	Espaços de uso especial, subdivididos em: espaços de equipamentos, espaços de infraestruturas estruturantes e espaços turísticos
	Espaços verdes	Espaços verdes
Espaços de desenvolvimento tecnológico	Espaços de atividades económicas	Espaços de atividades económicas
Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística		
	Espaços urbanos de baixa densidade	Espaços urbanos de baixa densidade

Apesar das principais alterações a realizar em sede da presente revisão recaírem sobre o solo urbano (na medida em que são eliminados os solos de urbanização programada), não se prevê alteração nas designações das categorias do PDM em vigor, eliminando-se apenas a categoria de espaços urbanos a requalificar por deixar de ter aplicação, atendendo a que, conforme já referido, os espaços atualmente assim qualificados correspondem a áreas classificadas em termos patrimoniais como de interesse público sobre as quais existe um regime específico.

Tabela 3.6_Alterações propostas em matéria de qualificação do solo urbano

PDM em vigor - Solo urbano[3]	2rPDM_ViladoPorto - Solo urbano
Espaços urbanos consolidados	Espaços urbanos consolidados (eventualmente subdivididos em espaços centrais e espaços residenciais)
Espaços urbanos a consolidar	Espaços urbanos a consolidar (eventualmente subdivididos em espaços centrais e espaços residenciais)
Espaços urbanos a requalificar	A eliminar
Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística
Espaços verdes	Espaços de equipamentos urbanos, subdividindo entre áreas verdes urbanas, áreas verdes de proteção e enquadramento e áreas de equipamentos de utilização coletiva

[2] Não se considerou a categoria de espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de urbanização programada
[3] É propositadamente omitida a categoria associada à expansão urbana, atendendo ao quadro legal vigente.

Sob o ponto de vista regulamentar importará validar os usos admitidos e ajustar alguns parâmetros urbanísticos associados à edificabilidade no solo rústico e pontualmente no solo urbano.

4. CONDICIONANTES

Tendo como objetivo proceder à atualização da planta de condicionantes do PDM em vigor, apresenta-se na tabela seguinte a lista de servidões e restrições de utilidade pública (SARUP) com incidência territorial no concelho de Vila do Porto bem como as fontes de informação necessárias para a sua atualização.

Tabela 4.1_Servidões administrativas e restrições de utilidade pública e fonte de atualização

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública					Fonte de atualização
Património natural		Recursos hídricos	Leitos e margens dos cursos de água		Cartografia de base e informação disponibilizada pela DROTRH
			Margens das águas do mar (linha indicativa)		
			Nascentes e furos de abastecimento público e respetivos perímetros de proteção (zona imediata, intermédia e alargada)		
		Recursos geológicos	Pedreiras		Informação disponibilizada pela DREC
	Áreas de Reserva de Proteção dos solos e da biodiversidade	Reserva Ecológica			Informação a disponibilizar pela DROTRH/DRAAC
		Reserva Agrícola Regional			Informação disponibilizada pela IROA, SA
		Perímetro florestal			Informação a disponibilizar pela DRRF
		Reserva florestal de recreio	Valverde		
			Mata do Alto		
			Fontinhas		
		Parque Natural da Ilha de Santa Maria	Reserva Natural do Ilhéu da Vila		Informação disponibilizada pela DRAAC
			Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha		
			Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, da Ponta do Castelo, da Baía do Cura e do Pico Alto		
			Áreas de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia		
		Rede Natura 2000	ZPE do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente		
			ZEC da Ponta do Castelo		
		Cavidades vulcânicas DLR n.º 10/2019/A de 22 de maio			Informação a disponibilizar pela DRAAC
		Paleoparque de Santa Maria (DLR 11/2018/A de 28 de agosto			Informação a disponibilizar pela DRAAC
		Áreas de Reserva para a Gestão de Capturas			Informação a disponibilizar pela DRAAC
Património edificado		Imóvel de Interesse Público			Cartografia de base, PDM em vigor e informação DRaC
		Conjunto protegido da zona antiga de Vila do Porto			
		Conjunto protegido do Lugar do Aeroporto de Santa Maria			
		Imóveis de Interesse Municipal			Cartografia de base e PDM em vigor
Infraestruturas		Básicas	Rede de abastecimento de água (adutoras)		Informação do PDM em vigor, a confirmar com a CMVP
			Rede de drenagem de águas residuais e pluviais		
			Energia elétrica	Linhas de Baixa e Alta Tensão (6kv e 10kv)	Cartografia de base e Informação a disponibilizar pela EDA
				Central Termoelétrica do Aeroporto	
				Parque Eólico do Figueiral	
				Central Fotovoltaica do Aeroporto	
		Transporte e comunicação	Rede viária	Estradas Regionais Secundárias Regulares	Cartografia de base e informação a

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública				Fonte de atualização
				disponibilizar pela DROP
			Rede Rural/florestal	Cartografia de base e informação a disponibilizar pela DRRF
			Rede Agrícola	Cartografia de base e informação a disponibilizar pela IROA, SA
			Estradas Municipais e Caminhos Municipais	Cartografia de base e informação a confirmar pela CMVP
		Porto Classe B e respetiva Área de jurisdição portuária		Cartografia de base e informação a disponibilizar pela Portos dos Açores, SA
		Antenas de transmissão		Cartografia de base, PDM em vigor e informação disponibilizada pela DRPM
		Faróis e outros sinais marítimos		
		Servidão Radioelétrica da Estação da Rede Atlântica de Estações Geodinâmicas e Espaciais (RAEGE)		De acordo com a EMA-Espaço
Defesa Nacional e Segurança Pública	Servidão Militar para o Aquartelamento de Santa Maria			Cartografia de base e PDM em vigor
Equipamentos e outras servidões	Edifícios escolares			Cartografia de base e informação disponibilizada pela CMVP
	Empreendimentos de turismo no espaço rural localizados fora do perímetro urbano			Cartografia de base e informação disponibilizada pela DRT
	Domínio público aeroportuário do estado			Cartografia de base e PDM em vigor
Cartografia e planeamento	Vértices geodésicos			Cartografia de base

A planta de condicionantes deverá ser atualizada com todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, passíveis de ser cartografadas, aplicáveis ao concelho de Vila do Porto e decorrentes dos respetivos regimes jurídicos com base em informação mais recente.

5. OPÇÕES REGULAMENTARES

O presente capítulo procura identificar as principais propostas regulamentar associadas a cada classe e categoria de espaço que integram o modelo de ordenamento proposto.

A base de partida da proposta que se apresenta é o regulamento do PDM em vigor face à boa avaliação efetuada sobre o mesmo em termos operacionais e de resposta das solicitações e dinâmicas verificadas no território.

Salienta-se que, do ponto de vista regulamentar, importa nesta fase preliminar validar os usos admitidos e ajustar aos parâmetros urbanísticos associados à edificabilidade no solo rústico, bem como ajustar os parâmetros de edificabilidade em algumas categorias do solo urbano, decorrentes da gestão urbanística ao longo da vigência do PDM.

O regulamento do PDM de Vila do Porto apresenta uma estrutura atual e funcional, onde existe um conjunto de disposições gerais – aplicáveis a todo o território independentemente da categoria de usos do solo – e os regimes de uso e edificabilidade específicos associados a cada categoria ou subcategoria de uso do solo, agrupados nos respetivos artigos e secções. O solo rural dispõe de um conjunto de disposições comuns aplicáveis a todas as categorias, sendo que os regimes de cada uma das categorias do solo rural se encontram em secções. Já no solo urbano, a lógica é a mesma, sendo significativamente mais diversificadas as temáticas abrangidas pelas disposições comuns e, por outro lado, o desenvolvimento das normas por subcategoria exigiu que fossem definidas subsecções dentro de cada secção de categoria, onde sistematicamente se identificam os critérios de delimitação, os regimes de uso e de edificabilidade respetivos. Por fim, o tema dos espaços verdes, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva é desenvolvido num capítulo específico, sendo que a programação e execução do plano correspondem a um título autónomo. Em anexo ao regulamento encontra-se a lista de definições utilizadas no plano e uma lista de imóveis com valor patrimonial – identificando os imóveis classificados e outros valores concelhios.

A 2rPDM_ViladoPorto constitui uma oportunidade para, além de proceder a outras correções decorrentes da adequação a planos/programas ou legislação superveniente, atualizar aquele que é o principal instrumento de suporte à gestão urbanística no concelho.

A principal alteração relativamente às condições gerais de edificabilidade, tanto no solo rústico como, sobretudo, no solo urbano, diz respeito à incorporação de restrições relacionadas com os riscos naturais, conforme orientação do PRAC ou resultante da delimitação da nova reserva ecológica. A opção deve ir no sentido de identificar e delimitar na planta de ordenamento o solo urbano localizado em áreas vulneráveis ou de risco, tendo em consideração os sistemas delimitados na reserva ecológica os quais incorporam os dados técnicos mais recentes produzidos para a RAA - como os relatórios produzidos pelo CIVSA para a instabilidade de vertentes ou a cartografia de risco de pormenor dos galgamentos e inundações costeiras produzida no âmbito deste plano. De igual forma estas preocupações devem ser estendidas ao solo rustico, particularmente na delimitação das áreas de povoamento tradicional que não devem integrar zonas vulneráveis.

Neste contexto, na fase seguinte, serão identificadas as seguintes situações ameaçadas pelos riscos naturais (instabilidade de arribas e vertentes, ameaçadas por galgamentos e inundações costeiras para as quais serão definidas disposições regulamentares de salvaguarda de minimização do risco de pessoas e bens.

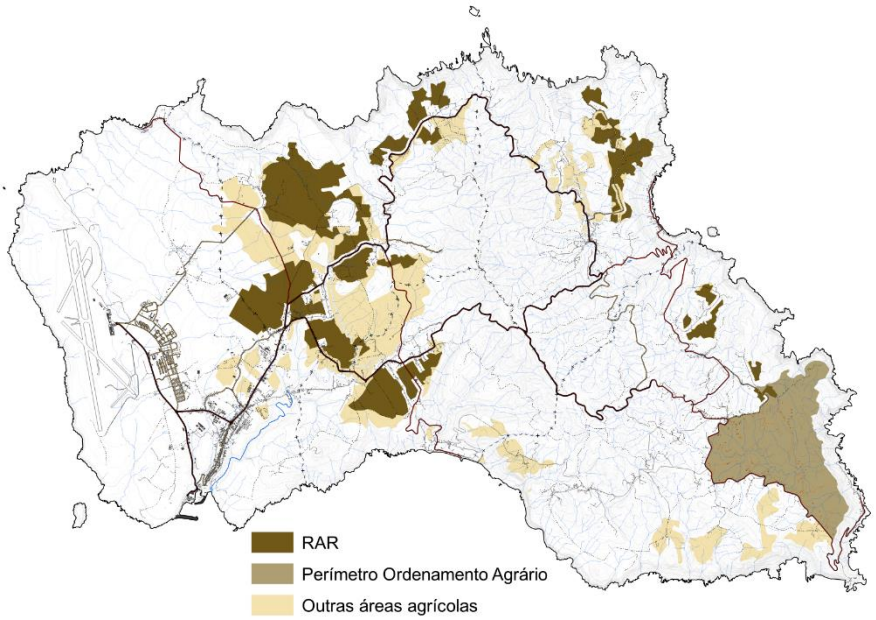
De seguida, identificam-se os critérios da proposta de qualificação do solo, os principais usos admitidos e respetivos parâmetros urbanísticos das diferentes categorias do PDM em vigor e a proposta de alteração, sem prejuízo de outras restrições que possam existir decorrentes de regimes específicos aplicáveis ou de outras orientações estabelecidas no regulamento.

5.1. Espaços agrícolas

Os espaços agrícolas são áreas com vocação dominante para a atividade agrícola e pecuária, integram os solos da Reserva Agrícola Regional e do Perímetro de Ordenamento Agrário de Santo Espírito, assim como os outros solos com aptidão agrícola e pecuária, devendo ser acautelada a aplicação do Código de Boas Práticas Agrícolas e Ambientais. Excluem-se os leitos dos cursos de água e suas margens, ainda que situadas em solo rústico, por estarem integradas na categoria dos espaços naturais e culturais.

Na pré-proposta de ordenamento mantiveram-se maioritariamente as áreas atualmente delimitadas como espaços agrícolas, mediante ajustes pontuais resultantes sobretudo de acertos cartográficos e integração da área definida como Perímetro de ordenamento agrário de Santo Espírito.

Figura 5.1_Distribuição territorial dos espaços agrícolas



Ressalva-se que as áreas eventualmente transferidas para o solo rústico no âmbito desta pré-proposta que resultem da reclassificação do solo urbano, sobre a qual o PDM em vigor tenha procedido à desafetação da RAR são novamente integradas na RAR, passando a estar qualificadas como espaços agrícolas.

Em termos de regime de uso e ocupação do território, no que respeita às áreas integradas na RAR, opta-se por remeter para o respetivo regime jurídico, ficando as restantes sujeitas ao regime do PDM em vigor com ligeiros ajustamentos, seja de clarificação da redação ou alteração pontual de parâmetros no sentido de adequação à prática da gestão urbanística municipal, remetendo a ocupação e transformação dos solos integrados na RAR para o respetivo regime jurídico.

Tabela 5.1_Principais usos e regime de edificabilidade nos espaços agrícolas do PDM em Vigor. Proposta de revisão

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
As **formas dominantes** de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das potencialidades e limitações para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade. **Usos complementares dos usos dominantes:** a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas **ou** pecuárias, **nomeadamente edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos, como armazéns para alfaias, máquinas agrícolas e produtos agrícolas, silos, parques de alimentação e salas de ordenha, entre outros**; **b) As instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas afetos à exploração, nomeadamente estufas não amovíveis, instalações de proteção**	Atualizar os usos que possam vir a ser viabilizados, nos termos do regime atual da RAR. **Clarificação dos usos compatíveis e complementares - Proposta de nova redação a azul**.

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
ambiental e unidades de transformação, tais como adegas, salsicharias, entre outros c) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação. **Usos viabilizados quando compatíveis com o uso dominante:** a) Obras com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, de âmbito hidráulico, das vias de acesso, dos aterros e escavações, bem como das edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos ou ao armazenamento, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas locais; b) Habitações unifamiliares; c) Empreendimentos turísticos com a categoria igual ou superior a 3 estrelas, que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo; d) Equipamentos de animação turística quando autónomos e dissociados de empreendimentos turísticos, nomeadamente centros hípicos, parques temáticos, campos de golfe, entre outros; e) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território. f) Pequenas áreas de armazéns e indústrias **dos tipos 2 e 3**. g) Instalação de equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis, quando não exista alternativa de localização económica e tecnicamente viável, a justificar pelo requerente e com parecer favorável da entidade com competência em matéria de energia; h) Obras decorrentes de exigências legais supervenientes, relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas, por forma a que estas atividades e respetivas instalações possam continuar em laboração, desde que se encontre justificada pelo requerente a necessidade da obra. A viabilização dos usos referidos nos números anteriores fica condicionada ao cumprimento: a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos no presente regulamento; b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento, nomeadamente na Secção I do presente capítulo; c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada ao regime da reserva ecológica ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.	
Regime geral de edificabilidade 1. A edificabilidade obedece às seguintes regras gerais, sem prejuízo de outras restrições: a) O acesso às unidades cadastrais não pode ser feito a partir da rede viária regional sempre que exista ou possa ser criada outra alternativa; b) A faixa de rodagem das vias de acesso às unidades cadastrais sujeitas a operação de construção nova tem que possuir características técnicas mínimas equivalentes aos caminhos municipais e têm, ainda, de ser pavimentadas e infraestruturadas; c) Excetuam-se do disposto nas alíneas a) e b) os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à atividade agrícola e florestal, excluindo acomodação de trabalhadores; d) Os acessos a empreendimentos turísticos devem garantir a circulação de veículos pesados, com exceção dos empreendimentos do tipo Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação; e) Devem ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo–se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário; f) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes; g) O afastamento mínimo dos edifícios e de instalações de retenção ou depuração de efluentes aos limites da unidade cadastral é de 10 m;	Alterar nomenclatura de solo rural para solo rústico Separar os espaços agroflorestais para novo artigo na secção dos espaços florestais, de acordo com a nova designação. Atualizar de acordo com as alterações do regime da RAR **Retirar os números 6 e 7 (eventualmente outros) que passam a integrar o artigo das disposições comuns ao solo rústico** **Acrescentar 3 novos números**

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
h) Deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais. ~~2. O afastamento mínimo de novas construções com fins agropecuários contendo cargas biológicas ou químicas e de outras indústrias insalubres ou perigosas relativamente a habitações existentes no solo rural ou empreendimentos turísticos previamente instalados é de 200m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos é de 750 m.~~ **Nova redação para o número 2:** **O afastamento mínimo de novas construções com fins agropecuários ou agroindustriais e de indústrias insalubres ou perigosas relativamente a habitações existentes ou empreendimentos turísticos previamente instalados é de 300m e relativamente ao limite do solo urbano é de 500 m;** 3. Nos empreendimentos turísticos, a área de construção de equipamentos de animação turística que, de acordo com a legislação em vigor, não sejam obrigatórios não é contabilizada para efeitos da aplicação dos índices definidos no regulamento. 4. Em **instalações técnicas** especiais, designadamente depósitos, silos, antenas, chaminés, torres de secagem, desde que em situações devidamente fundamentadas, pode ser permitida uma altura de fachada superior à definida para a subcategoria de espaço em que aqueles se inserem. 5. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos equipamentos coletivos existentes localizados no solo rural, nomeadamente cemitérios, miradouros, zonas de lazer e parque de campismo, não podendo a ampliação, a decorrer nestas categorias de espaço, exceder 50% da área de ocupação existente. ~~6. Em estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, admite-se o aumento de mais 1 m relativamente à altura máxima permitida para cada categoria e subcategoria de espaço, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.~~ ~~7. Em indústrias isoladas existentes, não integradas em parque industrial, admite-se a sua ampliação até 10% da sua área de construção ou até ao limite máximo previsto para as novas indústrias definido para a subcategoria de solo onde se inserem, desde que sejam garantidas obras de integração e recuperação paisagística.~~ **1. A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga ainda à criação de uma faixa *non aedificandi* arborizada de proteção e enquadramento, com o mínimo de 10 m ao longo do perímetro da área de exploração, e no interior desta;** **2. Nos equipamentos coletivos admite-se o aumento da altura máxima permitida, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas;** **3. Deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais.**	
Instalações adstritas às explorações 1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária, nomeadamente a instalação de agroindústrias, obedece às seguintes regras: a) A parcela mínima para novas construções é de 5.000 m², se confinante com a rede regional, ou de 2.500 m²; b) Área máxima de construção é de 1.500 m², 1 piso e altura máxima **da edificação** de **8m**; 2. As edificações existentes podem ser remodeladas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20m² ou 10 % da área de implantação existente ou licenciada à data da entrada em vigor do PDM. 3. A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga ainda à criação de uma faixa non aedificandi com o mínimo de 10 m ao longo do perímetro da área de exploração, arborizada de proteção e enquadramento. 4. O licenciamento de estufas, que ocupem uma área superior a 300 m² e sejam constituídas por uma estrutura artificial, obedece às seguintes regras: a) O índice de ocupação do solo: 50% em relação à parcela do terreno; b) O afastamento mínimo é de 50 m em relação aos perímetros urbanos; c) O afastamento mínimo é de 200 m em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação e a espaços de ocupação turística; d) O afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal é de 20 e 10 m, respetivamente;	Alteração pontual dos parâmetros de edificabilidade, adequando os conceitos à nova legislação e ajustando à prática da gestão urbanística. **Nova redação a azul** Relativamente às estufas – ponderar a definição de um limite para a área de implantação máxima e verificar afastamentos mínimos previstos

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
e) É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades um ano após a última colheita; f) É da responsabilidade do proprietário da estufa garantir a correta integração no terreno e na paisagem e o adequado tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais 5. **Nos espaços agrícolas integrados na RAR observa-se o respetivo regime jurídico.**	
Edifícios destinados à habitação 1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitação obedece às seguintes regras: a) Apenas se admite 1 fogo por parcela; b) A parcela tem que confinar com rede viária regional ou municipal; c) A parcela mínima para novas construções de habitação é de 5.000m² **se confinante com a rede regional, ou de 2.500 m²;** **c) Número máximo de pisos: 2, e uma altura da fachada de 7m** d) Área de construção máxima de 270m², não podendo o 2.º piso exceder 100 m² de área de construção; e) O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m. 2. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20 m² sem alteração do número de pisos. **3.Nos espaços agrícolas integrados na RAR observa-se o respetivo regime jurídico.**	Cabe ao município estabelecer quais os índices de construção a aplicar. Nas áreas integradas na RAR, remeter para o respetivo regime. Nas restantes aplica-se o regime atualmente em vigor, com exceção de ajustes pontuais, nomeadamente a introdução da altura da fachada – **proposta a azul.** Propõe-se a manutenção da área de construção máxima e a limitação de 100m² do 2.º piso. Ponderar alterar a área mínima de parcela para novas habitações.
Instalações de turismo 2. Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são: a) Índice de utilização do solo: ~~0,2~~ **0,25**; b) Número de pisos: ~~3~~ **2**; c) Altura **da edificação** máxima: ~~11,5~~ **8**m. 3. Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são: a) Índice de utilização do solo: 0,15; b) Número de pisos: 2; c) Altura **da edificação** máxima: 8 m. 4. No turismo no espaço rural e turismo de habitação a altura **da edificação** máxima admitida é de ~~6,5~~ **7**m, sem prejuízo das preexistências. 5. Nos parques de campismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são: a) Índice de utilização do solo: 0,05; b) Número de pisos: 1; c) Altura **da edificação** máxima: 5 m. 6. Quando uma, ou mais, unidade cadastral seja objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos ou apartamentos turísticos, os parâmetros máximos aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis. **7. A instalação de equipamentos de animação turística deve obedecer às seguintes regras e parâmetros urbanísticos máximos:** **a) Índice de utilização do solo: 0,03;** **b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;** **c) Altura da edificação: 8 m;** **d) Índice de impermeabilização do solo: 20%;** **e) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais;** **f) Assegurar a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.**	Alterar nomenclatura de solo rural para solo rústico; Rever parâmetros no caso de instalação de empreendimentos turísticos – **proposta de nova redação do artigo a azul.** Por indicação da DRT noutros processos, para salvaguarda da qualidade da paisagem que caracteriza o solo rústico e a garantia de uma maior integração das novas edificações na paisagem rural, propõe-se uma redução dos parâmetros máximos no caso dos estabelecimentos hoteleiros. Acrescentar regime para a instalação de equipamentos de animação turística – **proposta a azul.** Adaptar regime em novo artigo para os espaços agroflorestais que passam a subcategoria dos espaços florestais designada por espaços silvopastoris

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Pequenas áreas de armazéns e indústrias ~~da classe B e C~~ do tipo 2 e 3 Nos espaços agrícolas podem ser criadas áreas de pequena indústria e armazéns destinadas à instalação de indústrias ~~da classe B e C~~ **do tipo 2 e 3** e sujeitas a plano de pormenor, as quais devem obedecer às seguintes condições: a) Localização fora da Reserva Agrícola Regional; b) Índice de ocupação do solo de 40%; c) Índice de impermeabilização do solo de 80%; d) Altura máxima de 9 m; e) Rede viária e estacionamento dimensionados de acordo com o Capítulo V do regulamento; f) Afastamento mínimo a habitações existentes no solo rural ou empreendimentos turísticos previamente instalados de 200 m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos de 750 m. g) Criação de uma faixa interior non aedificandi mínima de ~~15~~10 m ao longo do seu perímetro, arborizada de proteção e enquadramento. h) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores; i) Garantia de integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção. **Nos espaços agrícolas integrados na RAR observa-se o respetivo regime jurídico.**	Alterar nomenclatura de solo rural para solo rústico Atualização das **tipologias das indústrias** de acordo com a legislação específica em vigor Manutenção dos parâmetros já em vigor, ajustando a largura da faixa interior non aedificandi à realidade, de modo a não inviabilizar a ocupação.

5.2. Espaços florestais

Atendendo ao novo enquadramento legal, opta-se por subdividir os espaços florestais em duas subcategorias considerando os usos a estas associados e ao regime de edificabilidade que respetivo:

- **espaços florestais de proteção** – integram os atuais espaços florestais delimitados na planta de ordenamento em vigor – correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas a atividades florestais. Têm vocação dominante para a florestação em especial com espécies autóctones e ou para a produção de lenhosas de qualidade;

  espaços silvopastoris – integram os atuais espaços agroflorestais delimitados na planta de ordenamento em vigor – correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões diversificadas e com capacidade para pastagens naturais ou melhoradas, assim como para exploração florestal**.**

A delimitação dos **espaços florestais de proteção** (designados no PDM em vigor de espaços florestais) correspondem a solos sem capacidade para o desenvolvimento da agricultura e com restrições fortes para a implementação de sistemas de exploração florestal de produção. Integram os solos incluídos na classe VII da carta de capacidade de uso do solo e não abrangidos pela categoria de espaços naturais e culturais, constituindo solos, na maior parte dos casos, com fortes limitações, tais como declives acentuados ou solos relativamente delgados, e nos quais a ocupação com espécies florestais e com espécies de vegetação autóctone é essencial para minimizar os riscos de erosão e para a manutenção da qualidade dos recursos hídricos.

Figura 5.2_Distribuição territorial dos espaços florestais de proteção

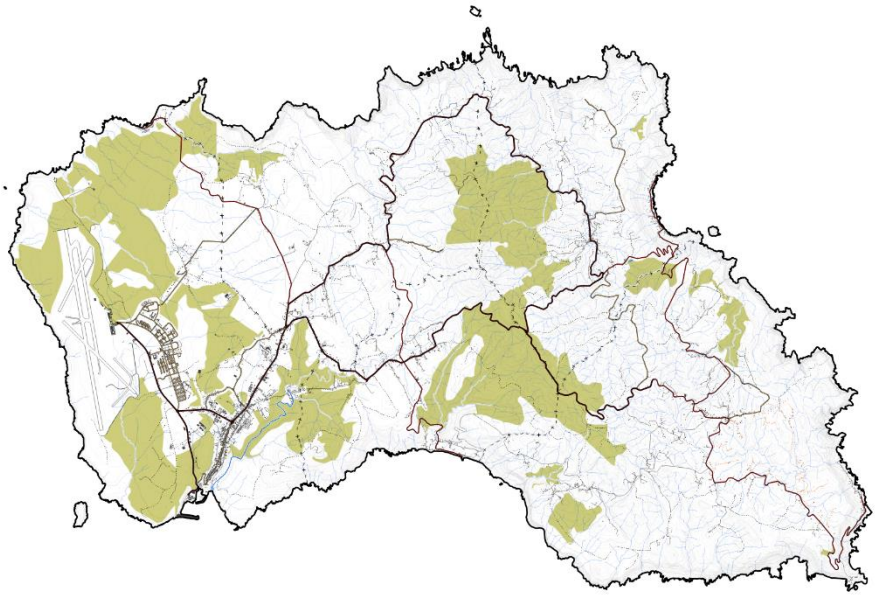


Tabela 5.2_Principais usos e regime de edificabilidade dos espaços florestais do PDM em Vigor. Proposta de revisão (Espaços florestais de proteção)

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Os espaços florestais de proteção têm vocação dominante para a florestação em especial com espécies autóctones e ou para a produção de lenhosas de qualidade. **Usos complementares e compatíveis** a) As instalações diretamente adstritas às explorações florestais; b) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação. **Usos viabilizados quando compatíveis com o uso dominante:** a) Habitações unifamiliares; b) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio a atividade de fruição do território. A viabilização dos usos referidos nos números anteriores fica condicionada ao cumprimento: a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos no presente regulamento; b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento, nomeadamente na Secção I do presente capítulo; c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada ao regime da reserva ecológica ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública. **Nos espaços florestais é interdita a transformação do solo para fins agrícolas, pecuários ou pastagens, sendo obrigatória a manutenção dominante do uso florestal nas intervenções de reconversão ou reabilitação rearborização da floresta, autorizada nos termos da lei.** **Nos termos do número anterior, qualquer alteração do uso do solo que abranja mais de 40% da dimensão da parcela e que envolva corte de arvoredo e sua transformação é obrigatoriamente sujeita a parecer prévio da CM.**	Ajustes decorrentes da definição de suas subcategorias de espaços florestais, de modo a adequar a designação dos agroflorestais à nova legislação. Segundo recomendação da DRRF, a alteração de uso do solo para fins agrícolas ou pastagem deve ser interdita, de forma a se respeitar a vocação florestal do território **Proposta de redação a azul**.
Regime geral de edificabilidade A edificabilidade obedece às seguintes regras gerais, sem prejuízo de outras restrições: a) O acesso às unidades cadastrais não pode ser feito a partir da rede viária regional sempre que exista ou possa ser criada outra alternativa; b) A dimensão mínima da unidade cadastral sujeita a operação de construção nova é de 5.000 m²; c) A faixa de rodagem das vias de acesso às unidades cadastrais sujeitas a operação de construção nova tem as características técnicas mínimas	Deverá ser estabelecida a obrigação de preservação de uma área mínima de floresta existente no prédio, completando com critérios a observar na seleção das áreas a preservar, de acordo com as recomendações da DRRF

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
equivalentes aos caminhos municipais e têm, ainda, de ser pavimentadas e infraestruturadas; d) Excetuam-se do disposto nas alíneas b) e c) os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à atividade florestal, excluindo acomodação de trabalhadores; e) São admitidas novas edificações, obras de recuperação e de ampliação de edificações existentes destinadas à instalação de novos empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação nos termos da legislação em vigor; f) Devem ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo–se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário; g) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes; h) O afastamento mínimo dos edifícios e de instalações de retenção ou depuração de efluentes aos limites da unidade cadastral é de 10 m; i) Deverá ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais.	
Instalações adstritas às explorações 1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à atividade florestal só é permitida em parcelas com área mínima de 5.000 m² a área máxima de construção é de 1.500 m², 1 piso e altura **da edificação** máxima de ~~5 m~~ **8m**; 2. As edificações existentes **de suporte aos usos complementares definidos no artigo anterior** podem ser ~~remodeladas e~~ ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 10 m² ou 10 % da área de implantação existente ou licenciada à data da entrada em vigor do PDM. **3. Na construção e ampliação de instalações de suporte aos usos complementares referidos no artigo anterior é garantido um afastamento mínimo de 500m ao património edificado, bem como aos empreendimentos turísticos e, ainda, à reserva florestal de recreio.**	Manutenção dos parâmetros em vigor, com o aumento da altura da edificação e retificação da redação adequando à legislação. **Propostas de alteração a azul.**
Edifícios destinados à habitação 1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitações obedece às seguintes regras: a) Apenas se admite 1 fogo por parcela; b) A parcela tem que confinar com rede viária regional ou municipal; c) A parcela mínima para novas construções de habitação é de 5.000m² **d) Número máximo de pisos: 2 e uma altura da fachada máxima de 6,5m** **e) Área de construção máxima de 270m², não podendo o 2º piso exceder 100 m² de área de construção** f) O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m. 2. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20 m2 sem alteração do número de pisos	Manutenção dos parâmetros em vigor com clarificação da redação, e introdução do conceito de altura da fachada, adequando à legislação **Propostas de alteração a azul.** **Adequação dos termos face à recente alteração do RJUE**

Por sua vez, a subcategoria de espaços silvopastoris abrange o conjunto de solos que integram as classes de capacidade V e VI, sendo excluídos os solos destas classes de capacidade que fazem parte do PNI.

Trata-se de solos já sem condições para uma exploração agrícola, mas que podem, com algumas restrições, ser utilizados para o desenvolvimento de pastagens em situações onde as condições morfológicas sejam mais favoráveis. As áreas mais declivosas devem ser afetas à exploração florestal.

Figura 5.3_Distribuição territorial dos espaços silvopastoris

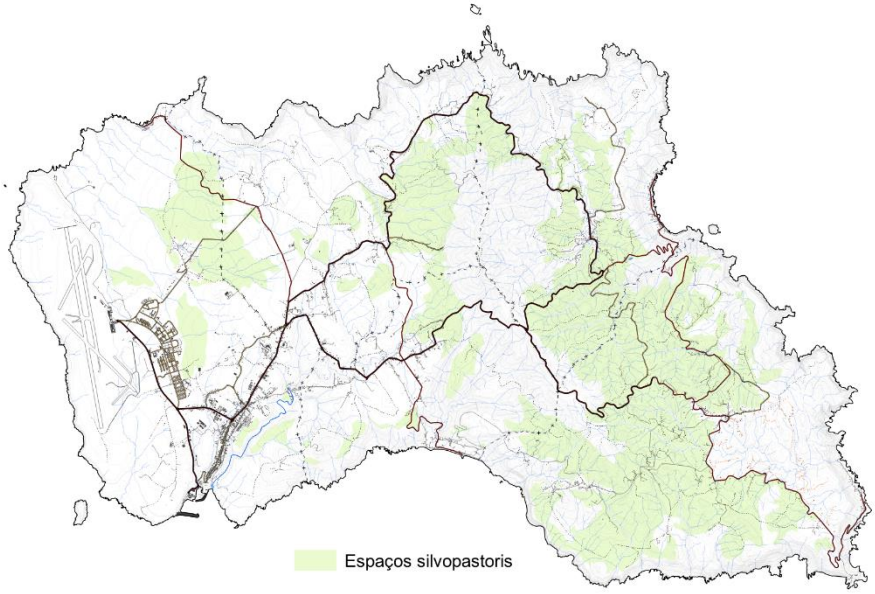


Tabela 5.3_Principais usos e regime de edificabilidade dos espaços agroflorestais do PDM em Vigor. Proposta de revisão (espaços silvopastoris)

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
As formas dominantes de ocupação e utilização do solo são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam vinculados. **Usos complementares e compatíveis** **a)** As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou ~~florestais~~ **silvopastoris;** **b)** **As instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos florestais afetos à exploração, como por exemplo serrações, entre outros;** c) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação. **Usos viabilizados quando compatíveis com o uso dominante:** a) Habitações unifamiliares; b) Equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo Município como justificativas da sua localização nestas áreas, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio às atividades de fruição do território e à multifuncionalidade, tais como equipamentos ambientais e culturais; c) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo, desde que com a categoria igual ou superior a 3 estrelas; d) Equipamentos de animação turística quando autónomos e dissociados de empreendimentos turísticos, nomeadamente centros hípicos, parques temáticos, campos de golfe, entre outros; **e)** **Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego, desde que tal seja devidamente reconhecido pela CM;** **f)** **Instalação de equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis, quando não exista alternativa de localização económica e tecnicamente viável, a justificar pelo requerente e com parecer favorável da entidade com competência em matéria de energia;** **g)** **Obras decorrentes de exigências legais supervenientes, relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas, por forma a que estas atividades e respetivas instalações possam continuar em laboração, desde que se encontre justificada pelo requerente a necessidade da obra.**	Novo artigo, integrado na secção dos espaços florestais (correspondente aos anteriores espaços agroflorestais) Manutenção dos usos dominantes, complementares e compatíveis atualmente admitidos nos espaços agroflorestais do PDM em vigor, com ajustes pontuais e clarificação da redação para integração na nova legislação e reforço das recomendações da DRRF. Harmonização com os espaços agrícolas relativamente aos usos passíveis de ser viabilizados **Propostas de alteração a azul.** Ponderar incluir nas disposições comuns do solo rústico uma norma que venha a permitir um uso especial para instalação da base espacial para lançamento de pequenos satélites. Ou incluir um artigo para usos especiais.

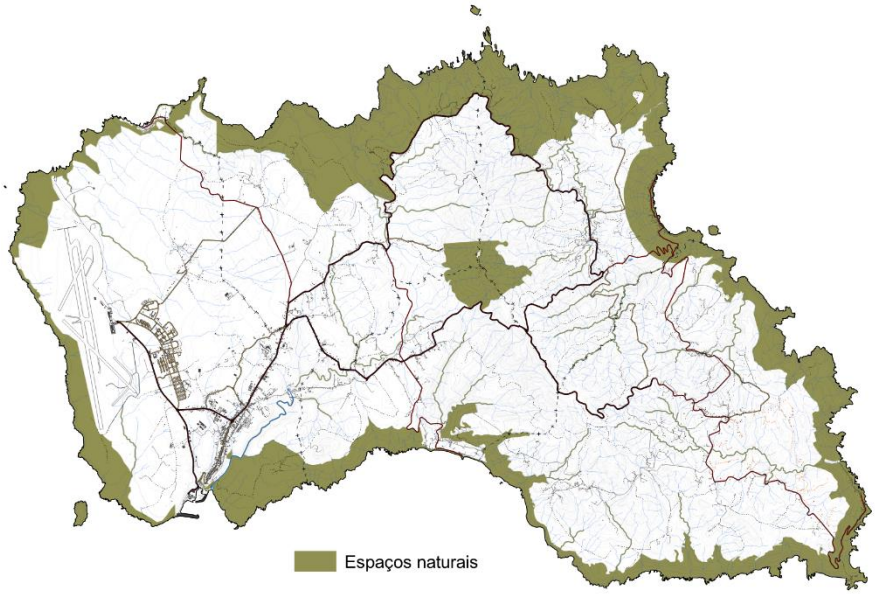
PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis atrás referidos só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar A viabilização dos usos referidos nos números anteriores fica condicionada ao cumprimento: d) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos no presente regulamento; e) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento, nomeadamente na Secção I do presente capítulo; f) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada ao regime da reserva ecológica ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública. **Deve ser privilegiada a manutenção da ocupação florestal que ocorrer em faixas de proteção e corredores ecológicos, em zonas de descontinuidade natural, microrelevo ou afloramentos rochosos, confinantes com caminhos ou outras servidões de utilidade pública.**	
Instalações adstritas às explorações 1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à atividade, agrícola e agropecuária, bem como a instalação de agroindústrias, obedece às seguintes regras: a) A parcela mínima para novas construções é de 5.000 m², se confinante com a rede regional, ou de 2.500 m² se confinante com a rede municipal ou rede rural/florestal; b) Área máxima de construção é de ~~1.500~~ **2.500** m², 1 piso e altura máxima da edificação de ~~5m~~ **7m**; **c) Afastamentos mínimos de 6m aos limites da parcela, observando-se os afastamentos mínimos legalmente definidos em relação à rede viária que confina com a parcela.** 2. As i**nstalações** ~~edificações~~ existentes **de suporte aos usos complementares definidos no artigo anterior** podem ser ~~remodeladas e~~ ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20 m² ou 10 % da área de implantação existente ou licenciada à data da entrada em vigor do PDM. 3. A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga ainda à criação de uma faixa non aedificandi com o mínimo de 10 m ao longo do perímetro da área de exploração, arborizada de proteção e enquadramento. 4. O licenciamento de estufas, que ocupem uma área superior a 300 m² e sejam constituídas por uma estrutura artificial, obedece às seguintes regras: a) O índice de ocupação do solo: 50% em relação à parcela do terreno; b) O afastamento mínimo é de ~~50m~~ **25** m em relação aos perímetros urbanos; c) O afastamento mínimo é de ~~200~~ **100** m em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação e ~~a espaços de ocupação turística~~; d) O afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal é de 20 e 10 m, respetivamente; e) É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades um ano após a última colheita; f) É da responsabilidade do proprietário da estufa garantir a correta integração no terreno e na paisagem e o adequado tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais	Ponderar a alteração da área máxima de construção das instalações de 1.500 para 2.500m^2 ~~e~~ a aumento da altura da edificação. Introdução de afastamentos mínimos aos limites da parcela **(nova alínea a azul)** Ponderar a definição de um limite para a área de implantação das estufas
Edifícios destinados à habitação 1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitação obedece às seguintes regras: a) Apenas se admite 1 fogo por parcela; b) A parcela tem que confinar com rede viária regional ou municipal; c) A parcela mínima para novas construções de habitação é de 5.000m² **, se confinante com a rede regional, ou de 2.500 m² se confinante com a rede municipal ou rede rural/florestal;**	Nos termos do REOT, deve ser ponderada a redução da área mínima da parcela para edificação de habitação de 5.000 para 1.500 m^2 para 2.500. . Manutenção dos parâmetros em vigor com clarificação da redação, e introdução do conceito de altura

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
d) Número máximo de pisos: 2 e uma altura da fachada máxima de 7m **e) Área de construção máxima de 270m², não podendo o 2º piso exceder 100 m² de área de construção**<br~~f)~~ O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m~~.~~ g) Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20 m² sem alteração do número de pisos.	da fachada, adequando à legislação, no caso da habitação **– proposta de redação a azul**
Instalações de turismo 2. Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são: a) Índice de utilização do solo: ~~0,20~~ **0,25**; b) Número de pisos: ~~3~~ **2**; c) Altura da edificação: ~~11,5~~ **8,5**m. 3. Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são: a) Índice de utilização do solo: 0,15; b) Número de pisos: 2; c) Altura da edificação: 8**,5** m. 4. Nos empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação a altura máxima admitida é de ~~6~~ **7** m, sem prejuízo das pré-existências, salvo as seguintes exceções: a) Os hotéis rurais devem obedecer aos parâmetros indicados no número 1, sem prejuízo das pré-existências; b) Os empreendimentos de alojamento rural devem obedecer aos parâmetros urbanísticos referidos na alínea anterior, sem prejuízo das pré-existências. 5. Nos parques de campismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são: a) Índice de utilização do solo: 0,05; b) Número de pisos: 1; c) Altura da edificação: 5 m. 6. Quando uma, ou mais, unidade cadastral seja objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos ou apartamentos turísticos, os parâmetros máximos aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis; **7. A instalação de equipamentos de animação turística deve obedecer às seguintes regras e parâmetros urbanísticos máximos:** **g) Índice de utilização do solo: 0,03;** **h) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;** **i) Altura da edificação: 8 m;** **j) Índice de impermeabilização do solo: 20%;** **k) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais;** **l) Assegurar a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.**	Por indicação da DRT noutros processos, para salvaguarda da qualidade da paisagem que caracteriza o solo rústico e a garantia de uma maior integração das novas edificações na paisagem rural, propõe-se uma redução dos parâmetros máximos no caso dos estabelecimentos hoteleiros No caso de empreendimentos TER e TH, propõe-se o aumento da altura máxima para 7m. . Propõe-se a introdução de um novo número relativo aos equipamentos de animação turística e a uniformização com os espaços agrícolas, conforme já previsto no PDM em vigor. **Propostas de alteração a azul.** Uniformizar com as regras em outras classes de espaço
Pequenas áreas de armazéns e indústrias ~~da classe~~ do tipo ~~B e C~~ 2 e 3 Nos espaços agrícolas podem ser criadas áreas de pequena indústria e armazéns destinadas à instalação de indústrias **do tipo 2 e 3** e sujeitas a plano de pormenor, as quais devem obedecer às seguintes condições: a) Localização fora da Reserva Agrícola Regional; b) Índice de ocupação do solo de 40%; c) Índice de impermeabilização do solo de 80%; d) Altura máxima **da edificação** de 9 m; e) Rede viária e estacionamento dimensionados de acordo com o Capítulo V do regulamento; f) Afastamento mínimo a habitações existentes no solo rural ou empreendimentos turísticos previamente instalados de 200 m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos de 750 m. g) Criação de uma faixa interior non aedificandi mínima de ~~15~~ **10** m ao longo do seu perímetro, arborizada de proteção e enquadramento. h) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores; i) Garantia de integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção.	Adequar à legislação atual. Pequeno ajuste na largura da faixa non aedificandi, uniformizando com outras áreas de instalação de pequenas indústrias **Propostas de alteração a azul.**

5.3. Espaços naturais e culturais

Os espaços naturais e culturais correspondem aos espaços com importância para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica e cultural do território.

Figura 5.4_Distribuição territorial dos espaços naturais e culturais



Em termos de pré-proposta de ordenamento, mantém-se a delimitação das áreas do PDM em vigor, nomeadamente as áreas do Parque Natural da Ilha de Santa Maria, as da Rede Natura 2000, as Áreas de Interesse Cultural e Paisagístico e Áreas de Proteção e Conservação da Natureza (terrestres) definidas no POOC de Santa Maria, e, finalmente, os leitos e margens das linhas de água – tendo havido os respetivos acertos decorrentes da cartografia homologada, com destaque para a rede hidrográfica atualizada. Para além disso, foram incluídas algumas manchas associadas ao sistema delimitado no âmbito da Reserva Ecológica (DRAAC) relativo às áreas de instabilidade de vertentes que não estivessem já abrangidas pelas restantes áreas qualificadas como espaços naturais e culturais. Foram adicionadas em toda a área da ilha, mas o principal enfoque foi na zona sul.

Qualquer intervenção nos espaços naturais e culturais tem em consideração os seguintes objetivos:

- A preservação dos diferentes níveis e componentes naturais da biodiversidade, como a variedade, a distribuição e a estrutura das populações animais e vegetais, com especial ênfase nas plantas e animais autóctones;
- A valorização do património cultural, a manutenção das formas tipológicas do povoamento presente, de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem, a garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;
- A integridade estrutural e funcional dos habitats e comunidades presentes, em especial dos habitats prioritários;
- A valorização do material genético presente, das espécies e populações, das comunidades e ecossistemas, das estruturas e valores geológicos e do carácter da paisagem.

O regime de edificabilidade previsto no PDM em vigor deverá manter-se, embora com ajustes pontuais, adotando as restrições decorrentes nomeadamente do Plano de Gestão das Áreas Terrestres do PNI de Santa Maria.

Tabela 5.4_Principais usos e regime de edificabilidade dos espaços naturais e culturais do PDM em Vigor. Proposta de revisão

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
2. Sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes jurídicos instituídos, quer para o Parque Natural da Ilha de Santa Maria, quer pelo POOC, nos espaços naturais e culturais **são permitidas** as seguintes obras: a) Acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos; b) Construção de equipamentos de apoio à utilização das áreas, que centralize e sirva de suporte a todas as atividades relacionadas, nomeadamente de divulgação e sensibilização dos visitantes, de apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras atividades secundárias previstas nos termos do presente regulamento, que possam coexistir com os objetivos de proteção, dotando a área de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias; c) Requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente; d) A instalação de novos empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação nos termos da legislação. 3. Nos espaços naturais e culturais **são interditos os seguintes atos ou atividades**: a) Atividades cinegéticas, com exceção das ações de correção de densidades de coelhos; b) Introdução de espécies exóticas; c) Colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção, incluindo a destruição de ninhos e apanha de ovos, a perturbação ou destruição dos seus habitats, com exceção das ações com fins científicos devidamente autorizadas pela secretaria regional com competência na área do ambiente; d) Extração de inertes; e) Prática de atividades desportivas motorizadas suscetíveis de provocar poluição ou ruído ou deteriorarem os fatores naturais da área. 4. As seguintes atividades devem ser sujeitas a avaliação de impacte ambiental, nos termos da legislação vigente: a) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, ampliação até um limite de 25 % da área atual, demolição e conservação; b) A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das já existentes; c) A instalação de infraestruturas de saneamento básico; d) A instalação de infraestruturas de produção de energia, bem como novas linhas aéreas de transporte de energia e de comunicações à superfície; e) A abertura de trilhos pedestres e a prática de alpinismo, escalada e montanhismo. 5. Nestas áreas deve ainda proceder-se à delimitação das áreas de pastagem de caprinos, ovinos e bovinos.	Manutenção dos usos dominantes, complementares e compatíveis atualmente admitidos no PDM em vigor. Eventuais ajustes decorrentes do Plano de Gestão das Áreas Terrestres do Parque Natural da Ilha de Santa Maria.
Regime de edificabilidade 1. Nos espaços naturais e culturais, nas construções existentes devidamente legalizadas e independentemente do uso associado são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação nos termos do número seguinte. 2. As obras de ampliação, a que se refere o número anterior, são permitidas quando se trate de obras conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e ou cozinhas não podendo em nenhuma situação corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16 m² ou ao aumento do número de pisos. **3. A construção de equipamentos de apoio referidos no artigo anterior, quando não seja possível reabilitar uma edificação existente, devem apresentar uma área de construção máxima de 200 m2, um piso e uma altura máxima de 5m (POOC)**	Manutenção do regime em vigor, assegurando o afastamento mínimo de 3m ao limite da parcela, nos casos de ampliação. Clarificação de parâmetros no caso de equipamentos de apoio à utilização das áreas naturais, de acordo com o POOC em vigor. **Propostas de alteração a azul.** Ponderar admissão de construção nova para instalações de apoio à gestão destas áreas.

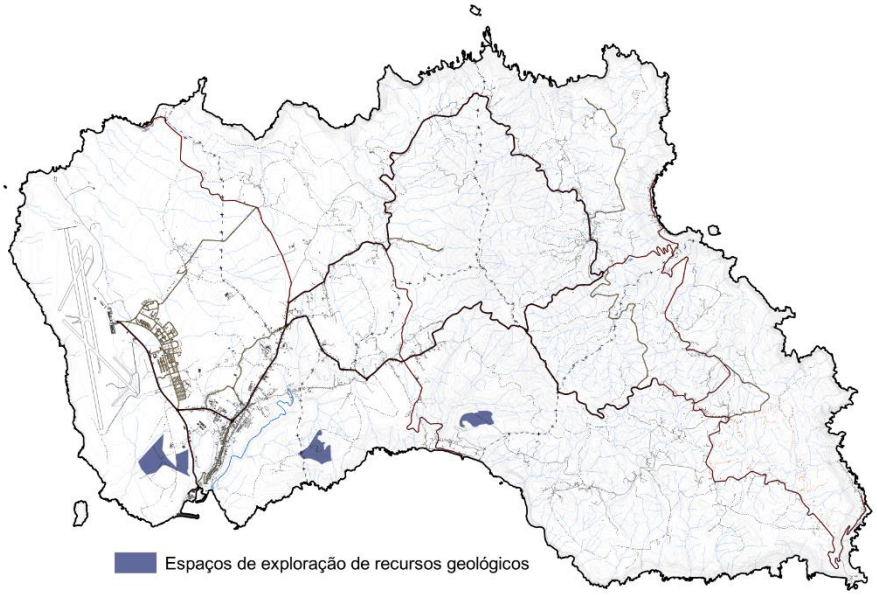
5.4. Espaços de exploração de recursos geológicos

Os espaços de exploração de recursos geológicos correspondem a áreas ocupadas ou com potencial para atividades de extração de recursos minerais não metálicos, em conformidade com o Plano Sectorial de Ordenamento para as Atividades Extrativas da RAA (PAE). De acordo com o disposto neste instrumento, foram transpostas para a planta de ordenamento as três Áreas de Gestão (Lomba Poente,

Pico do Facho Barreiros) tendo havido pequenos acertos relativamente à delimitação atual das duas áreas licenciadas, atualmente em atividade, Pico do Facho e Barreiros, conforme a informação disponibilizada pela DREC (Direção Regional de Empreendedorismo e Competitividade).

Na planta de ordenamento do PDM em vigor são identificadas duas áreas delimitadas como espaços de exploração de recursos geológicos - Cova do Areão, próximo do Aeroporto e Pico do Norte, no extremo nordeste da ilha, que não constam da pré-proposta de ordenamento da 2rPDM_ViladoPorto, atendendo a que se situam em Área de Integração Ambiental e Paisagística (AIAP) – no caso da Cova do Areão – ou em área condicionada à exploração de massas minerais, nomeadamente pela RAR, no caso do Pico do Norte. Estas áreas, apesar de poderem ainda evidenciar sinais de atividade ou abandono, não apresentam viabilidade, devido ao conjunto de interdições e condicionantes, pelo que deverão ser encerradas e recuperadas com Plano de Recuperação Ambiental e Paisagística de Atividades Extrativas Não Licenciadas e Abandonadas.

Figura 5.5_Distribuição territorial dos espaços de exploração de recursos geológicos



Em termos de regime deverão ser incorporadas as diretrizes e restrições decorrentes das normas do PAE, devendo assegurar a minimização dos impactes ambientais e a compatibilização de usos, em fases de exploração dos recursos geológicos, e a recuperação paisagística, após o término dessa atividade em conformidade com os contratos de concessão ou licenças de exploração, nos termos da legislação aplicável.

Poderão surgir novas áreas de exploração de massas minerais através da constituição de novas áreas de gestão, em zonas não condicionadas, nos termos definidos no PAE, nomeadamente no âmbito do Mecanismo de Reforço Limitado, o qual admite a possibilidade de um reforço de licenciamento até um limite de mais 20 % na ilha de Santa Maria.

Tabela 5.5_Principais usos e regime de edificabilidade dos espaços de exploração de recursos geológicos do PDM em Vigor. Proposta de revisão

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Estatuto de ocupação e utilização 1. Nos espaços de exploração de recursos geológicos não são permitidas alterações aos seus atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos geológicos. 2. As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias para garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de especial sensibilidade ambiental ou paisagística. 3. Nestes espaços só são permitidas construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, em casos devidamente justificados e	Atualizar de acordo com o PAE. As medidas e Normas Gerais (NG) e Normas Específicas (NE) definidas no PAE devem ser integradas no regulamento Nas AG podem ainda incluir áreas destinadas a atividades logísticas e/ou industriais que se encontrem na sua continuidade territorial, ou outros usos compatíveis. Todavia, estas áreas não são cativas exclusiva e obrigatoriamente para esta

como tal aceites pelo município, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração. 4. São encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais. 5. Cumulativamente com o disposto no número anterior, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar, bem como na recuperação das áreas esgotadas ou abandonadas, têm de ser cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta. 6. As explorações de recursos geológicos não licenciadas que, dada a sua fraca importância económica ou por se localizarem em zonas sensíveis do ponto de vista ambiental e/ou geológico, devem ser encerradas e recuperadas por parte de quem procedeu à sua exploração.	atividade, sendo sempre possível, em sede de PMOT, permitir outros usos dentro das mesmas, desde que não se verifiquem quaisquer incompatibilidades

As duas únicas explorações licenciadas (identificadas no PAE como SMA25 e SMA28) devem ser representadas na planta de condicionantes da 2rPDM_ViladoPorto.

5.5. Áreas de povoamento tradicional

Propõe-se a manutenção destas áreas tal como delimitadas na planta de ordenamento em vigor, salvo algumas exceções decorrentes de acertos de cartografia ou por sobreposição com áreas de riscos naturais (instabilidade de vertentes e galgamentos e inundações costeiras).

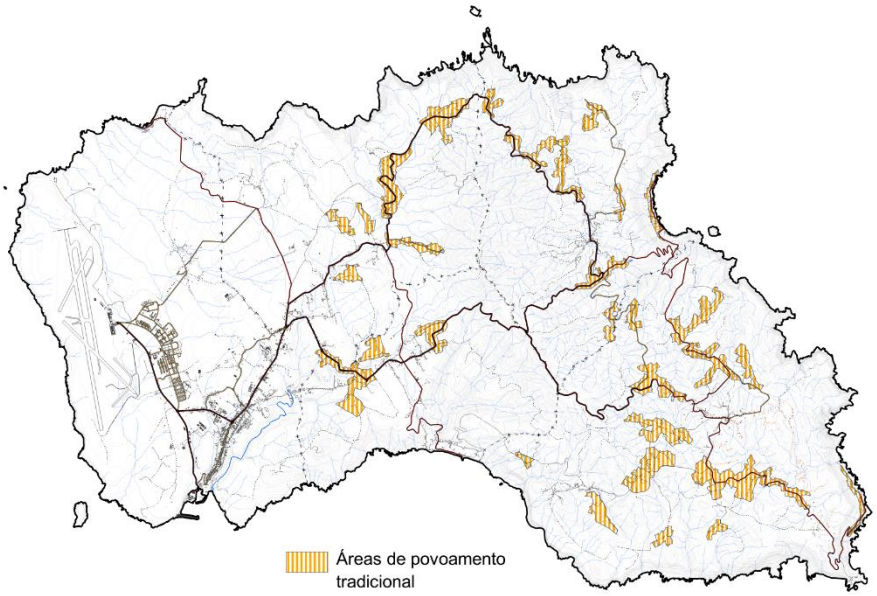
Os objetivos que levaram à sua delimitação no PDM em vigor mantêm-se em consonância com o modelo de ordenamento preconizado para o concelho e são os seguintes:

- Apostar na reprodução do modelo de ocupação tradicional do povoamento característico de Santa Maria e na valorização da casa típica mariense, nomeadamente através da criação de regras de distribuição no território, de escala, volumetria e características das edificações;
- Promover a manutenção das características construtivas tradicionais da ilha, nomeadamente através do incentivo à reconstrução das edificações existentes degradadas/devolutas em detrimento da construção de raiz;
- Promover a manutenção da associação das edificações a atividades complementares, designadamente as atividades agrícolas ou agroflorestais e ao sector turístico.

Os usos dominantes e complementares são definidos pelos regimes das categorias de espaço onde se inserem, sendo admitidas novas edificações e obras de reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, com base nos seguintes princípios:

- garantir a preservação da paisagem que caracteriza o povoamento tradicional de Santa Maria;
- manutenção das volumetrias existentes, sendo permitido o segundo piso apenas quando esgotada a área máxima de implantação admitida, exceto por condicionantes naturais comprovadas;
- Nas novas construções e nas obras de ampliação devem ser consideradas como referência as construções tradicionais da ilha – procurando assim garantir a sua integração urbanística e paisagística na envolvente e a manutenção da identidade de cada freguesia;
- O acesso às parcelas tem de estar garantido a partir do núcleo urbano ou por arruamento ou caminho existente.

Figura 5.6_Distribuição territorial das áreas de povoamento tradicional (existentes e propostas)



Deve ser reforçada a exceção constituída pelas baías de São Lourenço e da Maia, cujas características as distinguem das restantes áreas de povoamento tradicional, nomeadamente em termos de densidade de ocupação, para além do facto de estarem sujeitas a outro tipo de restrições e orientações no âmbito do POOC de Santa Maria em vigor.

Tabela 5.6_Principais usos e regime de edificabilidade das áreas de povoamento tradicional do PDM em Vigor. Proposta de revisão

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Uso dominante - As formas dominantes de ocupação e utilização do solo nas áreas de povoamento tradicional são as que decorrem das aptidões próprias e dos regimes específicos das categorias de uso do solo em que se inserem. **Usos complementares e compatíveis** a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas ou pecuárias; b) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação. **Usos viabilizados quando compatíveis com o uso dominante:** a) Habitações unifamiliares; b) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo; c) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio às atividades de fruição do território.	Alterar nomenclatura de solo rural para solo rústico e atualizar designações
Regime de edificabilidade 1. Nas áreas de povoamento tradicional delimitadas na planta de ordenamento são admitidas novas edificações e obras de reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, nos termos do disposto nos números seguintes, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes definidas no presente regulamento. 2. As áreas de povoamento tradicional de São Lourenço e Maia, nos termos das disposições constantes do POOC, devem ser sujeitas a projetos integrados de intervenção que visem a sua requalificação urbanística e ambiental. 3. **Com exceção das áreas referidas no número anterior,** admite-se novas construções para habitação em unidades cadastrais com área igual ou superior a 1200 m². 4. As novas edificações estão sujeitas às seguintes regras: a) A área de implantação máxima é de 150 m², concentrada num único edifício; b) O índice de impermeabilização do solo máximo é de 35 %;	As áreas de São Lourenço e Maia são identificadas no POOC em vigor como Áreas de Projeto, correspondendo a áreas a submeter a projetos integrados de intervenção, considerados fundamentais para a prossecução dos objetivos do POOC, incluindo as frentes urbanas litorais, que correspondem a zonas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes e que se caracterizam pela necessidade de execução de obras de qualificação e ou consolidação de arribas.

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
c) Máximo de um fogo por parcela; d) Número máximo de pisos: 2; e) Altura **da fachada** máxima: ~~6,5~~ **7** m; f) Afastamento mínimo aos limites da parcela: 3 m; g) Manutenção dos materiais de construção e das cores tradicionais de cada freguesia; h) O acesso tem de estar garantido a partir do núcleo urbano por arruamento ou caminho existente com uma faixa de rodagem mínima de 3,5 m. **5. Sem prejuízo das disposições constantes do POOC, nas novas construções e nas obras de alteração, reconstrução ou ampliação das edificações existentes nas áreas referidas no número 2 ficam dispensadas do cumprimento da alínea f) do número anterior.** 6. Nas obras de alteração e reconstrução de edificações existentes são adotadas as tipologias e os materiais de construção e acabamento tradicionais, nomeadamente fachadas brancas recortadas por cercaduras com as cores características de cada freguesia nos socos, cunhais e molduras dos vãos, designadamente: a) Vila do Porto — cinzento; b) Almagreira — vermelho; c) São Pedro — amarelo; d) Santa Bárbara — azul; e) Santo Espírito — verde. 7. As novas edificações e as obras de ampliação devem ter em consideração a existência das construções tradicionais de forma a garantir a sua integração urbanística e paisagística. 8. As edificações existentes podem ser ~~remodeladas e~~ reconstruídas, alteradas ou ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no n.º 4 do presente artigo ou, no caso de não observarem as condições referidas, permite-se uma ampliação até 20 m² **de área de construção, desde que garanta o afastamento mínimo de 3m aos limites da parcela**. 9. O segundo piso só é permitido quando esgotada a área máxima de implantação admitida exceto por condicionantes naturais comprovadas. 10. Os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos regem-se pelas disposições constantes nas disposições relativas aos espaços silvopastoris ~~artigo 28.º~~ **11. Nas áreas de povoamento tradicional que recaiam sobre áreas integradas em espaços naturais e culturais apenas se admitem obras de reconstrução e ampliação nos termos do respetivo regime específico**	Neste contexto devem ser sujeitas a processos de requalificação urbanística e ambiental, conforme previsto no PDM em vigor. Rever parâmetros de edificabilidade considerando a exceção dos casos de São Lourenço e da Maia (pelas suas características), conforme identificado no REOT Ajustar o regime de edificabilidade para habitação nos casos em que as áreas de povoamento tradicional integrem espaços naturais e culturais. **Propostas de alteração a azul.**

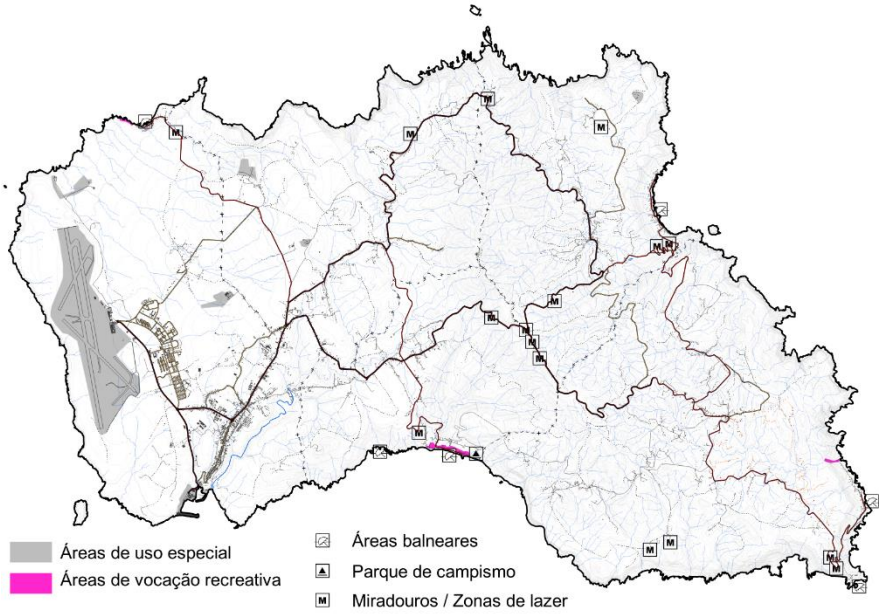
5.6. Espaços de equipamentos

Os espaços de equipamentos integram os espaços destinados à implantação de grandes infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva e serviços de interesse público estruturantes e outros de interesse para o município, abrangendo as seguintes áreas:

- **Áreas de uso especial** – englobam as grandes infraestruturas de transporte (Aeroporto de Santa Maria, Porto de Vila do Porto e o Portinho de São Lourenço) e de gestão de resíduos e ainda as áreas afetas à Agência Espacial Europeia e à Rede Atlântica de Estações Geodinâmicas e Espaciais, bem como estruturas edificadas sem utilização que, pelas suas particularidades constituem áreas passíveis de instalação de usos especiais compatíveis com o solo rústico;
- **Áreas balneares** – correspondem às zonas balneares cartografadas no âmbito do POOC em vigor, apesar de neste instrumento só em três das baías existirem áreas definidas como áreas balneares (Anjos, Maia e Praia Formosa), o POOC classifica também São Lourenço como zona balnear do tipo 1, ou seja, zonas balneares equipadas de uso intensivo, com um nível elevado de apoios, equipamentos e infraestruturas de utilização pública;

- **Áreas de vocação recreativa** – são áreas delimitadas no POOC em vigor que, pelas suas particularidades, admitem um uso recreativo mais intensivo e nas quais é permitida a edificação com recurso a materiais e formas tradicionais, devendo ser dada prioridade à recuperação do edificado existente. Estão identificadas três zonas como áreas de vocação recreativa e de lazer, uma situada na Praia Formosa, outra na Maia e por fim na Baía dos Anjos;
- **Parque de campismo** – correspondente ao equipamento localizado na Praia Formosa;
- **Miradouros/zonas de lazer** – são os espaços públicos e outros equipamentos de recreio e lazer, associados aos recortes na paisagem e aos pontos de vista panorâmicos que estes proporcionam, distribuídos pelo território municipal, verificando uma maior concentração nas freguesias de Santa Bárbara e Santo Espírito.

Figura 5.7_Distribuição territorial dos espaços de equipamentos



Refira-se nas áreas de uso especial afetas ao Aeroporto de Santa Maria, ao Porto de Vila do Porto e ao Centro de Processamento de Resíduos da Ilha de Santa Maria as intervenções regem-se pelas disposições previstas na legislação específica aplicável.

No que diz respeito às áreas de uso especial associadas a estruturas edificadas abandonadas, importa ponderar a sua manutenção como espaços de equipamentos e o regime próprio a que estão atualmente sujeitas. São identificadas três áreas na planta de ordenamento, nomeadamente:

- a Estação Loran no extremo Nordeste da ilha, ocupa uma área de aproximadamente 2,6 ha composta por 2 grandes edifícios entre 1 e 2 pisos, integrada da categoria de subespaço turístico residencial no PDM em vigor. As edificações de arquitetura moderna integraram uma estação de comunicações da marinha portuguesa que funcionou entre 1965 e 1977, constituída por um edifício de serviços, uma garagem, grupos de habitações em banda e geminadas de um piso (hoje inexistentes), incluindo ainda edifícios de oficinas e de geradores. Os espaços exteriores eram na altura compostos por extensões relvadas e quintais individuais junto às habitações, bem como um campo desportivo. (Fonte: inventário do património imóvel dos Açores)
- a área do Pico Alto, a qual apresenta uma área exígua cuja instalação ocupa um edifício com 2 pisos.
- Instalações do Polígono de Acústica Submarina dos Açores - antigo projeto de investigação científica oceanográfica no âmbito da NATO, desativado a partir de meados da década de 1980, situadas a norte do Aeroporto, junto à Baía dos Cabrestantes, engloba uma área de cerca de 10,4ha, constituída por 4 edifícios de 1 piso.

Relativamente ao parque de campismo localizado na Praia Formosa, freguesia da Almagreira, constitui uma estrutura importante no concelho em termos de equipamentos de utilização turística, classificado

como parque de campismo rural, cuja exploração se encontra atualmente concessionada a uma entidade privada.

Por outro lado, poderá ser equacionada a inclusão de grandes equipamentos de utilização coletiva localizados no solo rústico (como é o caso de algumas instalações desportivas).

Tabela 5.7_Principais usos e regime de edificabilidade dos espaços de equipamentos do PDM em Vigor. Proposta de revisão

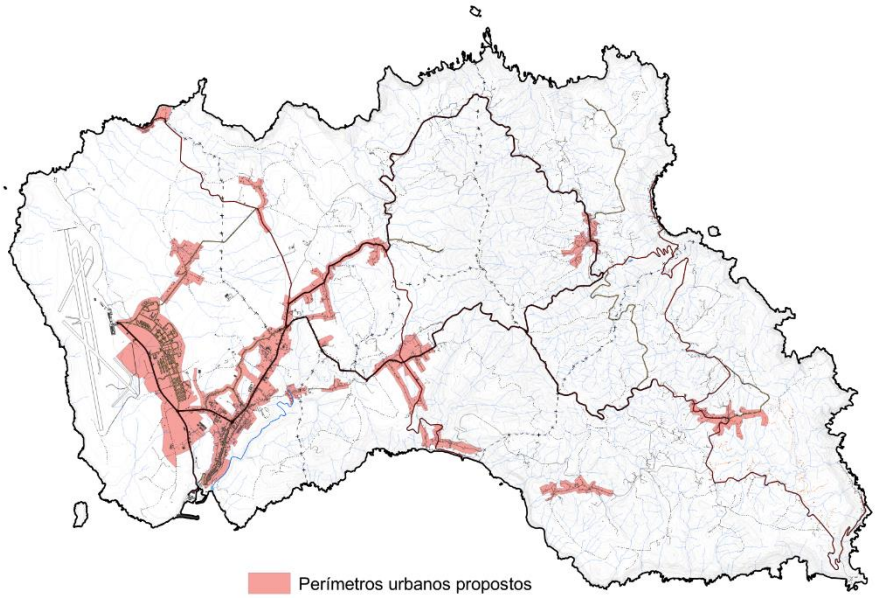
PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Regime **1.** Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, as **áreas de uso especial obedecem às seguintes disposições:** **a) Às intervenções nas áreas afetas a grandes infraestruturas aplicam-se os respetivos regimes definidos na legislação específica;** **b) Nas áreas afetas às outras estruturas admitem-se obras de reconstrução e ampliação das construções existentes, aplicando-se as regras e parâmetros seguintes:** i. Número máximo de pisos: 2; ii. Índice de utilização do solo: máximo de 0,5; iii. Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização de impactes ambientais. 2. As **áreas balneares** e as **áreas de vocação recreativa** e lazer regem-se pelo regime definido pelo POOC, **e nos respetivos planos de pormenor em vigor**, sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável. 3. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos **equipamentos coletivos existentes localizados no solo rural,** desde que a sua ampliação não exceda 50 % da área de ocupação existente. 4. No caso das **instalações desportivas** os parâmetros a aplicar são os seguintes: a) Número máximo de pisos: 2; b) Altura máxima **da edificação**: 11,5 m. 5. Em relação ao **parque de campismo** aplicam -se as disposições constantes no presente regulamento, ~~nomeadamente no artigo 28~~.º	Alterar nomenclatura de solo rural para solo rústico e atualizar designações **Adaptação da redação para incluir as áreas afetas ao Aeroporto de Santa Maria, Porto de Vila do Porto, centro de processamento de resíduos, ESA e centro radioelétrico da RAEGE** **Alteração da ordem**

5.7. Perímetros urbanos

A pré-proposta de ordenamento do solo urbano traduz algumas alterações dos perímetros urbanos do PDM em vigor resultantes de ajustamentos e acertos relativamente à atual ocupação urbana dos diversos aglomerados urbanos, nomeadamente alterações decorrentes da aplicação dos critérios definidos no subcapítulo 3.1, levantando algumas questões a refletir, tais como:

- deverão ser efetuados ajustes aos perímetros urbanos das áreas abrangidas por planos de pormenor em vigor;
- a área urbana pertencente ao aglomerado Vila do Porto – Lugar do Aeroporto, anteriormente identificada como Zona Franca de Santa Maria deverá ser reequacionada, na lógica dos critérios de classificação como solo urbano;
- integração de alguns núcleos urbanos do PDM em vigor (Lagos, Arrebentão e Santo António) para área de povoamento tradicional tendo em consideração as suas características, não cumprindo os critérios definidos anteriormente descritos.

Figura 5.8_Distribuição territorial dos perímetros urbanos



5.7.1 Espaços urbanos consolidados

Correspondem a áreas incluídas nos perímetros urbanos dispondo de uma rede de arruamentos com todas as infraestruturas básicas de apoio à edificação, cujos lotes ou parcelas se encontram total ou maioritariamente ocupados por edificações.

São áreas destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional, que apresenta um elevado grau de preenchimento da malha existente, promovendo-se a sua colmatação através da replicação das tipologias de ocupação, dos alinhamentos das frentes de rua e das alturas das edificações, com vista à uniformização do tecido urbano consolidado.

Conforme anteriormente referido, a presente revisão assumiu as áreas atualmente qualificadas como espaços urbanos consolidados, tendo-se efetuado acertos de acordo com a cartografia homologada, bem como ajustes decorrentes da verificação de áreas efetivamente ocupadas ou de compromissos urbanísticos em continuidade, e ainda da integração da área classificada como Imóvel de Interesse Público do Lugar do Aeroporto de Santa Maria.

Em termos de regime de edificabilidade, propõe-se a manutenção do regime atualmente em vigor, salvo as necessárias adaptações decorrentes da entrada em vigor dos Planos de Pormenor das zonas balneares da Praia Formosa e Anjos. Aliás, no que se refere a estas duas áreas, a 2rPDM_ViladoPorto deverá remeter para o regime de uso, ocupação e transformação definido nos respetivos instrumentos de gestão territorial, procedendo à revogação dos mecanismos de perequação neles previstos, o qual passará a reger-se pelo Regulamento Geral de Taxas do Município de Vila do Porto.

Tabela 5.8_Principais usos e regime de edificabilidade dos espaços urbanos consolidados do PDM em Vigor. Proposta de revisão

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Regime de edificabilidade 1. Sem prejuízo do disposto na Secção I do presente Capítulo, as obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução a realizar nos espaços urbanos consolidados obedecem às regras de edificação constantes dos números seguintes. 2. As operações urbanísticas a realizar no núcleo histórico de Vila do Porto regem-se pelas disposições constantes do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto.	Manutenção do regime do PDM em vigor, embora com ajustes pontuais, para clarificação da redação e adaptação de alguns parâmetros de acordo com a nova legislação. Deve excecionar-se em malhas urbanas consolidadas como seja a área do PPSVZHVP e áreas adjacentes a obrigatoriedade do

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
3. Nos espaços urbanos consolidados localizados no perímetro urbano de Vila do Porto as operações urbanísticas devem obedecer aos seguintes parâmetros de edificabilidade: a) Índice de ocupação do solo: 50 %; b) Índice de utilização do solo: 0,5, para construções de 1piso, 0,8 para construções de 2 pisos e 0,9 para construções de 3 pisos; c) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excecionais devidamente justificados (unidades hoteleiras, habitação coletiva em regime de propriedade horizontal e funções públicas da responsabilidade do Estado); **d) Altura da fachada máxima de 3,5m por piso.** 4. Nos espaços urbanos consolidados localizados nos restantes aglomerados urbanos as operações urbanísticas devem obedecer aos seguintes parâmetros de edificabilidade: a) Índice de ocupação do solo: 50 %; b) Índice de utilização do solo: 0,8; c) Número máximo de pisos: 2 ou altura ~~da edificação~~ **da fachada máxima** de ~~6,5~~ **7**m; d) Quando se tratar de lotes ou prédios a reconstruir ou ~~remodelar~~ **alterar**, aplicam-se os índices anteriores ou os preexistentes. ~~5. Nos espaços urbanos consolidados localizados nas áreas urbanas das baías da Praia Formosa e Anjos a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade devem ainda respeitar as regras e disposições que constam do POOC da Ilha de Santa Maria.~~ **Nova redação do n.º 5.** **Nos espaços urbanos consolidados localizados nas áreas urbanas das baías da Praia Formosa e Anjos a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade devem respeitar as regras e disposições dos respetivos planos de pormenor em vigor, sem prejuízo das restrições do POOC da Ilha de Santa Maria.** 6. É admitida a ampliação dos edifícios existentes desde que seja assegurado estacionamento no interior do lote, ou soluções alternativas, em conformidade com o estabelecido na Secção I do Capítulo V do presente regulamento, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, sendo a altura máxima da edificação a que resulta da aplicação do disposto no presente artigo, nos casos em que essa ampliação for admitida. 7. É interdita a utilização dos logradouros para fins diversos dos previstos na legislação em vigor, designadamente no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, para usos incompatíveis com a utilização habitacional e para construção de anexos com área de construção superior a 100 m². 8. A utilização dos logradouros, nos termos do número anterior, com as adaptações decorrentes da topografia do terreno que se justifiquem, deve ser precedida de vistoria da Câmara Municipal, destinada a verificar que não são prejudicadas as vistas, a insolação e a ventilação dos edifícios e dos logradouros adjacentes e que não são destruídas espécies arbóreas que interesse preservar. 9. O afastamento mínimo da construção aos limites do lote é de 3 metros, admitindo - se que os anexos sejam encostados ao limite do lote desde que seja garantido afastamentos laterais mínimos de 3 metros. 10. O estacionamento em cave com ocupação de todo o lote é permitido desde que seja assegurada a integração arquitetónica das construções e o adequado tratamento dos logradouros. 11. A Câmara Municipal pode autorizar a construção ou reconstrução de edificações destinadas a habitação, comércio e serviços, bem ainda à instalação de indústrias correspondentes ~~à classe C~~ **ao tipo 3**, segundo a legislação em vigor e aplicável, desde que a frente do lote não seja inferior a 5 m, com sujeição aos seguintes condicionamentos: a) A profundidade máxima das edificações, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, é de 15 m, incluindo o piso térreo, salvo se outra vier a ser estabelecida em planos de pormenor; b) Apenas é permitida a construção de caves para estacionamento em favor dos utentes do próprio edifício em que se insiram, ou ainda para armazém, ou arrecadação de estabelecimentos comerciais que ocupem o correspondente rés do chão, devendo a caixa da escada, no primeiro caso, arrancar da cave. 12. É exceção ao número anterior, os casos de edifícios de gaveto para os quais se admite uma largura mínima de lote inferior desde que fiquem asseguradas as	afastamento mínimo de 3m aos limites do lote. Poderá definir-se a largura de uma faixa envolvente ou a unidades cadastrais com largura inferior a 10m ou ainda quando confinar com existência no limite da propriedade (concordância de empenas)

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
condições de iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das contíguas nos termos da legislação vigente. 13. Tendo em atenção a insuficiência de estacionamento público nestas zonas, a Câmara Municipal pode autorizar a construção de garagens nos logradouros, em favor dos utentes dos respetivos prédios, nos termos do disposto na legislação específica vigente, e desde que seja garantida a manutenção de um logradouro com a profundidade mínima de 6 m, para além do corredor de acesso às mesmas garagens. 14. Nos espaços urbanos consolidados dispensa -se a obrigatoriedade de criação de estacionamento no interior do lote, desde que não seja aumentado o número de fogos.	

5.7.2 Espaços urbanos a consolidar

Esta categoria integra o conjunto de áreas que possuem sensivelmente o mesmo nível de infraestruturação que os espaços consolidados mas cujos lotes ou parcelas ainda se encontram parcialmente ocupados por edificações, maioritariamente de uso habitacional, embora com potencialidade para a instalação de outros usos e atividades complementares à função residencial, com o objetivo de promover a densificação e coesão do tecido urbano existente e o desenvolvimento e diversificação das atividades urbanas.

Em termos de regime de edificabilidade propõe-se a manutenção do PDM em vigor.

Tabela 5.9_Principais usos e regime de edificabilidade dos espaços urbanos a consolidar do PDM em Vigor. Proposta de revisão

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Regime de edificabilidade 1. Nos espaços urbanos a consolidar são permitidas novas construções, obras de alteração e ampliação das construções existentes, obras de reconversão urbanística e operações de loteamento, devendo obedecer às disposições que constam dos números seguintes. 2. Nos espaços urbanos a consolidar localizados na sede de concelho aplicam-se as seguintes disposições: a) Índice de ocupação do solo: 50 %; b) Índice de utilização do solo: 0,6 em construções de 1 piso e 0,8 para construções de 2 pisos; c) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excecionais devidamente justificados (unidades hoteleiras, habitação coletiva em regime de propriedade horizontal e funções públicas da responsabilidade do Estado); d) **Altura da fachada máxima de 3,5m por piso**. 3. Nos espaços urbanos a consolidar localizados nos restantes aglomerados aplicam-se as seguintes disposições: a) Índice de ocupação do solo: 50 %; b) Índice de utilização do solo: 0,6; c) Número máximo de pisos: 2 ou altura ~~máxima da edificação~~ da **fachada máxima** de ~~6,5~~ **7**m. ~~4. Nos espaços urbanos a consolidar localizados nos perímetros urbanos da Praia Formosa e Anjos a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade devem respeitar as regras e disposições que constam do POOC, o qual prevê a elaboração de planos de pormenor e projetos de intervenção específicos, com vista à requalificação urbanística e ambiental destas áreas.~~ 5. A Câmara Municipal pode autorizar operações de loteamento nos espaços urbanos a consolidar, as quais devem obedecer às seguintes disposições: a) Densidade habitacional máxima de 50 fogos/ha; b) Índice de utilização do solo para habitação, comércio e indústria ≤ 0,6; c) Área mínima do lote: de 300 m² e área máxima do lote de 2.500 m²; d) Número máximo de pisos: 2, salvo se, mediante plano de pormenor, vier a ser estabelecido um número superior;	Manutenção do regime do PDM em vigor, embora com ajustes pontuais, para clarificação da redação e adaptação de alguns parâmetros como é o caso do conceito de altura da fachada ou a introdução do afastamento mínimo aos limites do lote. **Eliminação do n.º 4, por incorporação do regime definido nos planos de pormenor das zonas balneares da Praia Formosa e Anjos.**

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
e) Altura da fachada máxima de 7m; f) Superfície máxima a afetar a anexos, que não podem exceder 1 piso: 10 % da área do lote, num máximo de 100 m²; g) A profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em plano de pormenor, ou, inexistindo este, com a aprovação de projetos de loteamento que cumpram o estipulado no Regime Geral das Edificações Urbanas e no presente regulamento e que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram. 6. Admite-se ainda a instalação de atividades industriais do **tipo 3**, desde que compatíveis com o uso habitacional nos termos da legislação aplicável, e exclusivamente ao nível do piso térreo em edifício novo ou adaptado desde que seja garantido o devido isolamento e insonorização.	

5.7.3 Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística

Os espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística correspondem a áreas destinadas à localização de empresas industriais e de serviços, bem como de unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais, situadas nos perímetros urbanos de Vila do Porto e Almagreira. Nestas áreas admite-se a instalação de unidades industriais, comércio e serviços associados e de infraestruturas de gestão ambiental.

Os espaços integrados nesta categoria correspondem às áreas atualmente em vigor tendo sido incluídas outras qualificadas como solos de urbanização programada em processo de consolidação com compromissos urbanísticos ou efetivamente ocupadas, conforme avaliação efetuada no âmbito do REOT. No caso de uma delas, a área existente na freguesia de Almagreira, foi realizada uma pequena ampliação de modo a abranger a ocupação atual e acerto de cadastro. Relativamente aos solos de urbanização programada, localizados na sede do concelho, manteve-se em solo urbano as áreas ocupadas ou comprometidas, adjacentes às vias infraestruturadas, considerando que se trata de áreas de elevada importância para o desenvolvimento económico do concelho, na medida em que promovem a fixação de novas unidades empresariais e, por outro lado, favorecem a relocalização e ampliação de atividades atualmente localizadas noutras áreas do tecido urbano.

É ainda considerada a área de "Zona Franca" junto ao aeroporto definida pelo DRR n.º 27/86/A de 26 de julho, infraestruturada, a qual ocupa uma superfície de 33,7ha, destinada à instalação de atividades de natureza industrial, constituindo uma zona de livre importação e exportação de mercadorias, embora esta deva ser aferida tendo em conta o seu encerramento oficial em 2011[4].

A proposta de regime de edificabilidade dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística mantém o regime do PDM em vigor, integrando algumas normas no que se refere a novas instalações em contraste com as existentes.

Tabela 5.10_Principais usos e regime de edificabilidade dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística do PDM em Vigor. Proposta de revisão

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Regime 1. Sem prejuízo do disposto na Secção I do presente Capítulo, as operações urbanísticas a realizar nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística devem obedecer às disposições nos termos dos números seguintes. 2. É obrigatório o licenciamento de novos estabelecimentos industriais, os quais devem localizar-se nas áreas industriais delimitadas na planta de ordenamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte. 3. Podem vir a ser licenciadas novas unidades industriais fora das áreas referidas no número anterior, nos casos previstos na legislação aplicável vigente, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública existentes e desde que: a) Não exista parque industrial infraestruturado e com dispositivos de tratamento de efluentes;	Manutenção do regime em vigor, integrando normas dos solos de urbanização programada para as novas instalações **(proposta a azul)**

[4] *https://www.jornaldenegocios.pt/economia/detalhe/zona_franca_de_santa_maria_encerra_oficialmente_a_31_de_dezembro*

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
b) Seja respeitada a legislação em vigor sobre recolha, tratamento e destino final dos resíduos resultantes do processamento industrial e poluição sonora e atmosférica. 4. Os estabelecimentos industriais de ~~classe C~~ **tipo 3** podem localizar-se em edifícios com outros usos desde que as condições de isolamento os tornem compatíveis com o uso do edifício em que se encontram e respeitem a legislação em vigor sobre poluição atmosférica, poluição sonora e descargas de efluentes. 5. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pela legislação vigente e pelo presente regulamento, devem verificar-se as seguintes condições: a) Criação de uma faixa interior *non aedificandi* mínima de ~~25 m~~ **10m** ao longo do seu perímetro, **formada por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem mínima de 50 % de folha persistente**; b) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores; c) Integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção. 6. As instalações existentes podem ser objeto de obras de modernização, conservação, ampliação ou reconversão respeitando o índice volumétrico de 5m³/m² e um índice de ocupação do solo de 60 %. **7. É permitida a instalação de novas unidades industriais dos tipos 1, 2 e 3 nos termos da legislação específica, devendo obedecer às seguintes disposições:** a) **Sempre que a configuração do terreno o permita, o acesso aos lotes deve ser feito obrigatoriamente a partir de uma via secundária de distribuição interior à própria zona industrial;** b) **Excecionalmente, admitem-se acessos diretos aos lotes a partir de vias exteriores ou adjacentes à zona industrial, devendo, contudo, ser sempre acautelados e minimizados os inconvenientes daí derivados para a circulação automóvel;** c) **Sem prejuízo do estacionamento fixado no presente regulamento, deve ser prevista, sempre que tal se justifique, uma área de parqueamento exterior aos lotes, comum a toda a zona industrial;** d) **O abastecimento de água deve processar-se, sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição, devendo a captação própria obedecer às disposições constantes da legislação vigente e aplicável;** e) **Os efluentes derivados da produção industrial apenas podem ser lançados nas linhas de drenagem natural após tratamento processado em estação própria;** f) **Índice de ocupação do solo: ≤ 70 %;** g) **Índice volumétrico: 5 m³/m²** h) **Altura da edificação máxima: 10m, admitindo-se mais 1m para instalações técnicas desde que devidamente justificadas;** i) **Área não impermeabilizada: ≥ 10 % da área do lote** j) **Área de parqueamento não inferior a 10 % da superfície de pavimento útil das edificações;** k) **O afastamento das edificações ao limite frontal do lote deve ser igual a metade da respetiva altura, com uma distância mínima de 5 m;** l) **Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;** m) **Nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica através da definição de regras de construção.** n) **As áreas destinadas a instalações de caráter social, tais como cantinas, posto médico, creches, entre outras, podem ser acrescidas à área de implantação da construção, desde que não excedam 5 % da área do mesmo;** o) **Os espaços livres não impermeabilizados e, em especial, a faixa de proteção entre as edificações e os limites do lote, quando existente, devem ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com projeto de enquadramento paisagístico a submeter à aprovação da Câmara Municipal, tendo em conta que devem utilizar-se, de preferência, espécies indígenas e o enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deve ser efetuado por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem mínima de 50 % de folha persistente;** p) **Deve ainda ser garantida a criação de uma faixa interior *non aedificandi* com um mínimo de ~~25~~ 10 m de largura ao longo do perímetro da área de loteamento ou parque industrial e arborizada.** **8. A instalação de novas atividades nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística tem em consideração a sua compatibilidade com as atividades preexistentes, em termos funcionais e ambientais**.	Incluir normas relativas aos acessos aos lotes industriais. Parâmetros a manter com exceção: - da largura da faixa interior non aedificandi que deverá passar de 25 para 10m, atendendo à área que implica, que inviabiliza a ocupação; - dos parâmetros de estacionamento que se têm revelado insuficientes. Propõe-se a inclusão no artigo relativo às áreas de estacionamento: 1lugar ligeiro /75m2 de construção afeta a indústria e armazéns; Ao total de lugares decorrente da aplicação dos parâmetros para veículos ligeiros descritos no número 1 deverá acrescer-se 20% do número de lugares para utilização de visitantes. - Os lugares devem localizar-se no interior da unidade ou unidades cadastrais objeto de operação urbanística ou, no caso de PMOT, dentro da área de intervenção do Plano.

5.7.4 Espaços de equipamentos urbanos

Os espaços de equipamentos urbanos correspondem aos espaços incluídos nos perímetros urbanos, que visam o equilíbrio ecológico e o acolhimento de atividades recreativas e de lazer, de utilização coletiva, subdividindo-se em: áreas de equipamentos de utilização coletiva, áreas verdes urbanas e áreas verdes de proteção e enquadramento.

As **áreas de equipamentos de utilização coletiva** correspondem a grandes áreas ocupadas por equipamentos coletivos de natureza educativa, desportiva, cultural, administrativa, entre outras.

As **áreas verdes urbanas** integram jardins públicos, praças, áreas verdes de utilização pública associadas a equipamentos coletivos e outros locais de utilização coletiva, onde são admitidas construções ligadas às atividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.

As **áreas verdes de proteção e enquadramento** englobam as áreas de declives acentuados, inseridas nos perímetros urbanos (designadamente junto ao centro histórico de Vila do Porto, constituindo-se como referência da paisagem urbana), bem como as áreas envolventes a infraestruturas rodoviárias, e outras estruturas e, ainda, os corredores ecológicos associados aos cursos de água correspondentes às faixas adjacentes às linhas de água inseridas nos perímetros urbanos que importa salvaguardar, fazendo parte da estrutura ecológica urbana.

Importa referir que as áreas dos corredores ecológicos associados aos cursos de água foram ajustadas à nova cartografia homologada, nomeadamente a rede hidrográfica.

Tabela 5.11_Principais usos e regime de edificabilidade dos espaços verdes do PDM em Vigor. Proposta de revisão para espaços de equipamentos urbanos

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
Áreas de equipamentos de utilização coletiva: **1. As áreas de equipamentos de utilização coletiva correspondem a grandes áreas afetas a esta função e para as quais se prevê a sua manutenção e eventual ampliação.** **2. Nas áreas de equipamentos de utilização coletiva admite-se, ainda, a instalação de comércio/serviços.** **3. Às operações urbanísticas a realizar em áreas de equipamentos de utilização coletiva, aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade máximos:** a) **Índice de ocupação do solo – 70%.** b) **Número máximo de pisos – o resultando da moda do número de pisos da envolvente urbana, da frente urbana ou do quarteirão onde se localiza, acrescido de 1 piso;** c) **Altura da fachada – equivalente a 4m por piso;** **Áreas verdes urbanas** 1. ~~Os espaços verdes equipados~~ **As áreas verdes urbanas** correspondem a jardins públicos, a áreas verdes de utilização pública associadas a equipamentos coletivos, praças e outros locais de utilização coletiva, onde são admitidas construções ligadas às atividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública. 2. Nos termos do número anterior, as intervenções têm como objetivo garantir o equilíbrio urbano através de ações de requalificação e integração urbanística do espaço público, admitindo-se, neste contexto, a construção de equipamentos coletivos de interesse público, destinados preferencialmente ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas. 3. Nos projetos de requalificação dos espaços verdes devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local. **Áreas verdes de proteção e enquadramento** 1. ~~Os espaços verdes de~~ **As áreas verdes de proteção e enquadramento** são áreas verdes de declives acentuados inseridas nos perímetros urbanos, constituindo-se como referência da paisagem urbana, bem como áreas envolventes a infraestruturas rodoviárias, e outras estruturas.	Ajuste no regime em função das subcategorias propostas, clarificando a sua identificação no artigo correspondente e criando um artigo para cada subcategoria. **(nova redação a azul)** Os “espaços verdes equipados” correspondem agora às “áreas verdes urbanas” Os “espaços verdes de enquadramento” a que se refere o número 3 do atual regulamento passam a designar-se “áreas verdes de proteção e enquadramento”. Introduzir os números relativos à nova subcategoria “áreas de equipamento de utilização coletiva”, (esta redação veio de PDL

PDM em vigor e propostas 2rPDM_ViladoPorto	Observações
2. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento admitem-se apenas intervenções de valorização paisagística que contribuam para a melhoria da imagem urbana e que permitam a sua eventual fruição pública. **3. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento não são admitidas novas construções.** **4. Os edifícios preexistentes podem ser, excecionalmente, objeto de obras de ampliação, quando se destinem à melhoria ou criação de condições de salubridade, sendo a ampliação limitada ao máximo de 20m2 ou 10% da área de construção preexistente** 5. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento inseridas nas vertentes do casco histórico de Vila do Porto apenas obras de conservação dos moinhos existentes, nos termos do presente regulamento.	

ANEXOS

Página propositadamente deixada em branco

ANEXO I_- Proposta de Reserva Ecológica Bruta

Página propositadamente deixada em branco

ANEXO II – Planta de ordenamento preliminar – 1: 25.000

Página propositadamente deixada em branco

ANEXO III – Esquemas dos aglomerados urbanos – 1:5000

Nota

Os esquemas dos aglomerados urbanos que se apresentam de seguida procuram espacializar as intenções de alteração do perímetro em vigor, em função da aplicação dos critérios definidos ao longo do relatório, servindo de suporte à primeira reflexão entre a equipa técnica e o Município sobre a proposta de ordenamento da 2rPDM_ViladoPorto. Os esquemas são apresentados à escala 1:5000 e encontram-se organizados pela seguinte ordem:

Ordem	Áreas urbanas e de povoamento tradicional	Freguesia
1	Vila do Porto, Lugar do Aeroporto e Valverde	Vila do Porto
2	Santana	Vila do Porto
3	Baía dos Anjos	Vila do Porto
4	Paúl	São Pedro
5	São Pedro	São Pedro
6	Almagreira e Carreira	Almagreira / Vila do Porto
7	Baía da Praia Formosa	Almagreira
8	Santa Bárbara	Santa Bárbara
9	Santo Espírito	Santo Espírito
10	Malbusca	Santo Espírito

As áreas de povoamento tradicional em vigor e as propostas não são apresentadas em esquemas, estando apenas identificadas na planta de ordenamento preliminar.

Página propositadamente deixada em branco

Matosinhos
R.Tomás Ribeiro, nº412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

Lisboa
Rua Duque de Palmela
nº 25 – 2º
1250-097 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt
www.quarternaire.pt