



revisão
Plano
Director
Municipal de
VILA do PORTO

VOLUME 1: REGULAMENTO

5ª Fase - Plano

Novembro 2011

 **Quatenaire**
 **Portugal**



A stylized map of Vila do Porto, showing its irregular coastline and internal divisions, rendered in shades of orange and red against a solid orange background.

revisão
Plano
Director
Municipal de
VILA do PORTO

VOLUME 1: REGULAMENTO
5ª Fase - Plano

Novembro 2011

The logo for Quatenaire Portugal, consisting of a 2x2 grid of triangles. The top-left triangle is black, the top-right is white, the bottom-left is white, and the bottom-right is red.

Quatenaire
Portugal



Equipa técnica

Técnicos	Formação
Arqt. ^a Paisag. Ana Barroco - Coordenação	Arquitectura Paisagista
Dr. António Figueiredo	Economia
Eng. Artur Costa	Engenharia Civil
Dr. ^a Sónia Trindade	Economia
Dr. Daniel Miranda	Geografia e Planeamento
Arqt. Paisag. Rui Figueiredo	Arquitectura Paisagista
Arqt. ^a Susana Magalhães	Arquitectura de Planeamento Urbano e Territorial
Arqt. ^a Ana Matias	Arquitectura de Planeamento Urbano e Territorial
Dr. ^a Marta Coto	Geografia e Ordenamento do Território
Dr. João Miranda	Direito
Eng. Joaquim Alonso	Engenharia Agrícola
Eng. Sérgio Costa	Engenharia do Ambiente
Eng. Sérgio Almeida	Engenharia Biológica
Dr. ^a Ana Oliveira	Geografia
Mestre Daniel Silva	Biologia
Dr. ^a Ana Luísa Vilaverde	Geologia

Índice de Volumes

Volume 1_Regulamento

Volume 2_Relatório

Volume 3_Programa de execução e financiamento

Volume 4_Relatório Ambiental

Volume 5_Relatório de ponderação

Índice Volume 1

Regulamento

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artigo 1.º Natureza e âmbito territorial	5
Artigo 2.º Objectivos e estratégia	5
Artigo 3.º Composição do plano	6
Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial a observar	7
Artigo 5.º Definições	7
TÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	7
Artigo 6.º Identificação	7
Artigo 7.º Regime	9
TÍTULO III USO DO SOLO	9
CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO	9
Artigo 8.º Classificação e qualificação do solo	9
Artigo 9.º Classes e categorias de uso do solo rural	10
Artigo 10.º Classes e categorias de uso do solo urbano	11
Artigo 11.º Tipologia dos usos do solo	12
Artigo 12.º Estrutura ecológica municipal	12
Artigo 13.º Hierarquia Urbana	13
Artigo 14.º Estruturação viária	13
CAPÍTULO II CONDIÇÕES GERAIS	14
Artigo 15.º Pré-existências e sua transformação	14
Artigo 16.º Inserção urbanística e paisagística	15
Artigo 17.º Exigência de infra-estruturação	16
Artigo 18.º Demolição de edifícios	17
Artigo 19.º Valores patrimoniais	17
Artigo 20.º Zonamento acústico	18
CAPÍTULO III SOLO RURAL	19
Secção I Disposições comuns	19
Artigo 21.º Estatuto geral de ocupação do uso do solo	19
Artigo 22.º Áreas subordinadas ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de Santa Maria	21
Secção II Espaços agrícolas e agro-florestais	21
Artigo 23.º Identificação e caracterização	21
Artigo 24.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	22
Artigo 25.º Regime geral de edificabilidade	23
Artigo 26.º Instalações adstritas às explorações	24
Artigo 27.º Edifícios destinados à habitação	25
Artigo 28.º Instalações de turismo	25
Artigo 29.º Pequenas áreas de armazéns e indústrias da classe B e C	26
Secção III Espaços florestais	27
Artigo 30.º Identificação e caracterização	27
Artigo 31.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	27
Artigo 32.º Regime geral de edificabilidade	28
Artigo 33.º Instalações adstritas às explorações	29

Artigo 34.º Edifícios destinados à habitação.....	29
Secção IV Espaços naturais e culturais	30
Artigo 35.º Identificação e caracterização.....	30
Artigo 36.º Usos dominantes, complementares e compatíveis.....	30
Artigo 37.º Regime de edificabilidade	32
Secção V Espaços de exploração de recursos geológicos	32
Artigo 38.º Caracterização e destino de uso.....	32
Artigo 39.º Estatuto de ocupação e utilização	32
Secção VI Áreas de povoamento tradicional	33
Artigo 40.º Identificação	33
Artigo 41.º Usos dominantes, complementares e compatíveis.....	33
Artigo 42.º Regime de edificabilidade	34
Secção VII Espaços de ocupação turística	35
Artigo 43.º Identificação	35
Artigo 44.º Estatuto de ocupação e utilização	36
Secção VIII Espaços de equipamentos.....	36
Artigo 45.º Identificação e caracterização	36
Artigo 46.º Regime	37
CAPÍTULO IV SOLO URBANO	38
Secção I Disposições comuns	38
Artigo 47.º Obras de construção nova	38
Artigo 48.º Obras de alteração ou de ampliação.....	38
Artigo 49.º Regime de edificabilidade	39
Artigo 50.º Ocupação dos logradouros existentes.....	39
Artigo 51.º Alinhamentos	39
Artigo 52.º Altura das edificações	40
Artigo 53.º Habitação social	41
Artigo 54.º Expressão arquitectónica	41
Artigo 55.º Empreendimentos turísticos e equipamentos.....	41
Artigo 56.º Indústrias e armazéns	41
Artigo 57.º Rede viária, estacionamento e espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva	42
Secção II Solos urbanizados.....	42
Subsecção I Espaços urbanos consolidados.....	42
Artigo 58.º Identificação e caracterização.....	42
Artigo 59.º Regime de edificabilidade	43
Subsecção II Espaços urbanos a consolidar.....	44
Artigo 60.º Identificação e caracterização.....	44
Artigo 61.º Regime de edificabilidade	45
Subsecção III Espaços urbanos a requalificar	46
Artigo 62.º Identificação e caracterização.....	46
Artigo 63.º Regime de edificabilidade	46
Subsecção IV Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	47
Artigo 64.º Identificação e caracterização.....	47
Artigo 65.º Regime de edificabilidade	47
Secção III Solos de urbanização programada	48
Subsecção I Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	48
Artigo 66.º Identificação	48
Artigo 67.º Regime de edificabilidade	48
Secção IV Espaços verdes	49
Artigo 68.º Identificação e caracterização.....	49
Artigo 69.º Regime	49

CAPÍTULO V ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, INFRA-ESTRUTURAS VIÁRIAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	50
Secção I Espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva	50
Artigo 70.º Dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva	50
Artigo 71.º Características mínimas dos arruamentos	51
Artigo 72.º Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento	51
Artigo 73.º Estacionamento privativo das edificações	52
Artigo 74.º Estacionamento de utilização pública	53
Artigo 75.º Situações especiais	54
Secção II Outras infra-estruturas	55
Artigo 76.º Identificação	55
Artigo 77.º Regime	55
TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	55
CAPÍTULO VI EXECUÇÃO DO PLANO	55
Artigo 78.º Categorias operativas do solo urbano	55
Artigo 79.º Execução em solos urbanizados	56
Artigo 80.º Execução em solos de urbanização programada	56
CAPÍTULO VII PROGRAMAÇÃO	57
Secção I Orientações Programáticas	57
Artigo 81.º Programação estratégica	57
Artigo 82.º Programação operacional	57
Secção II Mecanismos perequativos	58
Artigo 83.º Mecanismos de perequação	58
Artigo 84.º Aplicação	59
Secção III Cedências e compensações	60
Artigo 85.º Execução em solo urbanizado	60
Secção IV Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)	60
Artigo 86.º Princípios e objectivos	60
Artigo 87.º Execução	62
TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	62
Artigo 88.º Acertos e ajustamentos	62
Artigo 89.º Entrada em vigor	62

ANEXOS

Anexo I_Definições

Anexo II_Património classificado ou em vias de classificação

Peças desenhadas:

01_Planta de Condicionantes

02_Planta de Ordenamento



TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Natureza e âmbito territorial

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

Artigo 2.º Objectivos e estratégia

Constituem objectivos gerais do PDM:

- a) Promover a qualificação do solo urbano e a qualidade de vida, garantindo a afirmação dos principais centros urbanos na organização do território, nomeadamente através da revisão dos parâmetros de edificabilidade e limites de carga aplicáveis aos diferentes usos, da construção das infra-estruturas ambientais necessárias para assegurar os 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 atracção das actividades económicas e para a qualificação do território, através da implementação de políticas de desenvolvimento e diversificação de base económica, atendendo aos recursos locais existentes, nomeadamente no sector do turismo (turismo rural) e agropecuária, como os critérios de localização e distribuição espacial, estratégias de aproveitamento;
- d) Criar condições para o desenvolvimento e diversificação dos usos e actividades no espaço rural, designadamente através de medidas que permitam o desenvolvimento de algumas actividades económicas específicas, clarificando as condicionantes e regras de ocupação espacial e os parâmetros urbanísticos para as diversas funções;



Regulamento



Quatenaire
Portugal

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

Artigo 3.º Composição do plano

1. O PDM é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de ordenamento, elaborada à escala 1/25.000, que representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos e ainda as unidades operativas de planeamento de gestão definidas;
 - c) Planta de condicionantes, elaborada à escala 1/25.000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma de aproveitamento.
2. O PDM é acompanhado por:
 - a) Estudos de caracterização do território municipal, incluindo nomeadamente a planta de enquadramento regional e a planta da situação existente, com a ocupação do uso do solo à data de elaboração do plano;
 - b) Relatório, que explicita os objectivos estratégicos e as opções de base territorial adoptadas para o modelo de organização espacial, bem como a respectiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução, incluindo nomeadamente a carta da estrutura ecológica do município, o mapa de ruído e respectiva proposta de zonamento da sensibilidade ao ruído, a planta de compromissos urbanísticos, a carta educativa e a ficha de dados estatísticos do plano;
 - c) Relatório ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos;
 - d) Programa de execução, contendo as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;
 - e) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.



Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial a observar

Na área de intervenção do PDM de Vila do Porto vigoram, ainda, os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma dos Açores (PROTA);
- b) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 na Região Autónoma dos Açores (Rede Natura 2000);
- c) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA);
- d) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de Santa Maria (POOC);
- e) Plano Estratégico de Gestão de Resíduos dos Açores (PEGRA);
- f) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto.

Artigo 5.º Definições

Para efeitos do presente Regulamento são adoptadas as definições que constam do Anexo I.

TÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º Identificação

1. No território abrangido pelo PDM são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos seguintes regimes jurídicos:
 - a) Recursos hídricos, que integram as áreas referidos no número 2;
 - b) Recursos geológicos, que integram as pedreiras;
 - c) Áreas de reserva, protecção dos solos e das espécies vegetais e animais, que integram as áreas referidas no número 3;
 - d) Património edificado, que integra os imóveis referidos no número 4;
 - e) Infra-estruturas e equipamentos, que integram as áreas referidas nos números 5, 6 e 7;
 - f) Defesa nacional e segurança pública, que integra a área do aquartelamento de Santa Maria;
 - g) Cartografia e planeamento, que integra os vértices geodésicos.



2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos hídricos integram:
 - a) Leitos e margens dos cursos de água (domínio hídrico);
 - b) Margens das águas do mar (domínio hídrico);
 - c) Águas de nascente.
3. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às áreas de reserva, protecção dos solos e das espécies vegetais e animais integram:
 - a) Reserva ecológica;
 - b) Reserva Agrícola Regional;
 - c) Perímetro florestal;
 - d) Reservas florestais de recreio de Valverde, Mata do Alto e Fontinhas;
 - e) Parque Natural da Ilha de Santa Maria: Reserva Natural do Ilhéu da Vila;
 - f) Parque Natural da Ilha de Santa Maria: Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha;
 - g) Parque Natural da Ilha de Santa Maria: Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, da Ponta do Castelo, da Baía do Cura e do Pico Alto;
 - h) Parque Natural da Ilha de Santa Maria: Áreas de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia;
 - i) Rede Natura 2000: ZPE do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente;
 - j) Rede Natura 2000: ZEC da Ponta do Castelo.
4. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao património edificado integram os imóveis de interesse público que constam do Anexo II.
5. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infra-estruturas básicas integram:
 - a) Rede de abastecimento de água (adutoras);
 - b) Rede de drenagem de águas residuais e pluviais;
 - c) Rede eléctrica de baixa e alta tensão (6kv e 10kv).
6. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infra-estruturas de transporte e comunicações integram:
 - a) Estradas regionais, municipais e outras vias;
 - b) Área de jurisdição portuária (APSM, SA);
 - c) Antenas de transmissão;
 - d) Faróis e outros sinais marítimos.



7. As áreas relativas a equipamentos e outras servidões integram:
 - a) Edifícios escolares;
 - b) Domínio público do Estado.
8. As disposições em vigor, referidas no número 1, são aplicáveis ainda que, eventualmente, não constem da planta de condicionantes.
9. A delimitação da Reserva Ecológica, bem como o Domínio Hídrico na planta de condicionantes está sujeita ao disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

Artigo 7.º

Regime

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à da classe e categoria de espaço sobre que recaem em conformidade com a planta de ordenamento e o presente regulamento, fica condicionada à sua conformidade com regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.
2. Em áreas integradas na Reserva Agrícola Regional ou na Reserva Ecológica ou nas áreas integradas na Rede Natura 2000, são admissíveis, como usos compatíveis com o uso dominante, todas as acções permitidas a título excepcional nos respectivos regimes, sem prejuízo de, quando se tratar de acções que também sejam objecto de disposições específicas no presente regulamento, estas terem de ser acatadas cumulativamente com as previstas naqueles regimes legais.

TÍTULO III USO DO SOLO

CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

1. O PDM estabelece o regime do uso do solo, definindo o modelo de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistema urbano e respectivos parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.
2. O regime de uso do solo é definido através da classificação e qualificação do solo, que determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção de solo rural e solo urbano.



Regulamento



Artigo 9.º

Classes e categorias de uso do solo rural

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



Artigo 10.º

Classes e categorias de uso do solo urbano

1. A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade, a valorização e o pleno aproveitamento das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.
2. O solo urbano compreende os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, incluindo os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano.
3. A classificação do solo como urbano fundamenta-se na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo para implementar a estratégia de desenvolvimento local, observando na sua classificação, cumulativamente, os seguintes critérios:
 - a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;
 - b) Existência ou previsão de aglomeração de edifícios, população e actividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
 - c) Existência ou garantia de provisão, no horizonte do plano municipal de ordenamento do território, de infra-estruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;
 - d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos que satisfaçam as suas necessidades colectivas fundamentais.
4. Em função dos critérios referidos no número anterior e da utilização dominante proposta, estabelecem-se as seguintes categorias e subcategorias de solo urbano representadas na planta de ordenamento:
 - a) Solos urbanizados, subdivididos nas seguintes subcategorias: espaços urbanos consolidados; espaços urbanos a consolidar, espaços urbanos a requalificar e espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística;
 - b) Solos de urbanização programada, nomeadamente espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística;
 - c) Espaços verdes, correspondentes aos solos afectos a áreas de verde urbano equipado, bem como áreas verdes de enquadramento e áreas com especial interesse ambiental ou paisagístico, nomeadamente corredores verdes associados aos cursos de água, integrados nos perímetros urbanos.
5. A qualificação do solo urbano tal como discriminado no número anterior determina o perímetro urbano.



Artigo 11.º Tipologia dos usos do solo

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no PDM, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.
2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.
5. Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.
6. Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados outros usos do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no presente regulamento, nomeadamente actividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

Artigo 12.º Estrutura ecológica municipal

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos.
2. Na delimitação da estrutura ecológica municipal teve-se em consideração as orientações expressas no Plano de Ordenamento Regional da Região Autónoma dos Açores (PROTA).
3. A estrutura ecológica municipal, no seu conjunto, é constituída pelos seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:
 - a) Espaços naturais e culturais, que correspondem às áreas nucleares de conservação da natureza e às principais áreas ecológicas complementares a que se refere o PROTA;
 - b) Espaços florestais, que correspondem a solos com elevadas restrições a nível de capacidade de uso do solo e com problema de erosão assinaláveis;
 - c) Outros sistemas que integram a reserva ecológica, nomeadamente os corredores ecológicos inseridos em solo urbano;
 - d) As áreas que integram a Reserva Agrícola Regional incluídas nos espaços agrícolas, que correspondem às outras áreas de protecção e valorização a que se refere o PROTA.



4. A estrutura ecológica municipal compreende dois níveis - estrutura ecológica fundamental e estrutura ecológica complementar - correspondendo a primeira aos espaços naturais e culturais e aos espaços florestais identificados na planta de ordenamento e a segunda aos restantes sistemas identificados na planta de condicionantes.
5. As áreas integradas na Rede Natura 2000 e no Parque Natural da Ilha de Santa Maria situam-se na sua totalidade na estrutura ecológica fundamental.
6. Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a exigir para as áreas incluídas na estrutura ecológica municipal são contemplados na disciplina estabelecida no presente regulamento para as categorias de espaços e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.
7. As áreas vulneráveis identificadas e delimitadas pelo POOC encontram-se integradas na estrutura ecológica municipal.

Artigo 13.º

Hierarquia Urbana

1. Os perímetros urbanos do município são hierarquizados em três níveis em função da estratégia de ordenamento, designadamente:
 - a) Nível I - Vila do Porto;
 - b) Nível II - Sedes das freguesias de Almagreira, São Pedro, Santa Bárbara e Santo Espírito;
 - c) Nível III - Paúl, Santana, Valverde, Lagos, Arrebentão, Santo António, Calheta e Malbusca.
2. Complementarmente, o sistema urbano é reforçado por duas áreas urbanas no litoral - Praia Formosa e Anjos, cuja importância estratégica para o desenvolvimento do turismo no município importa realçar.
3. A hierarquia definida visa garantir uma distribuição territorial equilibrada de equipamentos colectivos e de actividades económicas atenuadoras de assimetrias e dependências espaciais e funcionais excessivas.

Artigo 14.º

Estruturação viária

1. As vias públicas de comunicação terrestre do município integram as seguintes redes identificadas na planta de ordenamento:
 - a) Rede regional, constituída por estradas regionais principais (vias regulares) e estradas regionais secundárias (vias regulares);
 - b) Rede municipal, constituída pelas estradas municipais e pelos caminhos municipais de 1ª e de 2ª;
 - c) Rede rural/florestal, constituída pelas restantes vias.



Regulamento



Quaternaire
Portugal

2. Todas as vias de comunicação terrestre inseridas em perímetro urbano não identificadas na planta de ordenamento são classificadas como estradas municipais.
3. Todas as vias de comunicação terrestre inseridas nas áreas de povoamento tradicional não identificadas na planta de ordenamento são classificadas como caminhos municipais.
4. A rede rural/florestal identificada na planta de ordenamento é indicativa até à publicação da respectiva classificação tal como está previsto na legislação vigente.
5. As características técnicas das vias de comunicação são as definidas na legislação vigente.
6. Complementarmente na planta de ordenamento são ainda identificados os caminhos pedonais e trilhos pedestres homologados que existem no município e são importantes para o desenvolvimento turístico.

CAPÍTULO II CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 15.º

Pré-existências e sua transformação

1. Consideram-se pré-existências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo PDM, as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:
 - a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou não tenham sido revogadas ou apreendidas;
 - c) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas, durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projectos de arquitectura.
2. Caso as pré-existências ou as condições de comunicação prévia, licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo PDM podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, nas seguintes situações:
 - a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
 - b) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que das alterações resulte um desagramento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;



- c) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM e que as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitectónica das edificações.
3. Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações pré-existentes situadas em solo rural, desde que se cumpram as seguintes condições:
 - a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do PDM;
 - b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respectivos regimes legais.
4. Consideram-se ainda pré-existências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do PDM independentemente de estarem demarcadas na planta de ordenamento.

Artigo 16.º

Inserção urbanística e paisagística

1. Não são permitidas operações urbanísticas que:
 - a) Prejudiquem as características dominantes da área em que se integram;
 - b) Possam causar prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitectónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.
2. Com vista a garantir uma correcta inserção urbanística e paisagística, o município pode impor condicionamentos de ordem arquitectónica das edificações localizadas em áreas não disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor ou por operações de loteamento.
3. Do teor das licenças, autorizações, aprovações ou pareceres favoráveis a emitir pelo município pode constar a imposição, para o seu titular, de adoptar e executar medidas de salvaguarda destinadas a garantir:
 - a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou actividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas;
 - b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
 - c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou actividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a actividade possa interferir;
 - d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou actividades situadas nas suas proximidades;



Regulamento



Quatenaire
Portugal

- e) A limitação ou compensação de impactes sobre as infra-estruturas.

Artigo 17.º

Exigência de infra-estruturação

1. Qualquer empreendimento, instalação ou actividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso automóvel com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego por eles geradas, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento.
2. O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infra-estruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das actividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia eléctrica e outras legalmente exigíveis.
3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infra-estruturas, são exigidas soluções individuais para as infra-estruturas em falta, com características técnicas adequadas ao fim em vista e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais.
4. Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, podem ser impostos condicionamentos às soluções individuais referidas no número anterior, destinados a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.
5. No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de recolha e tratamento de águas residuais quando existam.
6. No solo rural, as edificações que não são abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatório:
 - a) A instalação de fossas sépticas, completada com dispositivo de infiltração ou filtração no solo, cujo dimensionamento terá de ser efectuado e licenciado caso a caso, em função da permeabilidade dos terrenos ou, em alternativa, a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m³;
 - b) No licenciamento das fossas estanques será obrigatoriamente definida a periodicidade da sua limpeza que será determinada em função da sua capacidade e ocupação das habitações que servem.
7. O número anterior aplica-se também às novas construções que surjam dentro do solo urbano enquanto não estiverem em funcionamento os respectivos sistemas de águas residuais, bem como aos edifícios afectos ao turismo.
8. A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infra-estruturas referidas nos números anteriores constitui motivo suficiente de inviabilização destas edificações por parte do município.
9. A viabilização de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso de serventia entre o edifício e a referida via, com características que garantam a possibilidade



da sua utilização por veículos das forças de segurança e protecção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros.

Artigo 18.º

Demolição de edifícios

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

Artigo 19.º

Valores patrimoniais

1. Qualquer intervenção em imóveis com valor patrimonial, constante do anexo 2 que venha a ser inventariado, deve contribuir para a sua salvaguarda e valorização, respeitando, independentemente da tipologia ou categoria de protecção proposta, as características essenciais da sua construção.



Regulamento



Quaternaire
Portugal

2. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a demolição total dos edifícios ou outras construções, de áreas complementares e de espaços públicos inventariados só é permitida nas seguintes circunstâncias:
 - a) Por razões excepcionais de evidente interesse público;
 - b) Por risco de ruína iminente.
3. A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e também à sua imediata comunicação aos organismos competentes e respectiva autarquia, em conformidade com as disposições legais.
4. Nos sítios arqueológicos que vierem a ser classificados, quaisquer trabalhos que impliquem revolvimento ao nível do subsolo, ficam condicionados à realização prévia de trabalhos arqueológicos ao abrigo da legislação em vigor.

Artigo 20.º Zonamento acústico

1. O PDM estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e das Zonas Mistas identificadas na Planta de Zonamento de Sensibilidade ao Ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução, nos termos estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído, e são as seguintes:
 - a) As Zonas Sensíveis englobam as seguintes áreas: áreas de povoamento tradicional e todos os perímetros urbanos com excepção da sede de concelho;
 - b) São igualmente classificados como Zonas Sensíveis os estabelecimentos escolares e respectivas zonas de protecção e centro de saúde de Vila do Porto localizados no perímetro urbano da sede do concelho;
 - c) O perímetro urbano de Vila do Porto, com excepção das áreas referidas na alínea anterior, é classificado como Zona Mista.
2. Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído.
3. Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais, integram a “Zona Urbana Consolidada” os espaços urbanos consolidados, os espaços urbanos a consolidar, os espaços urbanos a requalificar, as áreas de povoamento tradicional e, ainda, as áreas de uso especial.
4. As Zonas Mistas e Sensíveis expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores fixados na legislação específica são consideradas zonas de conflito sonoro.
5. As actuais zonas de conflito sonoro que devem ser objecto de Planos Municipais de Acção de Ruído e a que se refere o número anterior são as seguintes:
 - a) envolvente à Central Termoeléctrica de Vila do Porto;



- b) envolvente aos estabelecimentos de ensino localizados no perímetro urbano de Vila do Porto;
 - c) envolvente à Estrada Regional em Almagreira.
6. Os receptores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes ou na sua envolvente, a Zonas Sensíveis ou Mistas, para efeitos de aplicação dos respectivos valores limite de exposição ao ruído.
7. Os planos de acção referidos no número 5 do presente artigo destinam-se a gerir os problemas e os efeitos do ruído e devem identificar os seguintes elementos, nos termos da legislação vigente:
- 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.

CAPÍTULO III SOLO RURAL

Secção I DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 21.º

Estatuto geral de ocupação do uso do solo

1. No solo rural não são permitidas operações urbanísticas de loteamento, à excepção das previstas nos termos da lei.
2. As intervenções urbanísticas não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património arquitectónico, natural e paisagístico existente, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das características da paisagem, designadamente através da preservação das espécies vegetais protegidas e dos elementos construídos, tais como os muros divisórios de pedra seca arrumada à mão e o património arquitectónico, vernáculo e erudito existente.
3. As práticas que acarretem a destruição da cobertura vegetal, as operações de aterro ou as escavações que conduzam à alteração da morfologia do solo e das camadas de solo arável que não tenham fins agrícolas ou florestais carecem de licença municipal.



Regulamento



Quatenaire
Portugal

4. A implantação ou a instalação de infra-estruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de saneamento básico, de infra-estruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afectadas.
5. Nos perímetros que vierem a ficar afectos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações directamente relacionados com a sua função ou com estes compatíveis, de acordo com os respectivos estatutos de funcionamento, planos directores, projectos ou outros instrumentos reguladores das mesmas actividades.
6. A localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afectos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números anteriores.
7. Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública, as explorações de inertes não licenciadas podem ser viabilizadas, no que diz respeito ao domínio de intervenção procedimental do município, desde que aquele reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa.
8. Em áreas integradas em áreas de povoamento tradicional ou espaços de ocupação turística apenas se admitem explorações de recursos hidrogeológicos;
9. A viabilização da exploração de recursos geológicos em áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal apenas deve ocorrer em situações excepcionais de comprovado interesse estratégico para o desenvolvimento concelhio, regional ou nacional.
10. A abertura de novos acessos na orla costeira será perpendicular à mesma e de livre fruição visual, observando-se as demais restrições decorrentes das diferentes categorias de espaço em que se integra.
11. É interdita a rejeição de efluentes sem tratamento, nos termos das normas legais em vigor.
12. No solo rural são interditas as seguintes ocupações e utilizações fora dos espaços especificamente destinados a esses fins delimitados na planta de ordenamento:
 - a) O depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos e líquidos de origem doméstica, industrial ou agro-pecuária;
 - b) A instalação de centros de resíduos;
 - c) A prática de campismo ou caravanismo;
13. No solo rural é ainda interdita a circulação de veículos motorizados fora das estradas e dos caminhos, exceptuando-se as actividades agro-florestais, pecuárias e de vigilância e segurança.



14. A Câmara Municipal pode inviabilizar ou suspender o licenciamento numa área onde surjam ou se agravem situações de riscos tais como deslizamentos de vertentes.
15. A disciplina instituída pelas disposições do presente artigo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.
16. Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito das disposições deste artigo, o município deve sempre exigir aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de protecção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos dos artigos 16º e 17º.

Artigo 22.º

Áreas subordinadas ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de Santa Maria

1. Na área abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de Santa Maria (POOC), delimitada na planta de ordenamento, a respectiva normativa regulamentar prevalece sobre a do PDM em tudo o que com esta seja incompatível ou quando for mais restritiva ou exigente.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, na área de jurisdição do POOC vigoram as seguintes correspondências e respectivo regime de gestão associado:
 - a) Os espaços naturais e culturais do PDM correspondem genericamente às áreas integradas na ZONA A do POOC, bem como o regime de uso e ocupação nele estabelecido;
 - b) Os restantes espaços do PDM correspondem genericamente às áreas integradas na ZONA B do POOC, bem como o regime de uso e ocupação nele estabelecido.

Secção II

Espaços agrícolas e agro-florestais

Artigo 23.º

Identificação e caracterização

1. Os espaços que integram estas categorias correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas a actividades de tipo agrícola, pecuário ou silvopastoril.
2. Os espaços agrícolas são áreas com vocação dominante para a actividade agrícola e pecuária, integram os solos da Reserva Agrícola Regional, devendo ser acautelada a aplicação do Código de Boas Práticas Agrícolas e Ambientais.
3. Nos espaços agrícolas integrados na Reserva Agrícola Regional aplica-se o disposto na legislação específica vigente.



4. Os espaços agro-florestais apresentam aptidões diversificadas para actividades agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais.
5. Excluem-se dos espaços agrícolas e agro-florestais, os leitos dos cursos de água e suas margens ainda que situadas em solo rural por estarem integradas na categoria dos espaços naturais e culturais.

Artigo 24.º

Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. As formas dominantes de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nesta categoria de uso do solo são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas, nomeadamente o regime da Reserva Agrícola Regional.
2. Nestes espaços podem ocorrer ou instalar-se actividades complementares dos usos referidos no número anterior e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes destas categorias de espaços:
 - a) As instalações directamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - b) As instalações afectas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
4. Nestes espaços podem ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:
 - a) Habitações unifamiliares;
 - b) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo, desde que com a categoria igual ou superior a 3 estrelas;
 - c) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à actividade de fruição do território.
 - d) Pequenas áreas de armazéns e indústrias da classe B e C.
5. A viabilização dos usos referidos nos dois números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infra-estrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16º e 17º;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente 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 Agrícola Regional ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.



6. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer actividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos no número 4 só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.

Artigo 25.º

Regime geral de edificabilidade

1. A edificabilidade obedece às seguintes regras gerais, sem prejuízo de outras restrições:
 - a) O acesso às unidades cadastrais não pode ser feito a partir da rede viária regional sempre que exista ou possa ser criada outra alternativa;
 - b) A faixa de rodagem das vias de acesso às unidades cadastrais sujeitas a operação de construção nova tem que possuir características técnicas mínimas equivalentes aos caminhos municipais e têm, ainda, de ser pavimentadas e infra-estruturadas;
 - c) Exceptuam-se do disposto nas alíneas a) e b) os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à actividade agrícola e florestal, excluindo acomodação de trabalhadores;
 - d) Os acessos a empreendimentos turísticos devem garantir a circulação de veículos pesados, com excepção dos empreendimentos do tipo Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação;
 - e) Devem ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo-se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário;
 - f) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes;
 - g) O afastamento mínimo dos edifícios e de instalações de retenção ou depuração de efluentes aos limites da unidade cadastral é de 10 m;
 - h) Deve ser garantida a integração volumétrica e arquitectónica das construções e a minimização dos respectivos impactes ambientais.
2. O afastamento mínimo de novas construções com fins agro-pecuários contendo cargas biológicas ou químicas e de outras indústrias insalubres ou perigosas relativamente a habitações existentes no solo rural ou empreendimentos turísticos previamente instalados é de 200m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos é de 750 m.
3. Nos empreendimentos turísticos, a área bruta de construção de equipamentos de animação turística que, de acordo com a legislação em vigor, não sejam obrigatórios não é contabilizada para efeitos da aplicação dos índices definidos no presente regulamento.
4. Em equipamentos técnicos especiais, designadamente depósitos, silos, antenas, chaminés, torres de secagem, desde que em situações devidamente fundamentadas, pode ser permitida uma altura de fachada superior à definida para a subcategoria de espaço em que aqueles se inserem.



5. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos equipamentos colectivos existentes localizados no solo rural, nomeadamente cemitérios, miradouros, zonas de lazer e parque de campismo, não podendo a ampliação, a decorrer nestas categorias de espaço, exceder 50% da área de ocupação existente.
6. Em estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, admite-se o aumento de mais 1 m relativamente à altura máxima permitida para cada categoria e subcategoria de espaço, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.
7. Em indústrias isoladas existentes, não integradas em parque industrial, admite-se a sua ampliação até 10% da sua área de construção ou até ao limite máximo previsto para as novas indústrias definido para a subcategoria de solo onde se inserem, desde que sejam garantidas obras de integração e recuperação paisagística.

Artigo 26.º

Instalações adstritas às explorações

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à actividade agrícola e agro-pecuária, nomeadamente a instalação de agro-indústrias, obedece às seguintes regras:
 - a) A parcela mínima para novas construções é de 5.000 m², se confinante com a rede regional, ou de 2.500 m²;
 - b) Área máxima de construção é de 1.500 m², 1 piso e altura máxima de 5m;
2. As edificações existentes podem ser remodeladas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20m² ou 10 % da área de implantação existente ou licenciada à data da entrada em vigor do PDM.
3. A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga ainda à criação de uma faixa *non aedificandi* com o mínimo de 10 m ao longo do perímetro da área de exploração, arborizada de protecção e enquadramento.
4. O licenciamento de estufas, que ocupem uma área superior a 300 m² e sejam constituídas por uma estrutura artificial, obedece às seguintes regras:
 - a) O índice de ocupação do solo: 50% em relação à parcela do terreno;
 - b) O afastamento mínimo é de 50 m em relação aos perímetros urbanos;
 - c) O afastamento mínimo é de 200 m em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação e a espaços de ocupação turística;
 - d) O afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal é de 20 e 10 m, respectivamente;
 - e) É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades um ano após a última colheita;



- f) É da responsabilidade do proprietário da estufa garantir a correcta integração no terreno e na paisagem e o adequado tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

Artigo 27.º

Edifícios destinados à habitação

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitação obedece às seguintes regras:
 - a) Apenas se admite 1 fogo por parcela;
 - b) A parcela tem que confinar com rede viária regional ou municipal;
 - c) A parcela mínima para novas construções de habitação é de 5.000m² admitindo-se uma área de construção máxima de 270m², não podendo o 2º piso exceder 100 m² de área de construção;
 - d) O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m.
2. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20 m² sem alteração do número de pisos.

Artigo 28.º

Instalações de turismo

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento, os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos obedecem às regras definidas nos números seguintes.
2. Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,2;
 - b) Número de pisos: 3;
 - c) Altura máxima: 11,5 m.
3. Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,15;
 - b) Número de pisos: 2;
 - c) Altura máxima: 8 m.



Regulamento



Quatenaire
Portugal

4. No turismo no espaço rural e turismo de habitação a altura máxima admitida é de 6,5m, sem prejuízo das preexistências.
5. Nos parques de campismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,05;
 - b) Número de pisos: 1;
 - c) Altura máxima: 5 m.
6. Quando uma, ou mais, unidade cadastral seja objecto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos ou apartamentos turísticos, os parâmetros máximos aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis.

Artigo 29.º

Pequenas áreas de armazéns e indústrias da classe B e C

1. Nos espaços agrícolas e agro-florestais podem ser criadas áreas de pequena indústria e armazéns destinadas à instalação de indústrias da classe B e C e sujeitas a plano de pormenor, as quais devem obedecer às seguintes condições:
 - a) Localização fora da Reserva Agrícola Regional;
 - b) Índice de ocupação do solo de 40%;
 - c) Índice de impermeabilização do solo de 80%;
 - d) Altura máxima de 9 m;
 - e) Rede viária e estacionamento dimensionados de acordo com o Capítulo V do presente regulamento;
 - f) Afastamento mínimo a habitações existentes no solo rural ou empreendimentos turísticos previamente instalados de 200 m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos de 750 m.
 - g) Criação de uma faixa interior *non aedificandi* mínima de 15 m ao longo do seu perímetro, arborizada de protecção e enquadramento.
 - h) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
 - i) Garantia de integração volumétrica e arquitectónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção.



Secção III Espaços florestais

Artigo 30.º Identificação e caracterização

1. Os espaços que integram esta categoria correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas a actividades florestais.
2. Os espaços florestais têm vocação dominante para a florestação em especial com espécies autóctones e ou para a produção de lenhosas de qualidade.
3. Excluem-se dos espaços florestais, os leitos dos cursos de água e suas margens ainda que situadas em solo rural por estarem integradas na categoria dos espaços naturais e culturais.

Artigo 31.º Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. As formas dominantes de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nesta categoria de uso do solo são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e do regime e instrumentos de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas, nomeadamente o regime florestal.
2. Nestes espaços podem ocorrer ou instalar-se actividades complementares dos usos referidos no número anterior e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes desta categoria de espaços:
 - a) As instalações directamente adstritas às explorações florestais;
 - b) As instalações afectas a empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação.
4. Nestes espaços podem ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:
 - a) Habitações unifamiliares;
 - b) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio a actividade de fruição do território.
5. A viabilização dos usos referidos nos dois números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infra-estrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16º e 17º;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento;



Regulamento



Quaternaire
Portugal

- c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada aos regimes da Reserva Agrícola Regional ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
6. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer actividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos no número 4 só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.

Artigo 32.º Regime geral de edificabilidade

A edificabilidade obedece às seguintes regras gerais, sem prejuízo de outras restrições:

- a) O acesso às unidades cadastrais não pode ser feito a partir da rede viária regional sempre que exista ou possa ser criada outra alternativa;
- b) A dimensão mínima da unidade cadastral sujeita a operação de construção nova é de 5.000 m²;
- c) A faixa de rodagem das vias de acesso às unidades cadastrais sujeitas a operação de construção nova tem as características técnicas mínimas equivalentes aos caminhos municipais e têm, ainda, de ser pavimentadas e infra-estruturadas;
- d) Exceptuam-se do disposto nas alíneas b) e c) os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à actividade florestal, excluindo acomodação de trabalhadores;
- e) São admitidas novas edificações, obras de recuperação e de ampliação de edificações existentes destinadas à instalação de novos empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação nos termos da legislação em vigor;
- f) Devem ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo-se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário;
- g) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes;
- h) O afastamento mínimo dos edifícios e de instalações de retenção ou depuração de efluentes aos limites da unidade cadastral é de 10 m;
- i) Deverá ser garantida a integração volumétrica e arquitectónica das construções e a minimização dos respectivos impactes ambientais.



Artigo 33.º

Instalações adstritas às explorações

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à actividade florestal só é permitida em parcelas com área mínima de 5.000 m² a área máxima de construção é de 1.500 m², 1 piso e altura máxima de 5 m;
2. As edificações existentes podem ser remodeladas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 10 m² ou 10 % da área de implantação existente ou licenciada à data da entrada em vigor do PDM.

Artigo 34.º

Edifícios destinados à habitação

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitações obedece às seguintes regras:
 - a) Apenas se admite 1 fogo por parcela;
 - b) A parcela tem que confinar com rede viária regional ou municipal;
 - e) A parcela mínima para novas construções de habitação é de 5.000m² admitindo-se uma área de construção máxima de 270m², não podendo o 2º piso exceder 100 m² de área de construção;
 - f) O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m.
2. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20 m² sem alteração do número de pisos.



Secção IV Espaços naturais e culturais

Artigo 35.º Identificação e caracterização

1. Os espaços naturais e culturais correspondem aos espaços com importância para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica e cultural do território.
2. Os espaços naturais e culturais correspondem às seguintes áreas delimitadas na planta de ordenamento:
 - a) Áreas integradas no Parque Natural da Ilha de Santa Maria e na Rede Natura 2000: 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, as áreas de paisagem protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia do Parque de Ilha e Zona Especial de Conservação Ponta do Castelo e Zona de Protecção Especial Ilhéu da Vila e costa adjacente;
 - b) Sistema litoral: áreas integradas no POOC na Zona A, nomeadamente áreas de interesse cultural e paisagístico e áreas de protecção e conservação da natureza;
 - c) Outros espaços naturais e culturais municipais, nomeadamente os leitos e margens dos principais cursos de água.

Artigo 36.º Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. Qualquer intervenção nos espaços naturais e culturais tem em consideração os seguintes objectivos:
 - a) 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;
 - b) A valorização do património cultural, a manutenção das formas tipológicas do povoamento presente, de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem, a garantir o equilíbrio das actuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;
 - c) A integridade estrutural e funcional dos habitats e comunidades presentes, em especial dos habitats prioritários;
 - d) A valorização do material genético presente, das espécies e populações, das comunidades e ecossistemas, das estruturas e valores geológicos e do carácter da paisagem.



2. Sem prejuízo do disposto nos respectivos regimes jurídicos instituídos, quer para o Parque Natural da Ilha de Santa Maria, quer pelo POOC, nos espaços naturais e culturais são permitidas as seguintes obras:
 - a) Acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos;
 - b) Construção de equipamentos de apoio à utilização das áreas, que centralize e sirva de suporte a todas as actividades relacionadas, nomeadamente de divulgação e sensibilização dos visitantes, de apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras actividades secundárias previstas nos termos do presente regulamento, que possam coexistir com os objectivos de protecção, dotando a área de infra-estruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias;
 - c) Requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente;
 - d) A instalação de novos empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação nos termos da legislação.
3. Nos espaços naturais e culturais são interditos os seguintes actos ou actividades:
 - a) Actividades cinegéticas, com excepção das acções de correcção de densidades de coelhos;
 - b) Introdução de espécies exóticas;
 - c) Colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de protecção, incluindo a destruição de ninhos e apanha de ovos, a perturbação ou destruição dos seus habitats, com excepção das acções com fins científicos devidamente autorizadas pela secretaria regional com competência na área do ambiente;
 - d) Extracção de inertes;
 - e) Prática de actividades desportivas motorizadas susceptíveis de provocar poluição ou ruído ou deteriorarem os factores naturais da área.
4. As seguintes actividades 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 excepção das obras de reconstrução, ampliação até um limite de 25% da área actual, demolição e conservação;
 - b) A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das já existentes;
 - c) A instalação de infra-estruturas de saneamento básico;
 - d) A instalação de infra-estruturas de produção de energia, bem como novas linhas aéreas de transporte de energia e de comunicações à superfície;
 - e) A abertura de trilhos pedestres e a prática de alpinismo, escalada e montanhismo.



Regulamento



Quaternaire
Portugal

5. Nestas áreas deve ainda proceder-se à delimitação das áreas de pastagem de caprinos, ovinos e bovinos.

Artigo 37.º **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços naturais e culturais, nas construções existentes devidamente legalizadas e independentemente do uso associado são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação nos termos do número seguinte.
2. As obras de ampliação, a que se refere o número anterior, são permitidas quando se trate de obras conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e ou cozinhas não podendo em nenhuma situação corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16 m² ou ao aumento do número de pisos.

Secção V **Espaços de exploração de recursos geológicos**

Artigo 38.º **Caracterização e destino de uso**

1. Os espaços de exploração de recursos geológicos correspondem a áreas ocupadas ou destinadas a indústrias de extracção de inertes, em conformidade com os contratos de concessão ou licenças de exploração nos termos da legislação aplicável.
2. As potenciais explorações Cova do Areão e do extremo nordeste da ilha só podem ser licenciadas nos termos do Plano Sectorial de Ordenamento do Território para as Actividades Extractivas da Região Autónoma dos Açores após a sua publicação.
3. Nos termos do número anterior se aquele plano sectorial inviabilizar o licenciamento destas explorações, estas áreas regem-se pelas disposições definidas para o espaço envolvente.

Artigo 39.º **Estatuto de ocupação e utilização**

1. Nos espaços de exploração de recursos geológicos não são permitidas alterações aos seus actuais usos ou outras acções que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos geológicos.
2. As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias para garantir esse objectivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de especial sensibilidade ambiental ou paisagística.



3. Nestes espaços só são permitidas construções que se destinem a apoio directo à exploração dos referidos recursos e ainda, em casos devidamente justificados e como tal aceites pelo município, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.
4. As explorações de recursos geológicos não licenciadas que, dada a sua fraca importância económica ou por se localizarem em zonas sensíveis do ponto de vista ambiental e/ou geológico, devem ser encerradas e recuperadas por parte de quem procedeu à sua exploração;
5. São encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.
6. Cumulativamente com o disposto no número anterior, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar, bem como na recuperação das áreas esgotadas ou abandonadas, têm de ser cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e actividade concreta.

Secção VI Áreas de povoamento tradicional

Artigo 40.º Identificação

As áreas de povoamento tradicional correspondem a espaços localizados em solo rural para as quais se preconiza a manutenção do modelo espacial de ocupação do solo e a manutenção do seu carácter típico do povoamento da ilha de Santa Maria.

Artigo 41.º Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. As formas dominantes de ocupação e utilização do solo nas áreas de povoamento tradicional são as que decorrem das aptidões próprias e dos regimes específicos das categorias de uso do solo em que se inserem.
2. Nestes espaços podem ocorrer ou instalar-se actividades complementares dos usos referidos no número anterior e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes destas categorias de espaços:
 - a) As instalações directamente adstritas às explorações agrícolas ou pecuárias;
 - b) As instalações afectas a empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação.



4. Nestes espaços podem ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:
 - a) Habitações unifamiliares;
 - b) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo;
 - c) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à actividade de fruição do território.
5. A viabilização dos usos referidos nos dois números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infra-estrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16º e 17º;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento;
6. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer actividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos no número 4 só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.

Artigo 42.º **Regime de edificabilidade**

1. Nas áreas de povoamento tradicional delimitadas na planta de ordenamento são admitidas novas edificações e obras de reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, nos termos do disposto nos números seguintes, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes definidas no presente regulamento.
2. As áreas de povoamento tradicional de São Lourenço e Maia, nos termos das disposições constantes do POOC, devem ser sujeitas a projectos integrados de intervenção que visem a sua requalificação urbanística e ambiental.
3. Admite-se novas construções para habitação em unidades cadastrais com área igual ou superior a 1200 m².
4. As novas edificações estão sujeitas às seguintes regras:
 - a) A área de implantação máxima é de 150 m², concentrada num único edifício;
 - b) O índice de impermeabilização do solo máximo é de 35%;
 - c) Máximo de um fogo por parcela;



- d) Número máximo de pisos: 2;
 - e) Altura máxima: 6,5 m;
 - f) Afastamento mínimo aos limites da parcela: 3m;
 - g) Manutenção dos materiais de construção e das cores tradicionais de cada freguesia;
 - h) O acesso tem de estar garantido a partir do núcleo urbano por arruamento ou caminho existente com uma faixa de rodagem mínima de 3,5 m.
5. Nas obras de alteração e reconstrução de edificações existentes são adoptadas as tipologias e os materiais de construção e acabamento tradicionais, nomeadamente fachadas brancas recortadas por cercaduras com as cores características de cada freguesia nos socos, cunhais e molduras dos vãos, designadamente:
- a) Vila do Porto - cinzento;
 - b) Almagreira - vermelho;
 - c) São Pedro - amarelo;
 - d) Santa Bárbara - azul;
 - e) Santo Espírito - verde.
6. 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.
7. As edificações existentes podem ser remodeladas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número 4 do presente artigo ou, no caso de não observarem as condições referidas, permite-se uma ampliação até 20 m².
8. O segundo piso só é permitido quando esgotada a área máxima de implantação admitida excepto por condicionantes naturais comprovadas.
9. Os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos regem-se pelas disposições constantes no artigo 28.º.

Secção VII Espaços de ocupação turística

Artigo 43.º Identificação

O espaço de ocupação turística delimitado na planta de ordenamento corresponde à área prevista para a instalação do Campo de Golfe de Santa Maria, localizado na zona do Tremoçal, freguesia de Almagreira.



Artigo 44.º

Estatuto de ocupação e utilização

1. O espaço de ocupação turística delimitado na planta de ordenamento deve ser objecto de um projecto de intervenção integrada, admitindo-se a edificação para fins turísticos e equipamentos associados ao empreendimento, nomeadamente construções complementares de apoio ao golfe e estabelecimentos hoteleiros ou outros empreendimentos turísticos, equipamentos de animação turística, habitação unifamiliar na vertente de turismo residencial e serviços de apoio, bem como a construção de novas vias de acesso às parcelas circundantes do campo de golfe.
2. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros urbanísticos a aplicar são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,03;
 - b) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 pisos no caso de estabelecimentos hoteleiros incluindo os pisos inferiores à cota de soleira e excluindo aqueles integralmente em cave;
 - c) Altura máxima: 7,5m, admitindo-se 11,5 m no caso de estabelecimentos hoteleiros.
3. Até à aprovação do projecto mencionado no número 1 do presente artigo, a autorização de qualquer actividade ou instalação consentânea com as categorias de espaço sobrepostas a esta área só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, face à futura implantação do Campo de Golfe e respectivos equipamentos e empreendimentos associados e vias de acesso complementares.
4. Até à aprovação do projecto mencionado no número anterior as disposições que se aplicam a esta categoria de espaço são as definidas para as categorias de espaço em que se insere.

Secção VIII

Espaços de equipamentos

Artigo 45.º

Identificação e caracterização

1. Os espaços de equipamentos identificados na planta de ordenamento integram os espaços destinados à implantação de grandes infra-estruturas e à localização de equipamentos de utilização colectiva e subdividem-se em:
 - a) Áreas balneares;
 - b) Áreas de vocação recreativa e de lazer;
 - c) Áreas de uso especial;
 - d) Parque de campismo;



- e) Miradouro/zona de lazer.
- 2. As áreas balneares e as áreas de vocação recreativa e lazer correspondem a áreas delimitadas e classificadas no âmbito do POOC.
- 3. As áreas de uso especial delimitadas na planta de ordenamento correspondem a estruturas edificadas sem utilização localizadas no solo rural que, pelas suas particularidades, constituem áreas passíveis de instalação de usos especiais compatíveis com o solo rural, nos termos do presente regulamento.

Artigo 46.º Regime

- 1. As áreas balneares e as áreas de vocação recreativa e lazer regem-se pelo regime definido pelo POOC, sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável.
- 2. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, nas áreas de uso especial admitem-se obras de reconstrução e ampliação das construções existentes, aplicando-se as seguintes disposições:
 - a) Número máximo de pisos: 2;
 - b) Índice de utilização do solo: máximo de 0,5;
 - c) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização de impactes ambientais.
- 3. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos equipamentos colectivos existentes localizados no solo rural, desde que a sua ampliação não exceda 50% da área de ocupação existente.
- 4. No caso das instalações desportivas os parâmetros a aplicar são os seguintes:
 - a) Número máximo de pisos: 2;
 - b) Altura máxima: 11,5 m.
- 5. Em relação ao parque de campismo aplicam-se as disposições constantes no presente regulamento, nomeadamente no artigo 28.º.



revisão
Plano
Director
Municipal de
VILA do PORTO

Regulamento



Quaternaire
Portugal

CAPÍTULO IV SOLO URBANO

Secção I DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 47.º Obras de construção nova

As novas construções devem obedecer às seguintes disposições:

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

Artigo 48.º Obras de alteração ou de ampliação

1. As obras de alteração ou de ampliação de construções existentes devem obedecer às seguintes disposições:
 - a) Manutenção do equilíbrio, a simetria e composição de fachadas, dos ritmos e composição dos vãos;
 - b) Salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e de composição internos e externos com valor arquitectónico mais significativo, nomeadamente configuração, textura e cor dos telhados, cornijas, beirados, socos, cunhais, molduras, materiais e cores de acabamento, caixilharias;
 - c) A altura da edificação e configuração da cobertura só podem ser alteradas se daí resultar maior equilíbrio para o conjunto urbano onde se inserem;
 - d) A correcção de elementos dissonantes identificados por vistoria municipal;
 - e) Realização de obras de conservação da totalidade do edifício, à excepção dos casos em que as obras se destinem exclusivamente a dotar os edifícios de instalações sanitárias e melhores condições de salubridade;
 - f) A dotação de estacionamento de acordo com o definido no presente regulamento.
2. As obras de alteração ou de ampliação em edifícios incluídos na lista de imóveis com valor arquitectónico em anexo ao presente regulamento observam, para além do disposto no n.º 1 do presente artigo, as seguintes regras:



- a) As alterações de uso devem ser compatíveis com o carácter dos edifícios e da estrutura existente e não devem provocar ruptura com as tipologias arquitectónicas, devendo os programas de ocupação adaptar-se às condições existentes;
 - b) A manutenção ou reposição dos materiais originais de revestimento das fachadas e das coberturas.
3. Nos imóveis classificados ou em vias de classificação como monumento regional ou de interesse público e nas respectivas zonas de protecção aplica-se o disposto no regime jurídico de protecção e valorização do património cultural móvel e imóvel.

Artigo 49.º

Regime de edificabilidade

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

Artigo 50.º

Ocupação dos logradouros existentes

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

Artigo 51.º

Alinhamentos

1. Nas situações de preenchimento ou de substituição em quarteirões ou bandas de edifícios ou na sua continuidade, o alinhamento da fachada é feito pelos edifícios contíguos, salvo indicação diferente da Câmara Municipal de acordo com projectos específicos de reformulação de rede viária.
2. Nas situações referidas no número anterior, o alinhamento de tardoz fica sujeito às regras seguintes:



- a) a profundidade das construções não pode ser superior à das construções adjacentes;
- b) quando as construções adjacentes apresentem profundidades diferentes, a profundidade máxima admitida não pode ser superior à do edifício de maior profundidade e deve haver concordância de empenas;
- c) nos casos referidos na alínea anterior, a nova construção não pode ultrapassar o plano que intersecta a 45° o extremo posterior da empena adjacente do edifício de menor profundidade;
- d) quando a profundidade das construções adjacentes for de tal forma reduzida que inviabilize a construção, a Câmara Municipal pode, excepcionalmente, definir um novo alinhamento de tardo para aquele troço edificado.

Artigo 52.º Altura das edificações

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



Artigo 53.º Habitação social

Sem prejuízo do disposto no presente capítulo, nas operações urbanísticas que se destinem à construção de empreendimentos de habitação social promovidos pela administração regional ou local admite-se uma majoração em 25% dos índices urbanísticos permitidos para cada subcategoria de espaço onde se inserem, desde que sejam garantidas as adequadas condições de acessibilidade rodoviária e de salubridade e segurança das construções.

Artigo 54.º Expressão arquitectónica

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

Artigo 55.º Empreendimentos turísticos e equipamentos

1. Nos empreendimentos turísticos, a área total de construção de equipamentos de animação turística que, de acordo com a legislação em vigor, não sejam obrigatórios não é contabilizada para efeitos da aplicação dos índices definidos no PDM.
2. Em estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, admite-se o aumento de mais 1 m relativamente à altura máxima da edificação permitida para cada subcategoria de espaço, quando, sem prejuízo do disposto no presente capítulo, tal seja comprovadamente necessário para instalação das áreas técnicas.
3. Nas categorias e subcategorias de solo urbano em que o número máximo de pisos é de 2, admite-se 3 pisos e uma altura da edificação de 11,5 m nos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos associados.

Artigo 56.º Indústrias e armazéns

1. A ampliação das construções afectas a armazenagem e indústria localizadas fora das áreas destinadas a estas actividades só é admitida para permitir a continuação da laboração e desde que não aumente a perturbação no ambiente urbano, designadamente poluição aérea e sonora, cheiros, estacionamento, circulação, cargas e descargas.
2. A ampliação referida no parágrafo anterior não pode ser superior a 20 % da área licenciada à data de entrada em vigor do PDM.
3. Sem prejuízo do disposto no presente capítulo, nas operações de reconversão urbanística de solos ocupados por actividades industriais e ou de armazenagem admite-se uma majoração em 25 % da área máxima de construção permitida para cada subcategoria de solo onde se inserem, desde que:



Regulamento



Quatenaire
Portugal

- a) As actividades estejam desactivadas ou sejam relocalizadas dentro de parques industriais;
- b) Sejam garantidas adequadas condições de acessibilidade rodoviária;
- c) Na nova ocupação sejam mantidos os valores históricos, patrimoniais ou culturais, nomeadamente de arquitectura industrial, como tal reconhecidos pela Câmara Municipal.

Artigo 57.º

Rede viária, estacionamento e espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva

1. A rede viária e o estacionamento são dimensionados de acordo com o disposto no Capítulo V do presente Título.
2. Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva são os que constam no Capítulo V do presente Título.

Secção II

Solos urbanizados

Subsecção I

Espaços urbanos consolidados

Artigo 58.º

Identificação e caracterização

1. Correspondem a áreas incluídas nos perímetros urbanos dispendo de uma rede de arruamentos com todas as infra-estruturas básicas de apoio à edificação, cujos lotes ou parcelas se encontram total ou maioritariamente ocupados por edificações.
2. São áreas destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional, onde se prevê essencialmente a colmatação da malha existente 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.



Artigo 59.º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto na Secção I do presente Capítulo, as obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução a realizar nos espaços urbanos consolidados obedecem às regras de edificação constantes dos números seguintes.
2. As operações urbanísticas a realizar no núcleo histórico de Vila do Porto regem-se pelas disposições constantes do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto.
3. Nos espaços urbanos consolidados localizados no perímetro urbano de Vila do Porto as operações urbanísticas devem obedecer aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Índice de ocupação do solo: 50%;
 - b) Índice de utilização do solo: 0,5, para construções de 1 piso, 0,8 para construções de 2 pisos e 0,9 para construções de 3 pisos;
 - c) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excepcionais devidamente justificados (unidades hoteleiras, habitação colectiva em regime de propriedade horizontal e funções públicas da responsabilidade do Estado).
4. Nos espaços urbanos consolidados localizados nos restantes aglomerados urbanos as operações urbanísticas devem obedecer aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Índice de ocupação do solo: 50%;
 - b) Índice de utilização do solo: 0,8;
 - c) Número máximo de pisos: 2 ou altura da edificação de 6,5m;
 - d) Quando se tratar de lotes ou prédios a reconstruir ou remodelar, aplicam-se os índices anteriores ou os preexistentes.
5. Nos espaços urbanos consolidados localizados nas áreas urbanas das baías da Praia Formosa e Anjos a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade devem ainda respeitar as regras e disposições que constam do POOC da Ilha de Santa Maria.
6. É admitida a ampliação dos edifícios existentes desde que seja assegurado estacionamento no interior do lote, ou soluções alternativas, em conformidade com o estabelecido na Secção I do Capítulo V do presente regulamento, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, sendo a altura máxima da edificação a que resulta da aplicação do disposto no presente artigo, nos casos em que essa ampliação for admitida.
7. É interdita a utilização dos logradouros para fins diversos dos previstos na legislação em vigor, designadamente no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, para usos incompatíveis com a utilização habitacional e para construção de anexos com área de construção superior a 100 m².
8. A utilização dos logradouros, nos termos do número anterior, com as adaptações decorrentes da topografia do terreno que se justifiquem, deve ser precedida de vistoria da Câmara Municipal, destinada a verificar que não são prejudicadas as vistas, a insolação e a



- ventilação dos edifícios e dos logradouros adjacentes e que não são destruídas espécies arbóreas que interesse preservar.
9. O afastamento mínimo da construção aos limites do lote é de 3 metros, admitindo-se que os anexos sejam encostados ao limite do lote desde que seja garantido afastamentos laterais mínimos de 3 metros.
 10. O estacionamento em cave com ocupação de todo o lote é permitido desde que seja assegurada a integração arquitectónica das construções e o adequado tratamento dos logradouros.
 11. A Câmara Municipal pode autorizar a construção ou reconstrução de edificações destinadas a habitação, comércio e serviços, bem ainda à instalação de indústrias correspondentes à classe C, segundo a legislação em vigor e aplicável, desde que a frente do lote não seja inferior a 5 m, com sujeição aos seguintes condicionamentos:
 - a) A profundidade máxima das edificações, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, é de 15 m, incluindo o piso térreo, salvo se outra vier a ser estabelecida em planos de pormenor;
 - b) Apenas é permitida a construção de caves para estacionamento em favor dos utentes do próprio edifício em que se insiram, ou ainda para armazém, ou arrecadação de estabelecimentos comerciais que ocupem o correspondente rés-do-chão, devendo a caixa da escada, no primeiro caso, arrancar da cave.
 12. É excepção ao número anterior, os casos de edifícios de gaveto para os quais se admite uma largura mínima de lote inferior desde que fiquem asseguradas as condições de iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das contíguas nos termos da legislação vigente.
 13. Tendo em atenção a insuficiência de estacionamento público nestas zonas, a Câmara Municipal pode autorizar a construção de garagens nos logradouros, em favor dos utentes dos respectivos prédios, nos termos do disposto na legislação específica vigente, e desde que seja garantida a manutenção de um logradouro com a profundidade mínima de 6 m, para além do corredor de acesso às mesmas garagens.
 14. Nos espaços urbanos consolidados dispensa-se a obrigatoriedade de criação de estacionamento no interior do lote, desde que não seja aumentado o número de fogos.

Subsecção II Espaços urbanos a consolidar

Artigo 60.º Identificação e caracterização

1. Os espaços urbanos a consolidar correspondem a áreas integradas nos perímetros urbanos que dispõem de uma rede de arruamentos com todas as infra-estruturas básicas de apoio à edificação, cujos lotes ou parcelas se encontram apenas parcialmente ocupados por edificações.



2. Esta categoria de espaço engloba zonas com predominância do uso habitacional, sendo admitidas actividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante.

Artigo 61.º

Regime de edificabilidade

1. Nos espaços urbanos a consolidar são permitidas novas construções, obras de alteração e ampliação das construções existentes, obras de reconversão urbanística e operações de loteamento, devendo obedecer às disposições que constam dos números seguintes.
2. Nos espaços urbanos a consolidar localizados na sede de concelho aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) Índice de ocupação do solo: 50%;
 - b) Índice de utilização do solo: 0,6 em construções de 1 piso e 0,8 para construções de 2 pisos;
 - c) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excepcionais devidamente justificados (unidades hoteleiras, habitação colectiva em regime de propriedade horizontal e funções públicas da responsabilidade do Estado).
3. Nos espaços urbanos a consolidar localizados nos restantes aglomerados aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) Índice de ocupação do solo: 50%;
 - b) Índice de utilização do solo: 0,6;
 - c) Número máximo de pisos: 2 ou altura máxima da edificação de 6,5 m;
4. Nos espaços urbanos a consolidar localizados nos perímetros urbanos da Praia Formosa e Anjos a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade devem respeitar as regras e disposições que constam do POOC, o qual prevê a elaboração de planos de pormenor e projectos de intervenção específicos, com vista à requalificação urbanística e ambiental destas áreas.
5. A Câmara Municipal pode autorizar operações de loteamento nos espaços urbanos a consolidar, as quais devem obedecer às seguintes disposições:
 - a) Densidade habitacional máxima de 50 fogos/ha;
 - b) Índice de utilização do solo para habitação, comércio e indústria $\leq 0,6$;
 - c) Área mínima do lote: de 300 m² e área máxima do lote de 2.500 m²;
 - d) Número máximo de pisos: 2, salvo se, mediante plano de pormenor, vier a ser estabelecido um número superior;
 - e) Superfície máxima a afectar a anexos, que não podem exceder 1 piso: 10% da área do lote, num máximo de 100 m²;



Regulamento



Quatenaire
Portugal

- f) 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 projectos de loteamento que cumpram o estipulado no Regime Geral das Edificações Urbanas e no presente regulamento e que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram.
6. Admite-se ainda a instalação de actividades industriais da classe C, 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.

Subsecção III Espaços urbanos a requalificar

Artigo 62.º Identificação e caracterização

1. Os espaços urbanos a requalificar delimitados na planta de ordenamento correspondem aos espaços urbanos consolidados em termos de infra-estruturação básica, tendencialmente em declínio demográfico, que apresentam, em simultâneo, graves carências que justificam a intervenção prioritária no apoio ao tecido social local, na reconstrução das suas estruturas edificadas, e na revitalização das suas actividades económicas, serviços e equipamentos.
2. Estes espaços estão localizados no perímetro urbano de Vila do Porto, na área urbana contígua ao Aeroporto de Santa Maria, onde a realização de acções de requalificação urbana é considerada prioritária, nomeadamente das estruturas edificadas e da consolidação da malha urbana existente.

Artigo 63.º Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade para os espaços urbanos a requalificar é definido pelas seguintes disposições, sem prejuízo de outras restrições:

- a) Índice de utilização do solo: 0,8;
- b) Número máximo de pisos: 2 ou altura da edificação de 6,5 m;
- c) Obrigatoriedade de instalação de sistemas de infra-estruturas de saneamento básico, electricidade e telecomunicações subterrâneas.



Subsecção IV Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística

Artigo 64.º Identificação e caracterização

1. Correspondem a áreas incluídas nos perímetros urbanos destinados à localização de empresas industriais e de serviços, bem como unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais, situadas nos perímetros urbanos de Vila do Porto e Almagreira, devidamente identificados e delimitados na planta de ordenamento.
2. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística admite-se a instalação de actividades industriais e serviços associados e de infra-estruturas de gestão ambiental.

Artigo 65.º Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto na Secção I do presente Capítulo, as operações urbanísticas a realizar nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística devem obedecer às disposições nos termos dos números seguintes.
2. É obrigatório o licenciamento de novos estabelecimentos industriais, os quais devem localizar-se nas áreas industriais delimitadas na planta de ordenamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
3. Podem vir a ser licenciadas novas unidades industriais fora das áreas referidas no número anterior, nos casos previstos na legislação aplicável vigente, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública existentes e desde que:
 - a) Não exista parque industrial infra-estruturado e com dispositivos de tratamento de efluentes;
 - b) Seja respeitada a legislação em vigor sobre recolha, tratamento e destino final dos resíduos resultantes do processamento industrial e poluição sonora e atmosférica
4. Os estabelecimentos industriais de classe C podem localizar-se em edifícios com outros usos desde que as condições de isolamento os tornem compatíveis com o uso do edifício em que se encontram e respeitem a legislação em vigor sobre poluição atmosférica, poluição sonora e descargas de efluentes.
5. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pela legislação vigente e pelo presente regulamento, devem verificar-se as seguintes condições:
 - a) Criação de uma faixa interior *non aedificandi* mínima de 25 m ao longo do seu perímetro, arborizada.
 - b) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;



- c) Integração volumétrica e arquitectónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção.
6. As instalações existentes podem ser objecto de obras de modernização, conservação, ampliação ou reconversão respeitando o índice volumétrico de $5\text{m}^3/\text{m}^2$ e um índice de ocupação do solo de 60%.

Secção III

Solos de urbanização programada

Subsecção I

Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística

Artigo 66.º

Identificação

1. Os espaços que integram esta subcategoria correspondem a zonas de expansão dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística existentes onde se pretende a instalação de empresas industriais e serviços associados.
2. Os usos dominantes são industriais e de armazenagem, sendo admitida a instalação de actividades complementares tais como serviços e equipamentos de apoio às empresas ou infra-estruturas de gestão ambiental.

Artigo 67.º

Regime de edificabilidade

Os espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de urbanização programada obedecem as seguintes disposições:

- a) É permitida a instalação de unidades industriais das classes A, B e C, nos termos da legislação vigente;
- b) Sem prejuízo do estacionamento fixado no presente regulamento, deve ser prevista, sempre que tal se justifique, uma área de estacionamento exterior aos lotes, comum a toda a zona industrial;
- c) 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;
- d) Os efluentes derivados da produção industrial apenas podem ser lançados nas linhas de drenagem natural após tratamento processado em estação própria, a construir, por forma a prevenir o tratamento adequado dos diversos efluentes derivados do processo de produção;
- e) Índice de ocupação do solo: $\leq 70\%$;



- f) Índice volumétrico: $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - g) Área não impermeabilizada: $\geq 10\%$ da área do lote;
 - h) Área de estacionamento não inferior a 10% da superfície de pavimento útil das edificações;
 - i) O afastamento das edificações ao limite frontal do lote deve ser igual a metade da respectiva altura, com uma distância mínima de 5 m;
 - j) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
 - k) Nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, deve ser garantida a integração volumétrica e arquitectónica através da definição de regras de construção;
 - l) As áreas destinadas a instalações de carácter social, tais como cantinas, posto médico, creches, entre outras, podem ser acrescidas à área de implantação da construção, desde que não excedam 5% da área do mesmo;
 - m) Os espaços livres não impermeabilizados e, em especial, a faixa de protecção entre as edificações e os limites do lote, quando existente, devem ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com projecto 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 efectuado por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem mínima de 50% de folha persistente.
7. Deve ainda ser garantida a criação de uma faixa interior *non aedificandi* com um mínimo de 25 m de largura ao longo do perímetro da área de loteamento ou parque industrial e arborizada.

Secção IV Espaços verdes

Artigo 68.º Identificação e caracterização

1. Os espaços verdes correspondem aos espaços incluídos nos perímetros urbanos com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades recreativas e de lazer de utilização colectiva, incluindo os espaços verdes de enquadramento, os espaços verdes equipados e os corredores ecológicos associados aos cursos de água integrados na estrutura ecológica urbana.

Artigo 69.º Regime

1. Os espaços verdes equipados correspondem a jardins públicos, a áreas verdes de utilização pública associadas a equipamentos colectivos, praças e outros locais de utilização colectiva,



onde são admitidas construções ligadas às actividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.

2. Nos termos do número anterior, as intervenções têm como objectivo garantir o equilíbrio urbano através de acções de requalificação e integração urbanística do espaço público, admitindo-se, neste contexto, a construção de equipamentos colectivos de interesse público, destinados preferencialmente ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.
3. Os espaços verdes de enquadramento são áreas verdes de declives acentuados inseridas nos perímetros urbanos, constituindo-se como referência da paisagem urbana, admitindo-se apenas obras de conservação dos moinhos existentes, nos termos do presente regulamento.
4. Nos projectos de requalificação dos espaços verdes devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local.

CAPÍTULO V ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, INFRA-ESTRUTURAS VIÁRIAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Secção I Espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva

Artigo 70.º Dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva

1. Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização colectiva e de equipamentos de utilização colectiva são os seguintes:
 - a) 65 m² por fogo de habitação em moradia unifamiliar;
 - b) 65m² por cada 120 m² de área de construção para habitação colectiva ou alojamento turístico;
 - c) 55 m² por cada 100 m² de área de construção de comércio ou serviços;
 - d) 35 m² por cada 100 m² de área de construção de indústria ou armazéns.
2. Compete à Câmara Municipal definir a utilização destas áreas como espaços verdes de utilização colectiva ou de equipamentos em função da sua dimensão, localização e das efectivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística.
3. O destino das áreas dimensionadas no presente artigo é fixado no alvará da operação urbanística.
4. A compensação ao município pela não cedência das áreas dimensionadas no presente artigo obedece ao disposto no respectivo regulamento municipal.



Artigo 71.º

Características mínimas dos arruamentos

1. Os arruamentos situados em solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos actuais ou previstos dos prédios que servem, com os seguintes parâmetros mínimos:
 - a) Faixas de rodagem: largura do perfil transversal múltipla de 3,25 m, excepto quando o arruamento possua uma única faixa correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que essa largura é no mínimo a que garanta a circulação de veículos de emergência e nunca inferior a 3,5 m;
 - b) No caso das vias inseridas em espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística, a largura do perfil transversal da faixa de rodagem é de 9m, excepto quando for de sentido único que poderá ser de 4,5 m.
 - c) Estacionamentos laterais, quando existam, com 2,10 m de largura, a acrescerem à faixa de rodagem;
 - d) Passeios, quando exigíveis, com a largura mínima de 1,6 m.
2. O cumprimento dos valores mínimos referidos no número anterior pode ser dispensado nas seguintes situações especiais:
 - a) Em áreas consolidadas dos aglomerados, com alinhamentos bem definidos, e em que a alteração das características geométricas dos arruamentos possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvente;
 - b) Nas imediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento urbanístico;
 - c) Nos aglomerados de nível III.
3. O município pode impor que as infra-estruturas viárias a criar possuam características mais exigentes que as que correspondem aos mínimos indicados no número 1 sempre que:
 - a) A própria natureza e intensidade das actividades e utilizações dos solos previstas assim o exija ou aconselhe;
 - b) Tal seja necessário para a continuidade das características geométricas e técnicas da malha viária da área envolvente, existente ou prevista.
4. Sempre que possível, os arruamentos existentes devem ser reformulados de modo a cumprirem as características estabelecidas nos números 1 ou 3, conforme os casos, ou a aproximarem-se o mais possível delas.

Artigo 72.º

Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1. Todas as novas edificações têm de dispor, dentro do perímetro do respectivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas



fracções, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.

2. Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, procede-se, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro mais próximo dos valores numéricos encontrados por aplicação das referidas regras.
3. Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou que venham a ser instituídas por planos de pormenor, no dimensionamento do estacionamento os parâmetros mínimos são os seguintes:
 - a) Veículos ligeiros – área total de 20 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 30 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não);
 - b) Veículos pesados – área total de 75 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não).
4. As regras estabelecidas na presente Secção aplicam-se sem prejuízo do cumprimento das disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste regulamento, e na ausência de planos de pormenor plenamente eficazes ou na parte em que estes eventualmente forem omissos.

Artigo 73.º

Estacionamento privativo das edificações

1. Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou que venham a ser instituídas por planos de pormenor, têm de garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento no interior do lote ou parcela:
 - a) 1 lugar por cada 150 m² de área total de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de 1 lugar por fogo;
 - b) 1 lugar por cada 120 m² de área total de construção destinada a habitação colectiva, com um mínimo de 1 lugar por cada fogo de tipologia T0 a T3, inclusive, e de 2 lugares por cada fogo de tipologia T4 ou superior.
 - c) 1 lugar por cada 50 m² de área bruta de construção destinada a comércio ou actividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio;
 - d) 1 lugar de veículo ligeiro por cada 100 m² acrescido de 1 lugar de veículo pesado por cada 200 m² de área total de construção ou por fracção autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.
 - e) 1 lugar por cada cinco quartos em empreendimentos turísticos;
 - f) 1 lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espectáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.



2. Para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, procede-se, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento.
3. Nos casos referidos nas alíneas c), d) ou f) do número 1 ou no número 2, o interessado pode optar por localizar, total ou parcialmente, em áreas a ceder ao domínio público, os espaços de estacionamento exigidos.
4. Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas nos números anteriores localizados no interior do lote ou parcela, mesmo quando inseridos no perímetro de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não podem ser constituídos em fracção autónoma comercializável separadamente das restantes fracções, às quais ficam adstritos individualmente ou em condomínio, de acordo com regras de atribuição a estabelecer em regulamento municipal.
5. Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote ou parcela, for superior à exigida pelas condições referidas nos números anteriores, podem-se constituir fracções autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de estacionamento.

Artigo 74.º

Estacionamento de utilização pública

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior relativo ao estacionamento privativo dos lotes e edificações, têm de prever-se espaços para estacionamento de utilização pública, a integrar no domínio público ou não, dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, nos termos dos números subsequentes do presente artigo e tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:
 - a) 1 lugar por cada 4 fogos ou por cada 400 m² de área total de construção destinada a habitação colectiva, tomando-se o valor mais elevado;
 - b) 1 lugar por cada 100 m² de área total de construção ou por cada duas fracções autónomas destinadas a outras funções para além da habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;
 - c) 1 lugar por cada 100 m² de área total de construção ou por cada fracção autónoma destinada a comércio ou actividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;
 - d) 1 lugar por cada 200 m² de área total de construção ou por cada fracção autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.
2. No caso de edifícios que prevejam uma área total de construção destinada a comércio ou serviços com atendimento público superior a 750 m², as dotações calculadas por aplicação do disposto no número anterior são acrescidas de um suplemento mínimo de 1 lugar por cada 25 m² daquela área total de construção que exceda os referidos 750 m².



3. Nos aparcamentos de utilização pública a criar ao abrigo das disposições do presente artigo, têm de prever-se lugares reservados exclusivamente a veículos conduzidos por deficientes motores, na proporção mínima de 1 lugar em cada 35 lugares, e garantindo ainda pelo menos 1 lugar para aquele fim quando a dotação global exigida se situar entre 10 e 35 lugares.
4. Os lugares de estacionamento de utilização pública exigidos pelas disposições constantes dos números anteriores não podem situar-se a mais de 100 m de distância das parcelas, lotes ou edificações cujos destinos de uso os tornaram necessários.
5. A edificabilidade a autorizar em edificações destinadas a estacionamento automóvel - garagens e auto-silos - deve ser estabelecida de modo a ficar garantida a sua plena integração na envolvente, não podendo em nenhum caso a sua altura exceder a correspondente à altura máxima estabelecida no PDM para a zona onde se localizem.

Artigo 75.º Situações especiais

1. É admitido a comunicação prévia e o licenciamento de obras e a autorização de utilização de edificações sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas nos artigos anteriores relativos ao estacionamento, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:
 - a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitectónicas ou as prejudique seriamente;
 - b) Intervenções em edifícios situados em centros históricos ou núcleos urbanos consolidados com acesso automóvel dificultado;
 - c) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;
 - d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;
 - e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.
2. Nos casos referidos no número anterior, só é dispensado o cumprimento dos parâmetros e especificações aí mencionados na estrita medida em que tal for imprescindível para a salvaguarda dos valores ou situações em causa.
3. O disposto nos números anteriores é extensivo, com as devidas adaptações, às disposições a adoptar em planos de pormenor ou operações de loteamento urbano relativamente a situações de qualquer dos tipos enumerados que se verificarem no interior das respectivas áreas de intervenção



Secção II Outras infra-estruturas

Artigo 76.º Identificação

1. Incluem-se nesta categoria as áreas de solo afectas às infra-estruturas urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, podendo ser classificadas como solo rural ou solo urbano.
2. Correspondem no município ao Aeroporto de Santa Maria, às infra-estruturas portuárias, ao centro de resíduos, ao Parque Eólico de Santa Maria e à Agência Espacial Europeia.

Artigo 77.º Regime

Nas áreas mencionadas no número anterior e respectivas zonas adjacentes a ocupação é condicionada pela legislação específica em vigor.

TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

CAPÍTULO VI EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 78.º Categorias operativas do solo urbano

1. Para efeitos de execução do PDM, o solo urbano é dividido em duas zonas diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação urbana do solo:
 - a) Solos urbanizados;
 - b) Solos de urbanização programada.
2. Os solos urbanizados são constituídos pelas seguintes categorias de espaço, tal como identificadas na planta de ordenamento:
 - a) Espaços urbanos consolidados;
 - b) Espaços urbanos a consolidar;
 - c) Espaços urbanos a requalificar;



Regulamento



Quaternaire
Portugal

- d) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística existentes;
 - e) Espaços verdes.
3. Os solos de urbanização programada são constituídos pelos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão, tal como identificada na planta de ordenamento.

Artigo 79.º

Execução em solos urbanizados

1. Nos solos urbanizados, a execução do PDM processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas no Regime de Urbanização e Edificação.
2. Exceptuam-se do número anterior:
 - a) As situações correspondentes a áreas que venham a ser delimitadas como tal em planos de urbanização ou planos de pormenor;
 - b) Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 80.º

Execução em solos de urbanização programada

1. Nos solos de urbanização programada, a execução do PDM processa-se predominantemente através de planos de pormenor ou de unidades de execução a delimitar pelo município, enquadradas ou não em UOPG.
2. Desde que considere que as soluções propostas asseguram uma correcta articulação formal e funcional com os solos urbanizados e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente, o município pode autorizar, em solos de urbanização programada, operações urbanísticas avulsas, que digam respeito a prédios situados em contiguidade com os solos urbanizados ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de acções de urbanização ou edificação.
3. O disposto no número anterior pode ainda aplicar-se a prédios que não estejam na situação referida, desde que o município considere que fica assegurada a adequada articulação funcional com a área urbanizada e que não são postos em causa os termos de referência de UOPG.



CAPÍTULO VII PROGRAMAÇÃO

Secção I Orientações Programáticas

Artigo 81.º Programação estratégica

1. A programação estratégica de execução do PDM é estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território.
2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das UOPG delimitadas pelo PDM, e identifica as áreas territoriais de urbanização prioritária, privilegiando as seguintes intervenções:
 - a) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
 - b) As que, contribuindo para a concretização dos objectivos do PDM, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
 - c) As de estruturação dos tecidos existentes quando se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado;
 - d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detectadas;
 - e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desactivação ou deslocalização dos usos e actividades anteriores.
3. A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, delimitar unidades de execução não incluídas na programação referida no número 1, nomeadamente destinadas a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território.

Artigo 82.º Programação operacional

1. A programação operacional consiste no estabelecimento, pela Câmara Municipal, de directrizes de concretização da disciplina decorrente do planeamento urbanístico vigente e de medidas e acções destinadas a operacionalizar a execução daquele e da programação estratégica referida no artigo anterior nomeadamente no que respeita a:
 - a) Objectivos e programa de intervenção;



- b) Parâmetros urbanísticos e directivas de conformação do desenho urbano;
 - c) Formas de execução, com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou aplicar, e programação temporal.
2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
- a) Programa de acção territorial;
 - b) Plano de urbanização;
 - c) Plano de pormenor;
 - d) Unidade de execução.
3. Nos termos da legislação, os instrumentos de execução dos planos são os seguintes:
- a) Direito de preferência;
 - b) Demolição de edifícios;
 - c) Expropriação;
 - d) Reestruturação da propriedade;
 - e) Reparcelamento do solo.

Secção II Mecanismos perequativos

Artigo 83.º Mecanismos de perequação

1. A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre em qualquer das seguintes situações:
- a) No interior das áreas da zona de urbanização programada prevista no PDM, excepto no caso das operações urbanísticas avulsas referidas no número 2 do artigo 80º;
 - b) Nas áreas que para esse efeito forem estabelecidas em plano de urbanização ou de pormenor;
 - c) Nas unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação em vigor.
2. Os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização (IMU), a Cedência Média (Cmed) e a repartição dos custos de urbanização.
3. Os valores numéricos do Índice Médio de Utilização e da Cedência Média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de urbanização ou de pormenor em causa, no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no PDM.



4. No caso de unidades de execução delimitadas para áreas não disciplinadas por plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do Índice Médio de Utilização e da Cedência Média serão obtidos da seguinte forma:
 - a) Índice Médio de Utilização: é a média ponderada dos índices de construção brutos estabelecidos no PDM aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa, expressa em metros quadrados de área bruta de construção por metro quadrado de terreno;
 - b) Cedência Média: é a correspondente à estabelecida na Secção III do presente Capítulo para as cedências exigíveis em operações de loteamento.
5. Para efeitos de aplicação de mecanismos de perequação, nomeadamente para o cálculo do IMU nos termos da alínea a) do número anterior, são adoptados os índices de construção de referência para as categorias de espaços que estabelecem tal índice como parâmetro da sua disciplina urbanística.

Artigo 84.º

Aplicação

1. É fixado, para cada um dos prédios, um direito abstracto de construir, que se designa por Edificabilidade Média, dado pelo produto do Índice Médio de Utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade efectiva do prédio for superior à Edificabilidade Média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso.
3. Quando a edificabilidade do prédio for inferior à Edificabilidade Média, o proprietário será compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a Edificabilidade Média no seu prédio, não a queira esgotar, não há lugar à compensação a que se refere o número 3.
5. Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à correspondente à Cedência Média, deverá verificar-se a compensação nos termos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
6. A repartição dos custos de urbanização deve adoptar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações de situação infra-estrutural entre os prédios integrantes da unidade de execução e com a aplicação dos mecanismos de taxação municipal relativa à execução de infra-estruturas urbanísticas.



Regulamento



Quatenaire
Portugal

Secção III Cedências e compensações

Artigo 85.º Execução em solo urbanizado

1. Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas consideradas em regulamento municipal como de impacte relevante, as áreas de cedência destinadas a equipamentos colectivos, espaços verdes e de utilização colectiva e infra-estruturas viárias são as que resultam da aplicação do disposto Capítulo V do Título III do presente regulamento, excepto nos casos previstos no número seguinte.
2. Nas áreas que vierem a ser disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas viárias compreende, nos termos que neles forem estabelecidos, as seguintes componentes:
 - a) As cedências gerais destinadas a equipamento, espaços verdes, e espaços de utilização colectiva que como tal forem expressamente delimitadas nas respectivas plantas de zonamento ou de implantação;
 - b) As cedências locais que vão servir directamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano;
 - c) Nos casos em que a câmara municipal dispense a efectivação total ou parcial das cedências referidas no número 1, elas são compensadas através do pagamento em numerário ou em espécie nos termos do disposto no respectivo regulamento municipal.

Secção IV Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

Artigo 86.º Princípios e objectivos

1. As UOPG, identificadas e delimitadas na planta de ordenamento, correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a concretização do PDM no seu âmbito territorial.
2. Sem prejuízo dos objectivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objectivos gerais:
 - a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;



- b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas essenciais para o concelho;
 - c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.
3. As UOPG identificadas na planta de ordenamento são as seguintes:
- a) UOPG 1 - PP da Praia Formosa;
 - b) UOPG 2 - PP da Maia;
 - c) UOPG 3 - PP de São Lourenço;
 - d) UOPG 4 - PP Anjos.
4. A UOPG 1 - PP da Praia Formosa apresenta os seguintes objectivos específicos:
- a) Acautelar situações de risco identificadas como a erosão das arribas e potenciais deslizamentos de massas;
 - b) Estabelecer regras que fomentem a diminuição de conflitos entre as diferentes pretensões de utilização do território;
 - c) Requalificar elementos dissonantes, qualificar os espaços públicos e melhorar as infra-estruturas urbanas;
 - d) Promover a fruição pública como função dominante do solo.
5. A UOPG 2 - PP da Maia apresenta os seguintes objectivos específicos:
- a) Preservar a paisagem e o património natural e construído;
 - b) Requalificar áreas degradadas, qualificar os espaços públicos e melhorar as infra-estruturas urbanas;
 - c) Acautelar situações de risco identificadas como a erosão das arribas e potenciais deslizamentos de massas;
 - d) Intervir de forma integrada segundo uma visão de conjunto dos espaços urbanos e rurais, fomentando interacções entre os mesmos.
6. UOPG 3 - PP de São Lourenço apresenta os seguintes objectivos específicos:
- a) Preservar a paisagem e o património natural e construído;
 - b) Acautelar situações de risco identificadas como a erosão das arribas e potenciais deslizamentos de massas;
 - c) Promover a fruição pública como função dominante do solo.
7. A UOPG 4 - PP dos Anjos apresenta os seguintes objectivos específicos:
- a) Requalificar elementos dissonantes, qualificar os espaços públicos e melhorar as infra-estruturas urbanas;
 - b) Estabelecer regras que fomentem a diminuição de conflitos entre as diferentes pretensões de utilização do território;



Regulamento



Quatenaire
Portugal

- c) Acautelar situações de risco identificadas como a erosão das arribas e potenciais deslizamentos de massas.

Artigo 87.º Execução

1. Os parâmetros urbanísticos a cumprir nas UOPG são os definidos no presente regulamento, nomeadamente no Título III, sem prejuízo das disposições do POOC.
2. Dentro das UOPG não podem ser autorizadas operações urbanísticas avulsas não enquadradas por unidades de execução.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 88.º Acertos e ajustamentos

1. No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na planta de ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afectadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.
2. O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objecto de desafectação do domínio público.
3. Os planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução que concretizarem as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na planta de ordenamento, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objectivos programáticos definidos no PDM para cada uma das UOPG.

Artigo 89.º Entrada em vigor

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

A stylized map of Vila do Porto, showing the coastline and internal land divisions, rendered in shades of orange and red against a solid orange background.

revisão
Plano
Director
Municipal de
VILA do PORTO

ANEXOS
5ª Fase - Plano

Novembro 2011

The logo for Quaternaire Portugal, consisting of a 3x3 grid of triangles. The top row has three black triangles pointing right. The middle row has two black triangles pointing right and one red triangle pointing left. The bottom row has one black triangle pointing right and two red triangles pointing left.

Quaternaire
Portugal





Anexo I_Definições

Na interpretação e aplicação do presente regulamento consideram-se as seguintes definições:

- a1) “Afastamento (Af)”, distância entre a fachada lateral ou de tardoz de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado;
- a2) “Alinhamento”, delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;
- a3) “Altura da edificação (H)”, dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- a4) “Anexo”, edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;
- a5) “Área de cedência média”, área que estabelece a relação entre o somatório das áreas verdes e de utilização colectiva, das áreas de equipamentos de utilização colectiva e das áreas afectas a infra-estruturas viárias locais, integradas nas unidades de execução, e a área de construção total admitida nessas unidades [nota: trata-se de um mecanismo de perequação]
- a6) “Área de cedência para o domínio público”, parcelas que, âmbito das operações de loteamento, os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os prédios a lotear, cedem gratuitamente ao município para implementação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas que, de acordo com a lei e com a licença ou autorização de loteamento, devem integrar o domínio público municipal;
- a7) “Área de construção do edifício (Ac)”, somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção e, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);
- a8) “Área total de construção (ΣAc)”, é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
- a9) “Área de implantação do edifício (Ai)”, é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
- a10) “Área total de implantação (ΣAi)”, o somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
- a11) “Cota de soleira (S)”, é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;



- a12) “Densidade habitacional (Dhab)”, é o quociente entre o número de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita. Ou seja: $Dhab = F/As$;
- a13) “Edificabilidade”, é a quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;
- a14) “Edificação”, é a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- a15) “Edifício”, é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações a cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- a16) “Empena”, é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos;
- a17) “Equipamentos de utilização colectiva”, são as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil;
- a18) “Espaços verdes de utilização colectiva”, são as áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de protecção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em actividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre;
- a19) “Estrutura ecológica municipal”, é conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos;
- a20) “Fachada”, cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores directamente relacionadas entre si;
- a21) “Fogo (F)”, parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares;
- a22) “Índice de impermeabilização do solo (Iimp)”, função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣA_{imp}) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja: $I_{imp} = (\Sigma A_{imp} / A_s) \times 100$. Cada área impermeabilizada equivalente (Aimp) é calculada pelo produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (Cimp) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. Ou seja: $A_{imp} = C_{imp} \times A_s$;



- a23) “Índice de ocupação do solo (Io)”, quociente entre a área total de implantação (ΣA_i) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja: $I_o = (\Sigma A_i / A_s) \times 100$;
- a24) “Índice de utilização do solo (Iu)”, quociente entre a área total de construção (ΣA_c) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. Ou seja: $I_u = \Sigma A_c / A_s$;
- a25) “Índice médio de utilização”, multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo plano e a totalidade da área ou sector abrangido por aquele [nota: trata-se de um mecanismo de perequação];
- a26) “Índice volumétrico (Iv)”, quociente entre a volumetria total (ΣV) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. Ou seja: $I_v = \Sigma V / A_s$;
- a27) “Infra-estruturas urbanas”, sistemas técnicos de suporte directo ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto;
- a28) “Logradouro”, espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização colectiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;
- a29) “Lote”, prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
- a30) “Obras de alteração”, as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- a31) “Obras de ampliação”, as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- a32) “Obras de conservação”, as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- a33) “Obras de construção”, as obras de criação de novas edificações;
- a34) “Obras de demolição”, as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- a35) “Obras de reconstrução”, as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da altura e do número de pisos;
- a36) “Obras de urbanização”, as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água,



electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;

- a37) "Operações de loteamento", as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- a38) "Operações urbanísticas", as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- a39) "Parâmetros de edificabilidade", as variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis;
- a40) "Parcela", uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
- a41) "Pavimento", cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;
- a42) "Pé-direito (hpd)", altura, medida na vertical, entre o pavimento e o tecto de um compartimento;
- a43) "Perequação", redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito;
- a44) "Perímetro urbano", porção contínua de território classificada como solo urbano;
- a45) "Prédio", parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;
- a46) "Regime de uso do solo", conjunto das regras que regulam a ocupação, os usos e a transformação de uma determinada porção do território;
- a47) "Reparcelamento", operação de recomposição da estrutura fundiária que incide sobre o conjunto dos prédios de uma área delimitada de solo urbano e que tem por finalidade adaptar essa estrutura fundiária a novas necessidades de utilização do solo previstas em plano municipal de ordenamento do território ou em alvará de loteamento;
- a48) "Solo de urbanização programada", solo cuja transformação urbanística, prevista no programa de execução de um instrumento de planeamento territorial em vigor, se encontra inscrita no plano de actividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal;
- a49) "Solo urbanizado", solo que se encontra dotado de infra-estruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização colectiva;



- a50) "Solo urbano", solo que se destina a urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, constituindo o seu todo o perímetro urbano;
- a51) "Tecido urbano", a realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infra-estruturas urbanas e dos espaços não edificados que nele existem;
- a52) "Unidade de execução (UE)", porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial;
- a53) "Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG)", porção contínua de território, delimitada em plano director municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas;
- a54) "Urbanização", resultado da realização coordenada de obras de urbanização e de edificação, de eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos e das operações fundiárias associadas;
- a55) "Usos do solo", formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território;
- a56) "Volumetria total", somatório das volumetrias de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
- a57) "Zona", cada uma das áreas homogéneas, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitadas no quadro da aplicação da técnica do zonamento;
- a58) "Zonamento", técnica de ordenamento que consiste em delimitar áreas de solo homogéneas do ponto de vista de critérios de ordenamento pré-definidos e fixar para cada uma delas as regras de uso, ocupação e transformação.



Anexo II_Património classificado ou em vias de classificação

Património Classificado

Designação	Classificação	Freguesia
Igreja de Nossa Senhora da Purificação	Imóvel de Interesse Público Decreto nº 41 191, de 18 de Julho de 1957	Santo Espírito
Casa do 3º Donatário da Ilha de Santa Maria	Imóvel de Interesse Público Decreto nº 44 452, de 5 de Julho de 1962	Vila do Porto
Convento e Igreja de S. Francisco	Imóvel de Interesse Público Decreto nº 251/70, de 3 de Junho	Vila do Porto
Prédio da Rua Teófilo braga, 124	Imóvel de Interesse Público Resolução nº 64/84, de 30 de Abril	Vila do Porto
Conjunto Protegido da Zona Antiga de Vila do Porto	Imóvel de Interesse Público Decreto Legislativo Regional nº 22/92/A, de 21 de Outubro	Vila do Porto
Moinho de Água da Ribeira Grande	Imóvel de Interesse Público Resolução nº 234/96, de 3 de Outubro	Vila do Porto
Moinho de Água do Calhau da Roupa	Imóvel de Interesse Público Resolução nº 234/96, de 3 de Outubro	Vila do Porto
Moinho de Água da Estrada Regional	Imóvel de Interesse Público Resolução nº 234/96, de 3 de Outubro	Santa Bárbara
Moinho de Vento da Lapa	Imóvel de Interesse Público Resolução nº 234/96, de 3 de Outubro	Santo Espírito
Moinho de Vento da Lapa de Cima	Imóvel de Interesse Público Resolução nº 234/96, de 3 de Outubro	Santo Espírito
Moinho de Vento do Arrentão	Imóvel de Interesse Público Resolução nº 234/96, de 3 de Outubro	Santa Bárbara
Ermida dos Anjos	Imóvel de Interesse Público Resolução nº 58/2001, de 17 de Maio	Vila do Porto



Anexo II



Quatenaire
Portugal

Valores concelhios

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