Vila do Porto
município

2ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA DO PORTO

Fase 3 – Proposta de Plano

Volume II - Relatório

abril de 2025

Quaternaire Portugal

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 GERAL 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 II

1.	INTRODUÇÃO	1
2.	ENQUADRAMENTO	3
2.1.	O concelho de Vila do Porto e a 2.ª revisão do PDM	3
2.2.	O contexto normativo	5
2.3.	Objetivos da 2.ª revisão	8
3.	MODELO DE ORDENAMENTO	11
3.1.	Aspetos gerais	11
3.1.1	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	11
3.1.2	Classificação do solo	13
3.1.3	Qualificação do solo	26
3.1.4	Tipologia de usos do solo	28
3.1.5	Estrutura Ecológica Municipal	29
3.1.6	Hierarquia urbana	30
3.1.7	Rede rodoviária	31
3.1.8	Valores patrimoniais	32
3.1.9	Áreas de risco natural	35
3.1.10	Zonamento acústico	36
3.2.	Solo rústico	38
3.2.1	Aspetos gerais do solo rústico	38
3.2.2	Espaços agrícolas	39
3.2.3	Espaços florestais	42
3.2.4	Espaços naturais e culturais	49
3.2.5	Espaços de exploração de recursos geológicos	52
3.2.6	Espaços de equipamentos	54
3.2.7	Aglomerados rurais	56
3.3.	Solo urbano	59
3.3.1	Aspetos gerais do solo urbano	60
3.3.2	Espaços urbanos consolidados	60
3.3.3	Espaços urbanos a consolidar	63
3.3.4	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	65
3.3.5	Espaços de equipamentos urbanos	67
4.	PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	69

ANEXOS:

Anexo I – Peças desenhadas

01 Planta de enquadramento regional

02 Planta da estrutura ecológica municipal

03 Planta de compromissos urbanísticos

04 Planta de Proposta de RAR

Anexo II – Esquemas dos aglomerados urbanos – 1:5.000

Anexo III – Relatório com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas

Anexo IV – Proposta de alteração da Reserva Agrícola Regional

Anexo V – Ficha de dados estatísticos (*a preencher na proposta de plano na sua versão para discussão pública)*

Proposta de Delimitação da Reserva Ecológica

Carta Educativa

Mapas do Ruído, relatório e respetivo resumo não técnico

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Volume II da Fase 3 da 2ª revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto (adiante designado como 2rPDM_ViladoPorto), denominada Proposta de Plano, correspondendo ao 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.

Esta proposta incorporou as conclusões dos pareceres e outras orientações das entidades que compõem a Comissão de Acompanhamento bem como a devida articulação resultante da reunião de concertação com a DRRFOT, em conformidade com o definido na 3ª reunião da CA, sendo objeto de avaliação e validação que, após aprovação, dará origem à versão de plano a submeter à discussão pública.

O relatório encontra-se estruturado nos seguintes capítulos:

- Capítulo 2 – onde se apresenta o contexto normativo e os objetivos que orientarão a 2rPDM_ViladoPorto;
- Capítulo 3 – que desenvolve a proposta de modelo de ordenamento, sistematizando um conjunto de aspetos gerais nomeadamente a proposta de classificação e qualificação do solo, através da aplicação dos critérios definidos na legislação e no quadro das opções estratégicas de ordenamento e desenvolvimento defendidas pelo município para a organização e estruturação do seu território, bem como a lista das condicionantes com incidência territorial no concelho, a estrutura ecológica municipal, a rede viária e os outros temas que integram o regulamento;
- Capítulo 4 – onde se apresenta os aspetos relacionados com a execução das opções de ordenamento estabelecidas no PDM e explicitação dos sistemas de execução a adotar, das unidades operativas de planeamento e gestão e dos respetivos objetivos.

Em anexo apresenta-se um conjunto de peças desenhadas complementares e peças escritas que acompanham o PDM conforme definido na legislação.

A versão preliminar do Mapa de Ruído que acompanha o presente relatório encontra-se em apreciação preliminar na SRAAC, prevendo-se que a versão final, após aprovação pela Assembleia Municipal, venha a integrar a versão discussão pública.

A carta educativa do concelho de Vila do Porto foi revista e aprovada pela Assembleia Municipal na sua reunião extraordinária de 25 de março de 2024, acompanhando o presente relatório.

Importa referir que nem toda a informação solicitada foi disponibilizada em tempo útil pelo que se ressalva a oportunidade de retificação na versão final do documento para sujeição a discussão pública.

Página propositadamente deixada em branco

2. ENQUADRAMENTO

2.1. O concelho de Vila do Porto e a 2.ª revisão do PDM

Vila do Porto é o único município da ilha de Santa Maria, integrada no Grupo Oriental da Região Autónoma dos Açores (RAA) e a terceira menor ilha do arquipélago. Tem uma superfície de aproximadamente 97 km^2 (4,2% da superfície da RAA) e uma linha de costa de cerca de 78 km.

Figura 2.1_Enquadramento regional e divisão administrativa

O concelho de Vila do Porto encontra-se dividido em 5 freguesias: Vila do Porto (sede de concelho), Almagreira, São Pedro, Santa Bárbara e Santo Espírito.

A parte poente da ilha é aplanada e mais seca, tendo um povoamento do tipo linear disperso. A parte nascente é mais elevada, irregular e húmida, tendo um povoamento mais concentrado. Aqui se localiza Vila do Porto, sede do concelho, que se desenvolve no sentido norte/sul, a partir das proximidades do porto.

Com cerca de 5 400 habitantes, o concelho da Vila do Porto corresponde a cerca de 2,3% da população da RAA (quase 240 mil residentes), tendo uma densidade de ocupação correspondente, em termos médios, a metade da densidade regional (56 hab/Km^2 face a 102 hab/Km^2).

De acordo com os estudos de caracterização efetuados (veja-se volume V), o diagnóstico do concelho pode ser sintetizado na seguinte matriz SWOT[1],a qual reflete, de uma forma integrada, as características dominantes do território e as expectativas e pressões sobre ele existentes.

O PDM em vigor foi publicado no Diário da República 2.ª Série n.º 43, através do Aviso n.º 3279/2012, de 29 de fevereiro. Passados quase 10 anos da aprovação pela Assembleia Municipal (17 de dezembro de 2011) foi deliberada a 2rPDM_ViladoPorto pela Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 30 de agosto de 2021, fundamentada na avaliação desenvolvida no Relatório do Estado de Ordenamento (REOT) no concelho. Este documento concluiu "que, em termos gerais, o modelo de ordenamento do PDM em vigor tem respondido bem às dinâmicas territoriais, económicas e sociais verificadas ao longo dos 8 anos de vigência, salientando-se que não foram identificados pelas juntas de freguesia quaisquer constrangimentos resultantes da aplicação do PDM que tenham impedido a concretização de qualquer projeto estruturante nas cinco freguesias". O REOT identifica, contudo, um conjunto de situações que deverão dar origem a atualizações do PDM, desenvolvidos nos estudos de caracterização.

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

[1] *SWOT (S de Strengths – forças; W de Weaknesses – fraquezas; O de Opportunities – oportunidades; T de Threats – ameaças)*

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

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

A 2rPDM_ViladoPorto deverá considerar as orientações e medidas que decorrem de uma diversidade de instrumentos de gestão territorial e outros documentos de referência, no sentido de as respeitar ou de se articular com elas, tendo em consideração que alguns destes instrumentos, incluindo vários planos sectoriais e especiais, foram aprovados ou revistos em data posterior à entrada em vigor do PDM.

Tabela 2.1_Instrumentos de gestão territorial com incidência no território do concelho de Vila do Porto

Designação	Natureza	Diploma regulador	Dinâmica
Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)	Instrumento de natureza estratégica de âmbito nacional	Lei n.º 99/2019, de 5/09	-
Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA)	Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT)	DLR n.º 26/2010/A, de 12/08	-
Plano Sectorial da Rede Natura 2000 para a RAA	Plano Sectorial	DLR n.º 20/2006/A, de 6/06, retificado pela Dec. Retificação 48-A/2006 de 7/08, alterado pelo DLR n. º7/2007/A de 10/04 e pela Resolução do Conselho do Governo n.º 137/2024, de 16/09 que também determina a sua revisão.	Determinada a sua revisão
Programa Regional da Água dos Açores (PRA)	Plano Sectorial	DLR n.º 9/2023/A de 8/03	-
Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2022-2027 (PGRH-Açores 2022-2027)	Plano Sectorial	DLR n.º 8/2023/A, de 27/02	-
Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Autónoma dos Açores (PGRIA)	Plano Sectorial	DLR n.º 1/2025/A, de 2/01	-
Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC)	Plano Sectorial	DLR n.º 30/2019/A, de 28/11	Determinada a sua revisão[2]
Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores 20+ (PEPGRA20+)	Plano Sectorial	DLR n.º 29/2023/A, de 18/07	-
Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA)	Plano Sectorial	DLR n.º 38/2008/A, de 11/08 (suspensão parcial aprovada pelo DLR n.º 13/2010/A, de 7/04 e alterado pelo DLR n.º 17/2019/A, de 24/07)	Determinada a sua revisão[3]
Plano Sectorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores (PAE)	Plano Sectorial	DLR n.º 19/2015/A de 14/08	-
Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) da ilha de Santa Maria	Plano Especial de Ordenamento do Território	DRR n.º 15/2008/A, de 25/06	Determinada a sua avaliação e consequente alteração[4]
Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila do Porto	Plano Municipal de Ordenamento do Território	Aviso n.º 3279/2012, de 29/02 (correção material aprovada pela Declaração n.º 1/2025 de 4/02)	Em revisão

[2] Resolução do Conselho do Governo n.º 167/2024, de 4 de novembro
[3] Resolução do Conselho de Governo n.º 141/2024, de 23 de setembro.
[4] Resolução do Conselho do Governo n.º 170/2022 de 7/10

Designação	Natureza	Diploma regulador	Dinâmica
Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto	Plano Municipal de Ordenamento do Território	DRR n.º 12/2006/A, de 24/02	-
Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa	Plano Municipal de Ordenamento do Território	Regulamento n.º 13/2015, de 19/10, retificado pela Declaração n.º 13/2023 de 20/12	-
Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos	Plano Municipal de Ordenamento do Território	Regulamento n.º 14/2015, de 10/10	-

Contudo muitos destes instrumentos já foram articulados no atual PDM, circunstância que se deverá ser tida em consideração e manter na atual revisão em curso.

Há ainda um conjunto de outros documentos que, embora não configurem instrumento de gestão territorial, constituem-se como referenciais estratégicos para a definição do novo modelo de ordenamento e desenvolvimento do concelho devendo as respetivas opções ter impacto no ordenamento do território municipal (veja-se Volume V).

2.2. O contexto normativo

O diploma legal que enquadra a elaboração da 2rPDM_ViladoPorto é o DLR n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, que define o regime de coordenação dos âmbitos do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, acompanhamento, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial na Região Autónoma dos Açores (RJIGT-A).

Com a publicação da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – que estabelece as Bases Gerais da Politica de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBSOTU) – e do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – o novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional (RJIGT) que procede ao desenvolvimento da lei –, sem prejuízo da adaptação à Região que vier a ser realizada, são introduzidos alguns conceitos novos que importa desde já atender, tais como a eliminação do solo urbanizável ou a renomeação do solo rural para solo rústico.

Adicionalmente e nesta lógica, aplicam-se os diplomas complementares do RJIGT, designadamente o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e requalificação do solo bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo urbano e do solo rústico.

A clarificação da articulação dos referidos diplomas legais no que à revisão do PDM diz respeito, consta de uma Circular do Governo Regional dos Açores de 2016 (Circ. DROAP/2016/29).

Desde logo, no que respeita ao processo de classificação e qualificação do solo, a referida circular esclarece com que critérios se deve proceder à adequação dos PDM ao novo conceito de solo urbano, articulando opções do PROTA, compatibilizando-os com os princípios decorrentes da LBSOTU.

Complementarmente, destacam-se os seguintes diplomas que enquadram a 2rPDM_ViladoPorto:

- **DLR n.º 47/2008/A**, de 7 de novembro, alterado e republicado pelo **DLR n.º 39/2012/A**, de 19 de setembro, de 8 de julho que cria o Parque Natural da Ilha de São Miguel, integrando todas as categorias de áreas protegidas da Ilha de São Miguel;
- **DLR n.º 39/2008/A**, de 12 de agosto, que aprova o Estatuto das Vias de Comunicação Terrestre na RAA, alterando e republicando o DLR nº 18/2003/A de 9 de abril;
- **DLR n.º 5/2012/A**, de 17 de janeiro, alterado e republicado pelo **DLR n.º 25/2021/A** de 12 de agosto, que estabelece as normas para o exercício da atividade industrial na Região Autónoma dos Açores;
- **DLR n.º 15/2012/A**, de 2 de abril, que aprova o regime jurídico da conservação da natureza e da proteção da biodiversidade;

- **DLR n.º 3/2015/A**, de 4 de fevereiro, que estabelece o regime jurídico relativo à inventariação, classificação, proteção e valorização dos bens culturais móveis e imóveis, existentes na Região Autónoma dos Açores;
- **DLR 6/2017/A**, de 21 de novembro, que aprova o Regime Específico de Proteção e Valorização do Património Cultural Imóvel do Lugar do Aeroporto de Santa Maria.

Cabe ao Plano Diretor Municipal estabelecer a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito de ilha e regional e estabelecer o modelo de organização espacial do território municipal. [Artigo 97.º do DLR n.º 35/2012/A, de 16 de agosto]

Trata-se do instrumento de gestão territorial de referência para os outros planos municipais e para o estabelecimento de programas de ação territorial, bem como para o desenvolvimento das intervenções sectoriais públicas no território do município, em concretização do princípio da coordenação das respetivas estratégias de ordenamento territorial.

Neste contexto, o plano diretor municipal define um modelo de organização municipal do território através do qual traduz (Art.98.º do DLR n.º 35/2012/A, de 16 de agosto):

a) A caracterização económica, social e biofísica, incluindo da estrutura fundiária da área de intervenção;
b) A definição e caracterização da área de intervenção, identificando as redes urbana, viária, de transportes e de equipamentos de educação, de saúde, de abastecimento público e de segurança, bem como os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e de tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;
c) A definição dos sistemas de proteção dos valores e recursos naturais, culturais, agrícolas e florestais, identificando a estrutura ecológica municipal;
d) Os objetivos de desenvolvimento estratégico a prosseguir e os critérios de sustentabilidade a adotar, bem como os meios disponíveis e as ações propostas;
e) A referenciação espacial dos usos e das atividades nomeadamente através da definição das classes e categorias de espaços;
f) A identificação das áreas e a definição de estratégias de localização, distribuição e desenvolvimento das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;
g) A definição de estratégias para o espaço rural, identificando aptidões, potencialidades e referências aos usos múltiplos possíveis;
h) A identificação e delimitação dos perímetros urbanos, com a definição do sistema urbano municipal;
i) A definição de programas na área habitacional;
j) A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;
k) A definição de unidades operativas de planeamento e gestão, para efeitos de programação da execução do plano, estabelecendo para cada uma das mesmas os respetivos objetivos, bem como os termos de referência para a necessária elaboração de planos de urbanização e de pormenor;
l) A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas;
m) A identificação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, designadamente reservas e zonas de proteção, bem como das necessárias à concretização dos planos de proteção civil de carácter permanente;
n) As condições de atuação sobre áreas críticas e de risco natural elevado, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre áreas degradadas em geral;

o) As condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, caso existam;

p) A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação, bem como a definição das respetivas regras de gestão;

q) Os critérios para a definição das áreas de cedência, bem como a definição das respetivas regras de gestão;

r) O estabelecimento de critérios de delimitação de unidades de execução, com fundamento dos objetivos definidos para as unidades operativas de planeamento e gestão;

s) Os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a concretizar nos instrumentos de planeamento previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão;

t) A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

u) O prazo de vigência e as condições de revisão.

Acresce ao conteúdo material acima descrito proveniente do RJIGT-A os seguintes conteúdos do RJIGT alíneas b), g), i) e r) do n.º 1 do artigo 96º):

- Os objetivos de desenvolvimento económico local e as medidas de intervenção municipal no mercado de solos;
- A identificação e a delimitação das áreas urbanas, com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na área habitacional, bem como as condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal;
- Os critérios para a definição das áreas de cedência e a definição das respetivas regras de gestão, assim como a cedência média para efeitos de perequação;
- O prazo de vigência, o sistema de monitorização e as condições de revisão.

Por sua vez, o conteúdo documental do PDM é estabelecido no RJIGT-A no seu artigo 99º em complemento com o disposto nos n.ºs 2 e 4 do artigo 97.º do RJIGT. Neste contexto o PDM é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de ordenamento, 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:
  - planta de ordenamento I – classificação e classificação do solo
  - planta de ordenamento II – zonamento da sensibilidade ao ruído;
- Planta de condicionantes, 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:
  - planta de condicionantes I – servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
  - planta de condicionantes II – reserva ecológica.

E acompanhado pelos seguintes documentos:

- 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;
- Programa de execução contendo as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;
- Plano de financiamento e sustentabilidade económica e financeira, integrado no documento referido no ponto anterior;

- 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;
- Planta de enquadramento regional;
- Planta da estrutura ecológica municipal;
- Relatório e planta com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas e planta com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- Mapa de ruído;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
  - Estudos de caracterização do território municipal, incluindo nomeadamente:
  - Planta da situação existente, com a ocupação do uso do solo à data de elaboração do plano;
  - Extratos do regulamento, de plantas síntese, de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do PDM;
- Carta Educativa;
- Ficha de dados estatísticos do PDM;
- 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;
- Relatório de delimitação da Reserva Ecológica.

2.3. Objetivos da 2.ª revisão

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

a) **Promover a qualificação do solo urbano e a qualidade de vida**, garantindo a afirmação dos principais centros urbanos na organização do território, nomeadamente através da 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.

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

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

Página propositadamente deixada em branco

3. MODELO DE ORDENAMENTO

O modelo de ordenamento traduz-se nas peças principais do PDM – o regulamento e a planta de ordenamento. Esta última representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação do solo proposta.

O modelo de ordenamento proposto para a 2rPDM_ViladoPorto traduz as orientações legais relativas à classificação e à qualificação do solo, nomeadamente as do RJIGT-A, do PROTA e demais legislação especifica como o DR n.º 15/2015.

No presente capítulo procura-se explicitar o modelo de ordenamento proposto, identificando as principais alterações face ao PDM em vigor. Nesta explicitação, segue-se a estrutura do regulamento, distinguindo aspetos gerais de outros que correspondem a cada uma das classes de solo. Simultaneamente, faz-se a ligação com a planta de ordenamento e com outras peças desenhadas do plano, justificando os seus conteúdos.

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

Por outro lado, procurou-se introduzir melhorias no articulado em vigor de modo a eliminar as incongruências verificadas (apontadas na fase anterior), respondendo a falhas identificadas na gestão do plano, bem como à clarificação de disposições regulamentares.

3.1. Aspetos gerais

3.1.1 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A planta de condicionantes identifica todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública definidas na legislação em vigor, passíveis de ser cartografadas, aplicáveis ao território municipal e decorrentes dos respetivos regimes jurídicos. Esta planta está desdobrada em duas folhas, uma das quais apenas com a Reserva Ecológica por uma mera questão de legibilidade.

No âmbito da 2rPDM_ViladoPorto, procedeu-se à atualização da planta de condicionantes tendo sido identificadas as seguintes:

- **Património natural:**
  - Recursos hídricos:
    - Domínio hídrico - leitos e margens das águas do mar e dos cursos de água;
    - Captações de água destinadas a abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;
    - Nascentes não captadas e respetiva zona de proteção;
  - Recursos geológicos: exploração de massas minerais;
  - Áreas de reserva de proteção dos solos e da biodiversidade:
    - Reserva Ecológica;
    - Reserva Agrícola Regional;

- Rede Natura 2000:
  - PTMIG0024 - Zona Especial de Conservação Ponta do Castelo e;
  - PTZPE0033 – Zona de Proteção Especial do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente;
- Parque Natural da Ilha de Santa Maria:
  - SMA02 - Reserva Natural do Ilhéu da Vila;
  - SMA03 – Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha;
  - SMA04 - Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste;
  - SMA05 - Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta do Castelo;
  - SMA06 - Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Baía do Cura;
  - SMA07 - Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies do Pico Alto;
  - SMA08 - Área de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca;
  - SMA09 - Área de Paisagem Protegida da Baía de São Lourenço;
  - SMA10 - Área de Paisagem Protegida da Baía da Maia;
- Regime florestal:
  - Perímetro florestal de Santa Maria;
  - Reserva florestal de recreio de Valverde;
  - Reserva florestal de recreio da Mata do Alto;
  - Reserva florestal de recreio das Fontinhas.
- Cavidades vulcânicas;
- Paleoparque de Santa Maria;

- **Património edificado:**
  - Conjunto protegido da Zona Antiga de Vila do Porto;
  - Conjunto de interesse público do Lugar do Aeroporto de Santa Maria;
  - Imóveis de Interesse Público;
  - Imóveis de Interesse Municipal.
- **Infraestruturas básicas de transportes e comunicações:**
  - Rede viária:
    - Rede regional, subdividida em estradas regionais principais e estradas regionais secundárias regulares;
    - Rede municipal, que inclui as estradas municipais e os caminhos municipais;
    - Rede rural/florestal, que inclui os caminhos rurais e florestais;
  - Infraestruturas portuárias:
    - Porto Classe B e respetiva área de jurisdição portuária;
    - Portos Classe D;
  - Faróis e outros sinais marítimos;
  - Rede elétrica:
    - Infraestruturas de produção de energia elétrica, que inclui Central Termoelétrica do Aeroporto, Parque Fotovoltaico do Figueiral e Central Fotovoltaica do Aeroporto;
    - Rede elétrica de média tensão (10kV);
  - Rede de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais;
    - Rede de abastecimento de água (conduta adutora);
    - Rede de drenagem de águas residuais (coletor);
  - Antenas de telecomunicações;
  - Servidão radioelétrica da estação da Rede Atlântica de Estações Geodinâmicas Espaciais (RAEGE);
- **Equipamentos e atividades:**
  - Edifícios escolares e respetivas zonas de proteção;
  - Instalações aduaneiras;
  - Empreendimentos de turismo no espaço rural localizados fora do perímetro urbano e respetivas zonas de proteção;
- **Cartografia e planeamento** - Vértices geodésicos.

A Reserva Ecológica é apresentada em termos globais na planta de condicionantes I, sendo representada por sistemas e subsistemas na planta de condicionantes II exclusivamente por uma questão de legibilidade. Por sua vez, a Reserva Agrícola Regional (RAR) teve por base a Carta de RAR publicada pela Portaria n.º 25/2013, de 24 de abril, propondo-se ajustamentos à mesma considerando a proposta de ordenamento que se apresenta.

As duas condicionantes atrás referidas são objeto de procedimentos autónomos no âmbito da elaboração da revisão do PDM (isto é, processo de delimitação e desafetação, no primeiro caso, e processo de desafetação e reintegração no segundo), conforme respetivos anexos ao presente relatório.

Todas as restantes servidões foram representadas tendo por base informação cartográfica ou disponibilizada pelas entidades da tutela.

3.1.2 Classificação do solo

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

Por **solo urbano**, entende-se o solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação. Por sua vez, entende-se por **solo rústico** aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano[5].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

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

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

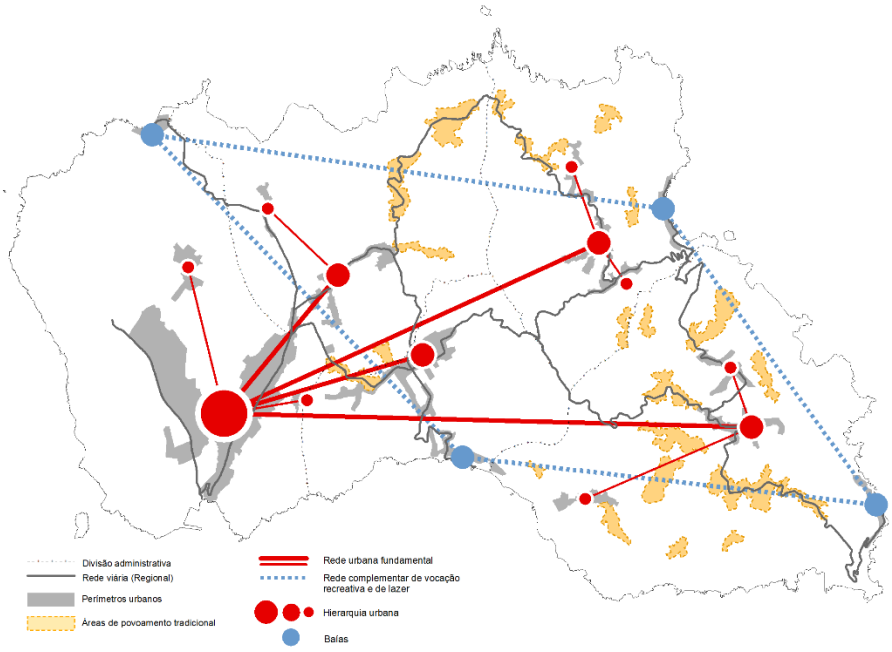
Face aos critérios enunciados descrevem-se seguidamente o contexto de aplicação de cada um deles ao concelho de Vila do Porto, os quais cumulativamente permitirão fundamentar a proposta de classificação do solo urbano.

Inserção no modelo e organização do sistema urbano municipal

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

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

Figura 3.1_Sistema urbano municipal em vigor



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

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

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

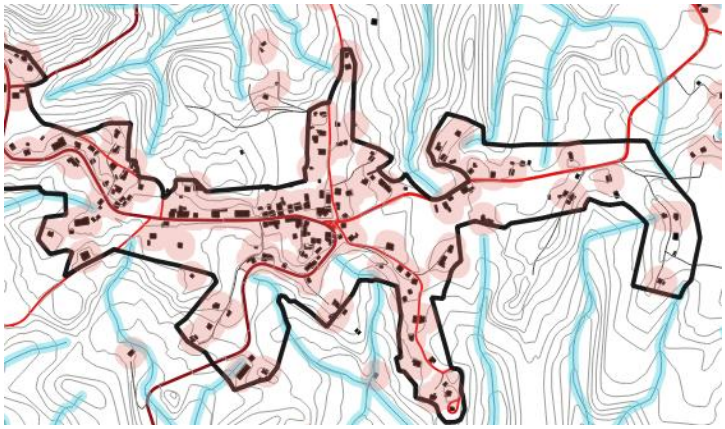
Neste contexto, considera-se que o sistema urbano assente na afirmação e qualificação dos principais centros urbanos referidos, coadjuvado pelas áreas de povoamento tradicional, traduzem a qualidade de vida que os marienses pretendem respeitando as características tradicionais do povoamento, o seu carater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

Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades

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

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

Figura 3.2_Exemplo da relação entre a delimitação de perímetro urbano e o edificado existente (com respetivo *buffer*)

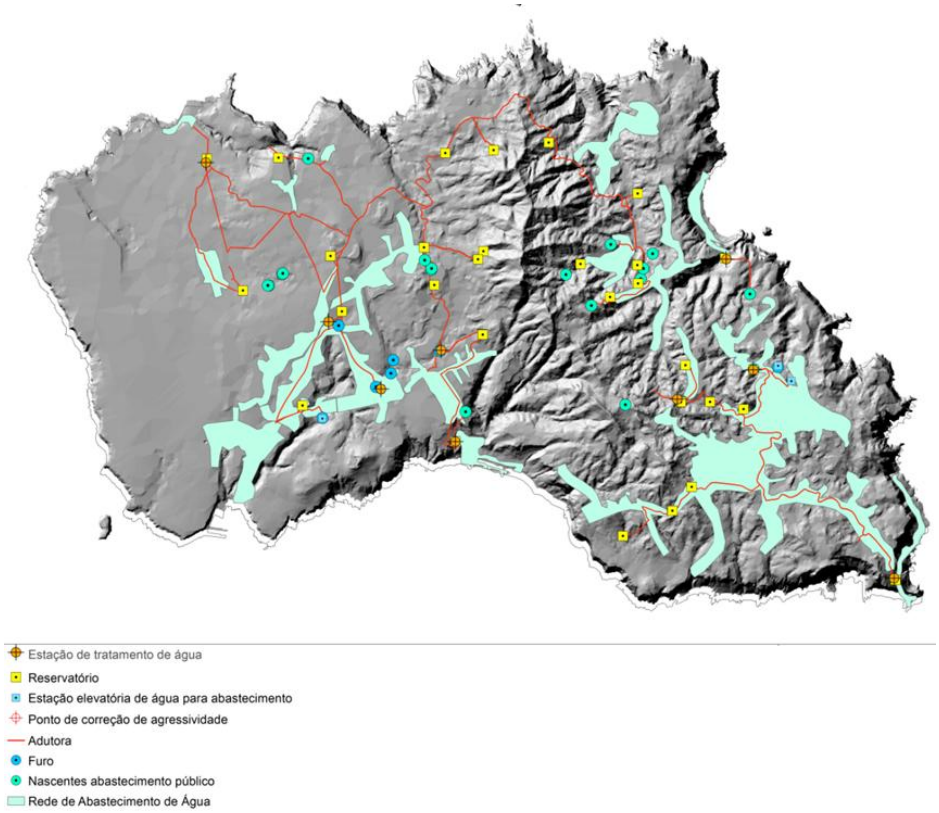


Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados

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

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

Figura 3.3_Territorialização dos sistemas, infraestruturas e equipamentos dos serviços de abastecimento de água da ilha Santa Maria



Fonte: Adaptado de DROTRH – SRAAC, 2021.

Figura 3.4_Relação entre a delimitação de perímetro urbano e a rede viária infraestruturada (com respetivo *buffer*)

As áreas do solo urbano propostas que se encontram parcialmente ocupadas e que carecem de estruturação têm associadas vias previstas (como é o caso da Variante à Vila do Porto) ou constituem áreas com uma execução programada através da delimitação de UOPG que visam garantir uma ocupação estruturada, infraestruturas adequadas e uma paisagem qualificada.

Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva

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

Coerência dos aglomerados urbanos existentes e contenção da fragmentação territorial

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

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

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

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

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

a) **Solos urbanizados**:

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

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

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

b) **Solos de urbanização programada**:

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

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

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

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

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

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

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

A **rede viária** funciona como elemento de referência na medida em que é o elemento estruturante dos espaços urbanos existentes, procurando-se fomentar a ocupação urbana apenas em torno dos arruamentos pavimentados e devidamente infraestruturados. Para tal, o desenho dos perímetros

urbanos apoiou-se num **buffer de 50m a partir do eixo das vias onde existe rede de abastecimento de água**. Por outro lado, a rede viária é referência para definição dos limites à qualificação do solo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

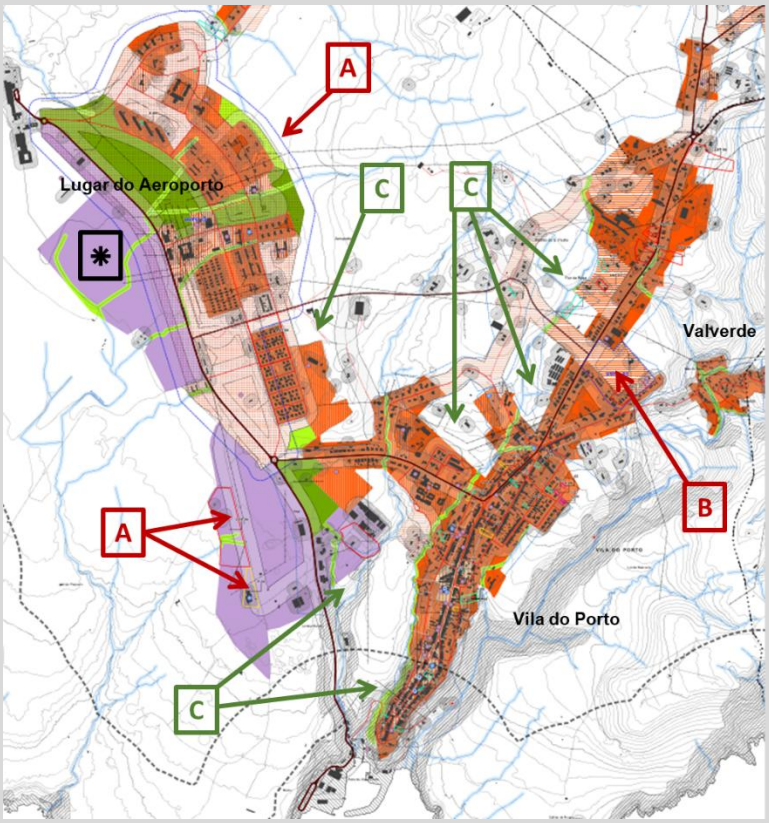
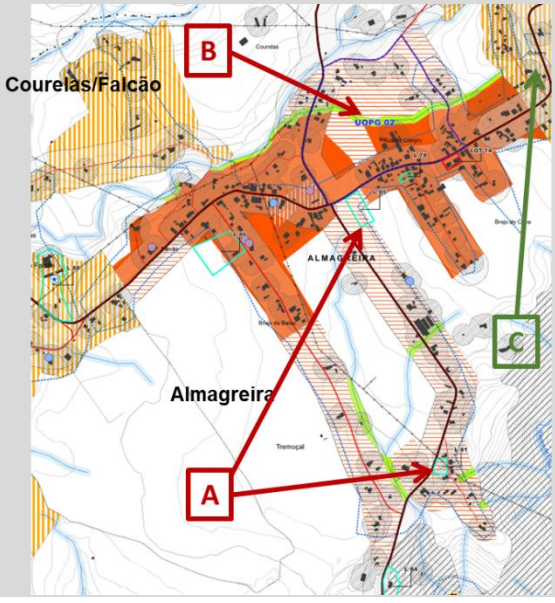
Figura 3.5_Bairros habitacionais do conjunto protegido Lugar do Aeroporto de Santa Maria e zonamento previsto

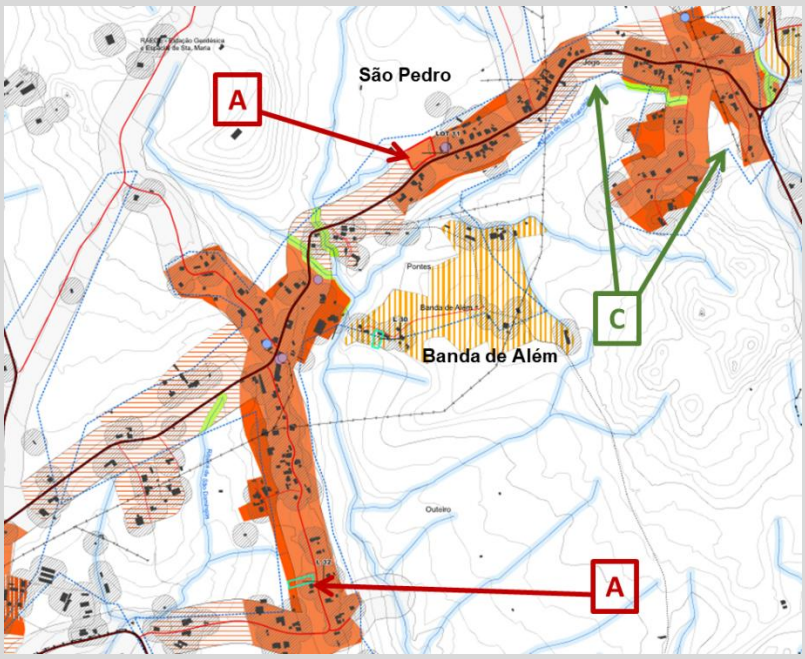
Fonte: DRR n.º 6/2017/A de 22 de novembro

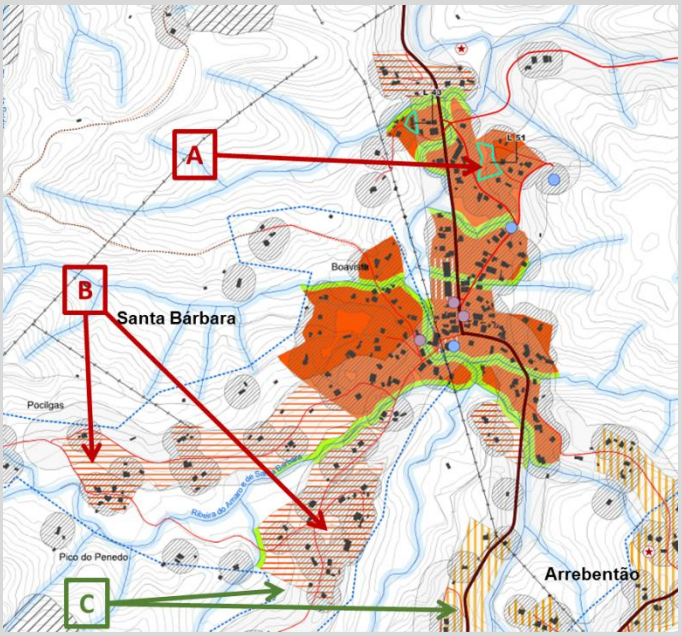
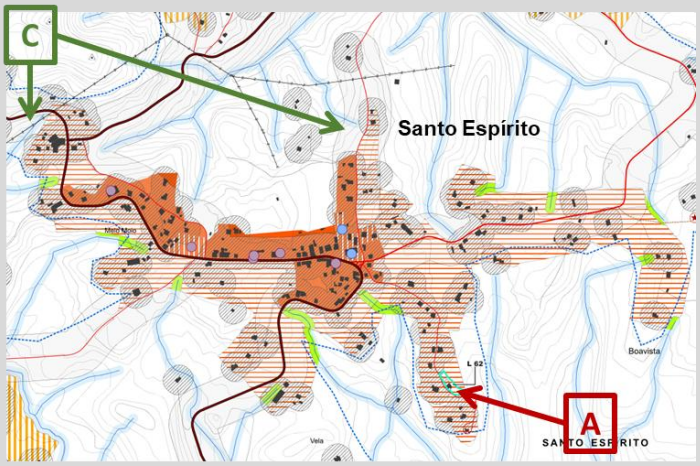
Para melhor explicitar a relação entre os critérios utilizados e os resultados que consubstanciam a proposta de solo urbano, encontram-se em anexo ao presente relatório esquemas dos aglomerados urbanos a uma escala de maior detalhe que apresentam a informação de base utilizada (ver Anexo II). Na tabela seguinte sintetizam-se as principais alterações aos aglomerados urbanos, resultantes da aplicação dos critérios específicos anteriormente referidos.

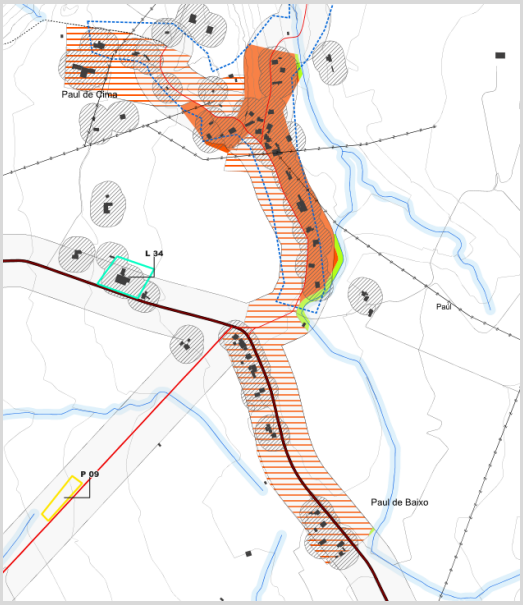
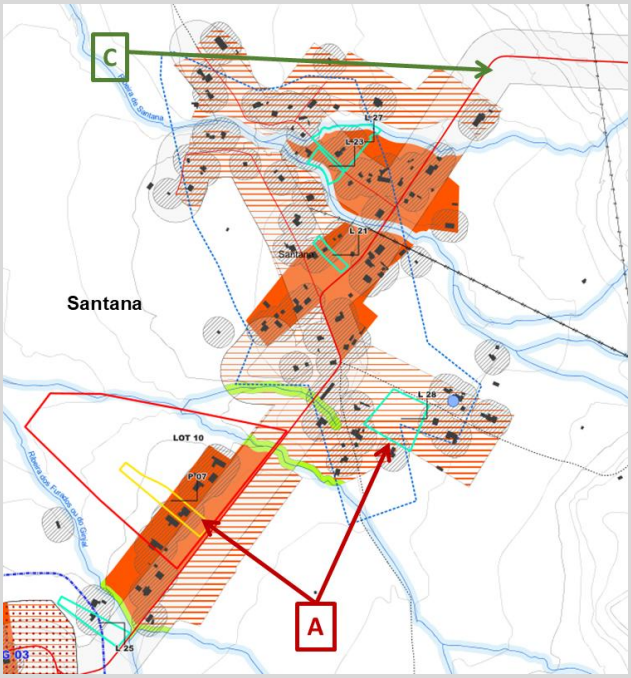
Tabela 3.1_ Aglomerados urbanos

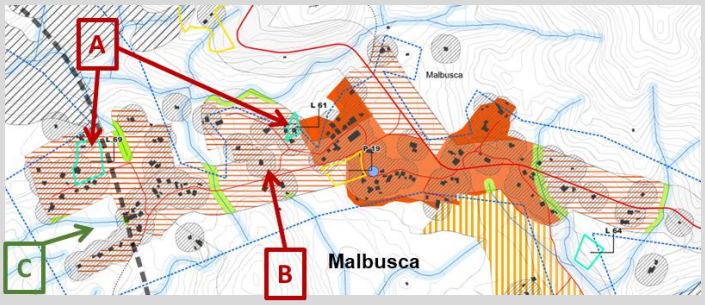
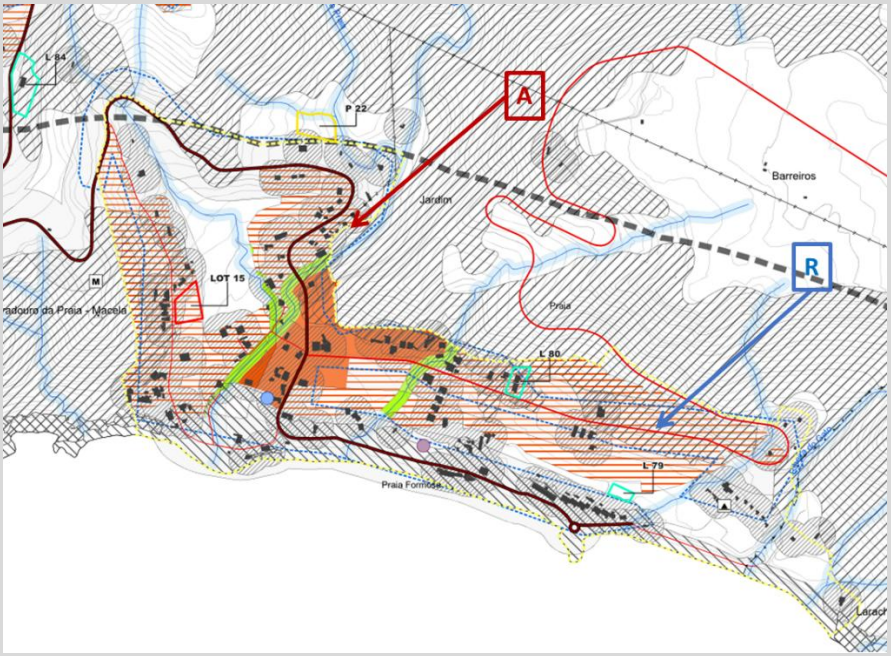
Designação	Principais alterações ao solo urbano
Vila do Porto, Valverde e Lugar do Aeroporto	**Vila do Porto** apresenta um perímetro urbano contínuo até ao Lugar do Aeroporto, constituindo o principal centro urbano do concelho. No âmbito da delimitação do perímetro urbano propõe-se ajuste na zona industrial, correspondente às áreas comprometidas e em processo de consolidação **(A)**, excluindo sempre que possível as zonas abrangidas por riscos de instabilidade de vertentes **(C)**, que estavam qualificadas como espaços verdes na tipologia de áreas verdes de enquadramento, pelo que sem capacidade de edificação. Por outro lado, propõe-se a manutenção em solo urbano **(B)** de miolos de quarteirão com área inferior a 4ha na zona da Mãe de Deus cuja ocupação necessita de estruturação pelo que doi delimitada uma UOPG – a qual se encontra em processo de aquisição por um promotor o qual deverá iniciar a breve trecho uma operação de loteamento. Atualmente apenas se admite a colmatação junto à rede viária infraestruturada existente em continuidade com os espaços consolidados. Quanto a áreas intersticiais da sede de concelho que não foram edificadas, propõe-se a integração em solo rústico **(C)**, já que correspondem a áreas superiores a 8ha, com potencial para aproveitamento agrícola. Por sua vez, o **Lugar do Aeroporto de Santa Maria**, que integra o perímetro urbano de Vila do Porto, constitui um aglomerado relativamente grande e denso, no contexto da ilha. Atendendo à sua classificação como imóvel de interesse público, propõe-se incluir toda esta área no perímetro urbano **(A)**. Assim, a área qualificada no PDM em vigor como Espaços urbanos a requalificar deverá integrar os espaços urbanos consolidados, na medida em que foi reconhecida a sua importância em termos de interesse patrimonial, tendo sido definido em 2017 um regime específico de intervenção nos espaços edificados e no espaço público, promovendo o seu caráter urbano e a sua densificação. Propõe-se a manutenção em solo urbano a área designada por Zona Franca da Ilha de Santa Marai **(*)** que corresponde a um terreno infraestruturado pertencente à Região, adjacente ao Aeroporto.

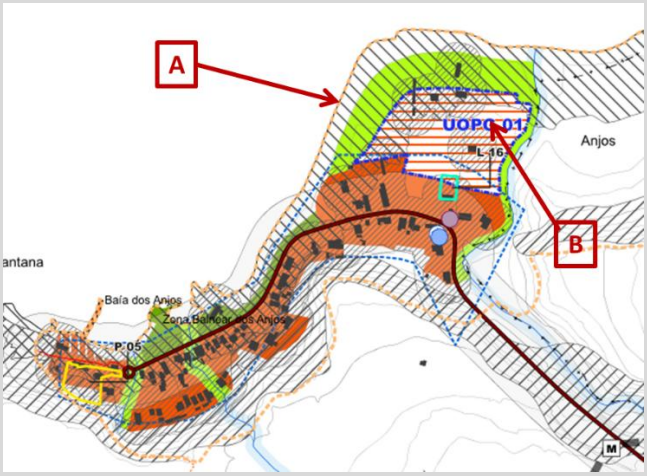
Designação	Principais alterações ao solo urbano
	 Quanto ao aglomerado urbano de **Valverde**, constitui um pequeno núcleo urbano localizado na periferia nascente de Vila do Porto, praticamente consolidado, em continuidade com o perímetro urbano da sede do concelho. Propõe-se a integração em solo urbano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

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

Designação	Principais alterações ao solo urbano
	 O núcleo urbano do **Arrebentão**, localizado imediatamente a sul Santa Barbara caracteriza-se por um povoamento disperso de habitações em torno de 4 arruamentos, onde as atividades rurais estão bem presentes, pelo que se propõe ponderar a sua integração no solo rústico **(C)** na categoria de "aglomerado rural" atendendo à morfologia e características da ocupação edificada.
Santo Espírito e Santo António	**Santo Espírito** localiza-se na parte oriental da ilha, apresentando uma ocupação mais consolidada no centro do aglomerado urbano, onde se localizam os serviços e equipamentos de apoio à população; o restante povoamento é bastante disperso. Por outro lado, verifica-se a forte presença de construção em espaço rural, ao longo das vias municipais. Em termos de alteração ao perímetro urbano, propõe-se pequenos ajustes, integrando em solo rústico parte do perímetro no extremo norte do aglomerado, e na ponta oeste **(C)**, antes da área de povoamento tradicional do Loural: no primeiro caso, a área atualmente como espaço urbano a consolidar não apresenta qualquer edificação, dado o relevo acidentado; no segundo caso, corresponde a uma pequena bolsa entre duas linhas de água em que as respetivas servidões do domínio hídrico reduzem substancialmente a área edificável. Por outro lado, propõe-se a manutenção em solo urbano dos restantes espaços urbanos a consolidar com elevado grau de ocupação, atendendo a que se trata da sede de freguesia e de forma a tirar partido das infraestruturas e equipamentos existentes, registando-se algumas áreas comprometidas **(A)**.  **Santo António**, situado a norte da sede de freguesia, corresponde a um pequeno núcleo de cariz rural sendo o mais antigo da freguesia de Santo Espírito, e tendo sido a primeira sede paroquial da freguesia – Ermida de Santo António. Tem como eixo principal o troço da ER que liga Santo Espírito a Santa Bárbara e pelas respetivas ramificações que fazem a ligação aos pequenos núcleos rurais. À semelhança dos restantes aglomerados da freguesia, predominam as casas típicas marienses. As vias principais são asfaltadas e os acessos mais periféricos são em terra. A ruralidade do povoamento reflete-se no tratamento do espaço público, não havendo quaisquer tipologias definidas, apenas um pequeno adro associado à Ermida de Santo António. Neste contexto, propõe-se a sua integração no solo rústico **(C)**, na categoria de "aglomerado rural".

Designação	Principais alterações ao solo urbano
Paúl	O **Paúl** corresponde a um pequeno núcleo urbano cuja zona principal se encontra estruturada em torno do cruzamento entre os acessos viários ao Barreiro da Faneca e à área da Agência Espacial Europeia (ESA), na freguesia de São Pedro, estendendo-se para sul de forma mais dispersa.  A área afeta à ESA não deverá ser integrada em solo urbano. Os ajustes propostos resultam da aplicação previstos na legislação, tirando partido da infraestrutura existente, mantendo no perímetro urbano a área parcialmente edificada ao longo do seu eixo viário longitudinal.
Santana	**Santana** constitui a primeira experiência de povoamento do interior da ilha de Santa Maria, motivada pelas condições favoráveis à implantação de construções. Apesar da dispersão das construções, verifica-se uma extensa área edificada que se propõe manter no interior do perímetro urbano de modo a aproveitar as infraestruturas existentes. uma ocupação essencialmente dispersa. Propõe-se ainda a inclusão de uma frente urbana no seu eixo viário de ligação ao Lugar do Aeroporto, de modo a integrar no perímetro urbano as áreas com compromissos **(A)**, para além das efetivamente edificadas e que se encontram junto à via, mas com um afastamento superior ao limite dos lotes.  Por outro lado, propõe-se a integração em solo rústico **(C)** da zona periférica da Estrada de Santana por ausência de edificações e inexistência de compromissos urbanísticos, contribuindo para a concentração da ocupação na zona mais central.
Malbusca	Localizado no extremo ocidental da freguesia de Santo Espírito, num território de relevo mais suave, o aglomerado de **Malbusca** apresenta uma distribuição em torno da Estrada Municipal, não sendo possível identificar claramente um centro urbano.

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

Designação	Principais alterações ao solo urbano
	 De referir uma área inferior a 2ha correspondente a um miolo de quarteirão sem infraestruturas e cuja ocupação se encontra atualmente condicionada pelo POOC, sendo que o PP em vigor prevê a concretização de unidades de execução. Propõe-se a manutenção desta área em solo urbano, de transição entre o núcleo consolidado e a frente marítima de fruição pública, ficando a sua ocupação limitada à aprovação de uma UE **(B)** que irá promover a sua estruturação, admitindo-se apenas a colmatação junto à rede viária infraestruturada existente.

Por outro lado, propõe-se a classificação de solos urbanizados como solo rústico, integrando a categoria de aglomerados rurais, com base nas suas características do povoamento rural, tradicional, onde predominam as casas típicas marienses – estratégia que é refletida no modelo de ordenamento. Foi também considerada informação de sobreposição as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Ecológica ou a Reserva Agrícola Regional entre outras, evitando-se a classificação como solo urbano de áreas abrangidas por estas servidões.

3.1.3 Qualificação do solo

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

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

Tabela 3.2_Estrutura de classificação e qualificação do PDM em vigor

Solo rural	Espaços agrícolas	
	Espaços agroflorestais	
	Espaços florestais	
	Espaços naturais e culturais	
	Espaços de exploração de recursos geológicos	
	Áreas de povoamento tradicional	
	Espaços de ocupação turística	
	Espaços de equipamentos	Áreas de uso especial
		Áreas balneares
		Áreas de vocação recreativa e de lazer
Solo urbano	Solos urbanizados	Espaços urbanos consolidados
		Espaços urbanos a consolidar
		Espaços urbanos a requalificar
		Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística
		Espaços verdes
	Solos de urbanização programada	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão

Fonte: PDM de Vila do Porto em vigor

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

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

Tabela 3.3_Matriz de harmonização das categorias de qualificação do solo rústico de carácter informativo

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

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

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

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

Tabela 3.4_Alterações propostas em matéria de qualificação do solo rústico

PDM em vigor - Solo rural	2rPDM_ViladoPorto - Solo rústico
Espaços agrícolas	Espaços agrícolas
Espaços agroflorestais	A integrar a categoria de Espaços florestais, subcategoria de Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal
Espaços florestais	A integrar a categoria de espaços florestais, subcategorias de Espaços florestais de conservação e espaços florestais de produção
Espaços naturais e culturais	Espaços naturais e culturais
Espaço de exploração de recursos geológicos	Espaços de exploração de recursos geológicos
Áreas de povoamento tradicional	Aglomerados rurais
Espaços de ocupação turística	A eliminar
Espaços de equipamentos, subdivididos em: - áreas de uso especial - áreas balneares	Espaços de equipamentos, subdivididos em: - áreas de uso especial - áreas de vocação recreativa

PDM em vigor - Solo rural	2rPDM_ViladoPorto - Solo rústico
- áreas de vocação recreativa e lazer	(As áreas balneares passam a designar-se áreas de aptidão balnear e ficam integradas nos espaços naturais e culturais)

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

Tabela 3.5_Matriz de harmonização das categorias de qualificação do solo urbano, de carácter informativo

PROTA[6]	RJIGT-A	DR n.º 15/2015
Espaços urbanos consolidados	Espaços centrais Espaços residenciais	Espaços centrais Espaços habitacionais
Espaços urbanos a consolidar		
Espaços críticos de regeneração urbana	-	-
Espaços de equipamentos urbanos (que incluem os espaços verdes)	Espaços de uso especial, com possibilidade de subdivisão em esquipamentos de recreio, lazer e turismo, infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos	Espaços de uso especial, subdivididos em: espaços de equipamentos, espaços de infraestruturas estruturantes e espaços turísticos
	Espaços verdes	Espaços verdes
Espaços de desenvolvimento tecnológico	Espaços de atividades económicas	Espaços de atividades económicas
Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística		
	Espaços urbanos de baixa densidade	Espaços urbanos de baixa densidade

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

Tabela 3.6_Alterações propostas em matéria de qualificação do solo urbano

PDM em vigor - Solo urbano[7]	2rPDM_ViladoPorto - Solo urbano
Espaços urbanos consolidados	Espaços urbanos consolidados
Espaços urbanos a consolidar	Espaços urbanos a consolidar
Espaços urbanos a requalificar	A eliminar
Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística
Espaços verdes	Espaços de equipamentos urbanos, subdividindo entre áreas verdes urbanas, áreas verdes de proteção e enquadramento e áreas de equipamentos de utilização coletiva

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

3.1.4 Tipologia de usos do solo

A cada categoria ou subcategoria de espaços no solo rústico ou solo urbano 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.

A definição das **utilizações dominantes** das categorias em solo rústico ou em solo urbano obedecem aos seguintes princípios fundamentais:

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

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.

Por **usos complementares** entendem-se os usos não integrados na utilização dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço desta.

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.

Para além dos usos correntes do solo atrás referidos, 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.

3.1.5 Estrutura Ecológica Municipal

A estrutura ecológica municipal integra um conjunto de áreas cujas características biofísicas ou culturais, continuidade ecológica e ordenamento lhes confere a função principal de contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos. A sua delimitação teve em consideração as orientações expressas no PROTA.

A estrutura ecológica municipal proposta no âmbito da 2rPDM_ViladoPorto integra as seguintes áreas:

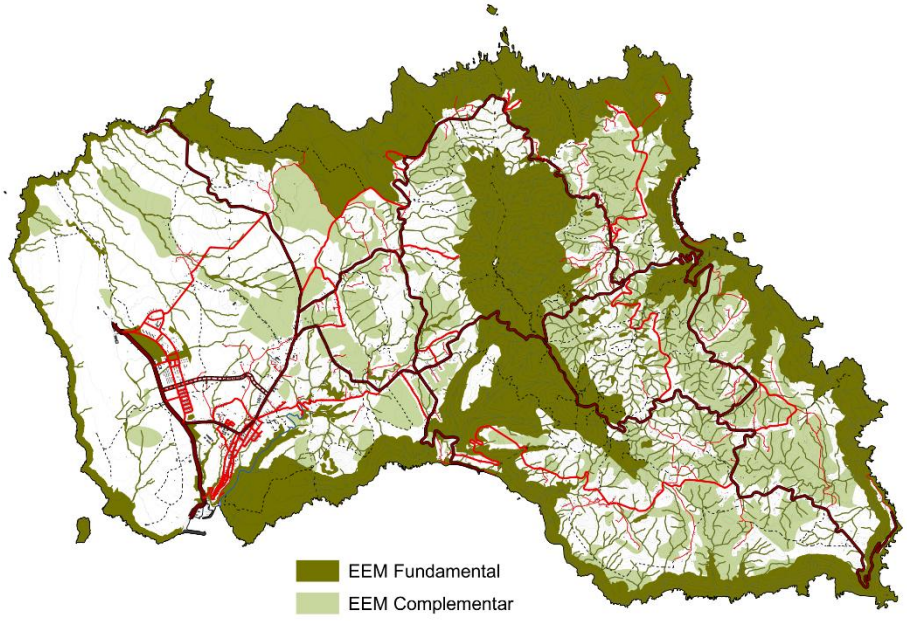
- Espaços naturais e culturais, que correspondem às áreas nucleares de conservação da natureza e às principais áreas de conetividade ecológica complementares a que se refere o PROTA;
- Os espaços florestais de conservação, que correspondem a solos com elevadas restrições a nível da capacidade de uso do solo e com problemas de erosão;
- Outras áreas da Reserva Ecológica, nomeadamente os corredores ecológicos inseridos em solo urbano;
- Áreas da Reserva Agrícola Regional incluídas nos espaços agrícolas, que correspondem às outras áreas de proteção e valorização a que se refere o PROTA.

Esta estrutura ecológica compreende dois níveis:

- **Estrutura ecológica fundamental**, correspondente aos espaços naturais e culturais identificados na planta de ordenamento, que englobam as áreas integradas na Rede Natura 2000 e no Parque Natural da Ilha de Santa Maria, bem como os espaços florestais de conservação, as áreas de risco natural, o sistema litoral e leitos e margens dos principais cursos de água (que pertençam à 3ª ordem de *Strahler* ou superior ou quando apresentem galerias ripícolas relevantes, conforme identificadas na planta da situação existente) bem como as áreas verdes de proteção e enquadramento e áreas verdes urbanas, inseridas no solo urbano;
- **Estrutura ecológica complementar**, correspondente aos restantes espaços da Reserva Ecológica – designadamente as áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de

aquíferos e as áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo – e à Reserva Agrícola Regional identificados na planta de condicionantes.

Figura 3.6_Estrutura ecológica municipal



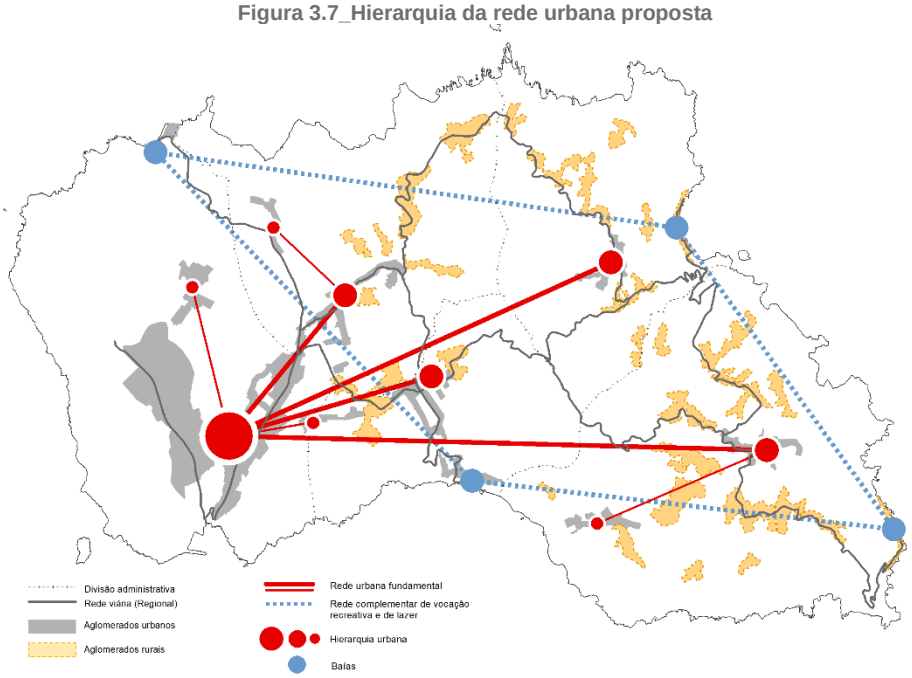
O regime das áreas da estrutura ecológica municipal corresponde ao definido para as categorias de espaços e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais aplicáveis.

A planta com a proposta de estrutura ecológica municipal encontra-se em anexo a uma escala de maior pormenor.

3.1.6 Hierarquia urbana

O modelo de ordenamento proposto para a 2rPDM_ViladoPorto assume o modelo defendido pelo PDM em vigor, mantendo a estratégia municipal de desenvolvimento assente num sistema urbano que visa garantir uma distribuição territorial equilibrada de equipamentos coletivos e de atividades económicas atenuadoras de assimetrias e dependências espaciais e funcionais excessivas.

Figura 3.7_Hierarquia da rede urbana proposta



A rede urbana proposta encontra-se estruturada numa hierarquia de três níveis (segundo uma ordem de importância decrescente), designadamente:

- Nível I – Vila do Porto, o principal centro urbano, que concentra o maior número de equipamentos, serviços e funções diferenciadoras;
- Nível II – Sedes das freguesias de Almagreira, São Pedro, Santa Bárbara e Santo Espírito, que assumem funções importantes na rede urbana municipal;
- Nível III – Paúl, Santana, Valverde, Malbusca, Praia Formosa e Baía dos Anjos, os quais apresentam uma matriz tradicional de ocupação essencialmente habitacional, dependentes das sedes de freguesia onde se encontram, com vocações distintas, complementares.

3.1.7 Rede rodoviária

A rede rodoviária do município encontra-se caracterizada no relatório de caracterização e diagnóstico (veja-se volume V).

A planta de ordenamento representa a rede rodoviária existente, que de acordo com o Estatuto das Vias de Comunicação Terrestre na RAA, integra as seguintes redes:

- Rede regional, constituída por Estradas Regionais Principais Regulares e Estradas Regionais Secundárias Regulares, existentes e previstos;
- Rede municipal, constituída pelas estradas municipais e caminhos municipais, existentes e propostos;
- Rede rural/florestal, constituída por caminhos rurais, caminhos florestais principais, caminhos florestais secundários e estradões florestais.

No que respeita à rede agrícola não foram identificados caminhos agrícolas pela respetiva entidade responsável.

As características técnicas das redes atrás identificadas são as definidas na legislação em vigor.

Para além da rede rodoviária existente, a planta de ordenamento identifica a Variante a Vila do Porto como via prevista, de acordo com o traçado previsto no projeto disponibilizado, com uma extensão de

2,2km, que pretende ligar o bairro do Aeroporto à zona norte de Vila do Porto, de modo a evitar o atravessamento do tráfego de passagem e de todo o tráfego com origem e destino no porto e aeroporto, proporcionando a redução dos tempos de percurso e a melhoria da segurança rodoviária. A referida via regional, atualmente em construção, terá uma faixa de rodagem com 7m de largura, a sua ligação à rede viária existente será garantida mediante a construção de cinco rotundas e será dotada de um conceito urbano, dispondo de passeios, ciclovia, arborização e iluminação pública.

De referir, ainda, que 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 (norma do artigo relativo a exigências de infraestruturação e, portanto, aplicável a todo o concelho).

Na planta de ordenamento são ainda identificados os caminhos e percursos pedestres homologados, considerados importantes para o desenvolvimento turístico municipal.

3.1.8 Valores patrimoniais

Os elementos de património classificado existentes no concelho de Vila do Porto encontram-se representados na planta de condicionantes, nomeadamente dois conjuntos protegidos classificados como interesse público, seis Imóveis de Interesse Público e seis Imóveis de Interesse Municipal.

Tabela 3.7_Património classificado no concelho de Vila do Porto

Bem classificado	Diploma
Zona Classificada de Vila do Porto, Vila do Porto (CIP)	DLR n.º 22/92/A, de 21 de outubro, e DLR n.º 29/2004/A, de 24 de agosto, alterado pelo DLR n.º 43/2008/A, de 8 de outubro.
Igreja de Santo Espírito, Santo Espírito (IIP)	Decreto n.º 41 191, de 18 de julho de 1957
Casa do 3.º Donatário, Vila do Porto a) (IIP)	Decreto n.º 44 452, de 5 de julho de 1962
Convento e Igreja de S. Francisco, Vila do Porto a) (IIP)	Decreto n.º 251/70, de 3 de junho
Prédio na Rua Teófilo Braga, 124, Vila do Porto a) (IIP)	Resolução n.º 64/84, de 30 de abril
Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, S. Pedro (IIP)	Resolução n.º 58/2001, de 17 de maio
Moinho de Vento da Lapa, Santo Espírito (IIM)	Resolução n.º 234/96 de 3/10
Moinho de Vento da Lapa de Cima, Santo Espírito (IIM)	Resolução n.º 234/96 de 3/10
Moinho de Vento do Arrebentão, Santa Bárbara (IIM)	Resolução n.º 234/96 de 3/10
Moinho de Água da Ribeira Grande, Vila do Porto (IIM)	Resolução n.º 234/96 de 3/10
Moinho de Água do Calhau da Roupa, Vila do Porto (IIM)	Resolução n.º 234/96 de 3/10
Moinho de Água de Santa Bárbara, Estrada Regional, Santa Bárbara (IIM)	Resolução n.º 234/96 de 3/10
Lugar do Aeroporto de Santa Maria (CIP)	Resolução nº 93/2017 de 10 agosto
Quinta do Falcão, Almagreira - Vila do Porto (IIP)	Resolução do Conselho de Governo n.º 42/2023 de 8 de março

Legenda: (CIP) – Conjunto de Interesse Público; IIP – Imóvel de Interesse Público; IIM – Imóvel de Interesse Municipal;
a) Classificação consumida por inclusão na Zona Classificada de Vila do Porto
Fonte: página da Direção Regional da Cultura. DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro

A Câmara Municipal identifica igualmente um conjunto de imóveis que considera valores concelhios, enquanto elementos construídos de referência do território municipal (veja-se tabela seguinte).

Tabela 3.8_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

Designação	Localização/freguesia
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

Fonte: PDM em vigor

Qualquer intervenção em imóveis com valor patrimonial identificados nas tabelas anteriores, 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.

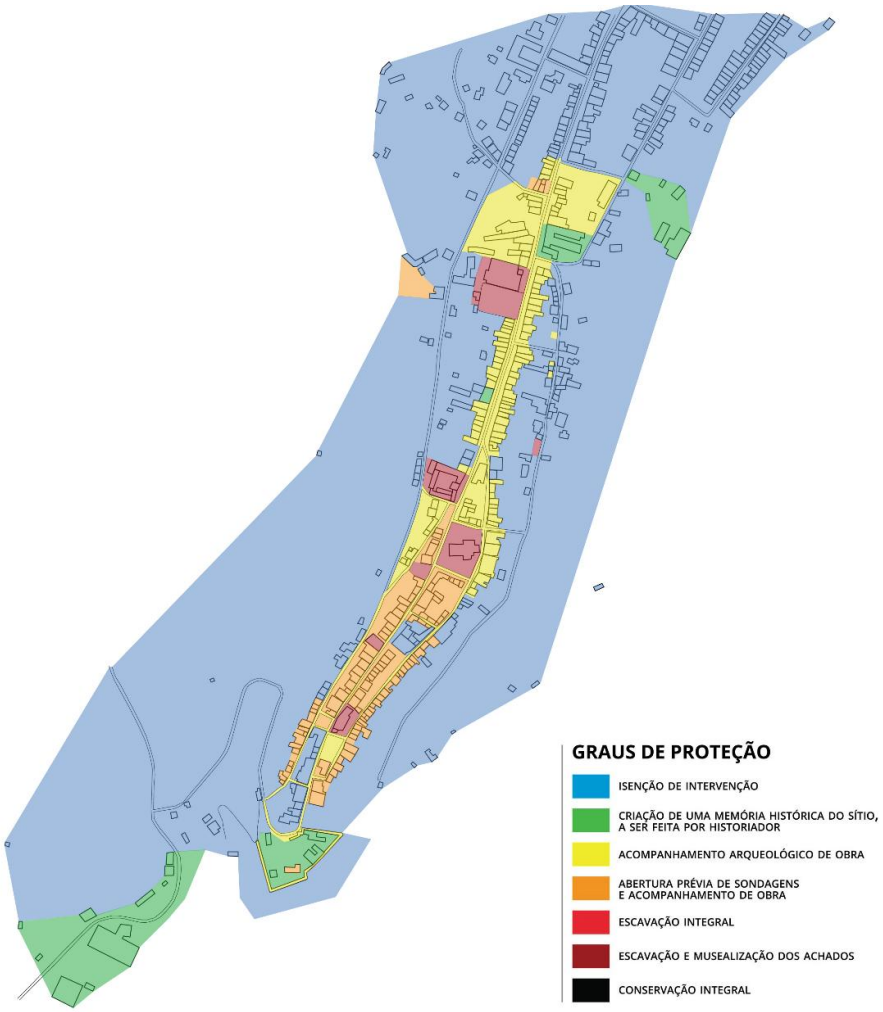
A demolição total dos edifícios ou outras construções ou de espaços públicos inventariados só é permitida nas seguintes circunstâncias:

a) Por razões excecionais de evidente interesse público;

b) Por risco de ruína iminente.

Grande parte do património classificado insere-se na zona histórica da sede do concelho, sendo as respetivas zonas de proteção “consumidas” pela classificação da designada “zona antiga” de Vila do Porto como conjunto de interesse público. O conjunto protegido encontra-se integrado no Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto (PPSVZH_Vila do Porto), DRR n.º 12/2006, de 24 de fevereiro, que contempla, ainda, a zona consolidada adjacente, desenvolvendo-se para norte até à Igreja de Santo Antão. Este plano, para além do objetivo de estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo da respetiva área de intervenção, definiu ações específicas de recuperação, requalificação e reabilitação das construções existentes.

Figura 3.8_Extrato da Carta de Risco do Património Arqueológico de Vila do Porto



Fonte: DRaC, 2022

Por outro lado, importa referir a Carta de Risco do Património Arqueológico de Vila do Porto que delimita para a área da zona antiga de Vila do Porto os graus de proteção a que as operações urbanísticas que envolvam alterações a nível do subsolo estão sujeitas, devendo ser consideradas as restrições dos respetivos níveis de proteção no interior das zonas de proteção dos imoveis de interesse público.

Dado que a escala do PDM não é compaginável com a representação do "zonamento" dos graus de risco da referida carta (ilustrado na imagem anterior), que nas zonas de proteção em causa apenas é relevante grau de proteção designado por "acompanhamento arqueológico da obra", e tendo ainda em consideração que, nos termos da lei, as cartas de risco podem ser atualizadas a todo o momento pela entidade competente, optou-se por sinalizar o grau de risco dos imóveis abrangidos pela carta, delimitando na planta de ordenamento a zona de sensibilidade arqueológica.

Em termos regulamentares, o artigo relativo aos valores patrimoniais contempla as seguintes normas, estabelece que, no interior das zonas de proteção dos imóveis de interesse público referidos na tabela 3.7 anteriormente apresentada, 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.

Nesse sentido, 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 arqueológo, nos termos da carta de risco do património arqueológico.

Relativamente ao património arqueológico, 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.

Nos sítios arqueológicos que vierem a ser classificados, quaisquer trabalhos que impliquem revolvimento ao nível do subsolo, ficam condicionados à prossecução das ações previstas na legislação em vigor, nomeadamente o Regime Jurídico da Gestão do Património Arqueológico, aprovado pelo DLR n.º 27/2004/A, de 24 de agosto, alterado e republicado pelo DLR n.º 6/2018/A, de 16 de maio.

3.1.9 Áreas de risco natural

As áreas identificadas na planta de ordenamento como áreas de risco natural, tanto no solo urbano como em solo rústico, correspondem às seguintes situações:

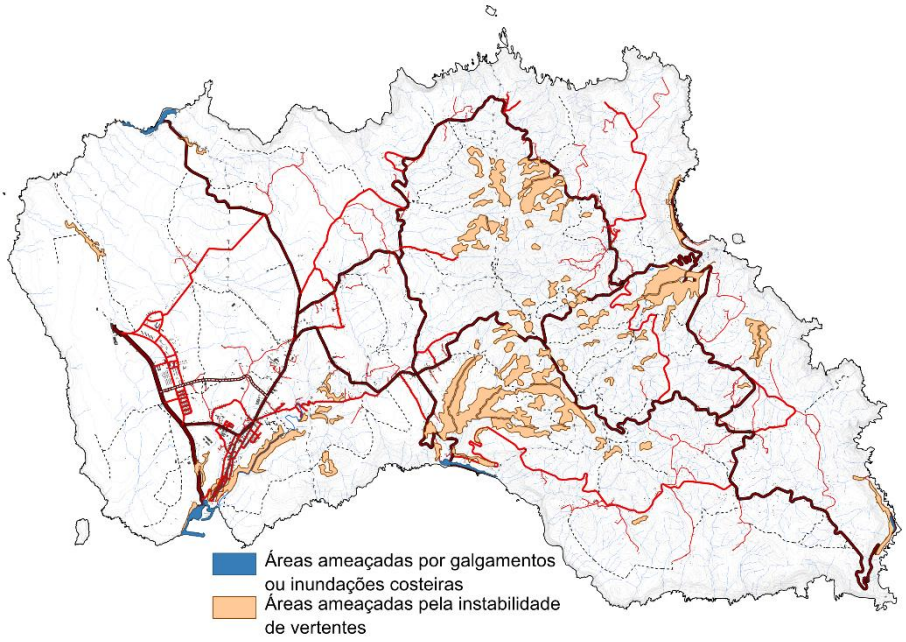
a) Áreas ameaçadas por galgamentos ou inundações costeiras, que correspondem a áreas suscetíveis de serem invadidas pelo avanço das águas do mar em caso de tempestades, nomeadamente as áreas contíguas às margens das águas do mar que, em função das suas características fisiográficas e morfológicas, evidenciam elevada vulnerabilidade à ocorrência de inundações por galgamento oceânico;

b) Áreas de ameaçadas pela instabilidade de vertentes, que correspondem a áreas identificadas como de suscetibilidade elevada à ocorrência de movimentos de vertentes.

As áreas consideradas estão devidamente articuladas com as orientações constantes do PRAC, bem como nos planos especiais de ordenamento do território, nomeadamente o POOC de Santa Maria, tendo-se, neste caso, efetuado a adaptação aos critérios e respetivas delimitações mais recentes, decorrentes das Orientações Metodológicas para a Delimitação da Reserva Ecológica na região (rOMDRE-RAA), nomeadamente em relação à instabilidade de arribas, movimentos de vertente e áreas expostas ao avanço do mar.

Nas áreas de risco natural integradas no 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 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.

Figura 3.9_Distribuição territorial das áreas de risco natural



Sem prejuízo do disposto nos regimes do domínio hídrico e de outros aplicáveis, nas áreas de risco natural integradas no 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) Apenas são admitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, sendo interditas as restantes operações urbanísticas, nos termos das alíneas seguintes;

b) As obras de ampliação não podem 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.

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 da elaboração de um plano territorial, em conformidade com a legislação existente.

3.1.10 Zonamento acústico

Relativamente à componente Ruído, a Câmara Municipal procedeu à atualização dos mapas de ruído do concelho, nos termos do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora (RGRA) aprovado pelo DLR n.º 23/2010/A de 30 de junho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 26/2010 de 27 de agosto, os quais retratam o ambiente acústico existente no concelho de Vila do Porto, não tendo como propósito ser utilizados para fins de licenciamento de edificações (quer tenham ou não sensibilidade ao ruído), mas sim apoiar o zonamento acústico, permitindo a delimitação das zonas sensíveis e zonas mistas no território municipal, ficando estas sujeitas a limites distintos de exposição ao ruído.

Os Mapas de Ruído encontram-se em anexo ao presente relatório, encontrando-se a aguardar validação.

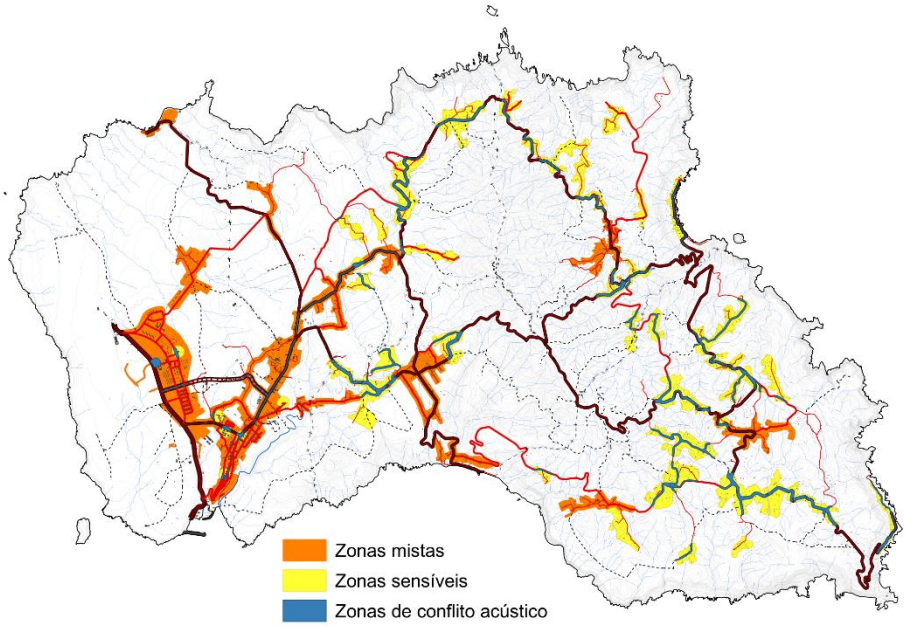
Este instrumento permite quantificar os níveis de ruído ambiente exterior existentes no concelho assim como identificar as principais fontes de ruído. A identificação das fontes permite identificar áreas não adequadas à instalação de recursos de maior sensibilidade tais como escolas, centros de saúde, entre outros.

Nesse sentido, segundo o 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 ordenamento II - 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.

Figura 3.10_Zonamento acústico e localização das zonas de conflito sonoro



De uma forma geral, nas zonas classificadas pelo zonamento acústico deve ser garantida a não exposição ao ruído ambiente exterior superior aos valores limite indicados na tabela seguinte, nos termos do RGRA.

Tabela 3.9_Valores limites de exposição

Zonamento acústico	Lden dB(A)	Ln dB(A)
Zonas mistas	65	55
Zonas sensíveis	55	45

Fonte: Artigo 22º do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora (DLR 23/2010/A de 30/06, na redação atual)

Para efeitos de aplicação do RGRA, 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 as áreas de equipamentos de utilização coletiva.

As zonas de conflito sonoro correspondem aos espaços que integram as zonas sensíveis e as zonas mistas que se encontram expostas a ruído ambiente exterior superior aos valores fixados no RGRA e onde as operações urbanísticas devem ser sujeitas a planos municipais de ação de ruído. No concelho de Vila do Porto, as zonas de conflito sonoro identificadas correspondem a zonas pontuais que abrangem os seguintes arruamentos, incluindo frentes edificadas:

- Envolvente à Central Termoelétrica de Vila do Porto;
- Avenida Infante Dom Henrique;
- Rua Angra do Heroísmo;
- Variante à Vila do Porto;
- Ginjal;
- Avenida de Santa Maria;
- Rua José Leandres Chaves;
- ER 1-2ª;
- ER 2-2ª;
- ER 3-2ª;
- Estrada Municipal da Malbusca;

- Rua do Congro;
- Rua do Cotovelo;
- Rua Teófilo Braga,

Os equipamentos de utilização coletiva inseridos em zonas sensíveis que integram zonas de conflito são os seguintes:

- EB1/JI do Aeroporto;
- EB 2,3/S Bento Rodrigues;
- Unidade de Saúde da Ilha de Santa Maria;
- EB1/JI de Vila do Porto;
- Lar e Centro de Dia da Santa Casa da Misericórdia de Vila do Porto;
- Recolhimento de Santa Maria Madalena;
- EB1/JI de São Pedro;
- EB1/JI de Almagreira;
- EB1/JI D. António Sousa Braga.

De acordo com o Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora dos Açores, as operações urbanísticas a realizar nas áreas de conflito estão condicionadas à efetiva demonstração da compatibilidade da edificação e respetivos usos com o ambiente sonoro, através de avaliação acústica especifica.

Os recetores sensíveis isolados (edifícios habitacionais, escolares, hospitalares ou similares, e ainda espaços de lazer com ocupação humana) não integrados nas zonas classificadas, por se encontrarem fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes ou na sua envolvente, às Zonas Mistas ou Sensíveis, sendo aplicáveis os respetivos valores limite de exposição ao ruído fixados no regulamento.

As áreas onde se detetem conflitos sonoros, isto é, onde os indicadores de ruído ambiente Lden e Ln ultrapassem os valores limite fixados no Regulamento Geral do Ruído, devem ser objeto de planos municipais de ação de ruído destinados a gerir os problemas e efeitos do ruído, identificando 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.

3.2. Solo rústico

3.2.1 Aspetos gerais do solo rústico

A qualificação do solo rustico regula o seu aproveitamento sustentável com base nas suas funções, integrando no concelho de Vila do Porto as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

- Espaços agrícolas;
- Espaços florestais, subdivididos em:

  - espaços florestais de produção;
  - espaços florestais de conservação;
  - espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
- Espaços naturais e culturais;
- Espaços de exploração de recursos geológicos;
- Espaços de equipamentos;
- Aglomerados rurais.

Esta reorganização da qualificação do solo e respetiva regulamentação possibilita a identificação mais explicita dos usos dominantes, compatíveis e complementares.

O capítulo do regulamento dedicado ao solo rústico contém um artigo com disposições gerais relativas a esta classe que já existia no PDM em vigor e onde foram feitos alguns ajustamentos, destacando-se:

- A possibilidade de se condicionarem operações urbanísticas quando surjam ou se agravem situações de riscos naturais tais como instabilidade de vertentes, inundações costeiras, entre outros;
- A clarificação das atividades que carecem de controlo prévio municipal;
- O condicionamento da localização de novos empreendimentos turísticos a um conjunto de requisitos que visam a preservação dos valores e da identidade da paisagem onde se inserem, bem como a definição de 4 estrelas como categoria mínima a observar na instalação de novos empreendimentos turísticos quando compatível com o uso dominante;
- A exigência de projeto paisagístico das áreas exteriores, que garanta uma boa integração do empreendimento na paisagem envolvente em todos os novos empreendimentos turísticos, quer resultem de construção nova, quer resultem de reabilitação ou reconstrução de preexistências;
- A introdução de normas relativas à instalação de novas áreas de exploração de massas minerais de acordo com o PAE, nomeadamente as normas gerais NG17, NG55 e NG59 a NG63 e a norma especifica NE6.

Neste capítulo inicial, foi ainda introduzido um artigo que estabelece o regime geral de edificabilidade que anteriormente se encontrava disperso nas várias categorias do solo rústico.

3.2.2 Espaços agrícolas

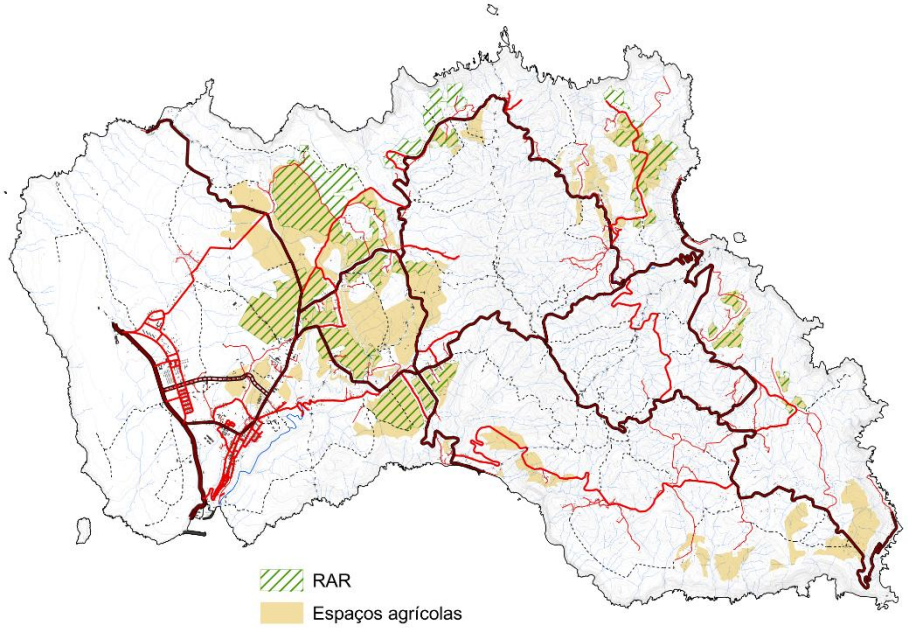
Os espaços agrícolas são áreas que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento das atividades agrícola e pecuária, incluindo os solos da Reserva Agrícola Regional, assim como os outros solos com aptidão agrícola e pecuária, devendo ser acautelada a aplicação do Código de Boas Práticas Agrícolas e Ambientais.

Na proposta de ordenamento mantiveram-se maioritariamente as áreas delimitadas no PDM em vigor como espaços agrícolas, mediante ajustes pontuais resultantes sobretudo de acertos cartográficos por um lado, e em consequência de alterações na delimitação das categorias adjacentes em especial, dos espaços naturais e culturais e espaços florestais e, ainda, da classificação do solo urbano.

Estes solos localizam-se maioritariamente na zona central do concelho de Vila do Porto, com maior incidência nas freguesias de São Pedro e Almagreira, existindo manchas com menor expressão nas freguesias de Santa Bárbara e Santo Espírito.

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

Figura 3.11_Distribuição territorial dos espaços agrícolas



As formas dominantes de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das potencialidades e limitações para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas, nomeadamente o regime da Reserva Agrícola Regional.

Constituem usos complementares e compatíveis com as formas dominantes de utilização dos espaços agrícolas (desde que cumpram os requisitos definidos na legislação aplicável em vigor):

- 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;
- 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, salsicharias, entre outros.

Podem ainda ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes usos:

- Obras com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, de âmbito hidráulico, das vias de acesso, dos aterros e escavações, bem como das edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos ou ao armazenamento, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas locais;
- Habitações unifamiliares;
- Empreendimentos turísticos com a categoria igual ou superior a 3 estrelas, que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo;
- Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território;
- 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;
- 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;

- 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;
- Pequenas áreas de armazéns e indústrias dos tipos 2 e 3 ou equivalente.

Para além dos requisitos aplicáveis e condições específicas exigíveis caso a caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação atrás referida só pode ocorrer expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.

A nível do regime de edificabilidade, foram introduzidas as seguintes alterações ao regulamento do PDM em vigor:

- O regime de edificabilidade passou a integrar a secção das disposições comuns do solo rústico e do solo urbano;
- Incorporação do regime específico para as áreas integradas na RAR, decorrente do regime atual da RAR, sem prejuízo do estabelecimento nos PEOT em vigor, cumulativamente com o regime da 2rPDM_ViladoPorto, aplicando-se as exigências e condições do mais restritivo;
- No regime dos edifícios destinados à habitação, optou-se por generalizar aos espaços agrícolas os parâmetros definidos para as zonas não incluídas na RAR no PDM em vigor;
- Harmonização com a legislação específica vigente relativa aos empreendimentos turísticos (em termos de tipologias admitidas e limitação da área de construção), em conjugação com o regime atual da RAR;
- Inclusão da obrigatoriedade da definição de uma faixa *non aedificandi* arborizada de proteção e enquadramento nas unidades de exploração agropecuária, com o mínimo de 10 m ao longo do perímetro da exploração;
- Introdução de um limite à transformação de áreas florestais e de matos existentes para usos agrícolas ou outros usos, obrigando à manutenção de 35% do prédio como floresta ou matos, exceto para os prédios inferiores a 2.500 m^2.

As operações urbanísticas a realizar nos espaços agrícolas obedecem a parâmetros urbanísticos específicos, entre os quais se destacam as seguintes condições, relativamente a instalações agropecuárias, habitação e instalações de turismo:

- A parcela mínima para novas instalações é de 5.000m^2 se confinante com a rede regional, ou de 2.500m^2 quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola;
- Excetua-se do ponto anterior a construção de apoios à atividade agrícola que não excedam 100m^2, 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;
- A área máxima de construção, no caso das **instalações agrícolas e agropecuárias** é de 1.500m^2, com 1 piso e altura máxima da edificação de 5 m;
- A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga ainda à criação de uma faixa arborizada de proteção e enquadramento, ao longo do perímetro da área de exploração;
- Na construção de **habitação**, a parcela tem de confinar com a rede viária regional ou municipal e uma área mínima de 2.500m^2, onde apenas se admite 1 fogo por parcela, com uma área de construção máxima de 270m^2, um máximo de 2 pisos (não podendo o 2.º piso exceder 100m^2 de área de construção), uma altura da edificação máxima de 7 m e, assegurando um afastamento mínimo das construções aos limites da parcela de 3 m;

- No caso das **instalações afetas ao turismo**, admitem-se as seguintes:
  - Estabelecimentos hoteleiros: índice de utilização do solo de 0,25 até um máximo de 2.400m^2 de área de construção, com um número máximo de 2 pisos e uma altura da edificação máxima de 8m, admitindo-se o aumento adicional até 1m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas;
  - Aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos: índice de utilização do solo de 0,15, até um máximo de 1.000m^2 de área de construção, no mínimo com 6 unidades de alojamento, com um número máximo de 2 pisos e uma altura da edificação máxima de 8m;
  - Empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação: índice de utilização do solo de 0,25, com um número máximo de 2 pisos (incluindo os pisos abaixo da cota de soleira) e uma altura da edificação máxima de 7m, sem prejuízo das preexistências;
  - Parque de campismo e caravanismo: índice de utilização do solo de 0,05, com 1 piso e uma altura da edificação máxima de 5m;
  - Equipamentos de animação turística: índice de utilização do solo de 0,03, com um número máximo de 2 pisos (incluindo os pisos abaixo da cota de soleira), altura da edificação máxima de 8 m, índice de impermeabilização do solo de 20%;
  - Todas as instalações devem garantir o adequado enquadramento paisagístico, integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas e a minimização dos impactes ambientais.

Em termos de regime de uso e ocupação do território, no que respeita às áreas integradas na RAR, aplica-se o disposto da legislação especifica vigente, cumulativamente com a disciplina do PDM, tendo-se mantido, em termos globais, as disposições do PDM em vigor com ligeiros ajustamentos, seja de clarificação da redação ou alteração pontual de parâmetros no sentido de adequação à prática da gestão urbanística municipal.

3.2.3 Espaços florestais

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.

Atendendo ao novo enquadramento legal, opta-se por subdividir os espaços florestais em três subcategorias considerando os usos a estas associados e ao regime de edificabilidade respetivo, nomeadamente espaços florestais de produção, espaços florestais de conservação e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal.

As alterações efetuadas a nível de delimitação dos espaços florestais do PDM em vigor foram essencialmente na adaptação à nova cartografia, por um lado, e em consequência de alterações na delimitação das categorias adjacentes em especial, dos espaços naturais e culturais e dos espaços agrícolas, assumindo-se, contudo, a aposta clara de aumentar a área destinada ao uso florestal tendo-se incluído as zonas onde existe boa aptidão para o seu desenvolvimento, contribuindo igualmente para a proteção de áreas de recarga de aquíferos e respetivas captações. e de áreas de muito elevada vulnerabilidade à erosão hídrica dos solos.

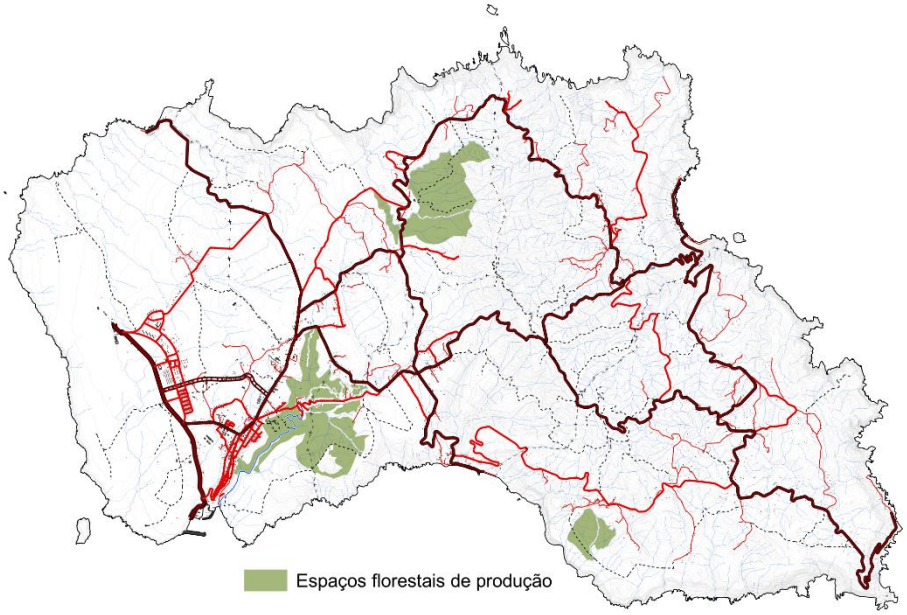
Espaços florestais de produção

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.

Neste contexto, integram a subcategoria de espaços florestais de produção as seguintes áreas:

- ▪ Áreas ocupadas por floresta e com aptidão e características para a produção lenhosa, em especial com espécies exóticas com interesse para a arborização, maioritariamente com declives inferiores a 30 graus,
- Reserva florestal de recreio de Valverde florestal;

Figura 3.12_Distribuição territorial dos espaços florestais de produção



No que se refere às alterações no regulamento, a nível dos usos, destacam-se as seguintes:

- Definição de um regime específico de uso, ocupação e transformação do solo decorrente da distinção das subcategorias de espaços florestais;
- Introdução nos usos complementares das instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos florestais afetos à exploração, por exemplo serrações, entre outros;
- Introdução de restrições à reconversão dos espaços florestais, de acordo com orientações da entidade regional com competência em matéria de recursos florestais, estabelecendo a obrigação de preservação de uma área mínima de floresta existente no prédio, completando com critérios a observar na seleção das áreas a preservar;
- As atividades complementares dos usos dominantes passam a ser apenas as instalações diretamente adstritas às explorações florestais e as instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos florestais afetos à exploração;
- Restrições aos usos compatíveis, eliminando a possibilidade do uso habitacional, cingindo-se apenas a:
  - Instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;
  - Obras decorrentes de exigências legais supervenientes, relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas, por forma a que estas atividades e respetivas instalações possam continuar em laboração, desde que se encontre justificada pelo requerente a necessidade da obra.

A viabilização dos usos anteriormente referidos fica condicionada ao cumprimento:

a) Dos requisitos de integração urbanística e paisagística e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos no regulamento;

b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso, nomeadamente nas normas gerais do sol rústico definidas no regulamento;

c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada ao regime da reserva ecológica ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

Nos espaços florestais 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. 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.

A viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.

As operações urbanísticas a realizar nos espaços florestais de produção e de conservação obedecem a parâmetros urbanísticos específicos, destacando as seguintes condições, relativamente a instalações adstritas às explorações florestais e instalações afetas ao turismo:

- A parcela mínima para novas construções é de 5.000m² se confinante com a rede regional, ou de 2.500m² quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola;
- A área máxima de construção, no caso das **instalações de apoio à atividade florestal** é a que resulta da aplicação do índice de utilização do solo de 0,2 limitada a 500m² de área de construção, com 1 piso e altura da edificação máxima de 5m;
- As instalações existentes podem ser ampliadas até aos limites atrás referidos ou, no caso de não observarem as condições mencionadas, é permitida a ampliação até 20m² ou 10 % da área de implantação existente;
- Devem ser garantidos afastamentos mínimos de 6m aos limites da parcela, sem prejuízo da legislação vigente relativamente à rede viária que confina com a parcela;
- As novas instalações de apoio à atividade florestal bem como na ampliação das existentes é garantido um afastamento mínimo de 500m ao património edificado classificado, bem como aos empreendimentos turísticos;
- No caso das **instalações afetas ao turismo**, admitem-se empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, obedecendo a um índice de utilização do solo de 0,25, com um número máximo de 2 pisos (incluindo os pisos abaixo da cota de soleira) e uma altura da edificação máxima de 7m, sem prejuízo das preexistências.

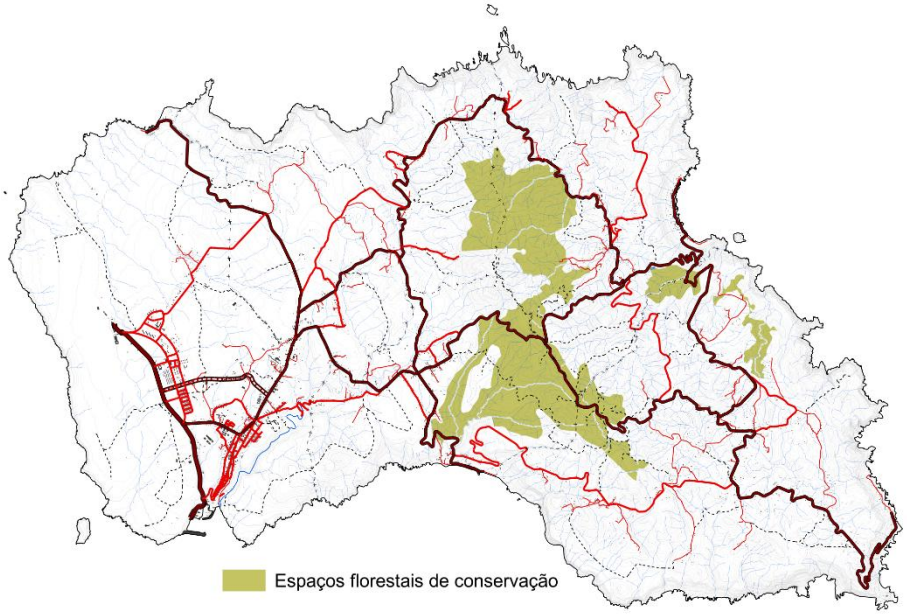
Espaços florestais de conservação

ICorrespomdem 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, com vocação dominante para a florestação, em especial, com espécies autóctones e/ou para a produção de lenhosas de qualidade.

Integram a subcategoria de espaços florestais de conservação delimitada na planta de ordenamento:

- áreas que possuem aptidões e características para a proteção do solo, da água ou de conservação, também adequadas para a atividade de exploração florestal
- maioritariamente, áreas com declives superiores a 30 graus, áreas estratégicas de proteção de recarga de aquíferos ou áreas com interesse para a conservação da natureza e da biodiversidade;
- áreas abrangidas pelo perímetro florestal, não incluídas nos espaços naturais e culturais.

Figura 3.13_Distribuição territorial dos espaços florestais de conservação



No que se refere às alterações no regulamento, a nível dos usos, destacam-se as seguintes:

- Definição de um regime específico de uso, ocupação e transformação do solo decorrente da distinção das subcategorias de espaços florestais;
- Manutenção dos usos complementares conforme definido no regime do PDM em vigor para os espaços florestais;
- Introdução de restrições à reconversão dos espaços florestais, de acordo com orientações da entidade regional com competência em matéria de recursos florestais, estabelecendo a obrigação de preservação de uma área mínima de floresta existente no prédio, completando com critérios a observar na seleção das áreas a preservar;
- Interdição da habitação e integração nos usos compatíveis das obras decorrentes de exigências legais supervenientes, relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas, por forma a que estas atividades e respetivas instalações possam continuar em laboração, desde que se encontre justificada pelo requerente a necessidade da obra.

A viabilização dos usos anteriormente referidos fica condicionada ao cumprimento:

d) Dos requisitos de integração urbanística e paisagística e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos no regulamento;

e) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso, nomeadamente nas normas gerais do sol rústico definidas no regulamento;

f) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada ao regime da reserva ecológica ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

As operações urbanísticas a realizar nos espaços florestais de conservação obedecem a parâmetros urbanísticos específicos, destacando as seguintes condições, relativamente a instalações adstritas às explorações florestais e instalações afetas ao turismo:

- A parcela mínima para novas construções é de 5.000m² se confinante com a rede regional, ou de 2.500m² quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola;
- A área máxima de construção, no caso das **instalações de apoio à atividade florestal** é a resultante da aplicação do índice de utilização do solo de 0,2 até um máximo de 200m² de área de construção, com 1 piso e altura da edificação máxima de 5m;

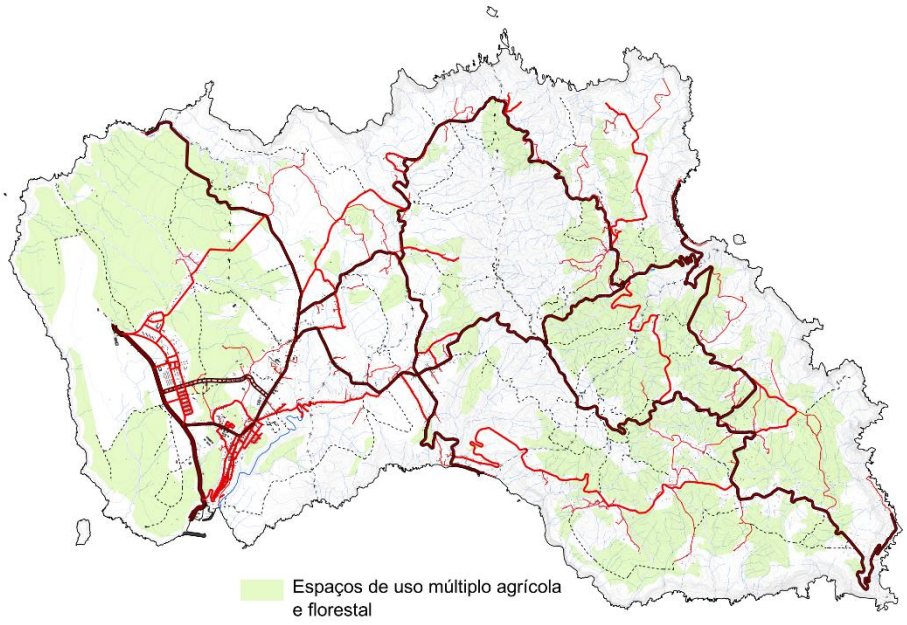
- As instalações existentes podem ser ampliadas até aos limites atrás referidos ou, no caso de não observarem as condições mencionadas, é permitida a ampliação até 20m² ou 10 % da área de implantação existente;
- Devem ser garantidos afastamentos mínimos de 6m aos limites da parcela, sem prejuízo da legislação vigente relativamente à rede viária que confina com a parcela;
- As novas instalações de apoio à atividade florestal bem como na ampliação das existentes é garantido um afastamento mínimo de 500m ao património edificado classificado, bem como aos empreendimentos turísticos;
- No caso das **instalações afetas ao turismo**, admitem-se empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, obedecendo a um índice de utilização do solo de 0,25, com um número máximo de 2 pisos (incluindo os pisos abaixo da cota de soleira) e uma altura da edificação máxima de 7m, sem prejuízo das preexistências.

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.

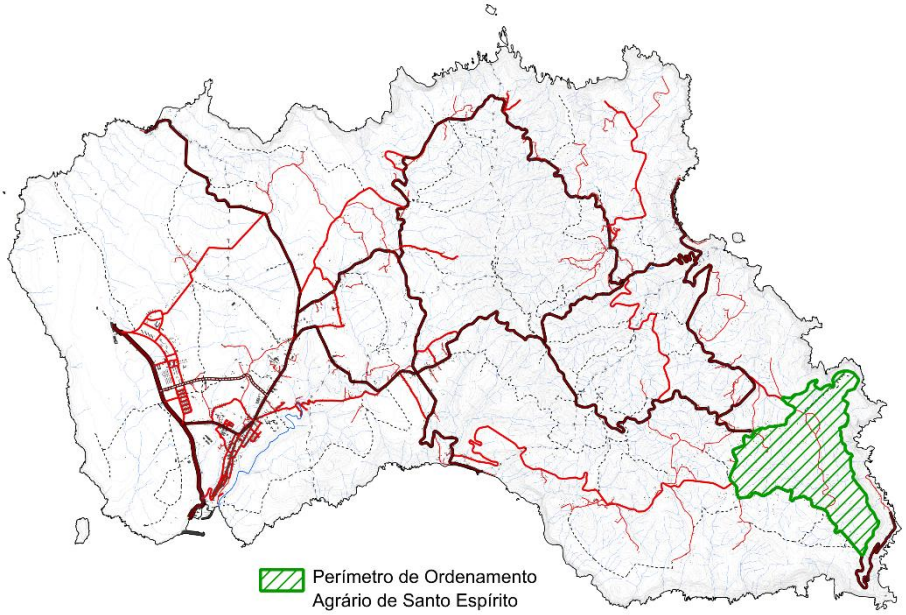
Integram, genericamente, os espaços agroflorestais delimitados na planta de ordenamento em vigor, correspondendo às áreas com aptidões diversificadas e com capacidade para pastagens naturais ou melhoradas, assim como para exploração florestal**.**

Figura 3.14_Distribuição territorial dos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal



Com uma incidência espacial mais marcada na parte nascente da ilha, estas áreas encontram-se frequentemente associadas aos aglomerados rurais. São áreas com um uso normalmente adaptado à capacidade de uso dos solos e incluem a área inserida no perímetro de ordenamento agrário de Santo Espírito.

Figura 3.15_Perímetro de ordenamento agrário de Santo Espírito



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.

Constituem usos complementares dos usos dominantes desta subcategoria de espaço:

- As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas ou pecuárias ou florestal, 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;
- 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, entre outros;

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:

- Habitações unifamiliares;
- As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;
- Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo;
- Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território;
- 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;
- 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;
- 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;

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

A viabilização dos usos anteriormente referidos fica condicionada ao cumprimento:

a) Dos requisitos de integração urbanística e paisagística e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos no regulamento;

b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso, nomeadamente nas normas gerais do sol rústico definidas no regulamento;

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.

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, exceto nos prédios que tenham uma área inferior a 2.500 m^2.

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.

Em termos de regime de edificabilidade, propõe-se um regime equivalente aos espaços agrícolas. Assim, as operações urbanísticas a realizar nos **espaços de uso múltiplo agrícola e florestal** obedecem a parâmetros urbanísticos específicos, entre os quais se destacam as seguintes condições, relativamente a instalações agrícolas, agropecuárias e florestais, habitação e instalações de turismo:

- A parcela mínima para novas construções é de 5.000m² se confinante com a rede regional, ou de 2.500m² quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola;
- Excetua-se do ponto anterior a construção de apoios à atividade agrícola e florestal que não excedam 100m^2, 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;
- A área máxima de construção, no caso das **instalações de apoio à atividade agrícola, agropecuária e florestal** é de 1.500m², com 1 piso e altura máxima de 5 m, exceto instalações técnicas especiais como os silos, depósitos de água, entre outros;
- A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga ainda à criação de uma faixa arborizada de proteção e enquadramento, ao longo do perímetro da área de exploração;
- Na construção de **habitação**, a parcela tem de confinar com a rede viária regional ou municipal e uma área mínima de 2.500m^2, onde apenas se admite 1 fogo por parcela, com uma área de construção máxima de 270m², um máximo de 2 pisos (não podendo o 2.º piso exceder 100m^2 de área de construção), uma altura da edificação máxima de 7m e, assegurando um afastamento mínimo das construções aos limites da parcela de 3m;
- Nas habitações existentes, sem prejuízo de outras restrições, são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação até ao limite dos parâmetros atrás referidos ou, no caso de não observarem as condições referidas, permite-se uma ampliação até 20m^2, sem alteração da altura da edificação e desde que assegurados os afastamentos mínimos aos limites da parcela;
- No caso das **instalações afetas ao turismo**, admitem-se as seguintes:
  - Estabelecimentos hoteleiros: índice de utilização do solo de 0,25 até um máximo de 2.400m^2 de área de construção, com um número máximo de 2 pisos e uma altura da edificação máxima de 8m, admitindo-se o aumento adicional até 1m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas;
  - Aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos: índice de utilização do solo de 0,15, até um máximo de 1000m^2 de área de construção, no mínimo com 6 unidades

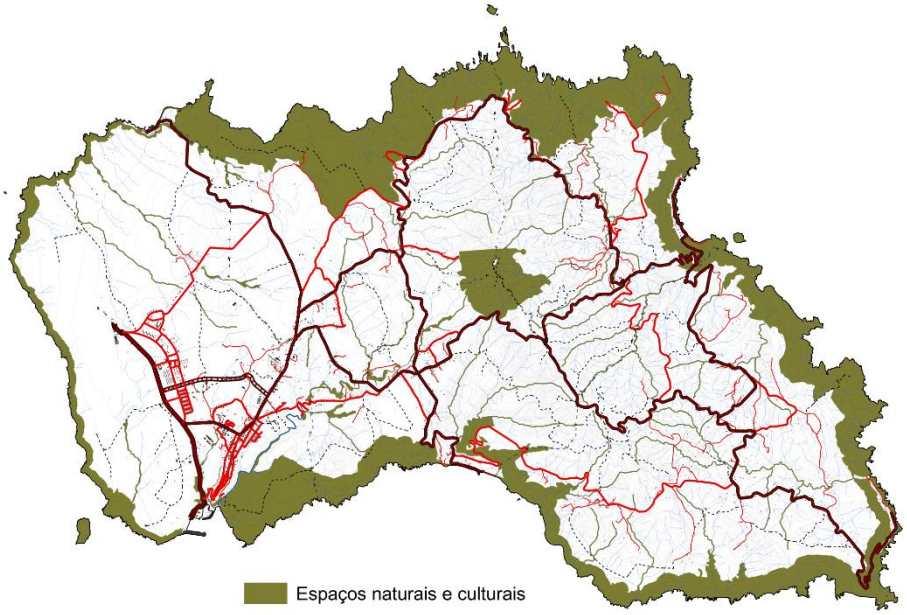
de alojamento, com um número máximo de 2 pisos e uma altura da edificação máxima de 8m;

- Empreendimentos de turismo em espaço rural e turismo de habitação: índice de utilização do solo de 0,25, com um número máximo de 2 pisos (incluindo os pisos abaixo da cota de soleira) e uma altura da edificação máxima de 7m, sem prejuízo das preexistências;
- Parque de campismo e caravanismo: índice de utilização do solo de 0,05, com uma altura da edificação máxima de 5m;
- Equipamentos de animação turística: índice de utilização do solo de 0,03, com um número máximo de 2 pisos (incluindo os pisos abaixo da cota de soleira), altura da edificação máxima de 8m, índice de impermeabilização do solo de 20%;
- Todas as instalações devem garantir o adequado enquadramento paisagístico, integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas e a minimização dos impactes ambientais.

3.2.4 Espaços naturais e culturais

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.

Figura 3.16_Distribuição territorial dos espaços naturais e culturais



Em termos de delimitação, mantêm-se as áreas do PDM em vigor, nomeadamente:

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,

tendo havido os respetivos acertos decorrentes da cartografia homologada, com destaque para a rede hidrográfica atualizada. Para além disso, foram incluídas algumas manchas associadas ao sistema delimitado no âmbito da Reserva Ecológica (DRAAC) relativo às áreas de instabilidade de vertentes que não estivessem já abrangidas pelas restantes áreas qualificadas como espaços naturais e culturais, mas que com estas tenham continuidade, bem como as áreas de galerias ripícolas e de vegetação natural identificadas como tal na Planta da situação existente.

Constituem usos dominantes e compatíveis com os espaços naturais qualquer intervenção nos espaços naturais e culturais que tenha em consideração os seguintes objetivos:

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

No que se refere ao regime de uso, ocupação e transformação do solo, nos espaços naturais e culturais **são considerados compatíveis os seguintes atos e atividades**, 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:

- 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;
- 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;
- A requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente;
- 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;
- A exploração florestal, desde que licenciada pelas entidades competentes e condicionada à obrigação de rearborização.

Nos espaços naturais e culturais **são interditos** os seguintes atos ou atividades:

- Atividades cinegéticas, com exceção das ações de correção de densidades de coelhos;
- Introdução de espécies exóticas;
- Extração de inertes;

- 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.

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.

Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos anteriormente referidos, 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:

- Realização de atividades de caráter técnico e científico, independentemente da área de investigação;
- Realização de atividades turísticas de grupo ou de visitas de estudo ou de outra natureza, que ocorram nas áreas identificadas com jazidas fósseis;
- Recolha de material biológico, geológico e paleontológico existente.

Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000 as seguintes atividades devem ser sujeitas a avaliação de impacte ambiental, nos termos da legislação vigente:

a) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, ampliação até um limite de 25% da área atual, demolição e conservação;

b) A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das já existentes;

c) A instalação de infraestruturas de saneamento básico;

d) A instalação de infraestruturas de produção de energia, bem como novas linhas aéreas de transporte de energia e de comunicações à superfície.

Nestas áreas 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.

O regime de edificabilidade previsto no PDM em vigor deverá manter-se em termos globais, embora com ajustes pontuais, nomeadamente:

- Integrando novos instrumentos de gestão territorial, políticas e alterações da legislação que, entretanto, entrou em vigor;
- fazendo a devida harmonização com o regime do POOC tendo em consideração a data de aprovação deste e o facto das opções apresentadas no âmbito da presente proposta já tentarem ir ao encontro das opções dos POOC da RAA entretanto alterados.

Assim, apresentam-se as atividades permitidas nos espaços naturais e culturais, 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 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 200m^2 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 16m^2 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.

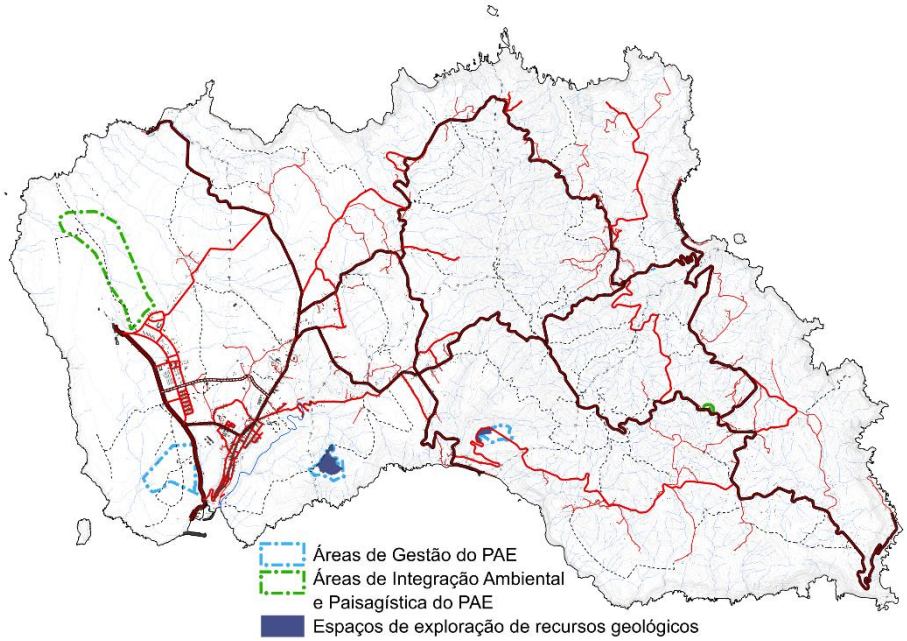
Na área de intervenção do POOC aplicam-se as disposições constantes neste instrumento aplicando cumulativamente ambos os regimes, tendo-se efetuado uma harmonização entre estes, de acordo com os critérios e restrições nomeadamente em relação à instabilidade de arribas, movimentos de vertente e áreas expostas ao avanço do mar, indo ao encontro das opções dos POOC da RAA entretanto alterados.

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. Apesar do POOC em vigor delimitar apenas três áreas definidas como áreas balneares (Anjos, Maia e Praia Formosa), este instrumento classifica também São Lourenço como zona balnear do tipo 1, ou seja, zonas balneares equipadas de uso intensivo, com um nível elevado de apoios, equipamentos e infraestruturas de utilização pública.

3.2.5 Espaços de exploração de recursos geológicos

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 o Plano Setorial de Ordenamento para as Atividades Extrativas da RAA (PAE). Na planta de ordenamento são consideradas as duas áreas licenciadas, atualmente em atividade – Pico do Facho e Barreiros - tendo havido pequenos acertos, conforme a informação disponibilizada pela Direção Regional de Empreendedorismo e Competitividade (DREC).

Figura 3.17_Distribuição territorial dos espaços de exploração de recursos geológicos



De acordo com o disposto no PAE, foram igualmente transpostas para a planta de ordenamento as três Áreas de Gestão (Lomba Poente, Pico do Facho Barreiros, identificadas no PAE como SMA25 e SMA28), tendo havido pequenos ajustes nos seus limites decorrentes de acertos cartográficos motivados pela escala da cartografia homologada. Trata-se de 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.

Encontram-se igualmente representadas na planta de ordenamento, as Áreas de Integração Ambiental e Paisagística (AIAP) definidas no PAE.

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

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

- 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;
- 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;
- Nestas áreas 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;
- 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;
- Acresce que, 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;
- Os usos compatíveis atrás referidos 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;
- As três Áreas de Gestão no concelho de Vila do Porto encontram-se localizadas no solo rústico, em espaços agrícolas e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, aplicando-se o regime definido pelo para os espaços agrícolas e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, sempre que esse regime o permita, nos termos da legislação em vigor;
- 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;
- 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;
- 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.

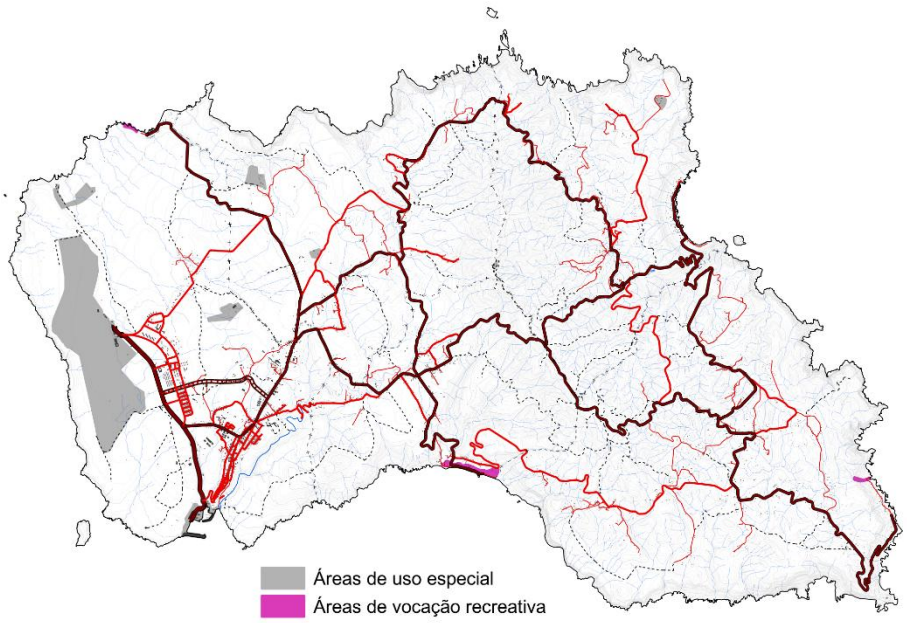
Nos termos definidos no PAE, poderão surgir novas áreas de exploração de massas minerais através da constituição de novas áreas de gestão, em zonas não condicionadas, nomeadamente no âmbito do Mecanismo de Reforço Limitado, o qual admite a possibilidade de um reforço de licenciamento até um limite de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

3.2.6 Espaços de equipamentos

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

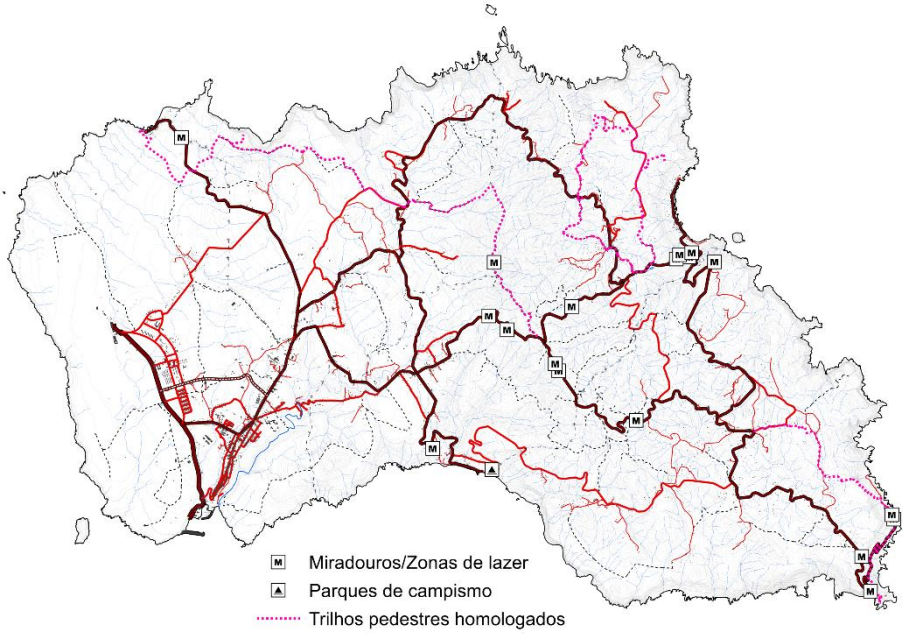
- **Áreas de uso especial** – englobam as grandes infraestruturas de transporte (Aeroporto de Santa Maria e Porto de Vila do Porto) e outras infraestruturas portuárias (Porto dos Anjos, Porto da Maia, Portinho de São Lourenço e Portinho do Castelo) e de gestão de resíduos e ainda as áreas afetas à Agência 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;
- **Áreas de vocação recreativa** – são áreas delimitadas no POOC em vigor que, pelas suas particularidades, admitem um uso recreativo mais intensivo e nas quais é permitida a edificação com recurso a materiais e formas tradicionais, devendo ser dada prioridade à recuperação do edificado existente. Estão identificadas três zonas como áreas de vocação recreativa e de lazer, uma situada na Praia Formosa, outra na Maia e por fim na Baía dos Anjos.

Figura 3.18_Distribuição territorial dos espaços de equipamentos



Contrariamente ao que foi representado na planta de ordenamento do PDM em vigor, na presente revisão optou-se por identificar o parque de campismo e os miradouros existentes como elementos informativos, uma vez que, não estando afetos a uma categoria de espaço especifica, deverão ser considerados como usos compatíveis nas diversas qualificações do solo rústico e urbano, bem como os percursos pedestres existentes.

Figura 3.19_Distribuição territorial dos miradouros/zona de lazer, parque de campismo e percursos pedestres



- **Parque de campismo** – correspondente ao equipamento localizado na Praia Formosa;
- **Miradouros/zonas de lazer** – são os espaços públicos e outros equipamentos de recreio e lazer, associados aos recortes na paisagem e aos pontos de vista panorâmicos que estes proporcionam, distribuídos pelo território municipal, verificando uma maior concentração nas freguesias de Santa Bárbara e Santo Espírito;
- **Percursos pedestres** – correspondem aos percursos homologados, devidamente identificados no capítulo 4 do Volume V – Caracterização e diagnóstico.

No que se refere ao regime de uso, ocupação e transformação das áreas inseridas nos espaços de equipamentos, refira-se nas áreas de uso especial afetas ao Aeroporto de Santa Maria, ao Porto de Vila do Porto e ao Centro de Processamento de Resíduos da Ilha de Santa Maria as intervenções regem-se pelas disposições previstas na legislação específica aplicável.

Relativamente às áreas de uso especial associadas a estruturas edificadas abandonadas, importa ponderar a sua manutenção como espaços de equipamentos e o regime próprio a que estão atualmente sujeitas. São identificadas três áreas na planta de ordenamento, nomeadamente:

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

Quanto às áreas afetas à Agência Espacial Europeia e à Rede Atlântica de Estações Geodinâmicas e Espaciais, de acordo com a informação disponibilizada, estão previstas as seguintes intervenções até 2027:

- Instalação do Centro Tecnológico Espacial de Santa Maria, na zona do antigo kartódromo, que prevê a instalação de hangar, salas e escritórios, pontos de controlo de acesso, além de outras estruturas de suporte a missões de acesso e retorno do Espaço;
- Expansão do Teleporto de Santa Maria, ocupando o terreno localizado a norte da atual Estação ESA SMA1, prevendo a construção de edifício de controlo da antena, pedestal e antena parabolóide com cerca de 5 metros de diâmetro. Deverá ser assegurada a possibilidade de instalação de mais antenas no mesmo terreno;
- Realização de missões suborbitais na zona da Malbusca, prevendo a instalação de um Centro de Lançamento Espacial, que inclui alterações não definitivas na topografia e infraestruturas ligeiras de caráter não permanente, tais como tendas e insufláveis de suporte às rederidas missões.

Neste contexto, propõe-se um regime de edificabilidade para estas áreas onde se admite obras de construção e obras de reconstrução e ampliação das construções existentes, com os parâmetros máximos e regras seguintes:

a) Altura da edificação: 7 m, podendo ser superior em situações tecnicamente justificáveis;
b) Índice de utilização do solo: 0,5;
c) Garantia do adequado enquadramento paisagístico e a minimização de impactes ambientais.

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.

3.2.7 Aglomerados rurais

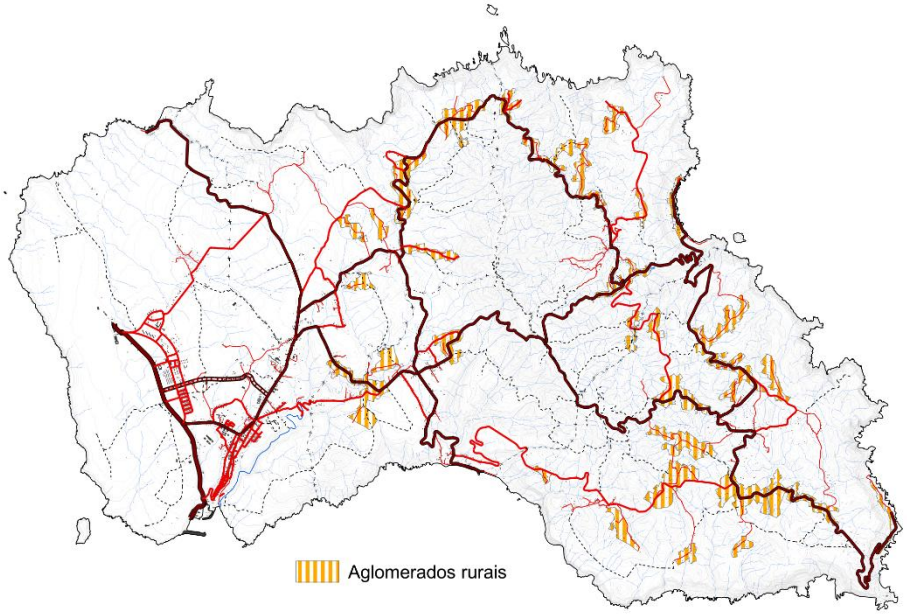
Os aglomerados rurais correspondem às áreas de povoamento tradicional definidas no PDM em vigor e constituem espaços edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas no solo rústico, onde se pretende promover a manutenção do modelo espacial de ocupação do solo e do seu carácter marcadamente rural, preconizando-se a densidade construtiva com características distintas do restante solo rústico.

Propõe-se a manutenção das áreas delimitadas na planta de ordenamento do PDM em vigor como áreas de povoamento tradicional, salvo algumas exceções decorrentes de acertos de cartografia ou por sobreposição com áreas de riscos naturais (instabilidade de vertentes e galgamentos e inundações costeiras), tendo sido incluídos novos núcleos populacionais de acordo com a nova classificação do solo considerando as características do povoamento em presença.

São identificados na planta de ordenamento os seguintes aglomerados rurais, maioritariamente localizados nas freguesias de Santa Bárbara, Santo Espírito e São Pedro, com acesso pela Estrada Regional ou rede municipal:

a) Na freguesia de Almagreira: Covas/Falcão/Brasil, Courelas e Fonte Nova;
b) Na freguesia de Santa Bárbara: Arrebentão, 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, Loural, 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.

Figura 3.20_Distribuição territorial dos aglomerados rurais



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

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

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.

Figura 3.21_Distribuição territorial dos aglomerados rurais

Nos aglomerados rurais podem ser viabilizados os seguintes usos:

- Habitações unifamiliares;
- Comércio e serviços;
- Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente miradouros e estruturas de apoio à atividade de fruição do território.

Consideram-se usos complementares dos usos dominantes da categoria de aglomerados rurais, os seguintes:

- As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;
- As atividades económicas que integrem o conceito de atividade de produtiva local, nos termos da legislação específica.

A viabilização dos usos atrás referidos fica condicionada ao cumprimento:

a) Dos requisitos de integração urbanística e paisagística e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos no regulamento;

b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento, nomeadamente no que se refere às normas gerais do solo rústico.

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos anteriormente referidos só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.

Qualquer intervenção nos aglomerados rurais tem por base nos seguintes princípios:

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

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.

Com exceção dos aglomerados rurais de São Lourenço e Maia – os quais, nos termos das disposições constantes do POOC, devem ser sujeitos a projetos integrados de intervenção que visem a sua requalificação urbanística e ambiental – admite-se novas construções para habitação em unidades cadastrais com área igual ou superior a 1.200 m², devendo observar as seguintes regras:

- Área de implantação máxima: 150 m², concentrada num único edifício;
- Índice de impermeabilização do solo máximo: 35 %;
- Máximo de um fogo por parcela;
- Número máximo de pisos: 2;
- Altura da edificação máxima: 8 m;
- Afastamento mínimo aos limites da parcela: 3 m;
- Manutenção dos materiais de construção e das cores tradicionais de cada freguesia;
- 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.

Nas edificações existentes admitem-se obras de reconstrução, alteração ou ampliação até ao limite dos parâmetros atrás referidos, sem prejuízo do seguinte:

- Para as edificações existentes com área de implantação inferior a 150 m² que não observem as restantes disposições definidas para as novas edificações, admite-se uma ampliação até 20 m²

de área de construção desde que respeitem a altura da edificação e o afastamento mínimo atrás referidos;

- Nas situações em que exista mais do que um edifício, admite-se que a cada edifício isolado corresponda um fogo;
- O segundo piso só é permitido quando esgotada a área máxima de implantação admitida exceto por condicionantes naturais comprovadas;
- Sem prejuízo das disposições constantes do POOC, nas obras de alteração, reconstrução ou ampliação das edificações existentes localizadas aglomerados rurais de São Lourenço e Maia o afastamento mínimo ao limite para parcela é de 1,5 m e de 3 m entre edificações existentes;
- 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:
  - Vila do Porto - cinzento;
  - Almagreira - vermelho;
  - São Pedro - amarelo;
  - Santa Bárbara - azul;
  - Santo Espírito - verde.

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.

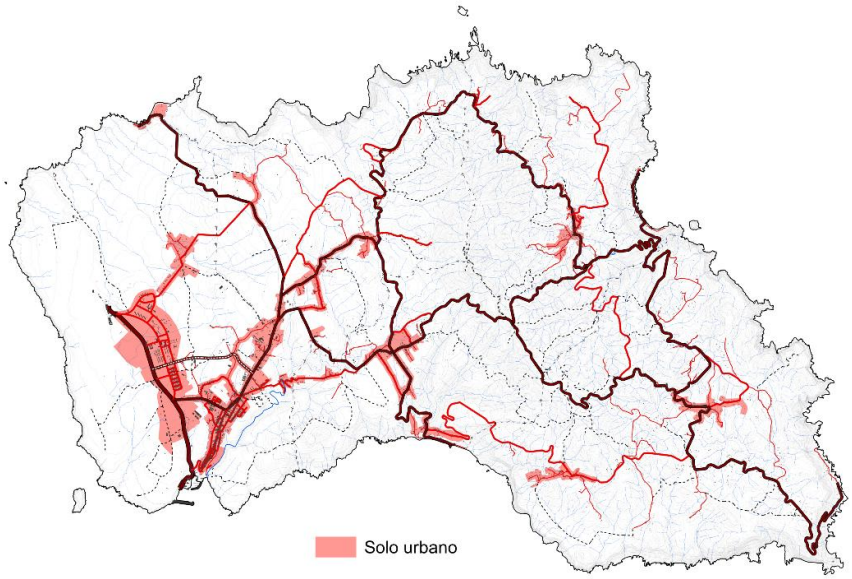
Os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos regem-se pelas disposições constantes nas disposições relativas aos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal.

Nas parcelas abrangidas pelo PNI apenas se admitem obras de reconstrução e ampliação nos termos do respetivo regime específico.

3.3. Solo urbano

Da aplicação dos critérios de delimitação do solo urbano anteriormente expostos resultou uma proposta de classificação como solo urbano que agora se apresenta.

Figura 3.22_Distribuição territorial do solo urbano



3.3.1 Aspetos gerais do solo urbano

Nos termos dos objetivos da 2rPDM_ViladoPorto e das opções de classificação e qualificação do solo anteriormente descritas, a qualificação proposta para o solo urbano é a seguinte:

- Espaços urbanos consolidados;
- Espaços urbanos a consolidar;
- Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística;
- Espaços de equipamentos urbanos, que se subdivide em:
  - Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
  - Áreas verdes urbanas;
  - Áreas verdes de proteção e enquadramento.

O capítulo do regulamento dedicado ao solo urbano contém uma secção sobre disposições gerais dessa classe que abrange os seguintes temas a que correspondem artigos:

- Obras de construção;
- Obras de alteração ou de ampliação;
- Regime de edificabilidade;
- Ocupação dos logradouros existentes;
- Alinhamentos;
- Altura das edificações;
- Expressão arquitetónica;
- Empreendimentos turísticos e equipamentos
- Indústrias e armazéns.

De seguida apresentam-se as principais propostas de regulamentação das diversas categorias de espaço do solo urbano.

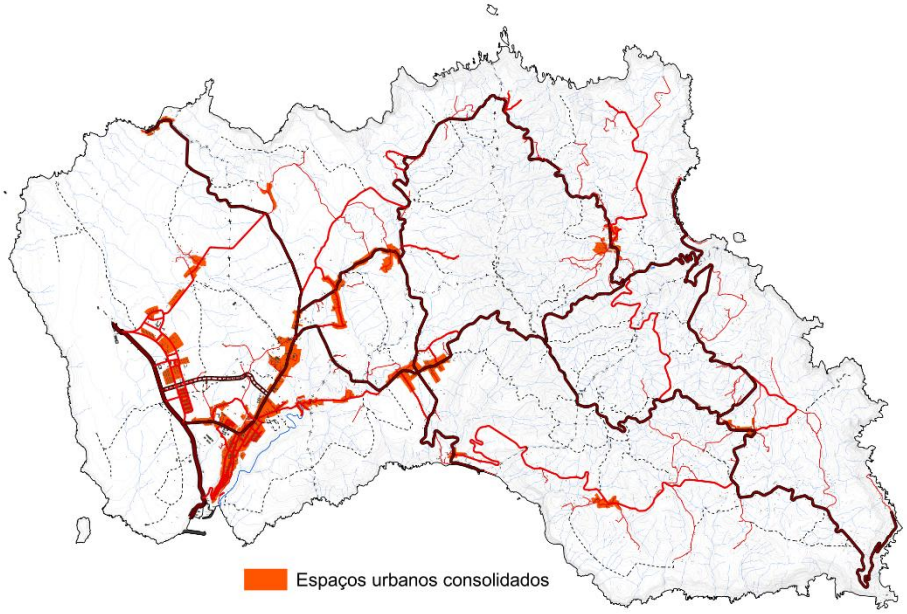
3.3.2 Espaços urbanos consolidados

Os espaços urbanos consolidados correspondem a áreas das sedes de freguesia e outros aglomerados urbanos dispondo de uma rede de arruamentos com todas as infraestruturas básicas de apoio à edificação, cujos lotes ou parcelas se encontram total ou maioritariamente ocupados por edificações, prevendo-se a requalificação e colmatação urbana através da replicação das tipologias de ocupação existentes, com vista à uniformização do tecido urbano.

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

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

Figura 3.23_Distribuição territorial dos espaços urbanos consolidados



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

Relativamente aos parâmetros urbanísticos, mantém-se índices de ocupação do solo e de utilização do solo diferenciados para os espaços urbanos consolidados pertencentes aos diferentes aglomerados urbanos em função da hierarquia da rede urbana (veja-se subcapítulo 3.1.6), destacando a sede de concelho.

Assim, nos espaços urbanos consolidados inseridos no perímetro urbano de **Vila do Porto** aplicam-se, de um modo geral, os seguintes indicadores, tendo por base os parâmetros definidos no PDM em vigor, eliminando o índice de utilização do solo, por se considerar de difícil aplicação:

- Índice de ocupação do solo: 80%;
- Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excecionais devidamente justificados;
- Altura da fachada máxima: 7 m.

Nos restantes aglomerados urbanos as operações urbanísticas nos espaços urbanos consolidados devem obedecer aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- Índice de ocupação do solo: 70 %;
- Número máximo de pisos: 2;
- Altura da fachada máxima: 7 m.

Quando se tratar de lotes ou prédios a reconstruir ou remodelar alterar, aplicam-se os índices anteriores ou os preexistentes;

Os edifícios devem adaptar-se à morfologia do terreno, estando interditos cortes contínuos das encostas com mais de 2m de altura.

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.

Até à entrada em vigor do plano de pormenor de salvaguarda previsto no Regime Jurídico de Proteção e Valorização do Património Cultural Móvel e Imóvel[8], 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 referido regime jurídico, desenvolvido no Regime Específico de Proteção e Valorização do Património Cultural Imóvel do Lugar do Aeroporto de Santa Maria, aprovado pelo DRR 6/2017/A de 21 de novembro.

Em termos gerais, definem-se ainda as seguintes regras para os espaços urbanos consolidados:

- É admitida a ampliação dos edifícios existentes desde que seja assegurado estacionamento no interior do lote, ou soluções alternativas, em conformidade com as disposições gerais do solo urbano, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, sendo a altura máxima da edificação a que resultar da aplicação do disposto no regulamento, nos casos em que essa ampliação for admitida;
- 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;
- A utilização dos logradouros, nos termos do ponto 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;
- O afastamento mínimo da construção aos limites do lote é de 3 metros, admitindo-se que os anexos sejam encostados ao limite do lote desde que seja garantido afastamentos laterais mínimos de 3 metros;
- 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;
- A Câmara Municipal pode autorizar a construção ou reconstrução de edificações destinadas a habitação, comércio e serviços, bem ainda à instalação de indústrias correspondentes ao tipo 3, segundo a legislação em vigor e aplicável, desde que a frente do lote não seja inferior a 5 m, com sujeição aos seguintes condicionamentos:
  - a 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;
  - 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;
- Excetuam-se da disposição 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;
- 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;

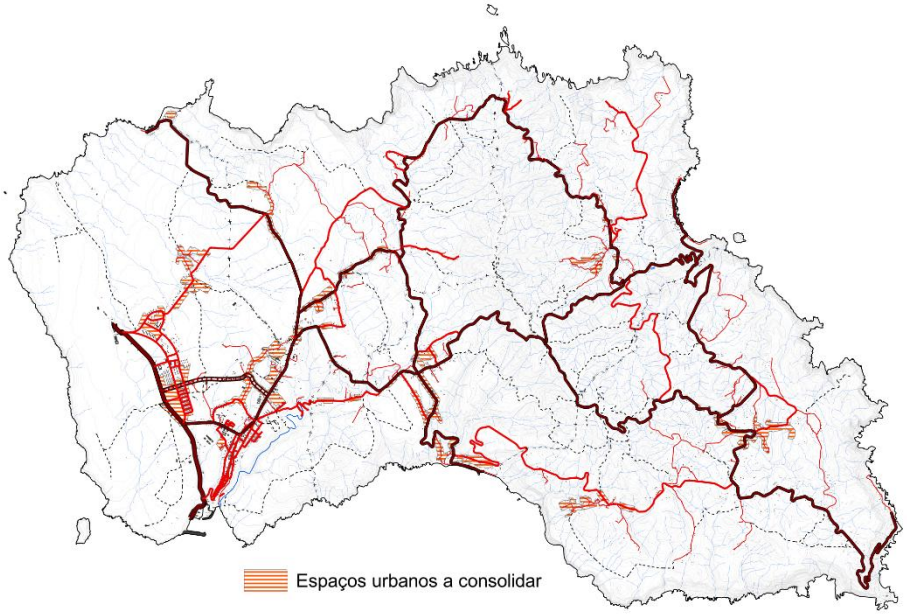
[8] *DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro.*

- 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;
- 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.

3.3.3 Espaços urbanos a consolidar

Esta categoria integra o conjunto de 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 funcional dos aglomerados urbanos e a viabilização da manutenção das infraestruturas existentes.

Figura 3.24_Distribuição territorial dos espaços urbanos a consolidar



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

Em termos de regime de edificabilidade propõe-se a manutenção do PDM em vigor, sendo incluída a especificação de alguns parâmetros (como a altura da fachada) ou clarificação de normas existentes, decorrentes da prática da gestão urbanística.

Assim, nas áreas integradas nesta categoria, são permitidas novas construções, obras de reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes, obras de reconversão urbanística e operações de loteamento, sem prejuízo do disposto para as situações no solo urbano abrangido por riscos naturais.

Nos espaços urbanos a consolidar localizados na sede de concelho aplicam-se as seguintes disposições:

- Índice de ocupação do solo: 60 %;
- Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excecionais devidamente justificados;
- Altura da fachada máxima: 7 m;

- Nas operações urbanísticas que se enquadrem em situação de colmatação urbana, aplica-se o disposto para os espaços urbanos consolidados no aglomerado urbano de Vila do Porto.

Nos espaços urbanos a consolidar localizados nos restantes aglomerados aplicam-se as seguintes disposições:

- Índice de ocupação do solo: 50 %;
- Número máximo de pisos: 2;
- Altura da fachada máxima: 7 m.

Quando se tratar de lotes ou prédios a reconstruir ou a alterar aplicam-se os parâmetros anteriores ou os preexistentes.

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.

As operações de loteamento nos espaços urbanos a consolidar devem obedecer às seguintes disposições (mantém-se o regime atualmente em vigor):

- Densidade habitacional máxima de 50 fogos/ha;
- Índice de utilização do solo para habitação, comércio e indústria ≤ 0,6;
- Área mínima do lote: de 300 m² e área máxima do lote de 2.500 m²;
- Número máximo de pisos: 2, salvo se vier a ser estabelecido um número superior, mediante plano de pormenor;
- Altura da fachada máxima: 7m;
- Superfície máxima a afetar a anexos, que não podem exceder 1 piso: 10 % da área do lote, num máximo de 100 m²;
- 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.

São ainda definidas as seguintes regras aplicáveis na generalidade dos espaços urbanos a consolidar:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

3.3.4 Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística

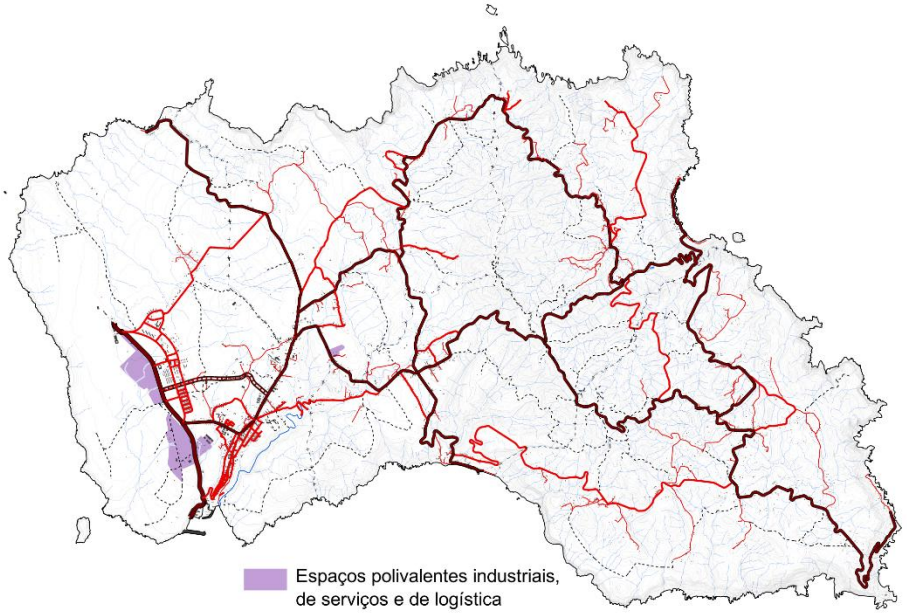
Os espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização, nomeadamente à empresas industriais e de serviços, bem como unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais, sendo admitida a instalação de atividades complementares tais como serviços, comércio e equipamentos de apoio às empresas ou infraestruturas de gestão ambiental.

Os espaços integrados nesta categoria correspondem às áreas atualmente em vigor – situadas nas freguesias de Vila do Porto e Almagreira – tendo sido incluídas outras qualificadas como solos de urbanização programada no PDM em vigor em processo de consolidação com compromissos urbanísticos ou efetivamente ocupadas, conforme avaliação efetuada no âmbito do REOT.

No caso da área existente na freguesia de Almagreira, foi realizada uma pequena ampliação de modo a abranger a ocupação atual e acerto de cadastro. Relativamente delimitada no PDM em vigor, manteve-se em solo urbano as áreas ocupadas ou comprometidas, adjacentes às vias infraestruturadas, considerando que se trata de áreas de elevada importância para o desenvolvimento económico do concelho, na medida em que promovem a fixação de novas unidades empresariais e, por outro lado, favorecem a relocalização e ampliação de atividades atualmente localizadas noutras áreas do tecido urbano.

É ainda considerada a área de "Zona Franca" junto ao aeroporto definida pelo DRR n.º 27/86/A de 26 de julho, infraestruturada, a qual ocupa uma superfície de 33,7ha, destinada à instalação de atividades de natureza industrial, constituindo uma zona de livre importação e exportação de mercadorias, embora esta deva ser aferida tendo em conta o seu encerramento oficial em 2011[9]. De referir que esta área se encontra atualmente cedida à Agência Espacial Europeia.

Figura 3.25_Distribuição territorial dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística



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

É obrigatório o licenciamento de novos estabelecimentos industriais, os quais devem localizar-se nas áreas industriais delimitadas na planta de ordenamento. Podem vir a ser licenciadas novas unidades

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

industriais fora das áreas atrás referidas, nos casos previstos na legislação aplicável vigente, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública existentes e desde que:

- Não exista parque industrial infraestruturado e com dispositivos de tratamento de efluentes;
- Seja respeitada a legislação em vigor sobre recolha, tratamento e destino final dos resíduos resultantes do processamento industrial e poluição sonora e atmosférica.

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.

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 parqueamento exterior aos lotes, comum a toda a zona industrial;

d) O abastecimento de água deve processar-se, sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição, devendo a captação própria obedecer às disposições constantes da legislação vigente e aplicável;

e) Os efluentes derivados da produção industrial apenas podem ser lançados nas linhas de drenagem natural após tratamento processado em estação própria;

f) Índice de ocupação do solo: ≤ 70 %;

g) Índice volumétrico: 5 m^3/m^2

h) Altura da edificação máxima: 10 m, admitindo-se mais 1m para instalações técnicas desde que devidamente justificadas;

i) Área não impermeabilizada: ≥ 10 % da área do lote;

j) Área de parqueamento não inferior a 10 % da superfície de pavimento útil das edificações;

k) O afastamento das edificações ao limite frontal do lote deve ser igual a metade da respetiva altura, com uma distância mínima de 5 m;

l) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;

m) Nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica através da definição de regras de construção;

n) As áreas destinadas a instalações de caráter social, tais como cantinas, posto médico, creches, entre outras, podem ser acrescidas à área de implantação da construção, desde que não excedam 5 % da área do mesmo;

o) 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.

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.

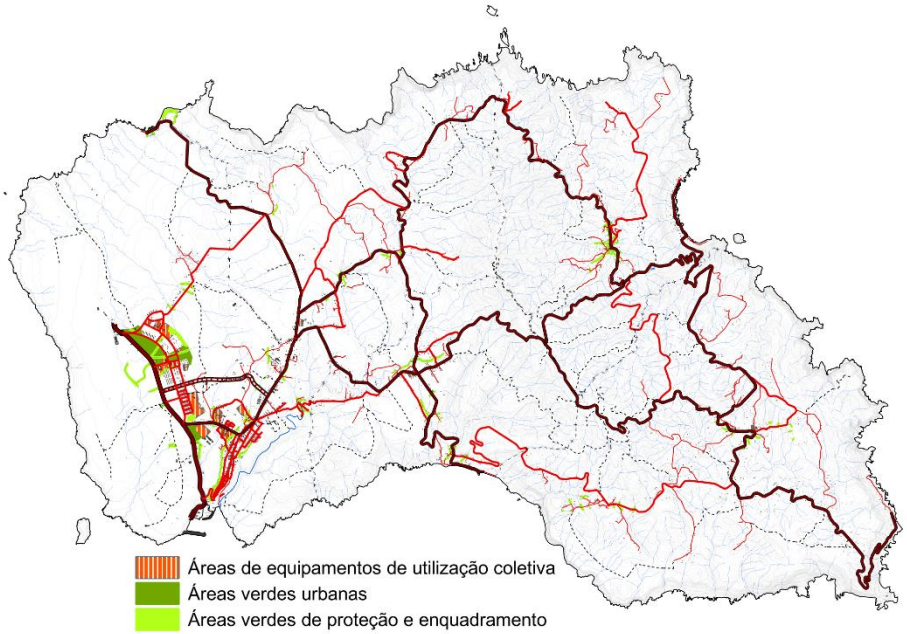
As instalações existentes podem ser objeto de obras de modernização, conservação, ampliação ou reconversão respeitando o índice volumétrico de 5m³/m² e um índice de ocupação do solo de 60%.

3.3.5 Espaços de equipamentos urbanos

Os espaços de equipamentos urbanos correspondem aos espaços incluídos no solo urbano, destinados à implantação de equipamentos de utilização coletiva e à utilização pública para fins recreativos ou de lazer, subdividindo-se em:

- **áreas de equipamentos de utilização coletiva** – correspondem a grandes áreas ocupadas por equipamentos coletivos de natureza educativa, desportiva, cultural, administrativa, entre outras;
- **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;
- **áreas verdes de proteção e enquadramento** – englobam os corredores ecológicos associados às margens dos cursos de água que integram o solo urbano, as vertentes que envolvem o casco histórico de Vila do Porto e a zonas verdes envolventes de infraestruturas rodoviárias.

Figura 3.26_Distribuição territorial dos espaços de equipamentos urbanos



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

Em termos regulamentares, apresenta-se o regime de edificabilidade proposto para cada subcategoria:

- Áreas de equipamentos de utilização coletiva
  - Prevê-se a sua manutenção e eventual ampliação, bem como a instalação de comércio/serviços;
  - Sem prejuízo do disposto no 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;
  - A ampliação referida no ponto 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;

- As operações urbanísticas devem respeitar o índice de ocupação do solo máximo de 70%, um máximo de pisos em função da moda do número de pisos da envolvente urbana, da frente urbana ou do quarteirão onde se localiza e uma altura da fachada máxima equivalente a 4m por piso, devendo ser previstas áreas de estacionamento;

- Áreas verdes urbanas:
  - são admitidas construções ligadas às atividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública;
  - as intervenções a realizar 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;
  - nos projetos de requalificação de áreas verdes urbanas devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local;

- Áreas verdes de proteção e enquadramento:
  - não são admitidas obras de construção, admitindo-se apenas intervenções de valorização paisagística que contribuam para a melhoria da imagem urbana e que permitam a sua eventual fruição pública;
  - 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;
  - 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.

4. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

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

As opções da 2rPDM_ViladoPorto relativas à programação e execução encontram-se desenvolvidas no Volume III - Programa de Execução, plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira e plano de monitorização, sendo no presente relatório apenas descritas as opções que se traduzem no regulamento e na planta de ordenamento.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial dos Açores determina que os PDM contenham disposições relativas à execução das opções de ordenamento neles estabelecidas e respetiva programação (artigo 99.º). Para tal, estes planos devem definir, por um lado, **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão** (UOPG) que correspondem a espaços territoriais bem definidos para os quais o PDM preconiza uma intervenção estruturada em torno de um conjunto de objetivos e programas, e, por outro, os critérios de **perequação compensatória** de benefícios e encargos e de **áreas de cedência** a aplicar às UOPG definidas.

A definição de UOPG no âmbito dos PDM está profundamente associada ao modelo de ordenamento preconizado para o solo urbano. As UOPG são particularmente importantes nos casos em que se pretende estruturar uma zona com um reduzido grau de ocupação ou condicionar de alguma forma a consolidação de determinadas áreas urbanas. Não obstante, em áreas urbanas históricas ou consolidadas para as quais se preveja uma aposta na requalificação urbana que envolva a elaboração de um Plano de Pormenor, deve também recorrer-se à delimitação de uma UOPG e estabelecerem-se os termos de referência para a elaboração desse plano.

Contudo, a concretização das opções dos PDM nas áreas integradas nas UOPG não tem necessariamente que envolver a elaboração de PU ou PP. A execução dos planos desenvolve-se no âmbito de unidades de execução as quais ficam estabelecidas em sede de programa de execução do PDM.

Podem ainda ser considerados instrumentos de execução do PDM os programas de ação territorial (veja-se artigo 153º do RJIGT-A) bem como os referidos na Subsecção II do Capítulo V do RJIGT-A (direito de preferência, demolição de edifícios, expropriação, reestruturação da propriedade e o reparcelamento). De um modo geral, as operações urbanísticas são igualmente instrumentos de execução de um PDM.

No Título IV do regulamento encontram-se diversas normas relativas à programação e execução do PDM, dividido em dois capítulos: disposições gerais – que descreve os princípios a que obedece a execução do plano e os instrumentos de execução e programação– e mecanismos perequativos, nomeadamente os instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial a aplicar nas unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal.

No que se refere às UOPG, a 2rPDM_ViladoPorto delimita três áreas que, por um lado, o município considera como sendo áreas estratégicas de desenvolvimento do concelho pela sua localização, pelo potencial de dinamização económica, no sentido de um melhor aproveitamento e rentabilização das infraestruturas existentes, por outro, pela necessidade de requalificação destas áreas, em que algumas estão inclusivamente previstas noutros instrumentos de gestão territorial e na legislação e que importa integrar no PDM.

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, designadamente:

a) UOPG 1 – Anjos;
b) UOPG 2 – Almagreira;
c) UOPG 3 – Lugar do Aeroporto de Santa Maria;

d) UOPG 4 – Mãe de Deus

A delimitação das UOPG visa garantir uma evolução articulada da ocupação do território – promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com os objetivos do PDM e as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho – e assegurar a integração ambiental e paisagística e promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

A **UOPG 1 – Anjos**, corresponde a uma área de 1,89ha localizada na freguesia de Vila do Porto, na continuidade do aglomerado urbano, sobre a qual incide um plano de pormenor, com o qual deve articular-se. 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.

Figura 4.1_Localização da UOPG 1 - Anjos

A **UOPG 2 – Almagreira**, corresponde a uma área de 10,77 ha localizada na sede de freguesia com o mesmo nome, na continuidade do espaço urbano, que necessita de uma estruturação que possibilidade um melhor aproveitamento das infraestruturas existentes. 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.

Figura 4.2_Localização da UOPG 2 - Almagreira

A **UOPG 3 – Lugar do Aeroporto de Santa Maria**, corresponde ao conjunto classificado como imóvel de interesse público e respetiva zona de proteção, abrangendo cerca de 146,76 ha. De acordo com a legislação específica vigente, o conjunto classificado deve ser objeto de plano de pormenor na modalidade de plano de pormenor de salvaguarda, com vista à valorização do conjunto classificado e da sua zona de proteção no quadro do desenvolvimento e garantia da qualidade ambiental e de vida, tendo em conta o contexto urbano e ou territorial em que se inserem, subordinando -se ao respeito e à promoção dos valores patrimoniais que justificam a proteção desses bens. Foram, ainda, definidos os seguintes objetivos específicos:

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.

Figura 4.3_Localização da UOPG 3 – Lugar do Aeroporto de Santa Maria

A **UOPG 4 – Mãe de Deus**, corresponde a uma área de 6,3 ha localizada na sede de concelho, na continuidade do espaço urbano, que necessita de uma estruturação que possibilidade um melhor aproveitamento das infraestruturas existentes. 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.

Figura 4.4_Localização da UOPG 4 – Mãe de Deus

Nas UOPG aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos no presente regulamento para a categoria de espaço abrangida, com as seguintes ressalvas:

- 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 omisso;
- 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.

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.

Ainda no âmbito da programação e execução, são definidas normas de projeto as quais se referem ao **dimensionamento de espaços de utilização coletiva**, nomeadamente áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva.

O PDM em vigor define um conjunto bastante densificado de parâmetros relativos a características mínimas dos arruamentos, bem como ao dimensionamento do estacionamento privativo e de utilização pública, sendo um aspeto a reconsiderar no âmbito da 2rPDM_ViladoPorto conforme sinalizado no REOT.

Neste contexto, o regulamento proposto aponta para a densificação deste tipo de parâmetros em sede de regulamento municipal. Até à aprovação do referido regulamento municipal, a 2rPDM_ViadoPorto define os seguintes parâmetros de dimensionamento dos espaços de utilização coletiva, visando servir as respetivas funções e integrar a redes de espaços desse tipo presentes na área urbana:

- Habitação unifamiliar – 63 m² por fogo;
- Habitação coletiva – 63 m² por cada 120 m² de área de construção destinada a habitação;
- Comércio e serviços – 55 m² por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio e serviços;
- Indústria e armazéns – 33 m² por cada 100 m² de área de construção destinada a indústria e armazéns.

Os parâmetros atrás indicados decorrem da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, na redação atual dada pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro publicada no Diário da República n.º 43.

O destino funcional a conferir às áreas de utilização coletiva calculadas de acordo com os parâmetros definidos, 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.

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.

Página propositadamente deixada em branco

ANEXOS

Página propositadamente deixada em branco

Quaternaire Portugal

ANEXO I_- Peças desenhadas

Página propositadamente deixada em branco

ANEXO II – Esquemas dos aglomerados urbanos – 1:5000

Nota

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

Tabela A1 – Identificação dos aglomerados urbanos

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

Os aglomerados rurais não são apresentados em esquemas, estando apenas identificados na planta de ordenamento.

ANEXO III_- Relatório com a indicação dos compromissos urbanísticos

Página propositadamente deixada em branco

RELATÓRIO COM A INDICAÇÃO DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

São considerados compromissos urbanísticos todos os atos administrativos, assumidos pelo município, que consolidam direitos de edificação na esfera jurídica dos particulares, nomeadamente através de informações prévias favoráveis, deferimento de projetos de arquitetura, comunicações prévias, licenças e autorizações emitidas, com eficácia, no âmbito de qualquer operação urbanística realizada ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação ou outro a que a lei confira esse direito.

Após análise da informação relativa aos procedimentos relativos às várias operações urbanísticas foi possível determinar quais os compromissos urbanísticos a considerar no âmbito da revisão do PDM. A planta de compromissos urbanísticos anexa ao presente relatório, elaborada à escala 1:25000 apresenta as parcelas sobre as quais foi emitido alvará de loteamento ou licença de obras (em vigor à data do presente relatório), bem como os pedidos de licenciamento que tenham obtido aprovação do projeto de arquitetura e se encontrem a aguardar as especialidades.

De acordo com as informações disponibilizadas, encontram-se em vigor 15 loteamentos urbanos, conforme se apresenta na tabela seguinte.

Tabela A2 – Loteamentos em vigor no município de Vila do Porto

ID	Alvará	Localização	Area a lotear (m²)	Area total de construção (m²)	Uso	Lotes (N.º)	Fogos/ Tipologia	Nº Pisos
LOT01	146/00	São Lourenço	2495	476,6	Habitação	3	T2/T3	1 e 2
LOT02	158/04	Vila do Porto	16 900	5 884	Industrial	12	-	-
LOT03	160/04	Vila do Porto	1 848	970	Habitação	3	T3	2
LOT04	161/04	Vila do Porto	17 550	7 176	Habitação	39	T3	2
LOT05	163/04	Vila do Porto	18 880	2 180	Habitação	5	T3	2
LOT06	164/06	Almagreira	1 232	845	Habitação	2	T3	2
LOT07	165/06	Vila do Porto	5 852	1 137	Habitação	5	T3	2
LOT08	166/06	Vila do Porto	2 901	755	Habitação	3	T2/T3	2
LOT09	167/06	Santo Espírito	3 080	403	Habitação	4	T3/T4	1 e 2
LOT10	167/07	Vila do Porto	4 928	-	Habitação	7	-	-
LOT11	169/08	Vila do Porto	2 464	319	Habitação	2	-	2
LOT12	170/08	Vila do Porto	72 513	3 105	Habitação	9	-	1+falsa
LOT13	*2012	Vila do Porto	-	-	Industrial	13	-	1 e 2
LOT14	*2021	São Pedro	*	*	Habitação	3	*	2
LOT15	*2023	Almagreira	2901	1000	Habitação	2	8	2

Legenda: (*) a aguardar informação; Fonte: CMVP

No que respeita aos **pedidos de informação prévia** relativos de obras de edificação identificam-se na tabela seguinte 22 processos, dos quais 7 são dados como em apreciação, embora datem de 2022 e 2023 e 6 estão com a situação pendente. Esta informação carece de validação e será atualizada na próxima fase.

Tabela A2 – Pedidos de informação prévia no município de Vila do Porto

REF	Processo	Freguesia	Op. Urbanística	Utilização	Situação
P 01	26/2023	Vila do Porto	Construção	Utilização mista	Favorável
P 02	06/2022	Vila do Porto	Alteração	Moradia	Em apreciação
P 03	04/2023	Vila do Porto	Construção	Duas moradias independentes	Favorável
P 04	02/2022	Vila do Porto	Alteração	Moradia	Pendente
P 05	13/2023	Vila do Porto	Construção	Moradia	Favorável

REF	Processo	Freguesia	Op. Urbanística	Utilização	Situação
P 06	29/2023	Vila do Porto	Construção	Moradia	Em apreciação
P 07	20/2023	Vila do Porto	Alteração /Legalização	Moradia	Pendente
P 08	15/2023	Vila do Porto	Ampliação	Unidade de indústria de carnes	Favorável
P 09	26/2021	São Pedro	Construção	Moradia	Pendente
P 10	09/2023	São Pedro	Construção	Moradia	Pendente
P 11	10/2023	São Pedro	Construção	Armazém	Favorável
P 12	24/2023	Santa Bárbara	Legalização	Anexo	Em apreciação
P 13	01/2023	Santa Bárbara	Construção	Anexo	Pendente
P 14	27/2023	Santa Bárbara	Construção	Apartamentos turísticos	Em apreciação
P 15	28/2023	Santa Bárbara	Construção	Moradia e Piscina	Em apreciação
P 16	08/2023	Santa Bárbara	Construção	Moradia	Favorável
P 17	20/2021	Santo Espírito	Construção	Anexo	Pendente
P 18	04/2022	Santo Espírito	Construção	Anexo	Em apreciação
P 19	09/2022	Santo Espírito	Construção	Moradia	Favorável
P 20	07/2023	Santo Espírito	Construção	Moradia	Favorável
P 21	02/2023	Santo Espírito	Construção	Empreendimento turístico	Favorável
P 22	01/2022	Almagreira	Construção	Moradia	Em apreciação

Fonte: CM_VP

Relativamente aos processos objeto de licenciamento ou comunicação prévia, foram identificados com alvará válido ou que tenham obtido aprovação do projeto de arquitetura ou outra aprovação um total de 88 processos, com destaque para os pedidos de licenciamento, registando apenas uma comunicação prévia e quatro pareceres prévios enquadrados pelo artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação relativos a obras da administração pública.

Tabela A3 – Pedidos de licenciamento, comunicação prévia e outros no município de Vila do Porto

REF	Processo	Freguesia	Tipo	Op. Urbanística	Utilização	Situação
L 01	16/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Jazigo	Alvará de obras 21/2023
L 02	19/2024	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Infraestrutura de Radiocomunicações	Especialidades aprovadas
L 03	37/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 04	07/2021	Vila do Porto	Licenciamento	Conservação	Anexo	Alvará de obras 11/2022
L 05	61/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Conservação	Anexo	Especialidades aprovadas
L 06	13/2024	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Infraestrutura de Telecomunicações	Especialidades aprovadas
L 07	34/2023	Vila do Porto	Parecer artº 7º	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 08	32/2023	Vila do Porto	Parecer artº 7º	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 09	33/2023	Vila do Porto	Parecer artº 7º	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 10	29/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Reconstrução e Alteração	Moradia	Especialidades aprovadas
L 11	41/2020	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 3/2022
L 12	35/2023	Vila do Porto	Parecer artº 7º	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 13	02/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Moradia	Especialidades aprovadas
L 14	35/2019	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 29/2019
L 15	47/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Apartamentos	Arquitetura aprovada
L 16	24/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Telheiro/Alpendre	Alvará de obras 3/2024
L 17	03/2024	Vila do Porto	Licenciamento	Alteração	Moradia	Especialidades aprovadas
L 18	06/2023	Vila do Porto	Comunicação Prévia	Construção	Salsicharia	Especialidades aprovadas

REF	Processo	Freguesia	Tipo	Op. Urbanística	Utilização	Situação
L 19	46/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Alteração e Ampliação	Lar Residencial	Especialidades aprovadas
L 20	32/2018	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Indústria	Especialidades aprovadas
L 21	12/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Anexo	Especialidades aprovadas
L 22	21/2020	Vila do Porto	Licenciamento	Ampliação e Alteração	Moradia	Alvará de obras 12/2022
L 23	20/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 24	22/2024	Vila do Porto	Licenciamento	Ampliação e Legalização	Espaço Comercial	Arquitetura aprovada
L 25	17/2024	Vila do Porto	Licenciamento	Alteração	Moradia	Arquitetura aprovada
L 26	31/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 27	01/2024	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	4 garagens	Especialidades aprovadas
L 28	53/2023	Vila do Porto	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 29	36/2021	São Pedro	Licenciamento	Ampliação e Construção	Moradia	Especialidades aprovadas
L 30	15/2024	São Pedro	Licenciamento	Alteração	Moradia	Arquitetura aprovada
L 31	05/2024	São Pedro	Licenciamento	Construção	Empreendimento Turístico	Especialidades aprovadas
L 32	56/2023	São Pedro	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 33	02/2024	São Pedro	Comunicação Prévia	Construção	Moradia	Alvará de obras 20/2024
L 34	14/2023	São Pedro	Licenciamento	Reconstrução	Moradia	Alvará de obras 2/2024
L 35	39/2021	São Pedro	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 36	26/2020	São Pedro	Licenciamento	Ampliação	Moradia	Alvará de obras 21/2021
L 37	08/2023	São Pedro	Licenciamento	Recuperação	Moradia	Especialidades aprovadas
L 38	43/2023	São Pedro	Licenciamento	Construção	Infraestrutura de radiocomunicações e acessórios	Especialidades aprovadas
L 39	11/2024	Santa Bárbara	Licenciamento	Alteração e Demolição	Moradia	Arquitetura aprovada
L 40	33/2019	Santa Bárbara	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 8/2020
L 41	21/2023	Santa Bárbara	Licenciamento	Alteração e Ampliação	Moradia	Arquitetura aprovada
L 42	09/2024	Santa Bárbara	Licenciamento	Reabilitação	Moradia	Arquitetura aprovada
L 43	18/2023	Santa Bárbara	Licenciamento	Alteração e Ampliação	Moradia	Especialidades aprovadas
L 44	07/2024	Santa Bárbara	Licenciamento	Alteração e Ampliação	Moradia	Arquitetura aprovada
L 45	39/2023	Santa Bárbara	Licenciamento	Alteração	Moradia	Arquitetura aprovada
L 46	11/2020	Santa Bárbara	Licenciamento	Ampliação	Moradia	Alvará de obras 26/2020
L 47	57/2023	Santa Bárbara	Licenciamento	Demolição e Alteração	Moradia	Arquitetura aprovada
L 48	09/2023	Santa Bárbara	Licenciamento	Construção	Moradia	Especialidades aprovadas
L 49	37/2021	Santa Bárbara	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 50	30/2023	Santa Bárbara	Licenciamento	Demolição, Alteração e Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 51	40/2021	Santa Bárbara	Licenciamento	Ampliação/Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 52	01/2023	Santa Bárbara	Licenciamento	Reconstrução	Moradia	Especialidades aprovadas
L 53	12/2024	Santa Bárbara	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 54	33/2024	Santa Bárbara	Licenciamento	Construção	Garagem	Arquitetura aprovada
L 55	27/2023	Santa Bárbara	Licenciamento	Conservação e Ampliação	Moradia	Especialidades aprovadas
L 56	10/2024	Santa Bárbara	Licenciamento	Construção	Garagem	Arquitetura aprovada
L 57	48/2023	Santo Espírito	Licenciamento	Reconstrução	Moradia	Especialidades aprovadas
L 58	04/2019	Santo Espírito	Licenciamento	Ampliação	Moradia	Alvará de obras 31/2019

REF	Processo	Freguesia	Tipo	Op. Urbanística	Utilização	Situação
L 59	06/2024	Santo Espírito	Licenciamento	Demolição, Ampliação e Alteração	Moradia	Arquitetura aprovada
L 60	10/2020	Santo Espírito	Licenciamento	Ampliação	Moradia	Alvará de obras 11/2021
L 61	40/2023	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Anexo	Arquitetura aprovada
L 62	51/2023	Santo Espírito	Licenciamento	Reconstrução e Ampliação	Moradia	Arquitetura aprovada
L 63	50/2023	Santo Espírito	Licenciamento	Reabilitação e Ampliação	Palheiro	Arquitetura aprovada
L 64	15/2019	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 1/2020
L 65	36/2023	Santo Espírito	Licenciamento	Alteração e Ampliação	Moinho e Anexo	Especialidades aprovadas
L 66	20/2018	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 1/2019
L 67	20/2020	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 5/2021
L 68	32/2021	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 8/2022
L 69	19/2023	Santo Espírito	Licenciamento	Reabilitação e Ampliação	Moradia	Arquitetura aprovada
L 70	44/2023	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Anexo	Arquitetura aprovada
L 71	34/2024	Santo Espírito	Licenciamento	Alteração e Ampliação	Moradia	Arquitetura aprovada
L 72	54/2023	Santo Espírito	Licenciamento	Demolição e Reconstrução	Moradia	Arquitetura aprovada
L 73	03/2023	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Garagem	Especialidades aprovadas
L 74	28/2018	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 32/2018
L 75	17/2018	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 30/2018
L 76	35/2018	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 4/2020
L 77	24/2018	Santo Espírito	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 31/2018
L 78	45/2023	Almagreira	Licenciamento	Reconstrução	Moradia	Arquitetura aprovada
L 79	44/2020	Almagreira	Licenciamento	Construção	Moradia	Alvará de obras 13/2021
L 80	011/2019	Almagreira	Licenciamento	Construção	Muro de suporte	Alvará de obras 37/2018
L 81	23/2024	Almagreira	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 82	36/2020	Almagreira	Licenciamento	Construção	Garagem	Alvará de obras 02/2022
L 83	17/2023	Almagreira	Licenciamento	Recuperação	Moradia	Alvará de obras 26/2023
L 84	16/2024	Almagreira	Licenciamento	Ampliação/Construção	Moradia e Anexo	Especialidades aprovadas
L 85	26/2024	Almagreira	Licenciamento	Construção	Moradia	Arquitetura aprovada
L 86	23/2023	Almagreira	Licenciamento	Construção	Moradia	Especialidades aprovadas
L 87	26/2023	Almagreira	Licenciamento	Alteração e Ampliação	Moradia	Arquitetura aprovada
L 88	25/2023	Almagreira	Licenciamento	Conservação	Empreendimento Turístico	Arquitetura aprovada

Fonte: CM VP

Excluindo os processos da administração pública (parecer prévio no âmbito do artigo 7,º do RJUE), dos 84 pedidos de obras de edificação mais de 1/3 dos processos incidem na freguesia de Vila do Porto (cerca de 29%, equivalente a 24 processos), seguindo-se a freguesia de Santo Espírito com 25% (21 processos) e Santa Bárbara com 21% (18 processos). As freguesias de Almagreira e São Pedro são as que registam o valor mais reduzido de processos de licenciamento (11 e 10, respetivamente). A tabela apresentada será atualizada até à versão para discussão pública, aguardando-se a informação respetiva.

Por fim, importa referir que se encontram eficazes três planos municipais de ordenamento do território – Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de vila do Porto, Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa e Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos.

ANEXO IV – Proposta de alteração à Reserva Agrícola Regional

Página propositadamente deixada em branco

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À RESERVA AGRÍCOLA REGIONAL

A proposta de Reserva Agrícola Regional (RAR) no concelho de Vila do Porto teve por base a Carta de RAR publicada pela Portaria n.º 25/2013, de 24 de abril, propondo-se ajustamentos à mesma considerando a proposta de ordenamento apresentada, nos termos do artigo 3.º do DLR n.º 32/2008/A de 28 de julho na redação dada pelo DLR n.º 20/2019/A de 7 de agosto, que aprova o Regime Jurídico da Reserva Agrícola Regional.

Nas tabelas seguintes, identificam-se as áreas que se propõe desafetar da RAR em consequência da proposta de classificação do solo urbano ou inserção nos aglomerados rurais, e, simultaneamente, as áreas que se propõe reintegrar na RAR, correspondentes a áreas do solo urbano no PDM em vigor alvo de desafetação da RAR 1992 e que na presente proposta são classificadas como solo rústico, indicando o respetivo motivo das alterações propostas.

Neste contexto, propõe-se a desafetação da RAR das áreas classificadas como solo urbano e as áreas inseridas em aglomerados rurais, para as quais é essencial garantir a capacidade de edificação, bem como alguns acertos cartográficos/cadastrais. As propostas de desafetação com área igual ou inferior a 500m^2 não são consideradas nesta contabilização.

Tabela A4_Áreas propostas para desafetação da RAR

Nº de ordem	Área (m^2)	Freguesia	Fundamentação
D01	509,70	São Pedro	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D02	534,91	São Pedro	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D03	662,72	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D04	715,62	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D05	723,13	São Pedro	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D06	990,54	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D07	1.022,01	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D08	1.124,08	São Pedro	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D09	1.174,43	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D10	1.206,76	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D11	1.468,94	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D12	1.575,49	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D13	1.728,05	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D14	3.168,74	São Pedro	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D15	3.193,91	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D16	3.418,54	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D17	3.821,99	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D18	4.304,31	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D19	5.920,72	São Pedro	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D20	6.621,03	São Pedro	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D21	9.125,73	São Pedro	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural

Nº de ordem	Área (m²)	Freguesia	Fundamentação
D22	10.279,49	São Pedro	Área edificada, ocupada com atividade industrial e na continuidade da existente
D23	23.866,13	São Pedro	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D24	35.282,92	São Pedro	Área com edificações existes, a qualificar como espaço urbano a consolidar, na continuidade da existente
D25	76.427,73	São Pedro	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D26	628,58	Santa Bárbara	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D27	653,09	Santa Bárbara	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D28	1.382,79	Santa Bárbara	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D29	1.533,88	Santa Bárbara	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D30	12.112,01	Santa Bárbara	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D31	1.539,82	Santo Espírito	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D32	1.814,38	Santo Espírito	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D33	5.405,81	Santo Espírito	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D34	1.439,17	Almagreira	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D35	1.498,27	Almagreira	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D36	2.634,72	Almagreira	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D37	3.664,96	Almagreira	Acerto de cartografia em área a classificar como solo urbano, adjacente a área urbanizada e na continuidade de área edificada
D38	3.708,23	Almagreira	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D39	4.924,71	Almagreira	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
D40	7.716,94	Almagreira	Área com edificações existes, a qualificar como espaço urbano a consolidar, na continuidade da existente
D41	10.419,22	Almagreira	Área com edificações existes, a qualificar como espaço urbano a consolidar, na continuidade da existente
D42	31.446,11	Almagreira	Área com edificações existes, a qualificar como espaço urbano a consolidar, na continuidade da existente
D43	32.908,01	Almagreira	Área com edificações existentes, a qualificar como aglomerado rural
TOTAL	**324.298,31**		

Fonte: Planta de Proposta de RAR

Por sua vez, propõe-se a reintegração na RAR das áreas que revertem para solo rústico e que, anteriormente ao PDM em vigor, eram já áreas integradas na RAR de 1992 mantendo atualmente as características necessárias ao desenvolvimento da atividade agrícola. As propostas de reintegração com área igual ou inferior a 500m² não são consideradas nesta contabilização.

Tabela A5_Áreas propostas para reintegração na RAR

Nº de ordem	Área (m²)	Freguesia	Fundamentação
R01	2.081,47	Vila do Porto	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R02	8.844,84	Vila do Porto	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R03	42.380,16	Vila do Porto	Acerto do limite do perímetro urbano e áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R04	712,28	São Pedro	Espaço urbano a consolidar no PDM em vigor não ocupado com proposta de classificação como solo rústico e reintegração em RAR (área integrada na RAR 1992)
R05	722,71	São Pedro	Espaço urbano a consolidar no PDM em vigor não ocupado com proposta de classificação como solo rústico e reintegração em RAR (área integrada na RAR 1992)

Nº de ordem	Área (m²)	Freguesia	Fundamentação
R06	732,80	São Pedro	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R07	893,09	São Pedro	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R08	895,73	São Pedro	Acerto do limite do perímetro urbano e área RAR adjacente
R09	1.046,34	São Pedro	Acerto do limite do perímetro urbano e área RAR adjacente
R10	1.067,73	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R11	1.086,73	São Pedro	Acerto do limite do perímetro urbano e área RAR adjacente
R12	1.152,91	São Pedro	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R13	1.217,03	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R14	1.451,89	São Pedro	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R15	1.579,88	São Pedro	Acerto do limite do perímetro urbano e área RAR adjacente
R16	1.722,86	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R17	1.804,99	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R18	2.029,71	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R19	2.784,29	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R21	2.964,23	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R22	3.035,90	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R23	3.145,35	São Pedro	Acerto do limite do perímetro urbano e área RAR adjacente
R24	3.244,93	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R25	3.568,90	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R26	4.014,01	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R27	4.144,58	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R28	4.212,78	São Pedro	Acerto do limite do perímetro urbano e área RAR adjacente
R29	4717,94	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R30	4.884,31	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R31	5.089,30	São Pedro	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R32	5.341,83	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R33	5.792,52	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R34	6.714,45	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R35	7.235,11	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R36	7.792,72	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R37	8.532,66	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R38	9.962,03	São Pedro	Espaço urbano a consolidar no PDM em vigor não ocupado com proposta de classificação como solo rústico e reintegração em RAR (área integrada na RAR 1992)
R39	12.471,97	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola

Nº de ordem	Área (m²)	Freguesia	Fundamentação
R40	14.591,24	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R41	21.274,69	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R42	26.870,68	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R43	32.558,42	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R44	46.479,14	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R45	69.024,79	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R46	119.248,51	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R47	148.259,97	São Pedro	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R48	501,82	Santa Bárbara	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R49	607,47	Santa Bárbara	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R50	700,30	Santa Bárbara	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R51	774,73	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R52	940,06	Santa Bárbara	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R53	1.090,21	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R54	1.193,13	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R55	1.276,47	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R56	1.293,80	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R57	2.279,05	Santa Bárbara	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R58	2.497,33	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R59	2.504,60	Santa Bárbara	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R60	2.771,17	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R61	3.123,04	Santa Bárbara	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R62	3.542,75	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R63	3.688,26	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R64	7.018,95	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R65	10.563,08	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R66	14.432,31	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R67	16.052,44	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R68	19.925,74	Santa Bárbara	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R69	22.103,09	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R70	26.027,71	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R71	31.004,01	Santa Bárbara	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R72	955,59	Santo Espírito	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R73	964,77	Santo Espírito	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente

Nº de ordem	Área (m²)	Freguesia	Fundamentação
R74	1.429,36	Santo Espírito	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R75	1.439,06	Santo Espírito	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R76	2.049,18	Santo Espírito	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R77	2.169,15	Santo Espírito	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R78	2.283,29	Santo Espírito	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R79	2.836,16	Santo Espírito	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R80	2.992,72	Santo Espírito	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R81	4.222,44	Santo Espírito	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R82	4.600,22	Santo Espírito	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R83	4.650,17	Santo Espírito	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R84	56.792,54	Santo Espírito	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R85	561,30	Almagreira	Acerto do limite do perímetro urbano e áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R86	642,10	Almagreira	Acerto do limite do aglomerado rural e área RAR adjacente
R87	665,62	Almagreira	Acerto do limite do perímetro urbano e áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R88	985,75	Almagreira	Acerto do limite do perímetro urbano e áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R89	1.224,56	Almagreira	Acerto do limite do perímetro urbano e áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R90	1.373,54	Almagreira	Acerto do limite do perímetro urbano e áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R91	1.901,26	Almagreira	Acerto do limite do perímetro urbano e áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R92	31.470,93	Almagreira	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R93	45.027,45	Almagreira	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
R94	181.195,68	Almagreira	Áreas da RAR 1992 adjacentes a áreas da RAR 2013 e com utilização agrícola
TOTAL	**58 309,41**		

Fonte: Planta de Proposta de RAR

O balanço da alteração que se propõe a nível da RAR corresponde à proposta de desafetação de aproximadamente 32,43 ha e à reintegração de 5,83 ha.

Na planta que integra o presente anexo apresenta-se a delimitação das áreas a desafetar e a reintegrar na RAR, bem como a RAR final que surge representada na planta de condicionantes I.

Página propositadamente deixada em branco

ANEXO V – Ficha de dados estatísticos (*a elaborar na versão DP*)

Página propositadamente deixada em branco

FICHA DE DADOS ESTATÍSTICOS DA 2ª REVISÃO PDM DE VILA DO PORTO[10]

1	Âmbito do plano territorial						
A		01	X	Municipal	02		Intermunicipal
B		03		Área geográfica corresponde à totalidade de uma área metropolitana			
		04		Área geográfica corresponde à totalidade de uma CIM			
		05		Área geográfica corresponde a parte de dois ou mais municípios			

2	Tipo de plano		
	01	X	Plano Diretor Municipal / Plano Diretor Intermunicipal
	02		Plano de Urbanização / Plano de Urbanização Intermunicipal
	03		Plano de Pormenor / Plano de Pormenor Intermunicipal

3	Localização	
NUT II		**Região Autónoma dos Açores**
Município	02	**Vila do Porto**
Lugar	03	N.A.

4	Tipo de procedimento								
	01		Elaboração	02		Alteração	03	X	Revisão

5	Designação do plano territorial / procedimento
Designação	**2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto**

6	Avaliação ambiental						
Indicar se o plano / procedimento foi sujeito a Avaliação Ambiental	01	X	Sim	02		Não	

7	Cartografia topográfica de base do plano									
A	Indicar a cartografia topográfica utilizada para a obtenção da carta base do plano e respetiva data/ano									
	Carta Topográfica Oficial	01				Carta Topográfica Homologada	03	X		
	Ano da Carta Oficial	02				Data de Homologação	04	14-07-2023		
B	Escala da cartografia de base									
	1:25.000	05		1:10.000	06	X	1:5.000	07		1:2.000	08	
	Outra	09		Qual?	10					
C	Indicar o suporte da cartografia base do plano									
		11	X	Digital vetorial	12		Digital Raster	13		Analógico
D	Indicar o ano da CAOP utilizada para os limites administrativos no Plano									
	14	2023								

8	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública		
A	Área do plano abrangida pelas servidões		
	Tipo de servidões		Área [hectares]
	01	Parque Natural de Ilha (PNI)	
	02	Rede Natura 2000	
	03	PNI em simultâneo com Rede Natura 2000	
	04	Reserva Ecológica (RE)	
	05	PNI em simultâneo com Rede Natura 2000 e RE	
	06	Albufeiras de Águas Públicas, incluindo zona de proteção	
	07	Reserva Agrícola Regional	
	08	Regime florestal	

[10] *Fonte: Adaptado de Modelo de Fichas de Dados Estatísticos 2020, Direção Geral do Território*
https://pcgt.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/biblioteca/fch_dados_estatisticos_pdm_2018-02-08.pdf

	09	Áreas de património edificado e zona especial de proteção	
	10	Área de património arqueológico e de parque arqueológico	
	11	Área de património mundial	n.a.
	12	Outras	n.a.
B	Áreas de RAR e de RE cuja desafetação foi aprovada para o plano/procedimento		
	Áreas desafetadas da RAR e RE		Área [hectares]
	18	Área desafetada da Reserva Ecológica	
	19	Área desafetada da Reserva Agrícola Regional	

9	Áreas especiais		
			Área [hectares]
	01	ARU – Áreas de Reabilitação Urbana	
	02	AUGI – Áreas Urbanas de Génese Ilegal	n.a.
	03	Centro histórico	

9	Articulação – IGT alterados ou revogados pelo Plano		
A	IGT que o Plano revoga (totalmente)		
		Designação dos Planos Territoriais revogados	
	01	n.a.	
	02	n.a.	
	03	n.a.	
B	IGT que o Plano altera (ou revoga parcialmente)		
		Designação dos planos territoriais alterados ou revogados	Disposições alteradas ou revogadas
	04		
	05		
	05		

Data do procedimento		
Data de finalização do preenchimento		

ANEXO A - PLANO DIRETOR MUNICIPAL E PLANO DIRETOR INTERMUNICIPAL

1 – Valores globais

A	Área do município [hectares]	01	

B – Dados da população

		Último Censo
02	Ano do censo	2021
03	População residente [habitantes]	
04	Taxa de variação população [%]	

2 – Classificação e qualificação do solo

A – Solo urbano

	Categorias do solo urbano	Área [hectares]
01	Espaços urbanos consolidados	
02	Espaços urbanos a consolidar	
03	Espaços polivalentes industriais de serviços e de logística	
04	Espaços de equipamentos urbanos	
Total de solo urbano	06	

B – Solo rústico

	Categorias do solo rústico	Áreas [hectares]
07	Espaços agrícolas	
08	Espaços florestais	
09	Espaços naturais e culturais	
10	Espaços de exploração de recursos geológicos	
11	Espaços de equipamentos	
12	Aglomerados rurais	
Total de solo rústico	13	

3 – Estrutura ecológica municipal

		Área [hectares]
01	Áreas de Estrutura Ecológica em solo urbano	
02	Áreas de Estrutura Ecológica em solo rústico	
03	Área total de Estrutura Ecológica	

4 – Extensão infraestruturas lineares

Rede rodoviária

		Existente [km]	Proposto [km]
01	Rede Regional		
02	Rede Municipal		
03	Rede Rural/Florestal		
04	Rede Agrícola	**n.a.**	**n.a.**
Total Rede Rodoviária			

5 – Escala da reprodução analógica das plantas

A – Planta de Ordenamento I (Classificação e qualificação do solo)											
1:10.000	01	X	1:25.000	02		Outra	03		Qual?	04	
B – Planta de Ordenamento II (Zonamento da sensibilidade ao ruído)											
1:10.000	01	X	1:25.000	02		Outra	03		Qual?	04	
C – Planta de Condicionantes I (Servidões administrativas e restrições de utilidade pública)											
1:10.000	01	X	1:25.000	02		Outra	03		Qual?	04	
D – Planta de Condicionantes II (Reserva Ecológica)											
1:10.000	01	X	1:25.000	02		Outra	03		Qual?	04	

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.quarternaire.pt