
MUNICÍPIO DE NORDESTE
Aviso n.º 4/2013 de 11 de Janeiro de 2013

José Carlos Barbosa Carreiro, Presidente da Câmara Municipal do Concelho de Nordeste.

Torna público de que a Assembleia Municipal do Concelho de Nordeste, em sua sessão ordinária de 19 de dezembro de 2012, aprovou sob proposta da Câmara Municipal a Revisão do Plano Diretor Municipal de Nordeste, nos termos do disposto no artigo 79.º, n.º 1 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, por aplicação direta do n.º 2 do artigo 184.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto.

Assim, em cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 81.º e alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro e n.ºs 3 e 4 do artigo 7.º do Decreto Legislativo Regional n.º 14/2000/A, de 23 de maio, na sua redação atual, publica-se a certidão da deliberação da Assembleia Municipal que aprovou o referido Plano Diretor Municipal, o Regulamento, planta de ordenamento e 2 plantas de condicionantes.

3 de janeiro de 2013. - O Presidente da Câmara, *José Carlos Barbosa Carreiro*.

**Cópia autêntica de parte da ata da sessão ordinária da Assembleia Municipal de
Nordeste, realizada a dezanove de dezembro de dois mil e doze**

Proposta

Revisão do Plano Diretor Municipal de Nordeste

Presente o ofício número três mil duzentos cinquenta e quatro, de catorze de dezembro corrente, da Câmara Municipal de Nordeste propondo a este Órgão a aprovação da Revisão do Plano Diretor Municipal de Nordeste, nos termos do disposto no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, por aplicação direta do disposto no n.º 2, do artigo 184.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto.

1. O referido documento é constituído por:

a.Regulamento;

b.Planta de ordenamento, elaborada a 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 a escala 1/25.000 restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma de aproveitamento.

2. O Plano Diretor Municipal de Nordeste é acompanhado por:

a.Estudos de caracterização do território municipal enquadramento regional e a planta da situação existente, com a ocupação do uso do solo a data de elaboração do plano;

b.Relatório, que explicita os objetivos estratégicos e as opções de base estrutural adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução, incluindo nomeadamente a carta da estrutura ecológica do município, o

mapa de ruído e respetiva proposta de zonamento 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 objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

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 respetivo relatório de ponderação.

A Assembleia depois apreciar o referido documento, deliberou aprová-lo por unanimidade.

Esta deliberação foi aprovada em minuta para efeitos de execução imediata, de acordo com o que dispõe o n.º 3 do artigo 92.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro.

Está conforme o original.

2 de janeiro de 2013. - A Chefe de Divisão Administrativa e Financeira, *Ana Lúcia de Sousa Soares de la Cerda Filipe*.



Técnicos	Formação
Arqt. ^a Paisag. Ana Barroco - Coordenação	Arquitetura 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	Arquitetura Paisagista
Arqt. ^a Susana Magalhães	Arquitetura de Planeamento Urbano e Territorial
Arqt. ^a Ana Matias	Arquitetura 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

Índice Volume 1

Regulamento

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	9
Artigo 1.º Natureza e âmbito territorial	9
Artigo 2.º Objetivos e estratégia	9
Artigo 3.º Composição do Plano	9
Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial a observar	10
Artigo 5.º Definições	10
TÍTULO II SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	11
Artigo 6.º Identificação	11
Artigo 7.º Regime	12
TÍTULO III USO DO SOLO.....	12
CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO	12
Artigo 8.º Classificação e qualificação do solo	12
Artigo 9.º Classes e categorias de uso do solo rural	12
Artigo 10.º Classes e categorias de uso do solo urbano	13
Artigo 11.º Tipologia dos usos do solo	14
Artigo 12.º Estrutura ecológica municipal.....	14
Artigo 13.º Hierarquia Urbana	15
Artigo 14.º Estruturação viária.....	15

CAPÍTULO II CONDIÇÕES GERAIS	16
Artigo 15.º Pré-existências e sua transformação	16
Artigo 16.º Inserção urbanística e paisagística	16
Artigo 17.º Exigência de infraestruturação	17
Artigo 18.º Demolição de edifícios	18
Artigo 19.º Valores patrimoniais	18
Artigo 20.º Zonamento acústico	19
CAPÍTULO III SOLO RURAL.....	20
Secção I Disposições comuns	20
Artigo 21.º Estatuto geral de ocupação do uso do solo.....	20
Artigo 22.º Áreas subordinadas ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira do Troço Feteiras /Lomba de São Pedro.....	21
Secção II Espaços agrícolas e espaços agroflorestais.....	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	23
Artigo 27.º Edifícios destinados à habitação	24
Artigo 28.º Instalações de turismo	24
Artigo 29.º Pequenas áreas de armazéns e indústrias do tipo 2 e 3 ou equivalente ...	25
Secção III Espaços naturais e culturais	25
Artigo 30.º Identificação e caracterização	25
Artigo 31.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	26
Artigo 32.º Regime de edificabilidade	27
Secção IV Espaços de exploração de recursos geológicos	27
Artigo 33.º Caracterização e destino de uso	27
Artigo 34.º Estatuto de ocupação e utilização.....	27
Secção V Espaços de ocupação turística	28
Artigo 35.º Identificação.....	28
Artigo 36.º Estatuto de ocupação e utilização.....	28
Secção VI Espaços de equipamentos	29
Artigo 37.º Identificação e caracterização	29
Artigo 38.º Regime	29
CAPÍTULO IV SOLO URBANO	30
Secção I Disposições comuns.....	30
Artigo 39.º Obras de construção nova	30
Artigo 40.º Obras de alteração ou de ampliação	30
Artigo 41.º Regime de edificabilidade	31
Artigo 42.º Ocupação dos logradouros existentes	31
Artigo 43.º Alinhamentos	31
Artigo 44.º Altura das edificações	31
Artigo 45.º Habitação social	32
Artigo 46.º Expressão arquitetónica	32
Artigo 47.º Empreendimentos turísticos e equipamentos	32
Artigo 48.º Indústrias e armazéns.....	32
Artigo 49.º Rede viária, estacionamento e espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva	33
Secção II Solos urbanizados	33
Subsecção I Espaços urbanos consolidados	33
Artigo 50.º Identificação e caracterização	33
Artigo 51.º Regime de edificabilidade	33
Subsecção II Espaços urbanos a consolidar	35
Artigo 52.º Identificação e caracterização	35
Artigo 53.º Regime de edificabilidade	35
Subsecção III Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística.....	37
Artigo 54.º Identificação e caracterização	37
Artigo 55.º Regime de edificabilidade	37
Secção III Solos de urbanização programada	37
Subsecção I Espaços de expansão urbana	37
Artigo 56.º Identificação e caracterização	37
Artigo 57.º Regime de edificabilidade	38
Subsecção II Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	38
Artigo 58.º Identificação	38
Artigo 59.º Regime de edificabilidade	38
Secção IV Espaços verdes.....	40
Artigo 60.º Identificação e caracterização	40
Artigo 61.º Regime	40

CAPÍTULO V ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, INFRA-ESTRUTURAS VIÁRIAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	40
Secção I Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.....	40
Artigo 62.º Dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva	40
Artigo 63.º Características mínimas dos arruamentos	41
Artigo 64.º Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento.....	41
Artigo 65.º Estacionamento privativo das edificações	42
Artigo 66.º Estacionamento de utilização pública.....	43
Artigo 67.º Situações especiais	43
TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	44
CAPÍTULO I EXECUÇÃO DO PLANO	44
Artigo 68.º Categorias operativas do solo urbano	44
Artigo 69.º Execução em solos urbanizados	44
Artigo 70.º Execução em solos de urbanização programada	45
CAPÍTULO II PROGRAMAÇÃO	45
Secção I Orientações Programáticas	45
Artigo 71.º Programação estratégica	45
Artigo 72.º Programação operacional	46
Secção II Mecanismos perequativos	46
Artigo 73.º Mecanismos de perequação	46
Artigo 74.º Aplicação	47
Secção III Cedências e compensações	47
Artigo 75.º Execução em solo urbanizado	47
Secção IV Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)	48
Artigo 76.º Princípios e objetivos.....	48
Artigo 77.º Execução	48
TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	49
Artigo 78.º Acertos e ajustamentos	49
Artigo 79.º Norma revogatória	49
Artigo 80.º Entrada em vigor.....	49

ANEXOS

01. Planta de Condicionantes (2/2)

02. Planta de Ordenamento

TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Natureza e âmbito territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Nordeste, adiante designado por PDM, estabelece a estratégia de desenvolvimento municipal e o despectivo modelo de estrutura espacial do território, assente na classificação e qualificação do solo.

2. O PDM é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e indiretamente, os particulares.

3. A área de intervenção do PDM coincide com todo o território municipal, tal como delimitado na planta de ordenamento.

Artigo 2.º

Objetivos e estratégia

Constituem objetivos gerais do PDM:

- a) Afirmar o concelho de Nordeste no contexto regional, potenciando as sinergias resultantes do seu novo posicionamento decorrente da construção da nova acessibilidade regional (SCUT), apostando em serviços e produtos diferenciados;
- b) Promover a qualificação do solo urbano e a qualidade de vida da população, nomeadamente através do desenvolvimento e especialização de funções e das potencialidades de cada freguesia, com vista a reforçar a hierarquia da rede urbana e a sua qualificação urbanística e ambiental;
- c) Criar condições para o desenvolvimento e qualificação do espaço rural, designadamente através da aplicação de políticas e orientações de desenvolvimento de atividades com base nos recursos endógenos com vista à valorização integrada do território, e a aplicação de critérios de localização e distribuição espacial e respetivos limites de carga adequados;
- d) Valorizar os recursos biofísicos do território e a qualidade ambiental, definindo condicionantes à ocupação e transformação do solo face à probabilidade de ocorrência de fenómenos geofísicos extremos, protegendo e assegurando nomeadamente o uso sustentável dos recursos hídricos, bem como garantindo medidas capazes de assegurar a fruição sustentável do património ambiental único do município;
- e) Apostar no desenvolvimento do turismo e de atividades de recreio e lazer, como sectores fundamentais de desenvolvimento económico do concelho, estabelecendo medidas específicas para a exploração dos recursos locais, critérios de ocupação e parâmetros de edificabilidade, criando condições para a instalação de novos estabelecimentos e de novas atividades e serviços a ele associados diferenciados no contexto de São Miguel.

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 objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução, incluindo nomeadamente a carta da estrutura ecológica do município, o mapa de ruído e respetiva 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 objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

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 respetivo relatório de ponderação.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

Na área de intervenção do PDM de Nordeste 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 do Troço Feteiras / Lomba de São Pedro (POOC);

e) Plano Estratégico de Gestão de Resíduos dos Açores (PEGRA);

f) Plano de Pormenor da Salga;

g) Plano de Pormenor de uma Área da Vila de Nordeste.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento são adotadas 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, proteção 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) Infraestruturas e equipamentos, que integram as áreas referidas nos números 5, 6 e 7;
- f) 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, proteção 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 Viveiro do Nordeste, da Cancela do Cinzeiro e da Fajã do Rodrigo;
- e) Parque Natural da Ilha de São Miguel: Reserva Natural do Pico da Vara, Área Protegida para Gestão de Habitats ou Espécies da Tronqueira e Planalto dos Graminhais, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta do Arnel e Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies do Faial da Terra;
- f) Rede Natura 2000: ZPE do Pico da Vara/Ribeira do Guilherme.

4. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao património edificado integram os imóveis de interesse municipal que constam do Tabela 1 do Anexo II do presente regulamento.

5. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas básicas integram:

- a) Rede de abastecimento de água (adutoras);
- b) Rede de drenagem de águas residuais e pluviais;
- c) Rede elétrica de baixa e alta tensão (6kv e 10kv).

6. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas de transporte e comunicações integram:

- a) Estradas regionais, municipais e outras vias;

b) Antenas de transmissão;

c) Faróis e outros sinais marítimos.

7. As áreas relativas a equipamentos correspondem aos edifícios escolares.

8. 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 o 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 ações permitidas a título excecional nos respetivos regimes, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente Regulamento, 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 respetivos parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.

2. O regime de uso do solo é definido através da classificação e qualificação do solo, que determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção de solo rural e solo urbano.

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 afetadas 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 proteção ou valorização incompatíveis com o processo de urbanização e a edificação;

c) Ocorrência de riscos naturais ou tecnológicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;

d) Localização de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil incompatíveis com a integração em solo urbano;

e) Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmem 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:

g) Espaços agrícolas;

h) Espaços agroflorestais;

i) Espaços naturais e culturais;

j) Espaços de exploração de recursos geológicos;

k) Espaços de ocupação turística;

l) 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 afetos 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 atividades 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 infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;

d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais.

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 e espaços polivalentes industriais, de serviços e logística;
- b) Solos de Urbanização Programada, subdivididos nas subcategorias de espaços de expansão urbana e espaços polivalentes industriais, de serviços e logística de expansão;
- c) Espaços verdes, correspondentes aos solos afetos aos corredores verdes da estrutura ecológica municipal, nomeadamente os cursos de água integrados nos perímetros urbanos.

5. A qualificação do solo urbano tal como descrito 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 atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

Artigo 12.º

Estrutura ecológica municipal

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, 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 pelas 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) Outros sistemas que integram a reserva ecológica, nomeadamente os corredores ecológicos inseridos em solo urbano;

c) As áreas que integram a Reserva Agrícola Regional incluídas nos espaços agrícolas, que correspondem às outras áreas de proteção e valorização a que se refere o PROTA.

4. A estrutura ecológica municipal compreende dois níveis - estrutura ecológica fundamental e estrutura ecológica complementar - correspondendo a primeira aos espaços naturais e culturais 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 São Miguel 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.

Artigo 13.º

Hierarquia Urbana

1. Os perímetros urbanos do município são hierarquizados em quatro níveis em função da estratégia de ordenamento, designadamente:

a) Nível I – Vila de Nordeste;

b) Nível II – Lomba da Fazenda e Achada;

c) Nível III – Pedreira/Cinzeiro;

d) Nível IV – Salga, Achadinha, Feteira Pequena, Feteira Grande, Algarvia, Santo António de Nordestinho e São Pedro de Nordestinho.

2. A hierarquia referida no número anterior visa garantir uma distribuição territorial equilibrada de equipamentos coletivos e de atividades económicas atenuadoras de assimetrias e dependências espaciais e funcionais excessivas.

Artigo 14.º

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 expresso e regulares) e estradas regionais secundárias (vias regulares);

b) Rede municipal, constituída pelas estradas municipais e pelos caminhos municipais de 1.ª e de 2.ª;

c) Rede agrícola, constituída pelas vias incluídas nos perímetros de ordenamento agrário;

d) Rede rural/florestal, constituída pelas restantes vias.

2. Todas as vias de comunicação terrestre inseridas em perímetro urbano não identificadas na planta de ordenamento são classificadas como estradas municipais.

3. A rede rural/florestal identificada na planta de ordenamento é indicativa até à publicação da respetiva classificação tal como está previsto na legislação vigente.

4. As características técnicas das vias de comunicação são as definidas na legislação vigente.

5. Complementarmente na planta de ordenamento são ainda identificados:

a) a “via sacra” da Senhora do Pranto, que tem um tratamento paisagístico e ambiental específico que se destaca das restantes vias municipais;

b) os caminhos pedonais e trilhos pedestres homologados que existem no município e são importantes para o desenvolvimento turístico.

6. Para a via referida na alínea a) do número anterior é definida uma faixa de 10m para cada lado do eixo da via, a qual apresenta o estatuto de área non aedificandi.

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 atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

a) Não 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 respetivas 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 projetos de arquitetura;

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 desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;

c) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

3. Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações pré-existent 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 presente PDM;

b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

4. Consideram-se ainda 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 arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.

2. Com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, o município pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica das edificações localizadas em áreas não disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor ou por operações de loteamento.

3. Do teor das licenças, autorizações, aprovações ou pareceres favoráveis a emitir pelo município pode constar a imposição, para o seu titular, de adotar e executar medidas de salvaguarda destinadas a garantir:

a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas;

b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;

c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;

d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

e) A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.

Artigo 17.º

Exigência de infraestruturação

1. Qualquer empreendimento, instalação ou atividade 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 infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legalmente exigíveis.

3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, são exigidas soluções individuais para as infraestruturas em falta, com características técnicas adequadas ao fim 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 nas 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 efetuado 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 índice de 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 respetivos sistemas de águas residuais, bem como aos edifícios afetos ao turismo.

8. A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui 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 proteção 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 efetuada pelos serviços municipais competentes:

a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;

b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;

c) Se verificar 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 da Tabela 2 do Anexo II, que venha a ser inventariado, deve contribuir para a sua salvaguarda e valorização, respeitando, independentemente da tipologia ou categoria de proteção proposta, as características essenciais da sua construção.

2. Sem prejuízo do disposto no 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 excecionais 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 respetiva 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 áreas dos estabelecimentos de ensino do município e respetivas zonas de proteção e ainda o Centro de Saúde de Nordeste localizado na sede de concelho;

b) As Zonas Mistas correspondem aos perímetros urbanos do concelho, com exceção das áreas referidas na alínea anterior.

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 e os espaços de expansão urbana.

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 atuais zonas de conflito sonoro que devem ser objeto de Planos Municipais de Ação do Ruído e a que se refere o número anterior são as seguintes:

a) A zona envolvente aos nós de acesso da SCUT aos aglomerados urbanos da Achadinha, Achada, Algarvia e Lomba da Fazenda e a ER1-1.^a no troço que atravessa o aglomerado de Vila de Nordeste;

b) A envolvente ao estabelecimento de ensino da Escola Básica e Secundária de Nordeste localizada no perímetro urbano da sede de concelho.

6. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por se encontrarem fora dos aglomerados urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes ou na sua envolvente, a Zonas Sensíveis ou Mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.

7. Os planos de ação 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 exceção das previstas nos termos da lei.

2. As intervenções urbanísticas não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património arquitetónico, natural e paisagístico existente, garantindo-se, sempre que possível,

a manutenção das características da paisagem, designadamente através da preservação das espécies vegetais protegidas e dos elementos construídos, tais como os muros divisórios de pedra seca arrumada à mão e o património arquitetónico, vernáculo e erudito existente.

3. 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.

4. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de disposições específicas decorrentes da aplicação de normas em vigor, a implantação ou a instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de saneamento básico, de infraestruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizada em qualquer área ou local do território concelhio, desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas.

5. Nos perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou com estes compatíveis, de acordo com os respetivos estatutos de funcionamento, planos diretores, projetos ou outros instrumentos reguladores das mesmas atividades.

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 afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números anteriores.

7. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, as explorações de recursos geológicos não licenciadas podem ser viabilizadas, no que 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 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 excecionais de comprovado interesse estratégico para o desenvolvimento concelhio, regional ou nacional.

10. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, 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 agropecuária;
- 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, excetuando-se as atividades agroflorestais, pecuárias e de vigilância e segurança.

14. 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.

15. 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 proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos dos artigos 16.º e 17.º.

Artigo 22.º

Áreas subordinadas ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira do Troço Feteiras /Lomba de São Pedro

1. Na área abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Troço Feteiras / Lomba de São Pedro (POOC), delimitada na planta de ordenamento, a respetiva 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 respetivo 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 espaços agroflorestais

Artigo 23.º

Identificação e caracterização

1. Os espaços que integram este conjunto de categorias correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas a atividades de tipo agrícola, pecuário, silvo-pastoril ou florestal.

2. Os espaços agrícolas são áreas com vocação dominante para a atividade 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 agroflorestais apresentam aptidões diversificadas para atividades agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais.

5. Excluem-se dos espaços agrícolas e agroflorestais, 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 nestas categorias 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 atividades complementares dos usos referidos no número anterior e ainda outras que com eles sejam compatíveis.

3. Constituem usos complementares dos usos dominantes destas categorias de espaços:

- a) As instalações adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais;
- b) Outros equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade agrícola, nomeadamente os postos de recolha de leite;
- c) As instalações afetas 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 atividade de fruição do território;
- d) Pequenas áreas de armazéns e indústrias do tipo 2 e 3 ou equivalente.

5. A viabilização dos usos referidos nos dois números anteriores fica condicionada ao cumprimento:

- a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;
- 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 atividade 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 as características técnicas mínimas equivalentes aos caminhos municipais e têm, ainda, de ser pavimentadas e infraestruturadas;
- c) Excetuam-se do disposto nas alíneas a) e b) os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à atividade agrícola e florestal, excluindo acomodação de trabalhadores;
- d) Os acessos a empreendimentos turísticos devem garantir a circulação de veículos pesados, com exceção dos empreendimentos do tipo turismo no espaço rural e turismo de habitação;
- e) Devem ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo-se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário;
- f) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes;
- g) Deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais.

2. O afastamento mínimo de novas construções com fins agropecuários contendo cargas biológicas ou químicas e de outras indústrias insalubres ou perigosas relativamente a habitações existentes no solo rural ou empreendimentos turísticos previamente instalados é de 200m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos é de 300 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 coletivos existentes localizados no solo rural, nomeadamente cemitérios, miradouros, zonas de lazer e parque de campismo.

6. Em estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, admite-se o aumento de mais 1 m relativamente à altura máxima da edificação 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 atividade agrícola e agropecuária, nomeadamente a instalação de agroindústrias, obedece às seguintes regras:

- a) Área máxima de construção 2.500 m²;
- b) Altura máxima da edificação de 10 m;
- c) Confinantes com a rede viária municipal ou regional.

2. As edificações existentes podem ser remodeladas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior.

3. A instalação de novas unidades de exploração agropecuária obriga ainda à criação de uma faixa non aedificandi com o mínimo de 10m ao longo do perímetro da área de exploração, arborizada, de proteção e enquadramento.

4. O licenciamento de estufas, que ocupem uma área superior a 300 m² e sejam constituídas por uma estrutura artificial, obedece às seguintes regras:

- a) O índice de ocupação do solo máximo é de 60% em relação à parcela do terreno;
- b) O afastamento mínimo é de 20m em relação aos perímetros urbanos;
- c) O afastamento mínimo é de 200m 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 10m, respetivamente;
- e) É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades um ano após a última colheita;
- f) É da responsabilidade do proprietário da estufa garantir a correta integração no terreno e na paisagem e o adequado tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

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, com um máximo de 2 pisos;

- b) A parcela tem que confinar com rede viária regional ou municipal;
 - c) A parcela mínima para nova construção de habitação é de 5.000m² admitindo-se uma área de construção máxima de 200m²;
 - d) Nos termos da alínea anterior, admite-se um acréscimo de área de construção em função da dimensão máxima da parcela, definindo-se que para parcelas inferiores a 20.000 m² a construção máxima é de 250m² e para parcelas superiores a 20.000m² a área máxima de construção é de 400m².
2. É exceção à alínea c) no número anterior, as novas construção que se venham a localizar em áreas da Reserva Agrícola Regional, para as quais a dimensão mínima da parcela é a definida no respetivo regime jurídico da reserva.

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 máximo de pisos: 3;
 - c) Altura máxima da edificação: 11,5 m.
3. Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,2;
 - b) Número máximo de pisos: 2;
 - c) Altura máxima da edificação: 8 m.
4. No turismo no espaço rural e turismo de habitação a altura máxima admitida é de 6,5 m, sem prejuízo das preexistências.
5. Nos parques de campismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,05;
 - b) Número máximo de pisos: 1;
 - c) Altura máxima da edificação: 5 m.

Artigo 29.º

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

Nos espaços agrícolas e agroflorestais podem ser criadas áreas de pequena indústria e armazéns destinadas à instalação de indústrias do tipo 2 e 3 ou equivalente 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: 50%;

- c) Índice de impermeabilização do solo: 80%;
- d) Altura máxima da edificação: 9 m;
- e) Rede viária e estacionamento dimensionado de acordo com o disposto no Capítulo V do presente regulamento;
- f) Afastamento mínimo a habitações existentes no solo rural ou empreendimentos turísticos previamente instalados de 200m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos de 300 m;
- g) Criação de uma faixa interior *non aedificandi* mínima de 15 m ao longo do seu perímetro arborizada, de proteção e enquadramento;
- h) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
- i) Garantia de integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção.

SECÇÃO III

Espaços naturais e culturais

Artigo 30.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 S. Miguel e na Rede Natura 2000: Reserva Natural do Pico da Vara, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Tronqueira e planalto dos Graminhais, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta do Arnel e Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies do Faial da Terra e ainda a Zona de Proteção Especial do Pico da Vara/Ribeira do Guilherme;
 - b) Sistema litoral: áreas integradas no POOC na Zona A, nomeadamente áreas de especial interesse ambiental, áreas balneares e outras áreas naturais e culturais;
 - c) Outros espaços naturais e culturais municipais, nomeadamente os leitos e margens dos principais cursos de água, as turfeiras de altitude, e os solos com capacidade de uso de solo com elevadas restrições onde funções de proteção e conservação devem ser primordiais.

Artigo 31.º

Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. Qualquer intervenção nos espaços naturais e culturais tem em consideração os seguintes objetivos:
 - a) A preservação dos diferentes níveis e componentes naturais da biodiversidade, 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 atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;

c) A integridade estrutural e funcional dos habitats e comunidades presentes, em especial dos habitats prioritários;

d) A valorização do material genético presente, das espécies e populações, das comunidades e ecossistemas, das estruturas e valores geológicos e do carácter da paisagem.

2. Sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes jurídicos instituídos, quer para o Parque Natural da Ilha de S. Miguel, quer pelo POOC, quer para a Rede Natura 2000 nos espaços naturais e culturais são permitidas as seguintes obras:

a) Acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos;

b) Construção de equipamentos de apoio à utilização das áreas, que centralize e sirva de suporte a todas as atividades relacionadas, nomeadamente de divulgação e sensibilização dos visitantes, de apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras atividades secundárias previstas nos termos do presente regulamento, que possam coexistir com os objetivos de proteção, dotando a área de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias;

c) Requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente;

d) A instalação de novos empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação nos termos da legislação.

3. Nos espaços naturais e culturais integrados na Rede Natura 2000 são interditos os seguintes atos ou atividades nos termos da legislação específica:

a) Pastoreio nas áreas de proteção das turfeiras e restantes zonas húmidas;

b) Atividades cinegéticas, com exceção das ações de correção de densidades de coelhos;

c) Introdução de espécies exóticas;

d) Colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção, incluindo a destruição de ninhos e apanha de ovos, a perturbação ou destruição dos seus habitats, com exceção das ações com fins científicos devidamente autorizadas pela secretaria regional com competência na área do ambiente;

e) Extração de inertes;

f) O lançamento de excedentes de pesticidas ou de caldas pesticidas nos cursos e planos de água, no solo ou subsolo;

g) Prática de atividades desportivas motorizadas suscetíveis de provocar poluição ou ruído ou deteriorarem os fatores naturais da área.

4. Nestas áreas a que se refere o número anterior deve ainda proceder-se à delimitação das áreas de pastagem de caprinos, ovinos e bovinos.

5. São sujeitas a avaliação de impacto ambiental as seguintes atividades, nos termos da legislação vigente:

- a) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, ampliação até um limite de 25% da área atual, demolição e conservação;
- b) A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das já existentes;
- c) A instalação de infraestruturas de saneamento básico;
- d) A instalação de infraestruturas de produção de energia, bem como novas linhas aéreas de transporte de energia e de comunicações à superfície;
- e) A abertura de trilhos pedestres e a prática de alpinismo, escalada e montanhismo.

Artigo 32.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.

3. Na área edificada da Fajã do Araújo aplicam-se as disposições vigentes no Plano de Ordenamento da Orla Costeira aplicável.

SECÇÃO IV

Espaços de exploração de recursos geológicos

Artigo 33.º

Caracterização e destino de uso

Os espaços de exploração de recursos geológicos correspondem a áreas ocupadas ou destinadas a indústrias de extração de inertes, em conformidade com os contratos de concessão ou licenças de exploração nos termos da legislação aplicável.

Artigo 34.º

Estatuto de ocupação e utilização

1. Nos espaços de exploração de recursos geológicos não são permitidas alterações aos seus atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos geológicos.

2. As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias para garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de especial sensibilidade ambiental ou paisagística.

3. Nestes espaços só são permitidas construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, em casos devidamente justificados e como tal aceites pelo município, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.

4. As explorações de recursos geológicos não licenciadas que, dada a sua fraca importância económica ou por se localizarem em zonas sensíveis do ponto de vista ambiental e/ou geológico, devem ser encerradas e recuperadas por parte de quem procedeu à sua exploração.

5. São encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

6. Cumulativamente com o disposto no número anterior, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar, bem como na recuperação das áreas esgotadas ou abandonadas, têm de ser cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta.

7. No espaço de exploração de recursos geológicos da “Casalheira da Algarvia” a extração de inertes termina com a conclusão dos trabalhos de execução da via expresso (SCUT), devendo proceder-se imediatamente ao seu encerramento e à recuperação paisagística do local.

SECÇÃO V

Espaços de ocupação turística

Artigo 35.º

Identificação

O espaço de ocupação turística delimitado na planta de ordenamento corresponde à área de reserva para a instalação do campo de golfe, nas freguesias de São Pedro de Nordestinho e Lomba da Fazenda, previsto nos respetivos instrumentos de gestão territorial em vigor.

Artigo 36.º

Estatuto de ocupação e utilização

1. A área prevista para a implantação do campo de golfe é de cerca de 82 ha, admitindo-se a edificação para fins turísticos e equipamentos associados ao empreendimento.

2. Nos termos do número anterior, a edificação obedece às seguintes regras:

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 da edificação: 6,5m, admitindo-se um acréscimo de 5m no caso de estabelecimentos hoteleiros.

3. Enquanto não se concretizar o empreendimento previsto no número 1 do presente artigo aplicam-se à área de reserva para a instalação do campo de golfe as disposições relativas aos espaços agrícolas.

SECÇÃO VI

Espaços de equipamentos

Artigo 37.º

Identificação e caracterização

1. Os espaços de equipamentos identificados na planta de ordenamento integram os espaços destinados à implantação de grandes infraestruturas e à localização de equipamentos de utilização coletiva e subdividem-se em:

- a) Áreas balneares;
- b) Parque de campismo;
- c) Miradouros/Zonas de lazer;
- d) Cemitérios.

2. As áreas balneares correspondem às zonas delimitadas pelo POOC classificadas de acordo com as suas características e englobam praias marítimas, piscinas naturais e outras situações adaptadas que permitem satisfazer e assegurar o uso balnear.

3. O parque de campismo, as zonas de lazer e os miradouros são espaços de equipamento de utilização coletiva com importância para o lazer e recreio e de suporte ao desenvolvimento turístico.

Artigo 38.º

Regime

1. As áreas balneares e respetivas instalações 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, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos equipamentos coletivos existentes localizados no solo rural.

3. No caso das instalações desportivas os parâmetros a aplicar são os seguintes:

- a) Número máximo de pisos: 2;
- b) Altura máxima da edificação: 11,5 m;
- c) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização de impactes ambientais.

4. Em relação ao parque de campismo aplicam-se as disposições constantes no presente regulamento, nomeadamente no artigo 28.º.

CAPÍTULO IV

Solo Urbano

SECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 39.º

Obras de construção nova

As novas construções devem obedecer às seguintes disposições:

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

Artigo 40.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 arquitetónicos estruturais e de composição internos e externos com valor arquitetónico mais significativo, nomeadamente configuração, textura e cor dos telhados, cornijas, beirados, socos, cunhais, molduras, caixilharias, materiais e cores de acabamento;
- c) A altura da edificação e configuração da cobertura só podem ser alteradas se daí resultar maior equilíbrio para o conjunto urbano onde se inserem;
- d) A correção de elementos dissonantes identificados por vistoria municipal;
- e) Realização de obras de conservação da totalidade do edifício, à exceção dos casos em que as obras se destinem exclusivamente a dotar os edifícios de instalações sanitárias e melhores condições de salubridade;
- f) A dotação de estacionamento de acordo com o definido no presente regulamento.

2. As obras de alteração ou de ampliação em edifícios incluídos na lista de imóveis com valor arquitetónico em anexo ao presente regulamento observam, para além do disposto no n.º 1 do presente artigo, as seguintes regras:

- a) As alterações de uso devem ser compatíveis com o carácter dos edifícios e da estrutura existente e não devem provocar rutura com as tipologias arquitetónicas, devendo os programas de ocupação adaptar-se às condições existentes;
- b) A manutenção ou reposição dos materiais originais de revestimento das fachadas e das coberturas.

3. Nos imóveis classificados ou em vias de classificação como monumento regional, de interesse público ou de interesse municipal e nas respetivas zonas de proteção aplica-se o disposto no regime jurídico de proteção e valorização do património cultural móvel e imóvel.

Artigo 41.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 42.º

Ocupação dos logradouros existentes

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

Artigo 43.º

Alinhamentos

1. Nas situações de preenchimento ou de substituição em quarteirões ou bandas de edifícios ou na sua continuidade, o alinhamento da fachada é feito pelos edifícios contíguos, salvo indicação diferente da Câmara Municipal de acordo com projetos específicos de reformulação de rede viária.

2. Nas situações referidas no número anterior, o alinhamento de tardoza fica sujeito às regras seguintes:

- a) A profundidade das construções não pode ser superior à das construções adjacentes;
- b) Quando as construções adjacentes apresentem profundidades diferentes, a profundidade máxima admitida não pode ser superior à do edifício de maior profundidade e deve haver concordância de empenas;
- c) Nos casos referidos na alínea anterior, a nova construção não pode ultrapassar o plano que intersecta a 45º 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, excecionalmente, definir um novo alinhamento de tardoza para aquele troço edificado.

Artigo 44.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 45.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% da área máxima de construção permitida 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 46.º

Expressão arquitetónica

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

Artigo 47.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 dois, admite-se 3 pisos e uma altura da edificação de 11,5 m nos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos associados.

Artigo 48.º

Indústrias e armazéns

1. A ampliação das construções afetas a armazenagem e indústria localizadas fora das áreas destinadas a estas atividades só é admitida para permitir a continuação da laboração e desde que não aumente a perturbação no ambiente urbano, designadamente poluição aérea e sonora, cheiros, estacionamento, circulação, cargas e descargas.

2. A ampliação referida no parágrafo anterior não pode ser superior a 20 % da área licenciada à data de entrada em vigor do PDM.

3. Sem prejuízo do disposto no presente capítulo, nas operações de reconversão urbanística de solos ocupados por atividades industriais e ou de armazenagem admite-se uma majoração em 25 % da área máxima de construção permitida para cada subcategoria de solo onde se inserem, desde que:

- a) As atividades estejam desativadas ou sejam realocizadas 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 arquitetura industrial, como tal reconhecidos pela Câmara Municipal.

Artigo 49.º

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

1. O traçado da rede viária proposta constante da planta de ordenamento pode ser ajustado no âmbito de instrumentos de programação ou de projetos de infraestruturas, desde que a nova solução cumpra os objetivos que estão na base da sua demarcação.

2. A rede viária e o estacionamento são dimensionados de acordo com o disposto no Capítulo V do presente Título.

3. Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva são os que constam no Capítulo V do presente Título.

SECÇÃO II

Solos urbanizados

SUBSECÇÃO I

Espaços urbanos consolidados

Artigo 50.º

Identificação e caracterização

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

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 51.º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto na Secção I do presente Capítulo, as operações urbanísticas a realizar nos espaços urbanos consolidados obedecem às regras de edificação constantes dos números seguintes.

2. As operações urbanísticas a realizar nos espaços abrangidos pela área de intervenção do PP de uma área de Vila de Nordeste e do PP da Salga regem-se pelas disposições constantes nos respetivos regulamentos.

3. A construção de novos edifícios nos espaços urbanos consolidados localizados no perímetro urbano de Vila de Nordeste pode efetuar-se em lotes já destacados ou em parcelas cuja dimensão permita o seu loteamento urbano, ficando sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) A altura máxima da fachada da edificação é dada pelas alturas das fachadas dos edifícios adjacentes;

b) Com exceção dos edifícios isolados, a altura da fachada da edificação não pode exceder em qualquer circunstância os 9m;

c) Em edifícios com mais de dois alojamentos, a altura do 1.º piso, contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso, não pode ser inferior a 3,5 m;

d) Nos restantes pisos, o pé-direito é o definido pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, ou em legislação específica;

e) Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10%, admite-se a eventual construção de pisos intermédios, desde que o pé-direito livre nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares;

f) A profundidade máxima admissível para as empenas é aquela que respeite os alinhamentos aos edifícios ou lotes confinantes, e desde que sejam asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, bem como não provoque perda de privacidade nos edifícios confinantes;

g) Exceto nos casos de edifícios isolados, essa profundidade não pode exceder em qualquer caso os 20 m;

h) As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento e a áreas técnicas (postos de transformação, central de ar condicionado, etc.) e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, exceto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a Direção Regional de Turismo admita outros usos, nos termos da legislação em vigor;

i) Não são admitidos pisos recuados acima da altura máxima da edificação definida nos termos das alíneas a) e b) deste número, exceto no caso em que um dos edifícios confinantes tenha uma altura total superior à que resulta da aplicação das referidas alíneas.

4. As operações urbanísticas a realizar nos espaços urbanos consolidados localizados nos restantes aglomerados urbanos devem obedecer às seguintes disposições:

a) A altura máxima da fachada da edificação é dada pelo valor modal das alturas das fachadas da frente edificada onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais, ou que apresente características tipológicas homogéneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento;

b) Com exceção dos edifícios isolados, a altura da fachada não pode exceder em qualquer circunstância os 7m;

c) A profundidade máxima das edificações, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, é de 20m, incluindo o piso térreo, salvo se outra vier a ser estabelecida em planos de pormenor;

d) 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;

e) Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10%, admite-se a eventual construção de pisos intermédios, desde que o pé-direito livre nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares.

5. É admitida a ampliação dos edifícios existentes desde que seja assegurado estacionamento no interior do lote, ou soluções alternativas, em conformidade com o estabelecido no Capítulo V, Secção I do presente regulamento, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, sendo a altura máxima da edificação a que resulta da aplicação do disposto nas alíneas a) e b) do número anterior, nos casos em que essa ampliação for admitida.

6. Nos edifícios, ou conjuntos, que tenham frente para duas ruas opostas poderá ser assegurado o atravessamento do quarteirão, devendo ser localizado, no espaço interior do quarteirão, equipamento que contribua para a qualificação do ambiente urbano.

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, pode 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. Os anexos quando encostados ao limite do lote têm que garantir afastamentos laterais mínimos de 1,5 m ao limite ao lote.

10. O estacionamento em cave com ocupação de todo o lote é permitido desde que seja assegurada a integração arquitetónica das construções e o adequado tratamento dos logradouros.

11. A Câmara Municipal pode autorizar a construção ou reconstrução de edificações destinadas a habitação, comércio e serviços, bem ainda à instalação de indústrias correspondentes AO tipo 3 ou equivalente, segundo a legislação em vigor e aplicável, desde que a frente do lote não seja inferior a 5 m.

12. Tendo em atenção a insuficiência de estacionamento público nestas zonas, a Câmara Municipal pode autorizar a construção de garagens nos logradouros, em favor dos utentes dos respetivos prédios, desde que seja cumprido o disposto na legislação específica em vigor e

garantida a manutenção de um logradouro com a profundidade mínima de 6 m, para além do corredor de acesso às mesmas garagens.

13. Nos espaços urbanos consolidados dispensa-se a obrigatoriedade de criação de estacionamento no interior do lote, desde que não seja aumentado o número de frações autónomas para mais do que duas.

SUBSECÇÃO II

Espaços urbanos a consolidar

Artigo 52.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 infraestruturas 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 atividades complementares e outros usos, desde que compatíveis com a função dominante.

Artigo 53.º

Regime de edificabilidade

1. São permitidas novas construções, obras de alteração e ampliação das construções existentes, obras de reconversão urbanística e operações de loteamento.

2. As operações urbanísticas a realizar nos espaços urbanos a consolidar devem obedecer às disposições que constam dos números seguintes.

3. Nas áreas abrangidas pelo PP de uma Área de Vila de Nordeste e pelo PP da Salga aplicam-se os parâmetros de edificabilidade definidos nos respetivos regulamentos.

4. Nos espaços urbanos a consolidar localizados no aglomerado de Vila de Nordeste aplicam-se as seguintes disposições:

a) O número máximo de pisos é 3, salvo se, mediante plano de pormenor vier a ser estabelecido um número superior e é permitida a construção de anexos até 100m² de área de construção e máximo de um piso, desde que não apresentem usos incompatíveis com a utilização habitacional, nos termos da legislação em vigor;

b) As operações de loteamento regem-se pelas seguintes disposições:

i) Densidade habitacional máxima de 50 fogos/ha;

ii) Índice de utilização do solo para habitação, comércio e indústria $\leq 0,8$;

iii) Número máximo de 3 pisos, salvo se, mediante plano de pormenor vier a ser estabelecido um número superior;

iv) É interdita a construção de anexos com usos incompatíveis com a utilização habitacional, nos termos da legislação em vigor;

v) É permitida a construção de anexos até 100m² de área de construção e máximo de um piso;

vi) A profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em plano de pormenor ou, na inexistência deste, com a aprovação de projetos de loteamento que cumpram o estipulado na legislação específica aplicável, designadamente o Regime Geral das Edificações Urbanas, e que previnam o tratamento do conjunto e da área em que se insiram.

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

a) Número máximo de 2 pisos, salvo se, mediante plano de pormenor vier a ser estabelecido um número superior;

b) É permitida a construção de anexos até 100m² de área de construção e máximo de um piso, desde que não apresentem usos incompatíveis com a utilização habitacional, nos termos da legislação em vigor;

c) As operações de loteamento regem-se pelas seguintes disposições:

i) Densidade habitacional máxima de 50 fogos/ha;

ii) Índice de utilização do solo para habitação, comércio e indústria $\leq 0,7$;

iii) Área mínima do lote de 250m² e área máxima do lote de 2500 m²;

iv) O número máximo de pisos é de dois, salvo se, mediante plano de pormenor, vier a ser estabelecido um número superior;

v) Superfície máxima de 10% da área do lote a afetar a anexos, que não podem exceder um piso, num máximo de 100 m²;

vi) A profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em plano de pormenor, ou, inexistindo este, com a aprovação de projetos de loteamento que cumpram o estipulado no Regime Geral das Edificações Urbanas e no presente Regulamento e que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram.

6. Admite-se ainda a instalação de atividades industriais do tipo 3 ou equivalente, desde que compatíveis com o uso habitacional nos termos da legislação aplicável, e exclusivamente ao nível do piso térreo em edifício novo ou adaptado, desde que seja garantido o devido isolamento e insonorização.

SUBSECÇÃO III

Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística

Artigo 54.º

Identificação e caracterização

1. Correspondem a áreas incluídas nos perímetros urbanos destinadas à localização de empresas industriais e de serviços, bem como unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais, situados no perímetro urbano de Vila de Nordeste, delimitados na planta de ordenamento.

2. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística admite-se a instalação de unidades industriais e serviços associados e de infraestruturas de gestão ambiental.

Artigo 55.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 aos parâmetros definidos nos números seguintes.

2. As instalações existentes podem ser objeto de obras de modernização, conservação, ampliação ou reconversão respeitando o índice volumétrico de 5m³/m² e um índice de ocupação do solo de 80%.

3. 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.

4. Podem vir a ser licenciadas novas unidades industriais fora das áreas referidas no número anterior, nos casos previstos na legislação específica vigente, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública existentes e desde que:

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

SECÇÃO III

Solos de urbanização programada

SUBSECÇÃO I

Espaços de expansão urbana

Artigo 56.º

Identificação e caracterização

1. Os espaços de expansão urbana são espaços incluídos nos perímetros urbanos, destinados à expansão dos espaços adjacentes urbanos consolidados ou em vias de rápida consolidação, cuja infraestruturação urbanística se considera prioritária, bem como espaços que venham a ser sujeitos a planos de hierarquia inferior.

2. Os usos admitidos são habitação, atividades comerciais e de serviços de apoio à função habitacional, empreendimentos turísticos e atividades associadas, equipamentos de animação turística e equipamentos coletivos.

3. A Câmara Municipal pode autorizar o loteamento urbano desde que destinado à função habitacional, equipamento, comércio, serviços ou indústria de classe C ou equivalente, nos termos da legislação.

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade

1. As operações de loteamento a realizar na sede de concelho devem respeitar as disposições definidas para os espaços urbanos a consolidar.

2. As operações de loteamento nos restantes aglomerados ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) Densidade habitacional máxima de 25 fogos/ha;
- b) Índice de utilização do solo para habitação, comércio e indústria $\leq 0,60$;
- c) Área mínima do lote de 300m²;
- d) Área máxima do lote de 2.500m²;
- e) N.º máximo de dois pisos, salvo se, mediante plano de pormenor, vier a ser estabelecido um número superior;
- f) Superfície máxima a afetar a anexos, que não podem ter mais de 1 piso: 10% da área do lote, num máximo de 100m²;
- g) A profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em plano de pormenor, ou, na inexistência deste, com a aprovação de projetos de loteamento que cumpram o estipulado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e no presente regulamento e que garantam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram.

3. Nas operações de loteamento para habitação social promovidos pela administração regional ou local admite-se uma majoração em 25% dos parâmetros atrás definidos, não se aplicando o limite da área mínima do lote.

SUBSECÇÃO II

Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística

Artigo 58.º

Identificação

1. Os espaços que integram esta subcategoria correspondem a áreas de expansão dos espaços polivalentes industriais de serviços e de logística existentes, onde se pretende a instalação de empresas representativas das atividades industriais e serviços associados.

2. Os usos dominantes são industriais e de armazenagem, sendo admitida a instalação de atividades complementares tais como serviços e equipamentos de apoio às empresas ou infraestruturas de gestão ambiental.

Artigo 59.º

Regime de edificabilidade

1. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão devem observar-se as disposições que constam nos números seguintes.

2. As novas áreas industriais regem-se pelas seguintes disposições:

- a) É permitida a instalação de unidades industriais dos tipos 1, 2 ou 3, ou equivalente, nos termos da legislação específica vigente;
- b) Sempre que a configuração do terreno o permita, o acesso aos lotes deve ser feito obrigatoriamente a partir de uma via secundária de distribuição interior à própria zona;
- c) Excecionalmente admite-se acessos diretos aos lotes a partir de vias exteriores ou adjacentes à zona, devendo, contudo, ser sempre acautelados e minimizados os inconvenientes daí derivados para a circulação automóvel;

d) A área de estacionamento, que pode localizar-se no interior ou no exterior dos lotes, não deve ser inferior a 10% da superfície de pavimento útil das edificações;

e) 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;

f) A Câmara Municipal, atenta às necessidades de circulação na zona e à área de estacionamento oferecida no interior dos lotes, pode determinar a cedência ao domínio público municipal de uma faixa de terreno com uma profundidade até 15 m, na frente dos lotes, destinada a estacionamento livre;

g) O abastecimento de água deve processar-se, obrigatoriamente, a partir da rede pública de distribuição;

h) Os efluentes derivados da produção industrial devem ser conduzidos para o coletor geral de esgotos, após tratamento prévio;

i) O índice de utilização do solo é $\leq 0,7$;

j) Os edifícios nos diversos lotes podem encostar lateralmente entre si e no fundo do lote, desde que, para o efeito, seja apresentado um estudo de conjunto.

3. Os lotes referidos no número anterior ficam ainda sujeitos aos seguintes condicionamentos urbanísticos:

a) Área de implantação da construção: $\leq 80\%$, incluindo todas as instalações de carácter social e de formação;

b) Índice volumétrico: $\leq 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

c) Altura máxima da edificação de 6,5 m, com exceção de situações devidamente justificadas por decorrentes da natureza da atividade industrial.

d) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;

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

f) 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;

g) Os espaços livres não impermeabilizados e, em especial, a faixa de proteção entre as edificações e os limites do lote, quando existente, devem ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com projeto de enquadramento paisagístico a submeter à aprovação da Câmara Municipal, tendo em conta que devem utilizar-se, de preferência, espécies indígenas e o enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deve ser efetuado por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem mínima de 50% de folha persistente.

4. 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 60.º

Identificação e caracterização

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

Artigo 61.º

Regime

1. Os espaços verdes correspondem a jardins públicos, a áreas verdes de utilização pública associadas a equipamentos coletivos, praças e outros locais de utilização coletiva.
2. São admitidas construções ligadas às atividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.
3. Nos termos do número anterior, as intervenções têm como objetivo garantir o equilíbrio urbano através de ações de requalificação e integração urbanística do espaço público, admitindo-se, neste contexto, a construção de equipamentos coletivos de interesse público.
4. Os equipamentos coletivos referidos no número anterior destinam-se preferencialmente ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.
5. Nos projetos de requalificação dos espaços verdes devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local.

CAPÍTULO V

Espaços Verdes de Utilização Coletiva, Infraestruturas Viárias e Equipamentos de Utilização Coletiva

SECÇÃO I

Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 62.º

Dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

1. Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e de equipamentos de utilização coletiva são os seguintes:
 - a) 65m² por fogo de habitação em moradia unifamiliar;
 - b) 65m² por cada 120m² de área de construção para habitação coletiva ou alojamento turístico;
 - c) 55m² por cada 100m² de área de construção de comércio ou serviços;
 - d) 35m² por cada 100m² de área de construção de indústria ou armazéns.
2. Compete à Câmara Municipal definir a utilização destas áreas como espaços verdes de utilização coletiva ou de equipamentos em função da sua dimensão, localização e das efetivas 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 respetivo regulamento municipal.

Artigo 63.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 atuais ou previstos dos prédios que servem, com os seguintes parâmetros:

- a) Faixas de rodagem: largura do perfil transversal múltipla de 3,25 m, exceto 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 9 m, exceto quando for de sentido único, podendo esta ser de 4,5 m.
- c) Estacionamentos laterais, quando existam, com 2,50 m de largura, a acrescerem à faixa de rodagem, podendo-se admitir como valor mínimo a largura de 2,10 m;
- 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 IV.

3. O município pode impor que as infraestruturas 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 atividades 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 64.º

Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1. Todas as novas edificações têm de dispor, dentro do perímetro do respetivo 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

frações, 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 bruta 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 bruta 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 65.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 um lugar por fogo;

b) 1 lugar por cada 120 m² de área total de construção destinada a habitação coletiva, 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 total de construção destinada a comércio ou atividades 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 fração 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 espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.

2. Para a instalação de equipamentos coletivos, 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 fração autónoma comercializável separadamente das restantes frações, 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 frações 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 66.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 coletiva, tomando-se o valor mais elevado;
- b) 1 lugar por cada 100 m² de área total de construção ou por cada duas frações 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 fração autónoma destinada a comércio ou atividades 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 fração autónoma destinada 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 estacionamentos 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 67.º

Situações especiais

1. É admitida a comunicação prévia ou 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 arquitetónicas ou as prejudique seriamente;
- b) Intervenções em edifícios situados em centros históricos, núcleos urbanos consolidados ou ruas 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 adotar em planos de pormenor ou operações de loteamento urbano relativamente a situações de qualquer dos tipos enumerados que se verifiquem no interior das respetivas áreas de intervenção.

TÍTULO IV

Programação e Execução

CAPÍTULO I

Execução do Plano

Artigo 68.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 polivalentes industriais, de serviços e de logística existentes;
- d) Espaços verdes.

3. Os solos de urbanização programada são constituídos pelas seguintes categorias de espaço, tal como identificadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços de expansão urbana;
- b) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão;
- c) Espaços verdes.

Artigo 69.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 Jurídico de Urbanização e Edificação.

2. Excetuam-se do número anterior:

- a) As situações correspondentes a áreas 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 nos termos da legislação.

Artigo 70.º

Execução em solos de urbanização programada

1. Em solos de urbanização programada, a execução do PDM processa-se através de unidades de execução a delimitar pelo município, enquadradas ou não em UOPG.

2. As unidades de execução correspondem ao conjunto de unidades cadastrais que suportam a execução das operações urbanísticas.

3. A Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, pode delimitar unidades de execução para qualquer parte do território municipal.

4. As unidades de execução são delimitadas nos termos da legislação específica.

CAPÍTULO II

Programação

SECÇÃO I

Orientações Programáticas

Artigo 71.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 dos objetivos do PDM e identifica as áreas territoriais de urbanização prioritária, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As de consolidação e qualificação da zona urbanizada;
- b) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos 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 detetadas;
- e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização dos usos e atividades 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 72.º

Programação operacional

1. A programação operacional consiste no estabelecimento, pela Câmara Municipal, de diretrizes de concretização da disciplina decorrente do planeamento urbanístico vigente e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução daquele e da programação estratégica referida no artigo anterior nomeadamente no que respeita a:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas 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 ação 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 73.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) Nas áreas que para esse efeito forem estabelecidas em plano de urbanização ou de pormenor;
- b) 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 são 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 são 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 total 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 adotados os índices de utilização de referência para as categorias de espaços que estabelecem tal índice como parâmetro da sua disciplina urbanística.

Artigo 74.º

Aplicação

1. É fixado, para cada um dos prédios, um direito abstrato de construir, que se designa por Edificabilidade Média, dado pelo produto do Índice Médio de Utilização pela área do mesmo prédio.

2. Quando a edificabilidade efetiva do prédio for superior à Edificabilidade Média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso.

3. Quando a edificabilidade do prédio for inferior à Edificabilidade Média, o proprietário é compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a Edificabilidade Média no seu prédio, não a queira esgotar, não há lugar à compensação a que se refere o número 3.

5. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à correspondente à Cedência Média, deve verificar-se a compensação nos termos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

6. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações de situação infraestrutural entre os prédios integrantes da unidade de execução e com a aplicação dos mecanismos de taxaço municipal relativa à execução de infraestruturas urbanísticas.

SECÇÃO III

Cedências e compensações

Artigo 75.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 coletivos, espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas viárias são as que resultam da aplicação do disposto no Capítulo V, exceto 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 coletiva e infraestruturas viárias compreende, nos termos que neles forem estabelecidos, as seguintes componentes:

a) As cedências gerais destinadas a equipamentos, espaços verdes, e espaços de utilização coletiva que como tal forem expressamente delimitadas nas respetivas plantas de zonamento ou de implantação;

b) As cedências locais que vão servir diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

3. Nos casos em que a Câmara Municipal dispense a efetivação 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 respetivo regulamento municipal.

SECÇÃO IV

Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

Artigo 76.º

Princípios e objetivos

1. As UOPG, 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 objetivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objetivos gerais:

- a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
- b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas 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 – Área Industrial, de Serviços e de Logística do Nordeste e Área de Expansão Urbana adjacente;
- b) UOPG 2 – Campo de Golfe.

4. A UOPG 1 – Área Industrial, de Serviços e de Logística do Nordeste e Área Urbana adjacente, tem como objetivo específico garantir a implementação de loteamentos industriais que permitam a diversificação das atividades a instalar, complementares às funções já instaladas na área industrial adjacentes já consolidadas, programar a transformação do solo na área de expansão urbana adjacente, bem como assegurar e integrar as suas áreas funcionais.

5. A UOPG 2 – Campo de Golfe tem como objetivo específico a instalação de um campo de golfe e equipamentos associados.

Artigo 77.º

Execução

1. Os parâmetros urbanísticos a cumprir nas UOPG são os definidos no presente regulamento, nomeadamente no Título III, artigos 36.º, 57.º e 59.º.

2. Dentro das UOPG não podem ser autorizadas operações urbanísticas avulsas não enquadradas por unidades de execução.

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 78.º

Acertos e ajustamentos

1. No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na planta de ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

2. O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

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 objetivos programáticos definidos no PDM para cada uma das UOPG.

Artigo 79.º

Norma revogatória

É revogado o Plano Geral de Urbanização da Vila de Nordeste, ratificado pela Portaria n.º 30/87 de 14 de junho e alterado pelo Aviso n.º A/DROTRH/2002/6 de 23 de julho.

Artigo 80.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*.

Volume 1: Regulamento

ANEXOS

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) “**Altura da fachada (Hf)**”, dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda do terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- a5) “**Anexo**”, edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;
- a6) “**Área de cedência média**”, área que estabelece a relação entre o somatório das áreas verdes e de utilização coletiva, das áreas de equipamentos de utilização coletiva e das áreas afetadas a infraestruturas viárias locais, integradas nas unidades de execução, e a área de construção total admitida nessas unidades [nota: trata-se de um mecanismo de perequação];

- a7) “**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 coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e com a licença ou autorização de loteamento, devem integrar o domínio público municipal;
- a8) “**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 é, 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);
- a9) “**Área total de construção (ΣAc)**”, somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
- a10) “**Área total de implantação (ΣAi)**”, somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
- a11) “**Cota de soleira (S)**”, cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- a12) “**Densidade habitacional (Dhab)**”, 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**”, quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;
- a14) “**Edificação**”, atividade 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**”, 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) “**Edifício isolado**”, construção desinserida de uma estrutura morfológica urbana e que se distância pelo menos 50 m em relação aos edifícios existentes na mesma frente urbana;
- a17) “**Empena**”, cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos;
- a18) “**Equipamentos de utilização coletiva**”, edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

- a19) **“Espaços verdes de utilização coletiva”**, áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre;
- a20) **“Estrutura ecológica municipal”**, 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 proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos;
- a21) **“Expansão urbana”**, qualquer transformação territorial que tenha por objeto ou por efeito:
- O aumento da área total de solo urbanizado;
 - A ampliação do perímetro urbano;
- a22) **“Fachada”**, cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si;
- a23) **“Fogo (F)”**, uma 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;
- a24) **“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 (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja: $I_{imp} = (\Sigma A_{imp} / A_s) \times 100$. Cada área impermeabilizada equivalente (A_{imp}) é calculada pelo produto entre a área de solo (A_s) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (C_{imp}) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. Ou seja: $A_{imp} = C_{imp} \times A_s$;
- a25) **“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: $I_o = (\Sigma A_i / A_s) \times 100$;
- a26) **“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: $I_u = \Sigma A_c / A_s$;
- a27) **“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];
- a28) **“Índice volumétrico (Iv)”**, quociente entre a volumetria total (ΣV) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. Ou seja: $I_v = \Sigma V / A_s$

- a29) **“Infraestruturas urbanas”**, sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto;
- a30) **“Logradouro”**, espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;
- a31) **“Lote”**, prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
- a32) **“Obras de alteração”**, as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva 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 cércea;
- a33) **“Obras de ampliação”**, as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
- a34) **“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;
- a35) **“Obras de construção”**, as obras de criação de novas edificações;
- a36) **“Obras de demolição”**, as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- a37) **“Obras de reconstrução”** sem preservação de fachadas, 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;
- a38) **“Obras de urbanização”**, são as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- a39) **“Operações de loteamento”**, são as ações que tenham por objeto 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;
- a40) **“Operações urbanísticas”**, são 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;

- a41) “**Parâmetros de edificabilidade**”, variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis;
- a42) “**Parcela**”, porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
- a43) “**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);
- a44) “**Pé-direito (hpd)**”, altura, medida na vertical, entre o pavimento e o teto de um compartimento;
- a45) “**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;
- a46) “**Perímetro urbano**”, porção contínua de território classificada como solo urbano;
- a47) “**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;
- a48) “**Regime de uso do solo**”, conjunto das regras que regulam a ocupação, os usos e a transformação de uma determinada porção do território;
- a49) “**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;
- a50) “**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 atividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal;
- a51) “**Solo urbanizado**”, solo que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva;
- a52) “**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;
- a53) “**Superfície de pavimento útil**”, somatório das áreas dos pisos acima e abaixo da cota de soleira, medidas a partir do interior das paredes exteriores de um edifício e seus anexos e pelo extradorso das paredes interiores, excluindo os pisos sem pé-direito regulamentar;
- a54) “**Tecido urbano**”, realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infraestruturas urbanas e dos espaços não edificados que nele existem;

- a55) **“Unidade de execução (UE)”**, porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial;
- a56) **“Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG)”**, porção contínua de território, delimitada em plano diretor municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas;
- a57) **“Urbanização”**, resultado da realização coordenada de obras de urbanização e de edificação, de eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos e das operações fundiárias associadas;
- a58) **“Usos do solo”**, formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território;
- a59) **“Volumetria total”**, somatório das volumetrias de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
- a60) **“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;
- “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 - Imóveis com valor patrimonial

Tabela 1_Património classificado no concelho de Nordeste

Designação	Localização/Freguesia	Classificação
3 Moinhos de água na Ribeira dos Caldeirões	Ribeira dos Caldeirões, Achada	Imóvel de Interesse Municipal Resolução n.º 79/97, de 10 de Abril e nº 7 do Art.58.º do Decreto Legislativo Regional n.º 29/2004/A, de 24 de Agosto
2 Moinhos de água na Ribeira do Guilherme	Ribeira do Guilherme, Nordeste	Imóvel de Interesse Municipal Resolução n.º 79/97, de 10 de Abril e nº 7 do Art.58.º do Decreto Legislativo Regional n.º 29/2004/A, de 24 de Agosto
Casa de habitação da Rua David Dias Pimentel	Rua David Dias Pimentel, Algarvia	Imóvel de Interesse Municipal Resolução n.º 199/2002, de 26 de Dezembro

Tabela 2_Valores concelhios

Designação	Localização/Freguesia
Igreja matriz de São Jorge	Vila de Nordeste, Nordeste
Ermida da Nazaré	Vila de Nordeste, Nordeste
Ermida do Rosário	Vila de Nordeste, Nordeste
Imóvel sito na Rua de Alves Oliveira, 12 e 14	Vila de Nordeste, Nordeste
Ponte dos Sete Arcos	Vila de Nordeste, Nordeste
Igreja de Nossa Senhora da Luz	Pedreira, Nordeste
Igreja de Nossa Senhora da Anunciada da Achada	Achada
Igreja de Nossa Senhora do Rosário	Achadinha
Igreja de Nossa Senhora da Conceição	Lomba da Fazenda
Igreja Paroquial de Nossa Senhora do Amparo	Algarvia
Igreja de Santo António	Santo António do Nordestinho
Ermida de Nossa Senhora do Pranto	São Pedro do Nordestinho
Igreja de São Pedro	São Pedro do Nordestinho
Igreja de São José	Salga
Igreja de Santana	Feteira Pequena, Santana

Planta de condicionantes I

