

Vila do Porto
município



2ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA DO PORTO

Fase 3 – Proposta de Plano
Volume I – Regulamento

abril de 2025

Técnicos	Especialidade
Coordenação	
Ana Barroco	Arquitetura Paisagista
Susana Magalhães	Arquitetura de Planeamento Urbano e Territorial
Execução Técnica	
Andreia Leite	Geologia Aplicada e do Ambiente Mestrado em Urbanismo e Ordenamento do Território
Ana Rita Valente	Engenharia do Ambiente Mestrado em Engenharia do Ambiente
Carla Melo	Biologia Mestrado em Ambiente, Saúde e Segurança
Filipa Barreira	Sociologia Pós-graduação em Análise de Dados para as Ciências Sociais
Filipe Martins	Geografia Mestrado em Sistemas de Informação Geográfica
Gonçalo Varela	Geografia e Planeamento Regional Mestrado em Geografia Física e Ordenamento do Território
João Miranda	Direito Doutoramento em Ciências Jurídico-Políticas
Joaquim Barbosa	Engenharia do Ambiente Mestrado em Engenharia do Ambiente, ramo Ambientes Costeiros e Doutoramento em Ciências da Engenharia
Rute Afonso	Arquitetura de Planeamento Urbano e Territorial Mestrado em Urbanística e Gestão do Território
Sérgio Almeida	Engenharia Biológica
Sérgio Costa	Engenharia do Ambiente Mestrado em Engenharia do Ambiente

INDICE DE VOLUMES

Volume I – Regulamento

Volume II – Relatório

Volume III – Programa de execução, plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira e plano de monitorização

Volume IV – Relatório ambiental

Volume V – Caracterização e diagnóstico

INDICE DO VOLUME I

TÍTULO I	DISPOSIÇÕES GERAIS	1
Artigo 1.º	Natureza e âmbito territorial	1
Artigo 2.º	Objetivos e estratégia	1
Artigo 3.º	Composição do Plano	1
Artigo 4.º	Instrumentos de Gestão Territorial a observar	2
Artigo 5.º	Definições	3
TÍTULO II	SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	3
Artigo 6.º	Identificação	3
Artigo 7.º	Regime	5
TÍTULO III	USO DO SOLO	6
CAPÍTULO I	ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO	6
Artigo 8.º	Classificação e qualificação do solo	6
Artigo 9.º	Classificação e qualificação do solo rústico	6
Artigo 10.º	Classificação e qualificação do solo urbano	7
Artigo 11.º	Tipologia de usos do solo	7
Artigo 12.º	Estrutura ecológica municipal	8
Artigo 13.º	Hierarquia urbana	9
Artigo 14.º	Rede rodoviária	9
CAPÍTULO II	CONDIÇÕES GERAIS	10
Artigo 15.º	Preexistências e sua transformação	10
Artigo 16.º	Inserção urbanística e paisagística	10
Artigo 17.º	Exigência de infraestruturação	11
Artigo 18.º	Demolição de edifícios	12
Artigo 19.º	Valores patrimoniais	12
Artigo 20.º	Áreas de risco natural	13

Artigo 21.º Determinação da edificabilidade	13
Artigo 22.º Zonamento acústico	14
CAPÍTULO III SOLO RÚSTICO	15
Secção I DISPOSIÇÕES GERAIS DO SOLO RÚSTICO	15
Artigo 23.º Normas gerais	15
Artigo 24.º Regime geral de edificabilidade	17
Secção II ESPAÇOS AGRÍCOLAS	18
Artigo 25.º Identificação	18
Artigo 26.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	18
Artigo 27.º Instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuárias	20
Artigo 28.º Edifícios destinados à habitação	21
Artigo 29.º Instalações de turismo	21
Artigo 30.º Pequenas áreas de armazéns e indústrias de tipo 2 e 3 ou equivalente	22
Secção III ESPAÇOS FLORESTAIS	23
Artigo 31.º Identificação	23
Subsecção I Espaços florestais de produção	23
Artigo 32.º Identificação e caracterização	23
Artigo 33.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	23
Artigo 34.º Instalações adstritas às explorações florestais	24
Artigo 35.º Instalações de turismo	25
Subsecção II Espaços florestais de conservação	25
Artigo 36.º Identificação e caracterização	25
Artigo 37.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	25
Artigo 38.º Instalações adstritas às explorações florestais	26
Artigo 39.º Instalações de turismo	27
Subsecção III Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal	27
Artigo 40.º Identificação e caracterização	27
Artigo 41.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	27
Artigo 42.º Instalações adstritas às explorações agrícolas, agropecuárias e florestais	28
Artigo 43.º Edifícios destinados à habitação	29
Artigo 44.º Instalações de turismo	30
Artigo 45.º Pequenas áreas de armazéns e indústrias de tipo 2 e 3 ou equivalente	30
Secção IV ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS	31
Artigo 46.º Identificação	31

Artigo 47.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	31
Artigo 48.º Regime de edificabilidade	33
Secção V ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS	34
Artigo 49.º Identificação	34
Artigo 50.º Estatuto de ocupação e utilização	34
Secção VI ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS	35
Artigo 51.º Identificação	35
Artigo 52.º Regime de edificabilidade	35
Secção VII AGLOMERADOS RURAIS	36
Artigo 53.º Identificação	36
Artigo 54.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	36
Artigo 55.º Regime de ocupação e de utilização do solo	37
CAPÍTULO IV SOLO URBANO	38
Secção I DISPOSIÇÕES GERAIS DO SOLO URBANO	38
Artigo 56.º Obras de construção	38
Artigo 57.º Obras de alteração ou de ampliação	39
Artigo 58.º Regime de edificabilidade	39
Artigo 59.º Ocupação dos logradouros existentes	39
Artigo 60.º Alinhamentos	40
Artigo 61.º Altura das edificações	40
Artigo 62.º Expressão arquitetónica	40
Artigo 63.º Empreendimentos turísticos e equipamentos	41
Artigo 64.º Indústrias e armazéns	41
Secção II ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS	41
Artigo 65.º Identificação e usos	41
Artigo 66.º Regime de edificabilidade	42
Secção III ESPAÇOS URBANOS A CONSOLIDAR	43
Artigo 67.º Identificação e usos	43
Artigo 68.º Regime de edificabilidade	44
Secção IV ESPAÇOS POLIVALENTES INDUSTRIAIS, DE SERVIÇOS E DE LOGÍSTICA	45
Artigo 69.º Identificação e caracterização	45
Artigo 70.º Regime de edificabilidade	45
Secção V ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS URBANOS	46
Artigo 71.º Identificação	46

Artigo 72.º Áreas de equipamentos de utilização coletiva	47
Artigo 73.º Áreas verdes urbanas	47
Artigo 74.º Áreas verdes de proteção e enquadramento	47
TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	48
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	48
Artigo 75.º Princípios gerais	48
Artigo 76.º Execução do solo urbano	48
Artigo 77.º Programação	49
Artigo 78.º Unidades operativas de planeamento e gestão	49
CAPÍTULO II NORMAS DE PROJETO	50
Artigo 79.º Dimensionamento dos espaços de utilização coletiva	50
Artigo 80.º Dimensionamento do estacionamento	51
CAPÍTULO III MECANISMOS PEREQUATIVOS	51
Artigo 81.º Mecanismos de perequação	51
Artigo 82.º Índice médio de utilização	52
Artigo 83.º Índice de cedência médio	52
Artigo 84.º Repartição dos custos de urbanização	52
Artigo 85.º Edificabilidade média	53
TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	53
Artigo 86.º Acertos e ajustamentos	53
Artigo 87.º Legalizações	53
Artigo 88.º Monitorização e avaliação do PDM	54
Artigo 89.º Entrada em vigor	54

Anexo I – Património classificado

Anexo II – Valores concelhios

Peças desenhadas

01_Planta de ordenamento I – Classificação e qualificação do solo

02_Planta de ordenamento II – Zonamento da sensibilidade ao ruído

03_Planta de condicionantes I – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

04_Planta de condicionantes II – Reserva ecológica

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Natureza e âmbito territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Vila do Porto, adiante sempre designado por PDM, estabelece a estratégia de desenvolvimento municipal e o respetivo modelo de estrutura espacial do território, assente na classificação e qualificação do solo.
2. O PDM é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e indiretamente, os particulares.
3. A área de intervenção do PDM coincide com todo o território municipal, tal como delimitado na planta de ordenamento.

Artigo 2.º

Objetivos e estratégia

Constituem objetivos do PDM:

- 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 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 com base nos recursos endógenos, com vista à valorização do território numa perspetiva integrada, e na complementaridade das suas potencialidades a este nível tanto na terra como no mar
- 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.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1. O PDM é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta ordenamento, elaborada à escala 1:10 000, que representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação do solo e ainda as unidades operativas de planeamento de gestão definidas, desdobrando-se em:

- i)* Planta de ordenamento I, que representa a classificação e qualificação do solo, os valores patrimoniais e as áreas de risco natural;
 - ii)* Planta de ordenamento II, que representa o zonamento da sensibilidade ao ruído.
 - c) Planta de condicionantes, elaborada à escala 1:10 000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma de aproveitamento, desdobrando-se em:
 - i)* Planta de condicionantes I, que representa todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
 - ii)* Planta de condicionantes II, que representa a delimitação da Reserva Ecológica.
- 2. O PDM é acompanhado por:
 - a) Estudos de caracterização do território municipal, incluindo nomeadamente:
 - i)* Planta da situação existente, com a ocupação do uso do solo à data de elaboração do plano;
 - ii)* Extratos do regulamento, de plantas síntese, de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do PDM;
 - b) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
 - c) Programa de execução contendo as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;
 - d) Plano de financiamento e sustentabilidade económica e financeira, integrado no documento referido na alínea anterior;
 - e) Plano de monitorização, que permita avaliar o estado de implementação do plano e as dinâmicas associadas ao processo de planeamento, contemplando os indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do plano, integrado no documento referido em c);
 - f) Planta de enquadramento regional, integrada no documento referido em b);
 - g) Planta da estrutura ecológica municipal, integrada no documento referido em b);
 - h) Planta de zonamento de sensibilidade ao ruído, integrada no documento referido na alínea b) do número anterior;
 - i) Relatório e planta com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, integrado no documento referido em b);
 - j) Mapa de ruído, integrado no documento referido na alínea b);
 - k) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - l) Carta Educativa, integrada no documento referido em b);
 - m) Ficha de dados estatísticos do PDM, integrada no documento referido em b);
 - n) Relatório ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultante da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
 - o) Relatório de delimitação da Reserva Ecológica, integrado no documento referido em b).

Artigo 4.º **Instrumentos de Gestão Territorial a observar**

Na área de intervenção do PDM vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial, identificando-se na planta de ordenamento os limites daqueles que abrangem o território concelhio apenas parcialmente:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;

- b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma dos Açores (PROTA);
- c) Programa Regional da Água dos Açores (PRA);
- d) Plano Setorial da Rede Natura 2000 na Região Autónoma dos Açores (PSRN2000 RAA);
- e) Plano de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas na Região Autónoma dos Açores (PAE);
- f) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA);
- g) Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC);
- h) Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2022-2027 (PGRH-Açores 2022-2027);
- i) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Autónoma dos Açores (PGRIA);
- j) Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores 20+ (PEPGRA);
- k) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de Santa Maria (POOC);
- l) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto (PPSVZHVP);
- m) Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa (PPZBPF);
- n) Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos (PPZBA).

Artigo 5.º **Definições**

1. Para efeitos do presente regulamento são adotadas as definições estabelecidas no Anexo I Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e posteriores alterações.
2. Para além das definições referidas no número anterior, são ainda adotadas as seguintes definições:
 - a) Colmatação urbana – preenchimento através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente edificada e o limite da via pública concorrente, não é superior a 30m;
 - b) Estruturas edificadas concebidas para serem amovíveis - Construções destinadas à utilização humana que foram concebidas / construídas com o propósito de não terem carácter de permanência, ou seja, de serem suscetíveis de deslocação sem perda de individualidade construtiva, e que, ao se enquadrarem numa das seguintes situações, ganham carácter de permanência:
 - i) Possuam elementos de conexão com infraestruturas subterrâneas, nomeadamente de abastecimento de energia elétrica, de abastecimento de água ou drenagem de águas residuais;
 - ii) Possuam elementos de suporte e fixação ao solo.
 - c) Frente urbana - superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;

TÍTULO II **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

Artigo 6.º **Identificação**

1. No território abrangido pelo PDM são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos regimes jurídicos seguintes:

- a) Património natural, que integra os regimes associados às áreas referidas nos números 2 e 3 do presente artigo;
 - b) Património edificado, que integra os imóveis referidos no n.º 5;
 - c) Infraestruturas básicas, de transporte e comunicações, que integram as áreas referidas nos números 6 e 7;
 - d) Equipamentos e atividades, que integram as áreas referidas no n.º 8;
 - e) Defesa Nacional e Segurança Pública, que integram as áreas referidas no n.º 9;
 - f) Cartografia e planeamento, que integram os vértices geodésicos.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos hídricos integram:
- a) Leitões e margens das águas do mar (domínio hídrico);
 - b) Leitões e margens dos cursos de água (domínio hídrico);
 - c) Captações de água destinada a abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;
 - d) Nascentes não captadas e respetivas zonas de proteção.
3. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos geológicos integram a exploração de massas minerais.
4. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às áreas de reserva de proteção dos solos e da biodiversidade integram:
- a) Reserva Agrícola Regional;
 - b) Reserva Ecológica;
 - c) Rede Natura 2000: Zona Especial de Conservação Ponta do Castelo e Zona de Proteção Especial do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente;
 - d) Parque Natural de Ilha de Santa Maria: Reserva Natural do Ilhéu da Vila, 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;
 - e) Regime florestal, que integra o perímetro florestal de Santa Maria e as Reservas Florestais de Recreio de Valverde, Mata do Alto e das Fontinhas;
 - f) Cavidades vulcânicas;
 - g) Paleoparque de Santa Maria.
5. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao património edificado, identificados no Anexo I, integram:
- a) Conjunto protegido da Zona Antiga de Vila do Porto;
 - b) Conjunto de interesse público do Lugar do Aeroporto de Santa Maria;
 - c) Imóveis de Interesse Público;
 - d) Imóveis de Interesse Municipal.
6. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas básicas integram:
- a) Rede de abastecimento de água (conduta adutora);
 - b) Rede de drenagem de águas residuais e pluviais;
 - c) Infraestruturas de produção de energia elétrica – Central Termoelétrica do Aeroporto, Parque Fotovoltaico do Figueiral e Central Fotovoltaica do Aeroporto;

- d) Rede elétrica de média tensão (10kv).
7. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas de transporte e comunicações integram:
- a) Rede viária: Estradas Regionais Principais regulares, Estradas Regionais Secundárias regulares, Estradas e Caminhos Municipais e Caminhos Rurais e Florestais;
 - b) Porto de Classe B e respetiva área de jurisdição portuária;
 - c) Portos de classe D;
 - d) Faróis e outros sinais marítimos;
 - e) Antenas de telecomunicações;
 - f) Servidão radioelétrica da Estação da Rede Atlântica de Estações Geodinâmicas Espaciais (RAEGE).
8. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas a equipamentos e atividades integram os edifícios escolares, as instalações aduaneiras e os empreendimentos de turismo no espaço rural localizados fora do perímetro urbano, bem como as respetivas zonas de proteção.
9. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas a defesa nacional e segurança pública integram a servidão militar para o Aquartelamento de Santa Maria e os estabelecimentos prisionais e estabelecimentos tutelares de menores.
10. As disposições em vigor, referidas no número 1, são aplicáveis ainda que, eventualmente, não constem da planta de condicionantes.
11. A Reserva Ecológica delimitada na planta de condicionantes está sujeita ao disposto na legislação em vigor sobre a matéria.
12. A delimitação do Domínio Hídrico apresentada na planta de condicionantes é indicativa e está sujeita ao disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

Artigo 7.º **Regime**

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à da classe e categoria de espaço sobre que recaem em conformidade com a planta de ordenamento e o presente regulamento, fica condicionada à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.
2. Sem prejuízo pelo disposto no número anterior e no presente regulamento, nas áreas integradas na Reserva Agrícola Regional, na Reserva Ecológica ou ainda nas áreas integradas na Rede Natura 2000 e no Parque Natural de Ilha de Santa Maria, todas as ações permitidas a título excecional nos respetivos regimes, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente regulamento, são aplicáveis cumulativamente com as previstas naqueles regimes legais.
3. Nas áreas abrangidas por restrições e servidões de utilidade pública, os respetivos regimes prevalecem sobre as demais disposições referentes aos regimes de uso do solo das categorias em que se integram.

TÍTULO III USO DO SOLO

CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

1. O PDM estabelece o regime do uso do solo, definindo o modelo de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistema urbano e respetivos parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.
2. O regime de uso do solo é definido através da classificação e qualificação do solo, que determina o destino básico dos terrenos e traduz a opção de planeamento territorial instituída pelo PDM.
3. A classificação do solo é conforme com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local definida pelo PDM, assentando na distinção fundamental entre as classes de solo rústico e de solo urbano.
4. A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rústico e do solo urbano definidas no PDM e estabelece o seu aproveitamento em função da utilização dominante e das regras de ocupação, uso e transformação do solo para cada categoria e subcategoria.

Artigo 9.º

Classificação e qualificação do solo rústico

1. O solo rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas afetas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e biodiversidade e enquadrar, adequadamente, outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.
2. A classificação do solo como rústico obedece à verificação dos seguintes critérios:
 - a) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos;
 - b) Ocorrência de recursos ou valores naturais, ambientais, culturais ou paisagísticos, designadamente os identificados e salvaguardados ao abrigo dos vários instrumentos de gestão territorial em vigor, bem como os que se encontrem protegidos ao abrigo de regimes territoriais definidos nos termos da lei, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e a edificação;
 - c) Ocorrência de riscos naturais ou tecnológicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
 - d) Localização de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil incompatíveis com a integração em solo urbano;
 - e) Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano.
3. Em função dos critérios referidos no número anterior e da utilização dominante proposta, estabelecem-se as seguintes categorias de solo rústico representadas na planta de ordenamento:
 - a) Espaços agrícolas;
 - b) Espaços florestais, que se subdividem em:
 - i) Espaços florestais de conservação;

- ii)* Espaços florestais de produção;
 - iii)* Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
 - c) Espaços naturais e culturais;
 - d) Espaços de exploração de recursos geológicos;
 - e) Espaços de equipamentos, que se subdividem em:
 - i)* Áreas de vocação recreativa;
 - ii)* Áreas de uso especial;
 - f) Aglomerados rurais.

Artigo 10.º

Classificação e qualificação do solo urbano

1. A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade, a valorização e o pleno aproveitamento das áreas edificadas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.
2. A classificação do solo como urbano fundamenta-se na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo para implementar a estratégia de desenvolvimento local, observando na sua classificação, cumulativamente, os critérios seguintes:
 - a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;
 - b) Existência ou previsão de aglomeração de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
 - c) Existência ou garantia de provisão, no horizonte do PDM, 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;
 - d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
 - e) Garantia da coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.
3. Estabelecem-se as seguintes categorias e subcategorias de solo urbano representadas na planta de ordenamento:
 - a) Espaços urbanos consolidados;
 - b) Espaços urbanos a consolidar;
 - c) Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística;
 - d) Espaços de equipamentos urbanos, que se subdivide em:
 - i)* Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
 - ii)* Áreas verdes de proteção e enquadramento;
 - iii)* Áreas verdes urbanas;
4. A qualificação do solo urbano tal como discriminado no número anterior determina o perímetro urbano.

Artigo 11.º

Tipologia de usos do solo

1. Nos termos definidos no PDM, a cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde uma utilização ou conjunto de utilizações dominantes, às quais podem ser associados usos complementares destas e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis entre si.

2. A utilização dominante de uma categoria de solo corresponde à afetação funcional prevalecente que lhe é atribuída pelo PDM e fundamenta-se na análise dos recursos e valores presentes e na previsão das atividades e dos usos do solo adequados à concretização da estratégia de desenvolvimento local e do correspondente modelo de organização espacial do território municipal e entendem-se como aquelas que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço considerada.
3. No PDM a definição das utilizações dominantes das categorias em solo rústico ou em solo urbano obedecem aos seguintes princípios fundamentais:
 - a) Princípio da compatibilidade de usos - garantindo a separação de usos incompatíveis e favorecendo a mistura de usos complementares ou compatíveis, a multifuncionalidade do solo rústico e a integração de funções no solo urbano, contribuindo para uma maior diversidade e sustentabilidade territoriais;
 - b) Princípio da graduação - garantindo que, nas áreas onde convirjam interesses públicos incompatíveis entre si, sejam privilegiados aqueles cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, de acordo com critérios ambientais, económicos, sociais, culturais se paisagísticos;
 - c) Princípio da preferência de usos - acautelando a preferência de usos que, pela sua natureza, não possam ter localização distinta;
 - d) Princípio da estabilidade - consagrando critérios de qualificação do solo que representem um referencial estável no período de vigência do plano municipal de ordenamento do território.
4. Por usos complementares entendem-se os usos não integrados na utilização dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço desta.
5. Por usos compatíveis entendem-se aqueles usos que, não se articulando necessariamente com a utilização dominante, podem conviver com esta mediante o cumprimento dos requisitos previstos no regulamento que garantam essa compatibilização.
6. Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados outros usos do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no presente regulamento, nomeadamente atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

Artigo 12.º

Estrutura ecológica municipal

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.
2. Na delimitação da estrutura ecológica municipal teve-se em consideração as orientações expressas no PROTA.
3. A estrutura ecológica municipal, no seu conjunto, é constituída pelas seguintes áreas:
 - a) Espaços naturais e culturais, que correspondem às áreas nucleares de conservação da natureza e às principais áreas de conectividade ecológica complementares a que se refere o PROTA;
 - b) Espaços florestais de conservação, que correspondem a solos com elevadas restrições a nível da capacidade de uso do solo e com problemas de erosão assinaláveis;
 - c) Outras áreas da Reserva Ecológica, nomeadamente os corredores ecológicos inseridos em solo urbano;
 - d) As áreas que integram a Reserva Agrícola Regional incluídas nos espaços agrícolas, que correspondem às outras áreas de proteção e valorização a que se refere o PROTA.

4. A estrutura ecológica municipal compreende dois níveis:
 - a) Estrutura ecológica fundamental, que corresponde aos espaços naturais e culturais identificados na planta de ordenamento, que englobam as áreas integradas no Parque Natural da Ilha de Santa Maria e Rede Natura 2000, bem como os espaços florestais de conservação, as áreas de risco natural, o sistema litoral, leitos e margens dos principais cursos de água e, ainda as áreas verdes de proteção e enquadramento e áreas verdes urbanas, inseridas no solo urbano, conforme definido no presente regulamento;
 - b) Estrutura ecológica complementar, que integra os restantes espaços da Reserva Ecológica, não integrada na estrutura ecológica fundamental, bem como da Reserva Agrícola Regional identificados na planta de condicionantes.
5. Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a exigir para as áreas incluídas na estrutura ecológica municipal são contemplados na disciplina estabelecida no presente regulamento para as categorias de espaços e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

Artigo 13.º **Hierarquia urbana**

1. Os perímetros urbanos do município são hierarquizados em três níveis em função da estratégia de ordenamento, designadamente:
 - a) Nível I – Vila do Porto;
 - b) Nível II – Sedes das freguesias de Almagreira, São Pedro, Santa Bárbara e Santo Espírito;
 - c) Nível III – Paúl, Santana, Valverde, Malbusca, Praia Formosa e Baía dos Anjos.
2. A Praia Formosa e a Baía dos Anjos assumem ainda importância estratégica na rede urbana definida face à sua vocação como espaços turísticos e de recreio e lazer.
3. A hierarquia referida no número anterior visa garantir uma distribuição territorial equilibrada de equipamentos coletivos e de atividades económicas atenuadoras de assimetrias e dependências espaciais e funcionais excessivas.

Artigo 14.º **Rede rodoviária**

1. A rede rodoviária do município integra as seguintes redes identificadas na planta de ordenamento:
 - a) Rede regional, constituída por estradas regionais principais regulares e estradas regionais secundárias regulares;
 - b) Rede municipal, constituída pelas estradas municipais e caminhos municipais, existentes e propostos;
 - c) Rede rural/florestal, constituída por caminhos rurais e caminhos florestais.
2. As características técnicas das redes identificadas no número anterior são as definidas na legislação em vigor.
3. Na planta de ordenamento são ainda identificados os caminhos e percursos pedestres homologados e são importantes para o desenvolvimento turístico municipal.

CAPÍTULO II CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 15.º

Preexistências e sua transformação

1. Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo PDM, as atividades, explorações, instalações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram, nesse momento, qualquer das seguintes condições:
 - a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pelas entidades competentes, nos casos em que a lei o exige e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou não tenham sido revogadas ou apreendidas;
 - c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal e para este efeito as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura emitidas pelo município.
2. Caso as preexistências ou as condições de comunicação prévia, licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo PDM podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, nas seguintes situações:
 - a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
 - b) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;
 - c) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
3. Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações preexistentes situadas em solo rústico, desde que se cumpram as seguintes condições:
 - a) Nos casos previstos na alínea a) do número 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do presente PDM;
 - b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.
4. Consideram-se ainda preexistências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do PDM, independentemente da respetiva representação cartográfica na planta de ordenamento.

Artigo 16.º

Inserção urbanística e paisagística

1. Na área abrangida pelo PDM não são permitidas operações urbanísticas que sejam suscetíveis de:
 - a) Prejudicar as características dominantes da área em que se integram;
 - b) Causar prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.

2. Com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, o município pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica das edificações localizadas em áreas não disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor ou por operações de loteamento.
3. Do teor das licenças, autorizações, aprovações ou pareceres favoráveis a emitir pelo município pode constar a obrigação, para os titulares daquelas, de os mesmos terem de adotar e executar medidas de salvaguarda destinadas a garantir:
 - a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas;
 - b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
 - c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
 - d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
 - e) A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.

Artigo 17.º

Exigência de infraestruturização

1. Na área abrangida pelo PDM qualquer empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego automóvel, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento.
2. O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legalmente exigíveis.
3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, são exigidas soluções individuais para as infraestruturas em falta, com características técnicas adequadas ao fim visado e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais.
4. Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, podem ser impostos pelo município condicionamentos às soluções individuais referidas no número anterior e destinados a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.
5. No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de recolha e tratamento de águas residuais e pluviais, quando existam.
6. No solo rústico, onde as edificações não são abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais e pluviais, é obrigatório:
 - a) A instalação de fossas sépticas, completada com dispositivo de infiltração ou filtração no solo, cujo dimensionamento terá de ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da permeabilidade dos terrenos ou, em alternativa, a instalação de fossas estanques com uma capacidade adequada;
 - b) Definir no licenciamento das fossas estanques a obrigatoriedade e periodicidade da limpeza das mesmas, a qual será determinada em função da sua capacidade e índice de ocupação das habitações que as mesmas servem.
7. O disposto no número anterior aplica-se, também, às novas construções que surjam dentro do solo urbano enquanto não estiverem em funcionamento os respetivos sistemas de águas residuais, bem como aos edifícios afetos ao turismo.

8. A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui fundamento legal de inviabilização destas edificações por parte do município.
9. A viabilização de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso público ou privado entre o edifício e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros.

Artigo 18.º **Demolição de edifícios**

1. A demolição de um edifício existente só é permitida quando se verificar qualquer das situações seguintes, desde que confirmadas por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:
 - a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c) Se verificar a manifesta degradação do seu estado de conservação, desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d) Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagem abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas, pelo município, a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
 - e) Se tratar de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.
2. Para além das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com, ou após, o licenciamento ou admissão de comunicação prévia da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço, nos termos da legislação aplicável.
3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no PDM.
4. Quando da demolição de um edifício não houver aproveitamento de elementos construtivos em razoável estado de conservação estes reverterem a favor do município, após fiscalização.

Artigo 19.º **Valores patrimoniais**

1. Qualquer intervenção em imóveis com valor patrimonial constantes do anexo II, ou que venham a ser inventariados pelo município, deve contribuir para a sua salvaguarda e valorização, respeitando, independentemente da tipologia ou categoria de proteção proposta, as características essenciais da sua construção.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a demolição total dos edifícios ou outras construções ou de espaços públicos inventariados só é permitida nas seguintes circunstâncias:
 - a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
 - b) Por risco de ruína iminente.
3. No interior das zonas de proteção dos imóveis de interesse público referidos no artigo 6º, as operações urbanísticas cumprem os procedimentos preventivos e as boas práticas relativas à defesa e valorização do património arqueológico que a entidade regional competente em matéria

de cultura considere adequados face ao nível de intervenção definido na carta de risco do património arqueológico de Vila do Porto aprovada pela mesma entidade.

4. Nos termos do número anterior, todas as obras que promovam demolições, escavações, trabalhos no subsolo, novas edificações e picagens de rebocos na zona de sensibilidade arqueológica delimitada na planta de ordenamento, podem estar sujeitas a acompanhamento de arqueólogo, nos termos da carta de risco do património arqueológico.
5. A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e também à sua imediata comunicação aos organismos competentes e respetiva autarquia, em conformidade com as disposições legais.
6. Nos sítios arqueológicos que vierem a ser classificados, quaisquer trabalhos que impliquem revolvimento ao nível do subsolo, ficam condicionados à realização prévia de trabalhos arqueológicos ao abrigo da legislação em vigor.

Artigo 20.º

Áreas de risco natural

1. As áreas identificadas na planta de ordenamento como áreas de risco natural, tanto no solo urbano como em solo rústico, correspondem às seguintes situações:
 - a) Áreas ameaçadas por galgamentos ou inundações costeiras, que correspondem a áreas suscetíveis de serem invadidas pelo avanço das águas do mar em caso de tempestades, nomeadamente as áreas contíguas às margens das águas do mar que, em função das suas características fisiográficas e morfológicas, evidenciam elevada vulnerabilidade à ocorrência de inundações por galgamento oceânico;
 - b) Áreas ameaçadas pela instabilidade de vertentes, que correspondem a áreas identificadas como de suscetibilidade elevada à ocorrência de movimentos de vertentes.
2. Nas áreas de risco natural integradas em solo urbano devem ser minimizadas as situações de risco de pessoas e bens, privilegiando-se os usos e as intervenções de requalificação e integração urbanística do espaço público e dos logradouros existentes, que não impliquem a construção de novos edifícios, desde que sejam garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e acautelados os riscos de estabilização de vertentes adjacentes, quando for o caso.
3. Sem prejuízo do disposto nos regimes do domínio hídrico e de outros aplicáveis, nas áreas de risco natural integradas em solo urbano, as obras de urbanização, de construção, alteração, ampliação e reconstrução nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, regem-se pelas seguintes disposições:
 - a) São interditas obras de construção e de urbanização, admitindo-se apenas obras de reconstrução, alteração e ampliação, nos termos das alíneas seguintes;
 - b) As obras de ampliação são permitidas, não podendo corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16m² e ao aumento da altura da edificação;
 - c) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos da alínea anterior não poderão ocorrer novas obras de ampliação;
 - d) As obras de reconstrução, alteração e ampliação devem observar as características das construções existentes, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito.
4. A alteração dos limites das áreas de risco natural definidas na planta de ordenamento pode ocorrer mediante a elaboração de cartografia de pormenor de risco a ser incorporada no âmbito de plano territorial elaborada em conformidade com a legislação existente.

Artigo 21.º

Determinação da edificabilidade

1. A área de construção a viabilizar em cada parcela é:

- a) a que resulta de aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no regime de edificabilidade da respetiva categoria ou subcategoria do solo, condicionada a outras limitações definidas no presente regulamento, ou;
 - b) a equivalente à da preexistência, se esta for superior à resultante do disposto na alínea anterior.
2. Na determinação da área de construção a viabilizar em cada parcela:
 - a) são consideradas as áreas de construção dos edifícios preexistentes, a manter, incluindo anexos;
 - b) as estruturas edificadas concebidas para serem amovíveis são equiparadas a edifícios.
 3. Quando sobre o mesmo prédio incidam duas ou mais categorias ou subcategorias de solo distintas, a determinação da edificabilidade resulta do somatório da aplicação dos parâmetros respetivos à área do prédio inserida em cada categoria ou subcategoria na exata proporção das áreas abrangidas pelas mesmas.
 4. Constitui exceção ao número anterior, os prédios inseridos em solo urbano que contenham mais de 80% da sua área numa só categoria ou subcategoria de solo, caso em que se aplica o respetivo regime à totalidade da área do prédio inserida em solo urbano.

Artigo 22.º

Zonamento acústico

1. Em observância do estatuído no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora, o PDM estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e das Zonas Mistas identificadas na planta de zonamento de sensibilidade ao ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução e que são as seguintes:
 - a) As Zonas Sensíveis englobam os aglomerados rurais, as áreas dos recintos dos estabelecimentos de educação e ensino do município, a Unidade de Saúde da Ilha de Santa Maria, bem como os recintos do Lar e Centro de Dia da Santa Casa da Misericórdia de Vila do Porto e do Recolhimento de Santa Maria Madalena;
 - b) As Zonas Mistas correspondem às áreas abrangidas pelo perímetro urbano, com exceção das áreas referidas na alínea anterior e, ainda, dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística.
2. Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora.
3. Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora, na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais, consideram-se como “zona urbana consolidada” os espaços urbanos consolidados, os espaços urbanos a consolidar e os espaços de equipamentos urbanos.
4. As operações urbanísticas localizadas em Zonas Mistas e Sensíveis expostas a ruído ambiente exterior que excedam os valores fixados na legislação específica, são consideradas zonas de conflito sonoro e devem ser objeto de Plano Municipal de Ação do Ruído.
5. As atuais zonas de conflito sonoro que devem ser objeto de planos municipais de ação de ruído estão devidamente representadas na planta de ordenamento II e correspondem a zonas pontuais, envolvendo os seguintes arruamentos, incluindo as respetivas frentes edificadas:
 - a) Envolvente à Central Termoelétrica de Vila do Porto;
 - b) Avenida Infante Dom Henrique;
 - c) Rua Angra do Heroísmo;
 - d) Variante à Vila do Porto;
 - e) Ginjal;

- f) Avenida de Santa Maria;
 - g) Rua José Leandres Chaves;
 - h) ER 1-2ª;
 - i) ER 2-2ª;
 - j) ER 3-2ª;
 - k) Estrada Municipal da Malbusca;
 - l) Rua do Congro;
 - m) Rua do Cotovelo;
 - n) Rua Teófilo Braga.
6. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora do solo urbano, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a Zonas Sensíveis ou Mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite de exposição ao ruído.
7. Os planos municipais de ação de ruído referidos nos números 4 e 5 destinam-se a gerir os problemas e os efeitos do ruído e devem identificar os seguintes elementos, nos termos da legislação em vigor:
- a) As áreas onde é necessário reduzir o ruído ambiente exterior;
 - b) A quantificação da redução global e específica para cada fonte de ruído;
 - c) As entidades responsáveis pela implementação das medidas de minimização da emissão do ruído;
 - d) A indicação e calendarização das medidas referidas na alínea anterior e a eficácia estimada, quando a entidade responsável pela execução é o município.
8. As operações urbanísticas a realizar nas áreas de conflito identificadas nos números 4 e 5 estão condicionadas à efetiva demonstração da compatibilidade da edificação e respetivos usos com o ambiente sonoro, através de avaliação acústica específica, nos termos do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora dos Açores.

CAPÍTULO III SOLO RÚSTICO

Secção I DISPOSIÇÕES GERAIS DO SOLO RÚSTICO

Artigo 23.º Normas gerais

1. No solo rústico não são permitidas operações urbanísticas de loteamento, à exceção das previstas nos termos da lei.
2. As intervenções urbanísticas não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património arquitetónico, natural e paisagístico existente, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das características da paisagem, designadamente através da preservação das espécies vegetais protegidas e dos elementos construídos, tais como os muros divisórios de pedra seca arrumada à mão e o património arquitetónico, vernáculo e erudito existente.
3. Carecem de controlo prévio municipal, nos termos da lei, as seguintes atividades:
 - a) As práticas que acarretem a destruição da cobertura vegetal:

- b) As operações de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável.
4. Excetuam-se do disposto no número anterior as ações que, estando sujeitas a regime legal específico, já se encontrem devidamente autorizadas, licenciadas ou aprovadas pelos órgãos competentes, bem como as ações preparatórias de outras que se encontrem já autorizadas.
5. Sem prejuízo do cumprimento do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, podem ser viabilizados em solo rústico, quando compatíveis com o uso dominante, as seguintes obras:
- a) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos e construções de relevante interesse público, que sejam reconhecidas como tal por resolução do Conselho do Governo Regional, e para cujo traçado e localização não exista alternativa técnica ou economicamente aceitável;
- b) Obras indispensáveis para a defesa do património cultural e ambiental;
- c) Obras indispensáveis para a instalação de telecomunicações e postos de abastecimento de combustíveis, sempre que não haja alternativa técnica ou economicamente aceitável;
- d) Equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e características sejam reconhecidas pela Câmara Municipal como justificativas da sua localização em solo rústico, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística.
6. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de disposições específicas decorrentes da aplicação de normas em vigor, nomeadamente do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, a implantação ou a instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de saneamento básico, de infraestruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, infraestruturas aeroespaciais ou de produção, transporte e transformação de energia, pode ser viabilizada em qualquer área ou local do território concelhio, desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas.
7. Sem prejuízo do cumprimento do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, a localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números anteriores.
8. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, as explorações de recursos geológicos não licenciadas podem ser viabilizadas, no que se refere ao domínio de intervenção procedimental do município, desde que se localizem em áreas compatíveis com o PAE, cumpram os requisitos e os procedimentos determinados por aquele instrumento setorial e que o município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa.
9. À instalação de novas áreas de extração de massas minerais em espaços não interditos à atividade extrativa definidos no PAE, aplicam-se os procedimentos previstos na legislação em vigor que regulamenta esta atividade, bem como o cumprimento dos requisitos definidos neste instrumento setorial, nomeadamente as normas gerais NG17, NG55 e NG59 a NG63 e a norma específica NE6.
10. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, no solo rústico a abertura de novos acessos na orla costeira será perpendicular à mesma e de livre fruição visual, observando-se as demais restrições decorrentes das diferentes categorias de espaço em que se integra.

11. No solo rústico fica interdita a rejeição de efluentes sem tratamento, nos termos das normas legais em vigor.
12. No solo rústico são interditas as seguintes ocupações e utilizações fora dos espaços especificamente destinados a esses fins e delimitados na planta de ordenamento:
 - a) O depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos e líquidos de origem doméstica, industrial ou agropecuária;
 - b) A instalação de centros de resíduos;
 - c) A prática de campismo e caravanismo;
 - d) A circulação de veículos motorizados fora das estradas e dos caminhos, excetuando-se as atividades agroflorestais, pecuárias e de vigilância e segurança.
13. A Câmara Municipal pode inviabilizar a realização de uma operação urbanística ou suspender o seu licenciamento numa área onde surjam ou se agravem situações de riscos tais como deslizamentos de vertentes, avanço das águas do mar, cheias e inundações, entre outros.
14. Todos os novos empreendimentos turísticos, quer resultem de obras de construção, quer resultem de obras de reconstrução, de alteração ou de ampliação de preexistências, devem apresentar ao nível do licenciamento um projeto paisagístico das áreas exteriores, que garanta o correto enquadramento dos edifícios na paisagem envolvente, de modo a salvaguardar os valores e a identidade da paisagem onde se insere e a valorizar a qualidade da paisagem, não podendo provocar dissonância ou impacto paisagístico negativo.
15. Os empreendimentos turísticos referidos no número anterior devem observar os requisitos da categoria de 4 estrelas ou superior, nas situações em que a sua instalação é compatível com o uso dominante definido para cada categoria de espaço.
16. Sem prejuízo das disposições do presente regulamento para cada categoria de espaço, a instalação de empreendimentos turísticos e de equipamentos de animação turística deve observar as seguintes condições:
 - a) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais;
 - b) Assegurar a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.
17. A disciplina instituída pelas disposições do presente artigo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.

Artigo 24.º

Regime geral de edificabilidade

1. A edificabilidade no solo rústico obedece às seguintes regras gerais, sem prejuízo de outras restrições decorrentes dos artigos específicos associados a cada categoria do solo e da legislação em vigor:
 - a) O acesso às unidades cadastrais não pode ser feito a partir da rede viária regional salvo se for demonstrada a impossibilidade de ser criada alternativa de acesso a partir de outro tipo de via;
 - b) A faixa de rodagem das vias de acesso às unidades cadastrais sujeitas a operação de construção nova tem de possuir características técnicas mínimas equivalentes aos caminhos municipais e têm, ainda, de ser pavimentadas;
 - 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) 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 ou agroindustriais e de indústrias insalubres ou perigosas relativamente ao património classificado ou empreendimentos turísticos previamente instalados é de 200m e relativamente ao limite do solo urbano é de 750 m.
 3. Excetua-se do disposto no número anterior o afastamento mínimo das construções com fins agropecuários relativamente aos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística que, neste acaso, é de 200m.
 4. 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 presente regulamento.
 5. Em instalações técnicas especiais, designadamente depósitos, silos, antenas, infraestruturas aeroespaciais, 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.
 6. 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, nomeadamente cemitérios, miradouros e zonas de lazer, desde que devidamente justificadas, não podendo a ampliação exceder 50 % da área de ocupação existente.
 7. Nos equipamentos coletivos admite-se o aumento de mais 1m relativamente à altura máxima permitida para cada categoria e subcategoria de espaço, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.
 8. 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.

Secção II **ESPAÇOS AGRÍCOLAS**

Artigo 25.º **Identificação**

1. Os espaços agrícolas correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento das atividades agrícola e pecuária, incluindo os solos integrados na Reserva Agrícola Regional, bem como outros solos com aptidão agrícola e pecuária, devendo ser acautelada a aplicação do Código de Boas Práticas Agrícolas e Ambientais.
2. Nos espaços agrícolas integrados na Reserva Agrícola Regional aplica-se o disposto da legislação específica vigente, cumulativamente com a disciplina do PDM.

Artigo 26.º **Usos dominantes, complementares e compatíveis**

1. As formas dominantes de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nos espaços agrícolas são aquelas que decorrem das potencialidades e das 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 e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas, nomeadamente o regime da Reserva Agrícola Regional.

2. Nestes espaços podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares dos usos referidos no número anterior e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes destas categorias de espaço:
 - 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 ambiental e unidades de transformação, tais como adegas, queijarias, produção de conservas, entre outros.
4. Nos espaços agrícolas podem ainda ser viabilizados, como compatíveis com o uso dominante, as seguintes atividades nos termos e nas condições da legislação específica aplicável e do presente regulamento:
 - 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 ao armazenamento, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas locais;
 - b) Habitações unifamiliares;
 - c) Obras indispensáveis a instalações agroturísticas como complemento à atividade agrícola, nos termos previstos no regime jurídico da Reserva Agrícola Regional;
 - d) Instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação
 - e) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo;
 - f) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território;
 - g) 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 pelo município;
 - h) 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, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas;
 - i) 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;
 - j) Instalação de povoamentos florestais, cortinas de abrigo ou bosquetes sem prejuízo do disposto na Reserva Agrícola Regional;
 - k) Pequenas áreas de armazéns e indústrias de tipo 2 e 3 ou equivalente.
5. A transformação de áreas florestais e de matos existentes em usos agrícolas ou outros usos só é admitida quando 35% do prédio se mantenha como florestal ou matos, sem prejuízo da legislação em vigor.

6. Excetua-se no número anterior os prédios que tenham uma área inferior a 2.500 m².
7. A viabilização dos usos referidos nos números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;
 - 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 Agrícola Regional ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
8. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos nos números anteriores 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.

Artigo 27.º

Instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuárias

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, particularmente do regime da Reserva Agrícola Regional, bem como das disposições constantes no presente Regulamento, a construção de instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária, nomeadamente a instalação de agroindústrias, obedece às seguintes regras e parâmetros:
 - a) Área mínima da parcela: igual ou superior a 2.500 m², quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola, e 5.000 m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - b) Área de construção máxima: 1.500 m²;
 - c) Número máximo de pisos: 1;
 - d) Altura da edificação máxima: 5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis.
2. Excetua-se da alínea a) do número anterior a construção de apoios à atividade agrícola que não excedam 100m², as obras de reabilitação do edificado existente, a sua ampliação ou a construção de edifícios complementares para a instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural ou de turismo de natureza.
3. As instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária existentes podem ser ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número 1 do presente artigo.
4. 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.
5. Deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais.
6. O licenciamento de estufas, exceto estufas tradicionais, que ocupem uma área superior a 300m² e sejam constituídas por uma estrutura artificial, obedece às seguintes regras:
 - a) Índice de ocupação do solo: 50% em relação à parcela do terreno;
 - b) Afastamento mínimo em relação aos perímetros urbanos: 25 m;
 - c) Afastamento mínimo em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação: 100 m;

- d) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal: 20 m 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, o adequado tratamento de efluentes e a infiltração/drenagem de águas pluviais.
7. Nos espaços agrícolas integrados no regime da Reserva Agrícola Regional observam-se cumulativamente os dois regimes, aplicando-se as exigências e condições do mais restritivo.

Artigo 28.º

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 em espaços agrícolas obedece às regras seguintes:
 - a) A parcela tem de confinar com a rede viária regional ou municipal;
 - b) Área mínima da parcela: igual ou superior a 2.500 m², quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola, e 5.000 m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - c) Apenas se admite 1 fogo por parcela;
 - d) Área de construção máxima: 270 m², não podendo o 2.º piso exceder 100 m² de área de construção;
 - e) Número máximo de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
 - f) Altura da edificação máxima: 8 m;
 - g) O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m, observando-se os afastamentos mínimos legalmente definidos em relação à rede viária que confina com a parcela.
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 20m² sem alteração da altura da edificação e desde que assegurados os afastamentos definidos na alínea g) do número anterior.
3. Nos espaços agrícolas integrados no regime da Reserva Agrícola Regional observam-se cumulativamente os dois regimes, aplicando-se as exigências e condições do mais restritivo.

Artigo 29.º

Instalações de turismo

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento ou pela legislação em vigor, os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos e aos equipamentos de animação turística em espaços agrícolas obedecem às regras definidas nos números seguintes.
2. Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,25, até um máximo de 2.400 m² de área de construção;
 - b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
 - c) Altura da edificação: 8 m, admitindo-se o aumento adicional até 1 m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.

3. Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,15, até um máximo de 1.000 m² de área de construção;
 - b) Número mínimo de unidades de alojamento: 6;
 - c) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
 - d) Altura da edificação: 8 m.
4. Sem prejuízo das preexistências, nos empreendimentos de turismo no espaço rural e o turismo de habitação os parâmetros urbanísticos máximos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo 0,25;
 - b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
 - c) Altura da edificação: 7 m.
5. Nos parques de campismo e caravanismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - 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:
 - 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%.
8. Nos espaços agrícolas integrados no regime da Reserva Agrícola Regional observam-se cumulativamente os dois regimes aplicando-se as exigências e condições do mais restritivo.

Artigo 30.º

Pequenas áreas de armazéns e indústrias de tipo 2 e 3 ou equivalente

Nos espaços agrícolas podem ser criadas áreas de pequena indústria e armazéns destinadas à instalação de indústrias do tipo 2 e 3 ou equivalente, desde que associadas às atividades agrícolas, pecuárias, silvopastoris ou florestais, as quais devem obedecer às seguintes condições:

- a) Localização fora da Reserva Agrícola Regional;
- b) Índice de ocupação do solo: 40 %;
- c) Índice de impermeabilização do solo: 20 %;
- d) Número máximo de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
- e) Altura da edificação máxima: 8 m;
- f) Rede viária e estacionamento dimensionados de acordo com o Capítulo II do Título IV do presente regulamento;
- g) Afastamento mínimo relativamente ao património edificado classificado e a empreendimentos turísticos previamente instalados de 500 m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos de 750 m;

- h) Constituição de uma faixa interior *non aedificandi* mínima de 10 m ao longo do seu perímetro, arborizada de proteção e enquadramento;
- i) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
- j) Garantia de integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção.

Secção III **ESPAÇOS FLORESTAIS**

Artigo 31.º **Identificação**

1. Os espaços florestais correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento da atividade florestal, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.
2. Os espaços florestais subdividem-se nas seguintes subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de ordenamento:
 - a) Espaços florestais de produção;
 - b) Espaços florestais de conservação;
 - c) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal.
3. Os regimes de uso do solo aplicáveis aos espaços florestais devem promover a estabilidade do uso florestal, garantindo a perenidade das atividades florestais a longo prazo, a adequada infraestruturização do território e a valorização e defesa dos recursos, salvaguardando a compatibilização do aproveitamento florestal com as outras funções que o solo vivo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre e o clima, desempenha no suporte a processos biofísicos vitais para o desenvolvimento de atividades humanas e para a conservação da natureza e da biodiversidade.
4. Excluem-se dos espaços florestais os leitos dos principais cursos de água e suas margens ainda que situadas em solo rústico por se integrarem na categoria de espaços naturais e culturais.

SUBSECÇÃO I **ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO**

Artigo 32.º **Identificação e caracterização**

Os espaços florestais de produção correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características para a produção lenhosa, com as espécies exóticas com interesse para a arborização ou outras que sejam aconselhadas pelas entidades competentes em matéria de recursos florestais.

Artigo 33.º **Usos dominantes, complementares e compatíveis**

1. Nos espaços florestais de produção 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.
2. Nos espaços florestais de produção podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares dos usos ali referidos e ainda outras que com eles sejam compatíveis.

3. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais de produção:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações florestais, nomeadamente edificações destinadas à guarda de equipamentos, entre outros;
 - b) As instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos florestais afetos à exploração, por exemplo serrações, entre outros.
4. Nos espaços florestais de produção podem ainda ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:
 - a) Instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;
 - b) 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.
5. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos no número anterior 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.
6. Nos espaços florestais de produção 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 da floresta, autorizadas nos termos da legislação vigente.
7. 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 Câmara Municipal e demais entidades com competência na matéria.
8. A viabilização dos usos referidos nos números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;
 - 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.
9. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos nos números anteriores 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.

Artigo 34.º

Instalações adstritas às explorações florestais

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 obedece às seguintes regras:
 - a) Área mínima da parcela: igual ou superior a 2.500 m², quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola, e 5.000 m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - b) Área de construção máxima: 500 m²;
 - c) Índice de utilização do solo: 0,2;

- d) Número máximo de pisos: 1;
 - e) Altura da edificação máxima: 5 m;
 - f) Afastamentos mínimos de 6 m aos limites da parcela, observando-se os afastamentos mínimos legalmente definidos em relação à rede viária que confina com a parcela.
2. As instalações de apoio à atividade florestal existentes podem ser 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.
3. Na construção de novas instalações de apoio à atividade florestal bem como na ampliação das existentes é garantido um afastamento mínimo de 500 m ao património edificado classificado, bem como aos empreendimentos turísticos.

Artigo 35.º **Instalações de turismo**

Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento ou pela legislação em vigor, os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar aos empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo de 0,25, sem prejuízo das preexistências;
- b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
- c) Altura da edificação: 7 m.

SUBSECÇÃO II **ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO**

Artigo 36.º **Identificação e caracterização**

- 1. Os espaços florestais de conservação correspondem às áreas do território municipal cuja proteção do solo, da água ou de conservação são aspetos fundamentais, atendendo às características biofísicas das áreas que o compõem.
- 2. As áreas a que se refere o número anterior têm vocação dominante para a florestação, em especial, com espécies autóctones e ou para a produção de lenhosas de qualidade.

Artigo 37.º **Usos dominantes, complementares e compatíveis**

- 1. Nos espaços florestais de conservação 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, nomeadamente o regime florestal.
- 2. Nos espaços florestais de conservação podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
- 3. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais de conservação:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações florestais, nomeadamente edificações destinadas à guarda de equipamentos, entre outros;
 - b) Instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
- 4. Nos espaços florestais de conservação podem ainda ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:

- a) 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;
 - 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.
5. Nos espaços florestais de conservação 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 da floresta.
6. 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 Câmara Municipal e demais entidades com competência na matéria.
7. A viabilização dos usos referidos nos números 3 e 4 fica condicionada ao cumprimento:
- a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;
 - 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.
8. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos nos números anteriores 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.

Artigo 38.º

Instalações adstritas às explorações florestais

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 obedece às seguintes regras:
 - a) Área mínima da parcela: igual ou superior a 2.500 m², quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola, e 5.000 m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - b) Área de construção máxima: 200 m²;
 - c) Índice de utilização do solo: 0,2;
 - d) Número máximo de pisos: 1;
 - e) Altura da edificação máxima: 5 m;
 - f) Afastamentos mínimos de 6 m aos limites da parcela, observando-se os afastamentos mínimos legalmente definidos em relação à rede viária que confina com a parcela.
2. As instalações de apoio à atividade florestal existentes podem ser 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.
3. Na construção de novas instalações de apoio à atividade florestal bem como na ampliação das existentes é garantido um afastamento mínimo de 500 m ao património edificado classificado, bem como aos empreendimentos turísticos.

Artigo 39.º

Instalações de turismo

Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento ou pela legislação em vigor, os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar aos empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo de 0,25, sem prejuízo das preexistências;
- b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
- c) Altura da edificação: 7m.

SUBSECÇÃO III

ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL

Artigo 40.º

Identificação e caracterização

Os espaços de uso múltiplo agrícola e florestal correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões diversificadas e com capacidade para sistemas silvopastoris ou espaços mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares.

Artigo 41.º

Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal as formas dominantes de ocupação e utilização do solo são aquelas que decorrem das potencialidades e das 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 e dos regimes e instrumentos de gestão específicos.
2. Nestes espaços podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares dos usos referidos no número anterior e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes desta categoria de espaço:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas ou pecuárias ou florestal, nomeadamente edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos, tais como armazéns para alfaías, máquinas agrícolas e produtos agrícolas, silos, parques de alimentação, entre outros;
 - b) As instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas ou florestais afetos à exploração, nomeadamente estufas não amovíveis, instalações de proteção ambiental e unidades de transformação, tais como adegas, queijarias ou serrações, entre outros.
4. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal podem ainda ser viabilizados, como compatíveis com o uso dominante, as seguintes atividades nos termos e nas condições da legislação específica aplicável e do presente regulamento:
 - a) Habitações unifamiliares;
 - b) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
 - c) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo;
 - d) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território;

- 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 pelo município;
 - 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 desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas;
 - 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;
 - h) Pequenas áreas de armazéns e indústrias de tipo 2 e 3 ou equivalente.
5. A transformação de áreas florestais e de matos existentes em usos agrícolas ou outros usos só é admitida quando 35% do prédio se mantenha como florestal ou matos, sem prejuízo da legislação em vigor.
6. Excetuam-se no número anterior os prédios que tenham uma área inferior a 2.500 m².
7. 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.
8. A viabilização dos usos referidos nos números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
- a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;
 - 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 Agrícola Regional ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
9. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos nos números anteriores 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.

Artigo 42.º

Instalações adstritas às explorações agrícolas, agropecuárias e florestais

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública bem como das disposições constantes no presente Regulamento, a construção de instalações de apoio à atividade agrícola, agropecuária e florestais, nomeadamente a instalação de agroindústrias, obedece às seguintes regras e parâmetros:
- a) Área mínima da parcela: igual ou superior a 2.500 m², quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola, e 5.000 m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - b) Área de construção máxima: 1.500 m²;
 - c) Número máximo de pisos: 1;
 - d) Altura da edificação máxima: 5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis.

2. Excetua-se da alínea a) do número anterior a construção de apoios à atividade agrícola e florestal que não excedam 100 m², as obras de reabilitação do edificado existente, a sua ampliação ou a construção de edifícios complementares para a instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural ou de turismo de natureza.
3. As instalações de apoio à atividade agrícola, agropecuária e florestal existentes podem ser ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número 1 do presente artigo.
4. A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga ainda à constituição 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.
5. Deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais.
6. O licenciamento de estufas, exceto estufas tradicionais, que ocupem uma área superior a 300m² e sejam constituídas por uma estrutura artificial, obedece às seguintes regras:
 - a) Índice de ocupação do solo máximo: 50% em relação à parcela do terreno;
 - b) Afastamento mínimo em relação aos perímetros urbanos: 25 m;
 - c) Afastamento mínimo em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação: 100 m;
 - d) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal: 20 m 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, o adequado tratamento de efluentes e a infiltração/drenagem de águas pluviais.

Artigo 43.º

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 em espaços de uso múltiplo agrícola e florestal obedece às regras seguintes:
 - a) A parcela tem de confinar com a rede viária regional ou municipal;
 - b) Área mínima da parcela: igual ou superior a 2.500 m², quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola, e 5.000 m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - c) Apenas se admite 1 fogo por parcela;
 - d) Área de construção máxima: 270 m², não podendo o 2.º piso exceder 100 m² de área de construção;
 - e) Número máximo de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
 - f) Altura da edificação máxima: 8 m;
 - g) O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m, observando-se os afastamentos mínimos legalmente definidos em relação à rede viária que confina com a parcela.
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 20m² sem alteração da altura da edificação e desde que assegurados os afastamentos definidos na alínea g) do número anterior.

Artigo 44.º

Instalações de turismo

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento ou pela legislação em vigor, os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos e aos equipamentos de animação turística em espaços de uso múltiplo agrícola e florestal obedecem às regras definidas nos números seguintes.
2. Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,25, até um máximo de 2.400 m² de área de construção;
 - b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
 - c) Altura da edificação: 8 m, admitindo-se o aumento adicional até 1m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.
3. Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,2, até um máximo de 1.000 m² de área de construção;
 - b) Número mínimo de unidades de alojamento: 6;
 - c) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
 - d) Altura da edificação: 8 m.
4. Sem prejuízo das preexistências, nos empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação os parâmetros urbanísticos máximos são os seguintes:
 - a) índice de utilização do solo de 0,25;
 - b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
 - c) Altura da edificação: 7 m.
5. Nos parques de campismo e caravanismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - 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:
 - 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: 7 m;
 - d) Índice de impermeabilização do solo: 20%.

Artigo 45.º

Pequenas áreas de armazéns e indústrias de tipo 2 e 3 ou equivalente

Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal podem ser criadas áreas de pequena indústria e armazéns destinadas à instalação de indústrias do tipo 2 e 3 ou equivalente, desde que associadas às

atividades agrícolas, pecuárias, silvopastoris ou florestais, as quais devem obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos máximos e condições:

- a) Índice de ocupação do solo: 40 %;
- b) Índice de impermeabilização do solo: 20 %;
- c) Número de pisos: 2;
- d) Altura da edificação: 8 m;
- e) Rede viária e estacionamento dimensionados de acordo com o Capítulo II do Título IV do presente regulamento;
- f) Constituição de uma faixa interior *non aedificandi* mínima de 10 m ao longo do seu perímetro, arborizada de proteção e enquadramento;
- g) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
- a) Garantia de integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção.

Secção IV

ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS

Artigo 46.º

Identificação

1. Os espaços naturais e culturais correspondem às áreas com maior valor natural como tal identificadas nos planos especiais de ordenamento do território, as áreas de ocorrência dos valores naturais em sítios protegidos, de acordo com o Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Proteção da Biodiversidade, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, cuja utilização dominante não seja agrícola, florestal ou geológica.
2. Os espaços naturais e culturais correspondem às seguintes áreas delimitadas na planta de ordenamento:
 - a) Áreas integradas no Parque Natural da Ilha de Santa Maria e Rede Natura 2000, nomeadamente: Reserva Natural do Ilhéu da Vila, Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta do Castelo, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Baía do Cura, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies do Pico Alto, Área de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, Área de Paisagem Protegida da Baía de São Lourenço e Área de Paisagem Protegida da Baía da Maia, Zona Especial de Conservação da Ponta do Castelo e Zona de Proteção Especial Ilhéu da Vila e costa adjacente;
 - b) Sistema litoral: as áreas de arribas e respetivas faixas de proteção, áreas ameaçadas por instabilidade de vertentes, áreas ameaçadas por galgamentos costeiros e as áreas de aptidão balnear;
 - c) Leitos e margens dos principais cursos de água.

Artigo 47.º

Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. Qualquer intervenção nos espaços naturais e culturais tem em consideração os seguintes objetivos:
 - a) A preservação dos diferentes níveis e componentes naturais da biodiversidade e da geodiversidade, como a variedade, a distribuição e a estrutura das populações animais e vegetais, com especial ênfase nas plantas e animais autóctones, e da geodiversidade;

- b) 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;
 - c) A integridade estrutural e funcional dos habitats e comunidades presentes, em especial dos habitats prioritários;
 - d) A valorização do material genético presente, das espécies e populações, das comunidades e ecossistemas, das estruturas e valores geológicos e do carácter da paisagem.
2. Sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes jurídicos instituídos, quer para o Parque Natural da Ilha de Santa Maria ou para o Paleoparque de Santa Maria, quer pelo POOC, ou pelo regime jurídico da conservação da natureza e da proteção da biodiversidade, nos espaços naturais e culturais são considerados compatíveis os seguintes atos e atividades:
- a) Os 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) A 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) A 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 de habitação e de turismo no espaço rural, nos termos da legislação em vigor e desde que resultem, exclusivamente, do aproveitamento de construções existentes;
 - e) A exploração florestal, desde que licenciada pelas entidades competentes, e condicionada à obrigação de rearborização.
3. Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos referidos no número anterior, 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) Extração de inertes;
 - d) Prática de atividades desportivas motorizadas fora da rede regional ou municipal de vias públicas de comunicação terrestre, que sejam suscetíveis de provocar poluição ou ruído ou de deteriorarem os fatores naturais da área.
4. Nas áreas integradas na Reserva Natural do Ilhéu da Vila, Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha e na área de paisagem protegida do Barreiro da Faneca são, ainda, interditas as atividades de 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 pelo departamento da administração regional autónoma com competência na área do ambiente.
5. Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos referidos no número anterior, nos espaços naturais e culturais abrangidos pelo Parque Natural da Ilha de Santa Maria, dependem de autorização do departamento da administração regional autónoma com competência em matéria de ambiente a prática dos seguintes atos ou atividades:
- a) Realização de atividades de carácter técnico e científico, independentemente da área de investigação;

- b) Realização de atividades turísticas de grupo ou de visitas de estudo ou de outra natureza, que ocorram nas áreas identificadas com jazidas fósseis;
 - c) Recolha de material biológico, geológico e paleontológico existente.
6. Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000 as seguintes atividades devem ser sujeitas a avaliação de impacto 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.
7. Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000 deve ainda proceder-se à delimitação das áreas de pastagem de caprinos, ovinos e bovinos com recurso a elementos físicos ou naturais que confinem o gado no interior dessas áreas.

Artigo 48.º

Regime de edificabilidade

1. Nos espaços naturais e culturais são permitidas as seguintes obras, sem prejuízo do disposto no regime da reserva ecológica, do domínio hídrico, da Rede Natura 2000, do Parque Natural da Ilha de Santa Maria, assim como de outras disposições do presente regulamento:
- a) Obras de construção necessárias à gestão destas áreas, nomeadamente de suporte a atividades agrícolas e/ou florestais com uma área máxima de 30 m², 1 piso e altura máxima de 5 m;
 - b) Obras de reconstrução e ampliação destinadas aos equipamentos referidos na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior, tais como miradouros, apoios balneares e outras estruturas de apoio a atividades de animação ambiental, com área de construção máxima de 200m² e sem aumento da altura da edificação;
 - c) Obras de ampliação de construções existentes para a instalação de empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, estabelecimentos de restauração e bebidas e equipamentos coletivos quando situadas fora de áreas de risco natural;
 - d) Obras de ampliação, desde que localizadas fora das áreas de risco natural delimitadas na Reserva Ecológica desde que não correspondam a um aumento total de área de construção superior a 16m² e ao aumento da altura da edificação;
 - e) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos das alíneas anteriores não poderão ocorrer novas obras de ampliação.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, na área de intervenção do POOC aplicam-se as disposições constantes neste instrumento aplicando cumulativamente ambos os regimes.
3. As áreas de aptidão balnear delimitadas na planta de ordenamento como elementos informativos correspondem às zonas delimitadas pelo POOC como áreas balneares, classificadas de acordo com as suas características e englobam praias marítimas, piscinas naturais e outras situações adaptadas que permitem satisfazer e assegurar o uso balnear.

Secção V
ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

Artigo 49.º
Identificação

1. Os espaços de exploração de recursos geológicos correspondem a áreas ocupadas ou destinadas a atividades de extração de recursos minerais não metálicos, em conformidade com os contratos de concessão ou licenças de exploração nos termos da legislação aplicável.
2. Os espaços a que se refere o número anterior integram as explorações licenciadas existentes, delimitadas na planta de ordenamento, correspondem a áreas preferenciais para a atividade extrativa, podendo coexistir com outros usos compatíveis, ficando sujeitas ao regime estabelecido pelo PAE e pelo Regime Jurídico de Revelação e Aproveitamento de Massas Minerais na Região Autónoma dos Açores.

Artigo 50.º
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 como tal aceites pelo município, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Os usos compatíveis a que se refere o artigo anterior apenas são aplicáveis às Áreas de Gestão definidas pelo PAE, as quais abrangem as áreas preferenciais destinadas à extração de recursos minerais não metálicos, correspondendo a unidades básicas de ordenamento que têm como objetivo compatibilizar a maximização da exploração dos recursos minerais não metálicos com a adequada estruturação funcional do território, conforme identificadas no PAE.
8. As Áreas de Gestão no concelho de Vila do Porto correspondem a três zonas, localizadas no solo rústico, em espaços agrícolas e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, e estão delimitadas na planta de ordenamento.
9. Às áreas de extração de massas minerais localizadas nas Áreas de Gestão aplica-se o Regime Jurídico da Revelação e Aproveitamento de Massas Minerais na Região Autónoma dos Açores, em

vigor, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 12/2007/A, de 5 de junho, na sua redação em vigor.

10. Nas Áreas de Gestão aplica-se o regime definido pelo presente regulamento para os espaços agrícolas e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, sempre que esse regime o permita, nos termos da legislação em vigor.
11. Nas Áreas de Gestão e nas Áreas de Integração Ambiental e Paisagística do PAE, e no que se refere ao regime jurídico a observar na extração de massas minerais, designadamente quanto ao processo de licenciamento e regulamentação da atividade extrativa, são aplicáveis as normas de execução constantes do Anexo I do Decreto Legislativo Regional n.º 19/2015/A, de 14 de agosto, que aprova o PAE.
12. São admitidas novas áreas de extração de massas minerais localizadas fora das Áreas de Gestão, até um limite de mais 20 %, nos termos e condições definidos no PAE

Secção VI ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 51.º **Identificação**

1. Os espaços de equipamentos identificados na planta de ordenamento 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 subdividem-se em:
 - a) Áreas de uso especial;
 - b) Áreas de vocação recreativa.
2. As áreas de uso especial englobam as infraestruturas de transporte (Aeroporto de Santa Maria e Porto de Vila do Porto) e outras infraestruturas portuárias (Porto dos Anjos, Porto da Maia, Portinho de São Lourenço e Portinho do Castelo) 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.
3. As áreas de vocação recreativa delimitadas na planta de ordenamento integram a áreas localizadas no litoral que, pelas suas particularidades, admitem um uso recreativo mais intensivo, correspondendo à frente litoral da Praia Formosa, zona da Cascata do Aveiro na Maia e zona da Poça do Carro nos Anjos.

Artigo 52.º **Regime de edificabilidade**

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 de transporte aplicam-se os respetivos regimes definidos na legislação específica;
 - b) Nas áreas afetas à Agência Espacial Europeia e à Rede Atlântica de Estações Geodinâmicas e Espaciais e às outras estruturas admitem-se obras de construção e obras de reconstrução e ampliação das construções existentes, aplicando-se os parâmetros máximos e regras seguintes:
 - i. Altura da edificação: 7 m, podendo ser superior em situações tecnicamente justificáveis;
 - ii. Índice de utilização do solo: 0,5;
 - iii. Garantia do adequado enquadramento paisagístico e a minimização de impactes ambientais.

2. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, nas áreas de vocação recreativa admite-se a edificação com recurso a materiais e formas tradicionais, devendo ser dada prioridade à recuperação do edificado existente, nos termos do regime definido pelo POOC e pelo plano de pormenor da Praia Formosa.

Secção VII **AGLOMERADOS RURAIS**

Artigo 53.º **Identificação**

1. Os aglomerados rurais correspondem espaços edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas no solo rústico e onde se pretende promover a manutenção do modelo espacial de ocupação do solo e do seu carácter marcadamente rural, preconizando-se a densidade construtiva com características distintas do restante solo rústico, com os seguintes objetivos:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) Promover a manutenção da associação das edificações a atividades complementares, designadamente as atividades agrícolas ou agroflorestais e ao sector turístico.
2. São identificados na planta de ordenamento os seguintes aglomerados rurais:
 - a) Na freguesia de Almagreira: Covas/Falcão/Brasil, Courelas e Fonte Nova;
 - b) Na freguesia de Santa Bárbara: Arrebetão, Barreiro, Feteiras, Lagoinhas, Lagos, Norte e São Lourenço;
 - c) Na freguesia de Santo Espírito: Além, Azenhas, Cardal, Cruz, Cruz de S. Mor, Feteirinha, Forno, Glória, Lagoa, Lournal, Maia, Panasco, Santo António e Terra do Raposo/Calheta;
 - d) Na freguesia de São Pedro: Banda d'Além, Covões, Feteiras de Baixo/Chã do João Tomé; Feteiras de Cima, Ribeira do Engenho e Trevina.

Artigo 54.º **Usos dominantes, complementares e compatíveis**

1. Nos aglomerados rurais são compatíveis todos os usos que permitam valorizar e manter o modelo de organização espacial de ocupação do solo, nomeadamente a multifuncionalidade destes locais, garantindo a sua qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características.
2. Nos aglomerados rurais podem ser viabilizados os seguintes usos:
 - a) Habitações unifamiliares;
 - b) Comércio e serviços;
 - c) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente miradouros e estruturas de apoio à atividade de fruição do território.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes desta categoria de espaço, os seguintes:
 - a) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;
 - b) As atividades económicas que integrem o conceito de atividade de produtiva local, nos termos da legislação específica.

4. A viabilização dos usos referidos nos dois números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16º e 17º;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento.
5. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos referidos nos números anteriores 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.

Artigo 55.º

Regime de ocupação e de utilização do solo

1. Qualquer intervenção nos aglomerados rurais tem por base nos seguintes princípios:
 - a) Garantia da preservação da paisagem que caracteriza o povoamento tradicional de Santa Maria;
 - b) Manutenção das volumetrias existentes, sendo permitido o segundo piso apenas quando esgotada a área máxima de implantação admitida, exceto por condicionantes naturais comprovadas;
 - c) Nas obras de construção 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;
 - d) O acesso às parcelas tem de estar garantido a partir do núcleo urbano ou por arruamento ou caminho existente.
2. Nos aglomerados rurais delimitados 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.
3. Os aglomerados rurais de São Lourenço e Maia, nos termos das disposições constantes do POOC, devem ser sujeitos a projetos integrados de intervenção que visem a sua requalificação urbanística e ambiental.
4. Nos aglomerados rurais só são admitidas obras de construção para habitação em unidades cadastrais com área igual ou superior a 1.200 m².
5. As novas edificações estão sujeitas às seguintes regras:
 - a) Área de implantação máxima: 150 m², concentrada num único edifício;
 - b) Índice de impermeabilização do solo máximo: 35 %;
 - c) Máximo de um fogo por parcela;
 - d) Número máximo de pisos: 2;
 - e) Altura da edificação máxima: 8 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.
6. Nas edificações existentes admitem-se obras de reconstrução, alteração ou ampliação até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior, sem prejuízo do número seguinte.
7. Para as edificações existentes com área de implantação inferior a 150 m² que não observem as restantes disposições constantes no número 5 do presente artigo, admite-se uma ampliação até 20

m² de área de construção desde que respeitem a altura da edificação e o afastamento mínimo definidos nas alíneas e) e f) respetivamente.

8. Dispensa-se do cumprimento da alínea c) do número 5 do presente artigo as situações em que exista mais do que um edifício, admitindo-se nestas circunstâncias, que a cada edifício isolado corresponda um fogo.
9. O segundo piso só é permitido quando esgotada a área máxima de implantação admitida, exceto por condicionantes naturais comprovadas.
10. Sem prejuízo das disposições constantes do POOC, nas obras de alteração, reconstrução ou ampliação das edificações existentes localizadas nas áreas referidas no número 3, o afastamento mínimo ao limite para parcela é de 1,5 m e de 3 m entre edificações existentes, não se aplicando o disposto na alínea f) do número 5.
11. Nas obras de alteração e reconstrução de edificações existentes são adotados 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.
12. 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.
13. Os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos regem-se pelas disposições constantes nas disposições relativas aos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal.
14. Nas parcelas abrangidas pelo PNI apenas se admitem obras de reconstrução e ampliação nos termos do respetivo regime específico.

CAPÍTULO IV SOLO URBANO

Secção I **DISPOSIÇÕES GERAIS DO SOLO URBANO**

Artigo 56.º Obras de construção

Em solo urbano, as novas construções obedecem às seguintes disposições:

- a) Integração volumétrica e de composição arquitetónica na envolvente;
- b) A dotação de estacionamento de acordo com o definido no presente regulamento;
- c) Respeito pelos parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento;
- d) Acesso por via pública devidamente pavimentada e infraestruturada.

Artigo 57.º

Obras de alteração ou de ampliação

1. As obras de alteração ou de ampliação de construções existentes obedecem às seguintes disposições:
 - a) Manutenção do equilíbrio, da simetria e composição das fachadas, dos ritmos e composição dos vãos;
 - b) Salvaguarda dos elementos arquitetónicos estruturais e de composição internos e externos com valor arquitetónico mais significativo, nomeadamente configuração, textura e cor dos telhados, cornijas, beirados, socos, cunhais, molduras, caixilharias, materiais e cores de acabamento;
 - c) A altura da fachada máxima e configuração da cobertura só podem ser alteradas se daí resultar um maior equilíbrio para o conjunto urbano onde se inserem por via do alinhamento;
 - d) A correção de elementos dissonantes identificados por vistoria municipal;
 - e) Realização de obras de conservação da totalidade do edifício, à exceção dos casos em que as obras se destinem exclusivamente a dotar os edifícios de instalações sanitárias e melhores condições de salubridade;
 - f) A dotação de estacionamento de acordo com o definido no presente regulamento.
2. As obras de alteração ou de ampliação em edifícios incluídos na lista de imóveis com valor arquitetónico em anexo ao presente regulamento observam, para além do disposto no n.º 1 do presente artigo, as seguintes regras:
 - a) As alterações de uso devem ser compatíveis com o carácter dos edifícios e da estrutura existente e não devem provocar rutura com as tipologias arquitetónicas, devendo os programas de ocupação adaptar-se às condições existentes;
 - b) A manutenção ou reposição dos materiais originais de revestimento das fachadas e das coberturas.
3. Nos imóveis classificados ou em vias de classificação como monumento regional ou de interesse público e nas respetivas zonas de proteção aplica-se o disposto no regime jurídico de proteção e valorização do património cultural móvel e imóvel.

Artigo 58.º

Regime de edificabilidade

1. A área de construção máxima admitida é a que resulta da aplicação das seguintes regras ou a equivalente à da preexistência, se esta for superior:
 - a) Aos parâmetros definidos no presente capítulo, designadamente no que respeita à profundidade das construções, aos alinhamentos, à altura das fachadas e à ocupação dos logradouros;
 - b) Aos índices urbanísticos definidos pelo presente regulamento para cada subcategoria de espaço.
2. O critério para a determinação da área total de construção máxima prevista na alínea a) do número anterior prevalece sobre o previsto na alínea b).

Artigo 59.º

Ocupação dos logradouros existentes

A ocupação do logradouro, para além da que resulta da aplicação dos índices máximos de ocupação e das demais regras estabelecidas no presente capítulo, apenas é permitida para criação de estacionamento público, nos casos em que sejam garantidas condições de salubridade e segurança da própria edificação e das edificações contíguas e a manutenção da permeabilidade do logradouro em pelo menos 50%, exceto nas situações de reconversão de solos ocupados por atividades industriais, de armazenagem ou empreendimentos turísticos.

Artigo 60.º

Alinhamentos

1. Nas situações de preenchimento ou de substituição em quarteirões ou bandas de edifícios ou na sua continuidade, o alinhamento da fachada é feito pelos edifícios contíguos, salvo indicação diferente da Câmara Municipal, de acordo com projetos específicos de reformulação de rede viária.
2. Nas situações referidas no número anterior, o alinhamento de tardoza fica sujeito às regras seguintes:
 - a) A profundidade das construções não pode ser superior à das construções adjacentes;
 - b) Quando as construções adjacentes apresentem profundidades diferentes, a profundidade máxima admitida não pode ser superior à do edifício de maior profundidade e deve haver concordância de empenas;
 - c) Nos casos referidos na alínea anterior, a nova construção não pode ultrapassar a média das empenas adjacentes;
 - d) Quando a profundidade das construções adjacentes for de tal forma reduzida que inviabilize a construção, a Câmara Municipal pode, excepcionalmente, definir um novo alinhamento de tardoza para aquele troço edificado.

Artigo 61.º

Altura das edificações

1. Sem prejuízo do disposto Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a altura da fachada máxima permitida é a que decorre da aplicação do disposto no presente regulamento para cada categoria ou subcategoria de espaço e das seguintes regras:
 - a) Em terrenos declivosos, a dimensão vertical das construções em qualquer ponto da fachada não pode exceder a altura máxima admitida em mais de 1 m;
 - b) Nos edifícios de gaveto formado por dois arruamentos de largura ou de níveis diferentes, desde que se não imponham soluções especiais, a fachada sobre o arruamento mais estreito ou mais baixo poderá elevar-se até à altura permitida para o outro arruamento, na extensão máxima de 15 m;
 - c) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, a dimensão vertical das construções em qualquer ponto da fachada não pode exceder a altura máxima admitida em mais de 3 m;
 - d) As edificações devem dispor-se de forma a cumprir o disposto na alínea a) do presente número relativamente a todas as fachadas com vãos de compartimentos de habitação.
2. Sem prejuízo do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, nas frentes urbanas consolidadas, a altura máxima permitida para os edifícios decorre ainda da aplicação de uma das seguintes regras, optando-se pela mais favorável à adequada integração estética e volumétrica das construções, sem prejuízo da salvaguarda de condições satisfatórias de salubridade e segurança da própria edificação e das edificações contíguas:
 - a) A altura máxima definida para cada subcategoria, incluindo majorações previstas;
 - b) A altura dos edifícios adjacentes;
 - c) A moda do quarteirão ou do troço de rua onde se insere, quando os edifícios adjacentes apresentem altura dissonante com a altura mais comum da zona;
 - d) A altura da preexistência.

Artigo 62.º

Expressão arquitetónica

A expressão arquitetónica das construções deve contribuir para a dignificação e valorização estética do conjunto onde se inserem, nomeadamente quanto à inserção na malha urbana existente, à sua integração volumétrica e à composição dos alçados e materiais de acabamento.

Artigo 63.º

Empreendimentos turísticos e equipamentos

1. Nos empreendimentos turísticos, a área total 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 PDM.
2. Em estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, admite-se o aumento de mais 1 m relativamente à altura máxima da edificação permitida para cada subcategoria de espaço, quando, sem prejuízo do disposto no presente capítulo, tal seja comprovadamente necessário para instalação das áreas técnicas.

Artigo 64.º

Indústrias e armazéns

1. A ampliação das construções afetas a armazenagem e indústria localizadas fora das áreas destinadas a estas atividades só é admitida para permitir a continuação da laboração e desde que não aumente a perturbação no ambiente urbano, designadamente poluição aérea e sonora, cheiros, estacionamento, circulação, cargas e descargas.
2. A ampliação referida no parágrafo anterior não pode ser superior a 20 % da área licenciada à data de entrada em vigor do PDM.
3. Sem prejuízo do disposto no presente capítulo, nas operações de reconversão urbanística de solos ocupados por atividades industriais e ou de armazenagem, admite-se uma majoração em 25% da área de construção máxima permitida para cada subcategoria de solo onde se inserem, desde que:
 - a) As atividades estejam desativadas ou sejam realocadas dentro de espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística;
 - b) Sejam garantidas adequadas condições de acessibilidade rodoviária;
 - c) Na nova ocupação sejam mantidos os elementos arquitetónicos distintivos quando reconhecidos pela Câmara Municipal.
2. As atividades económicas que integrem o conceito de atividade de produtiva local, nos termos da legislação específica, são consideradas complementares aos usos dominantes do solo urbano, designadamente nos espaços urbanos consolidados e nos espaços urbanos a consolidar.
3. A instalação das atividades industriais de tipo 3 não incluídas no número anterior, é admitida em solo urbano desde que sejam consideradas compatíveis com o uso habitacional nos termos da legislação aplicável, nomeadamente no que se refere a:
 - a) Riscos de toxicidade, incêndio ou explosão ou impliquem a deposição de materiais inflamáveis;
 - b) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;
 - c) Perturbação grave das condições de trânsito e estacionamento ou indução de movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições ambientais ou funcionais da via pública no local.

Secção II

ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS

Artigo 65.º

Identificação e usos

1. Os espaços urbanos consolidados integram as áreas das sedes de freguesia e outros aglomerados urbanos dispostos 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, prevendo-se a requalificação e colmatação urbana através da replicação das tipologias de ocupação existentes, com vista à uniformização do tecido urbano.

2. Os espaços urbanos consolidados destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, admitindo-se, ainda, os equipamentos coletivos, o comércio e os serviços bem como indústrias e armazéns e outros usos compatíveis com a função habitacional, nos termos do presente regulamento.

Artigo 66.º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 20.º relativamente ao solo urbano abrangido por áreas de risco natural, nos espaços urbanos consolidados aplicam-se as disposições constantes nos 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.
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: 80%;
 - b) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excecionais devidamente justificados;
 - c) Altura da fachada máxima: 7 m.
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: 70%;
 - b) Número máximo de pisos: 2;
 - c) Altura da fachada máxima: 7m.
5. Quando se tratar de lotes ou prédios a reconstruir ou alterar, aplicam-se os índices anteriores ou os preexistentes.
6. Os edifícios devem adaptar-se à morfologia do terreno, estando interditos cortes contínuos das encostas com mais de 2 m de altura.
7. Sem prejuízo das normas que vierem a ser estabelecidas pelo plano de pormenor de salvaguarda, nos espaços urbanos consolidados localizados no conjunto classificado como imóvel de interesse público do Lugar do Aeroporto de Santa Maria, a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade deve obedecer às normas gerais e específicas de intervenção definidas no Regime Jurídico de Proteção e Valorização do Património Cultural Móvel e Imóvel, desenvolvido no Regime Específico de Proteção e Valorização do Património Cultural Imóvel do Lugar do Aeroporto de Santa Maria.
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. 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.
12. O afastamento mínimo da construção aos limites do lote é de 3 m, admitindo-se que os anexos sejam encostados ao limite do lote desde que seja garantido afastamentos laterais mínimos de 3 m.
13. 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.
14. 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, 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.
15. 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 condições de iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das contíguas nos termos da legislação vigente.
16. 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.
17. 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.
18. Admite-se a instalação de atividades industriais de tipo 3 ou equivalente, 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.

Secção III

ESPAÇOS URBANOS A CONSOLIDAR

Artigo 67.º

Identificação e usos

1. Os espaços urbanos a consolidar correspondem às áreas adjacentes aos espaços urbanos consolidados, infraestruturadas e que apresentam uma ocupação parcial e áreas intersticiais com alguma dimensão, permitindo operações urbanísticas de construção nova de tipologia diversa, contribuindo para a densificação dos aglomerados urbanos e a viabilização da manutenção das infraestruturas existentes.
2. Os espaços urbanos a consolidar destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, admitindo-se, ainda, os equipamentos coletivos, o comércio e os serviços bem como indústrias e armazéns e outros usos compatíveis com a função habitacional, nos termos do presente regulamento.

Artigo 68.º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 20.º relativamente ao solo urbano abrangido por áreas de risco natural, nos espaços urbanos a consolidar aplicam-se as disposições constantes nos números seguintes.
2. São permitidas novas construções, obras de reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes, obras de reconversão urbanística e operações de loteamento.
3. Nos espaços urbanos a consolidar localizados na sede de concelho aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) Índice de ocupação do solo: 60%;
 - b) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excecionais devidamente justificados;
 - c) Altura da fachada máxima: 7 m.
4. Excetuam-se do disposto no número anterior as operações urbanísticas que se enquadrem em situação de colmatação urbana, sendo-lhes aplicável o disposto no número 3 do artigo 69.º.
5. Nos espaços urbanos a consolidar localizados nos restantes aglomerados aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) Índice de ocupação do solo: 50%;
 - b) Número máximo de pisos: 2;
 - c) Altura da fachada máxima: 7 m.
6. Quando se tratar de lotes ou prédios a reconstruir ou a alterar aplicam-se os parâmetros referidos nas alíneas anteriores ou os preexistentes.
7. Nos espaços urbanos a consolidar 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.
8. 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 $\leq 0,6$;
 - 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;
 - e) Altura da fachada máxima: 7 m;
 - 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.
9. 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.
10. A utilização para comércio ou serviços pode coexistir com a função residencial no mesmo edifício, desde que a primeira se situe no piso térreo e sejam garantidos acessos independentes a partir da via pública.

11. As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, exceto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais o departamento do governo regional com competência em matéria de turismo admita outros usos, nos termos da legislação em vigor.
12. 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.

Secção IV

ESPAÇOS POLIVALENTES INDUSTRIAIS, DE SERVIÇOS E DE LOGÍSTICA

Artigo 69.º

Identificação e caracterização

1. Os espaços polivalentes industriais, de serviços e logística delimitados na planta de ordenamento correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização incluídas nos perímetros urbanos, bem como localização de empresas industriais e de serviços, de unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais.
2. Os usos dominantes são industriais e de armazenagem, sendo admitida a instalação de atividades complementares tais como serviços, comércio e equipamentos de apoio às empresas ou infraestruturas de gestão ambiental.

Artigo 70.º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo da 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;
 - 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 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. 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%.
6. É admitida 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 estacionamento 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: $\leq 70 \%$;
 - g) Índice volumétrico: $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - h) Altura da edificação máxima: 10 m, admitindo-se mais 1m para instalações técnicas desde que devidamente justificadas;
 - i) Área não impermeabilizada: $\geq 10 \%$ da área do lote;
 - j) Área de estacionamento 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 carácter 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) Deve ainda ser garantida a criação de uma faixa interior *non aedificandi* com um mínimo de 10 metros de largura ao longo do perímetro da área de loteamento ou parque industrial e arborizada;
 - p) 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.
7. 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.

Secção V

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS URBANOS

Artigo 71.º Identificação

1. Os espaços de equipamentos urbanos correspondem a áreas destinadas à implantação de equipamentos coletivos e à utilização pública para fins recreativos ou de lazer, nomeadamente espaços verdes, parques, praças e corredores verdes integrados na estrutura ecológica urbana.
2. Os espaços de equipamentos urbanos integram as seguintes subcategorias:
 - a) Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
 - b) Áreas verdes urbanas;
 - c) Áreas verdes de proteção e enquadramento.

Artigo 72.º

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. Sem prejuízo do disposto no presente regulamento e de outras servidões e restrições de utilidade pública, são permitidas obras de reconstrução, alteração, reconversão e ampliação dos equipamentos coletivos e de outras edificações existentes.
4. A ampliação a que se refere o número anterior não pode exceder 50% da área de ocupação licenciada à data de entrada em vigor do PDM, nem pode alterar o número de pisos.
5. As operações urbanísticas a realizar em áreas de equipamentos de utilização coletiva, respeitam os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a) Índice de ocupação do solo: 70%;
 - b) Número de pisos: o resultando da moda do número de pisos da envolvente urbana, da frente urbana ou do quarteirão onde se localiza;
 - c) Altura da fachada: equivalente a 4m por piso;
 - d) Devem ser previstas áreas de estacionamento nos termos do Capítulo II do Título IV do presente regulamento.

Artigo 73.º

Áreas verdes urbanas

1. As áreas verdes urbanas correspondem a jardins públicos, áreas ajardinadas afetas a equipamentos de utilização coletiva ou serviços públicos, praças e outros locais de utilização coletiva, que têm funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura.
2. Nas áreas verdes urbanas são admitidas construções ligadas às atividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.
3. As intervenções a realizar nas áreas verdes urbanas 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 destinados, preferencialmente, ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.
4. Nos projetos de requalificação de áreas verdes urbanas devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local.

Artigo 74.º

Áreas verdes de proteção e enquadramento

1. As áreas verdes de proteção e enquadramento correspondem aos corredores ecológicos associados às margens dos cursos de água que integram o perímetro urbano, as vertentes que envolvem o casco histórico de Vila do Porto e a zonas verdes envolventes de infraestruturas rodoviárias.
2. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento não são admitidas obras de construção.
3. 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.

4. Nas áreas inseridas nas vertentes do casco histórico de Vila do Porto admitem-se, ainda, obras de conservação dos moinhos existentes, nos termos do presente regulamento.
5. 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 e desde que devidamente autorizadas e licenciadas pela entidade competente em matéria de gestão e administração dos recursos hídricos.

TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 75.º Princípios gerais

1. A Câmara Municipal promove a programação e execução coordenada do PDM, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público e os objetivos estabelecidos, recorrendo aos meios previstos na lei.
2. O PDM tem a vigência de 10 anos, prazo que corresponde ao seu horizonte de execução, sem prejuízo de poder ser alterado ou revisto antes deste prazo, nos termos da lei.

Artigo 76.º Execução do solo urbano

1. No solo urbano a execução do PDM processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. Excetuam-se do número anterior todas as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto nos termos da legislação.
3. As unidades de execução referidas no número anterior correspondem ao conjunto de unidades cadastrais que suportam a execução das operações urbanísticas e são delimitadas nos termos da legislação específica.
4. A execução do solo urbano em áreas delimitadas como UOPG realiza-se obrigatoriamente mediante a aprovação de unidade de execução ou de plano de pormenor para a totalidade da UOPG, não sendo admitidas operações urbanísticas avulsas não enquadradas pelos referidos instrumentos, exceto nas situações seguintes:
 - a) Quando a área abrangida pela UOPG pertença integralmente ao mesmo proprietário, caso em que se admite a execução através de operação de loteamento;
 - b) Quando a operação urbanística abranja parcialmente da UOPG e preencha, cumulativamente, as seguintes condições:
 - i) A parcela tenha dimensão inferior a 1 ha;
 - ii) A parcelas seja diretamente servida por infraestruturas, nomeadamente vias pavimentadas, rede de abastecimento de água e rede de esgotos;
 - iii) A parcela seja adjacente a outra parcela edificada;
 - iv) A ocupação prevista não condicione ou inviabilize o aproveitamento urbanístico da área remanesce da UOPG.
5. Constituem, ainda, nos termos da lei, instrumentos de execução do PDM os seguintes:

- a) Direito de preferência;
- b) Demolição de edifícios;
- c) Expropriação;
- d) Reestruturação da propriedade;
- e) Reparcelamento do solo.

Artigo 77.º

Programação

1. O programa de execução do PDM identifica as intervenções estratégicas e prioritárias a concretizar as quais devem ser inscritas nos planos de atividades e orçamentos municipais de acordo com a respetiva prioridade e disponibilidade de financiamento.
2. A programação pode materializar-se na utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
 - a) Operações de loteamento;
 - b) Planos de urbanização ou de pormenor;
 - c) Unidades de execução;
 - d) Operações de reabilitação urbana.
3. A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, delimitar unidades de execução não incluídas na programação referida no número 1, nomeadamente destinadas a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território.

Artigo 78.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1. As UOPG identificadas e delimitadas na planta de ordenamento correspondem a áreas territoriais dotadas de programas que promovem a concretização do PDM e que assumem um carácter estratégico no desenvolvimento económico do concelho.
2. Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objetivos gerais:
 - a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
 - b) Garantir a integração ambiental e paisagística;
 - c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.
3. As UOPG identificadas na planta de ordenamento são as seguintes:
 - a) UOPG 1 – Anjos;
 - b) UOPG 2 – Almagreira;
 - c) UOPG 3 – Lugar do Aeroporto de Santa Maria;
 - d) UOPG 4 – Mãe de Deus..
4. A UOPG 1 apresenta os seguintes objetivos específicos:
 - a) Promover a estruturação do espaço urbano de transição entre o núcleo consolidado e a frente marítima de fruição pública;
 - b) Assegurar a integração paisagística das atuais e futuras construções de forma a minimizar os impactos ambientais e paisagísticos sobre a sua envolvente próxima;
 - c) Garantir as condições de drenagem e minimizar as situações de risco.

5. A UOPG 2 apresenta os seguintes objetivos específicos:
 - a) Instituir critérios de organização e distribuição de usos que potenciem o desenvolvimento económico incentivando a fixação de atividades de serviços de apoio à função residencial;
 - b) Consolidar as áreas urbanas segundo o critério de continuidade da ocupação;
 - c) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho.
6. A UOPG 3 apresenta os seguintes objetivos específicos, tendo em consideração a elaboração do respetivo plano de pormenor na modalidade de plano de pormenor de salvaguarda:
 - a) Salvaguardar e valorizar imagem do conjunto do Lugar do Aeroporto, tão relevante no contexto urbano de Vila do Porto;
 - b) Estabelecer medidas específicas que visem promover a vitalidade urbanística, social e funcional do conjunto classificado, sem descurar a salvaguarda do aspeto característico dos diversos bairros que o compõem e dos valores patrimoniais que levaram à sua classificação;
 - c) Definir um quadro normativo que garanta padrões de qualidade e de desempenho construtivo consentâneos com a natureza do local e com os níveis de habitabilidade e de conforto exigidos;
 - d) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho.
7. A UOPG 4 apresenta os seguintes objetivos específicos:
 - a) Consolidar as áreas urbanas segundo o critério de continuidade da ocupação maioritariamente habitacional, assegurando a possibilidade de instalação de atividades económicas;
 - b) Promover a construção de novos arruamentos infraestruturados no interior da unidade territorial que se interliguem, obrigatoriamente, com os arruamentos preexistentes, evitando vias sem saída;
 - c) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho.
8. Nas UOPG aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos no presente regulamento para a categoria de espaço abrangida, com as seguintes ressalvas:
 - a) Na UOPG 1 aplica-se o regime definido no respetivo plano de pormenor, aplicando-se as disposições do PDM nas matérias em que aquele instrumento for omissivo;
 - b) Na UOPG 3, até à entrada em vigor do plano de pormenor de salvaguarda, aplica-se o Regime Específico de Proteção e Valorização do Património Cultural Imóvel do Lugar do Aeroporto de Santa Maria, cumulativamente às disposições do PDM.
9. As UOPG têm um prazo de caducidade de 8 anos contados a partir da data de entrada em vigor do PDM, ao fim do qual, caso não tenha sido concretizada a sua ocupação para o fim que lhe foi definido, a área reverte para o solo rústico, nos termos da legislação.

CAPÍTULO II NORMAS DE PROJETO

Artigo 79.º

Dimensionamento dos espaços de utilização coletiva

1. As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte semelhante a operações de loteamento, definidas nos termos de regulamento municipal, devem prever áreas destinadas à utilização coletiva que permitam instalar espaços verdes de utilização coletiva e/ou equipamentos de utilização coletiva, visando servir as respetivas funções e integrar a redes de espaços desse tipo presentes na área urbana.

2. Para efeitos de aplicação do disposto no número anterior, os parâmetros de dimensionamento dos espaços de utilização coletiva são os seguintes:
 - a) 63 m² por fogo de habitação em moradia unifamiliar;
 - b) 63 m² por cada 120 m² de área de construção para habitação coletiva ou alojamento turístico;
 - c) 55 m² por cada 100 m² de área de construção de comércio e/ou serviços;
 - d) 33 m² por cada 100 m² de área de construção de indústria e/ou armazéns.
3. O destino funcional a conferir às áreas de utilização coletiva calculadas de acordo com o número anterior, designadamente, se para espaços verdes, para equipamentos ou a ambas, é decidido em cada operação urbanística pela Câmara Municipal mediante avaliação das necessidades na respetiva envolvente, relativamente à oferta de cada um destes tipos de espaços urbanos.

Artigo 80.º

Dimensionamento do estacionamento

1. As operações urbanísticas que prevejam obras de construção, bem como as operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte semelhante a operações de loteamento, definidas nos termos de regulamento municipal, devem prever áreas destinadas a estacionamento de veículos automóveis de uso privativo e de uso público, a localizar no interior da respetiva parcela.
2. O dimensionamento das áreas de estacionamento referidas no número anterior é realizado com base em parâmetros especificamente definidos para o concelho, em regulamento municipal, de acordo com o plano de mobilidade e transportes do município.
3. Até à aprovação do regulamento municipal referido no número anterior aplicam-se as disposições do artigo anterior.
- 4.

CAPÍTULO III

MECANISMOS PEREQUATIVOS

Artigo 81.º

Mecanismos de perequação

1. A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre nas unidades de execução no âmbito da UOPG e naquelas que sejam delimitadas pela Câmara Municipal,
2. Os mecanismos de perequação compensatória a utilizar são os seguintes:
 - a) A repartição da edificabilidade, com base no estabelecimento de um índice médio de utilização;
 - b) A repartição das áreas de cedência, com base no estabelecimento de um índice de cedência médio;
 - c) A repartição dos custos de urbanização.
3. O recurso à repartição da edificabilidade tem sempre de ser combinado com a repartição das áreas de cedência.
4. A Câmara Municipal pode utilizar conjunta ou coordenadamente os mecanismos de perequação compensatória definidos no número 2, bem como definir outros mecanismos que assegurem o disposto no número 1 do presente artigo.
5. Os outros mecanismos referidos no número anterior podem prever a repartição da edificabilidade concreta ponderada em função da valorização prévia das unidades cadastrais envolvidas e ou em função da valorização dos usos a licenciar ou autorizar.

6. Os custos de urbanização das operações urbanísticas a realizar nas UOPG previstas no presente regulamento são da inteira responsabilidade dos respetivos promotores e/ou proprietários.

Artigo 82.º

Índice médio de utilização

1. O índice médio de utilização corresponde à média ponderada dos índices de construção brutos estabelecidos no PDM aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa, expressa em metros quadrados de área bruta de construção por metro quadrado de terreno.
2. O cálculo do índice médio de utilização resulta do quociente entre o somatório da área bruta de construção das novas construções e ampliações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução e o somatório da área das unidades cadastrais que suportam as respetivas operações urbanísticas.
3. Para o cálculo do índice médio de utilização exclui-se a área bruta de construção dos equipamentos e das construções para instalação de infraestruturas que, de acordo com a lei e os planos municipais de ordenamento do território devam integrar o domínio público municipal.
4. Nos casos em que as novas construções se localizam numa unidade cadastral com construções existentes à data de aprovação da unidade de execução, exclui-se do cálculo do índice médio de utilização a parte da unidade cadastral afeta às construções existentes.

Artigo 83.º

Índice de cedência médio

1. O cálculo do índice de cedência médio resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do índice médio de utilização.
2. Do cálculo do índice de cedência médio previsto no número anterior são excluídas as áreas que, à data de aprovação da unidade de execução, já se encontravam inseridas no domínio público municipal.
3. A aplicação do índice de cedência médio incide sobre a edificabilidade concreta que cada proprietário passa a deter no final da operação urbanística.
4. O índice de cedência médio pode ser fixado para cada unidade de execução.
5. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição das áreas de cedência rege-se nos termos do da legislação em vigor.

Artigo 84.º

Repartição dos custos de urbanização

1. Os custos de urbanização abrangem os custos de execução de projetos e obras de criação ou remodelação de espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas.
2. Os custos de urbanização gerais referem-se a obras de abrangência supralocal cuja responsabilidade de execução cabe ao município.
3. Os custos de urbanização local referem-se a obras destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução.
4. Constituem obrigações dos proprietários:
 - a) A comparticipação nos custos de urbanização gerais através do pagamento ao município das taxas pela realização, reforços e manutenção das respetivas infraestruturas urbanísticas;
 - b) A execução e o suporte integral dos custos de urbanização locais.

5. Em alternativa à obrigação referida na alínea a) do número anterior, os proprietários podem substituir-se ao município na execução de obras que determinam custos de urbanização gerais.
6. O pagamento dos custos de urbanização pode realizar-se, por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade *aedificandi* de valor equivalente.
7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição dos custos de urbanização rege-se nos termos da legislação em vigor.

Artigo 85.º

Edificabilidade média

1. É fixado, para cada um dos prédios, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade efetiva do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso.
3. Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário é compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não a queira esgotar, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.
5. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à correspondente à cedência média, deve verificar-se a compensação nos termos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
7. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações de situação infraestrutural entre os prédios integrantes da unidade de execução e com a aplicação dos mecanismos de taxação municipal relativa à execução de infraestruturas urbanísticas.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 86.º

Acertos e ajustamentos

1. No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na planta de ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.
2. O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

Artigo 87.º

Legalizações

A situação de edificações ou utilizações do solo fisicamente existentes, mas não licenciadas, comunicadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da revisão do PDM, pode ser legalizada pela Câmara Municipal, sem que se verifique a sua plena conformidade com a respetiva disciplina e/ou com outra regulamentação municipal relativa à edificação, desde que se cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Seja comprovado que a sua existência é anterior a 2012 por constar de cartografia da época ou de outras formas de registo idóneas, designadamente descrição predial ou inscrição na matriz;
- b) A ocupação e utilização do solo não violem servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes para o local e obtenham o respetivo parecer favorável da entidade da tutela;
- c) Se trate de uso habitacional ou, no caso de outros usos e atividades, se integrem na matriz de usos admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, de acordo com o PDM;
- d) Quando se trate de usos não habitacionais, seja reconhecido pela Câmara Municipal, através de deliberação expressa, que as atividades em causa são de interesse municipal;
- e) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre os requisitos mínimos exigidos para situações de legalização em normas legais e normas regulamentares não municipais;
- f) Se verifique a adequada inserção urbana e paisagística da edificação ou utilização do solo e que o cumprimento das normas infringidas implica um sacrifício desproporcionado face à gravidade da desconformidade existente;
- g) A ocupação e utilização do solo a legalizar não se localize em áreas de risco natural, conforme estabelecidas no artigo 20.º;
- h) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre todas as disposições do presente regulamento relativas à categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, salvo as seguintes exceções:
 - i) A área mínima da parcela;
 - ii) Os afastamentos mínimos aos limites do lote;
- i) O cumprimento das necessárias condições de estabilidade e segurança das construções seja assumido por técnico legalmente habilitado, por meio de termo de responsabilidade.

Artigo 88.º

Monitorização e avaliação do PDM

1. A monitorização e a avaliação da execução do PDM é feita através da elaboração de Relatórios de Estado do Ordenamento do Território, de três em três anos, os quais devem conter:
 - a) A avaliação da prossecução e pertinência dos objetivos enunciados no artigo 2.º;
 - b) A avaliação da implementação das ações previstas no programa de execução do plano;
 - c) O ponto de situação da concretização das UOPG definidas no plano;
 - d) Os resultados da monitorização da aplicação do presente regulamento no controlo prévio de operações urbanísticas;
 - e) A análise da dinâmica urbanística, por tipologia e função, registada desde a entrada em vigor da revisão do PDM;
 - f) A monitorização das dinâmicas com base na aplicação dos indicadores identificados no plano de monitorização do plano;
 - g) Uma apreciação global do PDM em face das conclusões retiradas dos pontos anteriores.
2. O Relatório de Estado do Ordenamento do Território fundamenta a alteração ou revisão do PDM.

Artigo 89.º

Entrada em vigor

1. O PDM entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.
2. O PDM também é publicado no Jornal Oficial.

Anexo I – Património classificado

Designação	Localização	Diploma de classificação	Classificação
Ermida de Nossa Senhora dos Anjos	Vila do Porto	Resolução nº 58/2001, de 17 de maio	IIP
Igreja de Santo Espírito	Santo Espírito	Decreto nº 41 191, de 18 de julho de 1957	IIP
Casa do 3º Donatário (incluída na Zona Classificada de Vila do Porto)	Vila do Porto	Decreto nº 44 452, de 5 de julho de 1962	IIP
Convento e Igreja de S. Francisco	Vila do Porto	Decreto nº 251/70, de 3 de junho	IIP
Prédio da Rua Teófilo Braga, 124	Vila do Porto	Resolução nº 64/84, de 30 de abril	IIP
Zona Classificada de Vila do Porto	Vila do Porto	Decreto Legislativo Regional nº 22/92/A, de 21 de outubro	CIP
Moinho de Água da Ribeira Grande	Vila do Porto	Resolução nº 234/96, de 3 de outubro	IIM
Moinho de Água do Calhau da Roupa	Vila do Porto	Resolução nº 234/96, de 3 de outubro	IIM
Moinho de Água d de Santa Bárbara, Estrada Regional	Santa Bárbara	Resolução nº 234/96, de 3 de outubro	IIM
Moinho de Vento da Lapa	Santo Espírito	Resolução nº 234/96, de 3 de outubro	IIM
Moinho de Vento da Lapa de Cima	Santo Espírito	Resolução nº 234/96, de 3 de outubro	IIM
Moinho de Vento do Arrebenção	Santa Bárbara	Resolução nº 234/96, de 3 de outubro	IIM
Lugar do Aeroporto de Santa Maria	Vila do Porto	Resolução nº 93/2017 de 10 agosto 2017	IIP

Anexo II – Valores concelhios

Designação	Localização/freguesia
Conjunto do Forte de S. Brás e Ermida da Conceição, Ermida de S. Pedro Gonçalves e Monumento à 1ª Guerra Mundial	Vila do Porto
Forte de S. João Baptista	Praia / Almagreira
Portões Brasonados existentes na Ilha	várias
Ermida de Jesus Maria José	S. Lourenço / Santa Bárbara
Chaminés a Vapor existentes nas casas senhoriais de Vila do Porto e S. Pedro	Vila do Porto e S. Pedro
Ermida do Recolhimento de Santa Maria Madalena	Vila do Porto
Casa de Maria da Purificação Puim (Rua do Dr. Luís Bettencourt, 42-44)	Vila do Porto
Recolhimento de Santo António	Vila do Porto
Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção	Vila do Porto
Igreja do Recolhimento de Santo António	Vila do Porto
Igreja de Santo Antão	Vila do Porto
Edifício sito na Rua Dr. Luís Bettencourt, 42 e 44	Vila do Porto
Edifício sito na Rua do Dr. Luís Bettencourt, 12, 14, 16 e 18	Vila do Porto
Edifício sito na Rua Dr. Luís Bettencourt, 2, 4 e 6	Vila do Porto
Antiga Fábrica da Telha	Vila do Porto
Fornos de Cal, Rua do Cotovelo	Vila do Porto
Fornos de Cal de Valverde	Vila do Porto
Edifício sito na Rua Teófilo Braga, 119	Vila do Porto
Edifício sito na Rua Teófilo braga, 111, 113, 115	Vila do Porto
Edifício sito na Rua Teófilo Braga, 93 e 95	Vila do Porto

Página propositadamente deixada em branco

PEÇAS DESENHADAS

Página propositadamente deixada em branco

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.quaternaire.pt