

- b) Criar caminhos de acesso e espaços de utilização coletiva que se mostrem convenientes ao desenvolvimento da atividade agrícola;
- c) Entregar os talhões limpos de vegetação;
- d) Disponibilizar um ponto de água destinado à rega das culturas;
- e) Dar a formação necessária aos Utentes, através dos formadores;
- f) Elaborar um Manual de Boas Práticas;
- g) Arbitrar quaisquer conflitos entre Utentes, desde que decorrentes da atividade.

#### Artigo 15.º

##### Direitos e deveres dos Utentes

1 — Os Utentes têm direito a:

- a) Dispor do talhão para a prática de agricultura sustentável, sem limitação de horário;
- b) Utilizar os recursos, infraestruturas e espaços para a prática agrícola, disponibilizados pelo Município do Seixal;
- c) Aceder ao talhão e nele permanecer, de acordo com o estipulado no Acordo de Utilização;
- d) Ter acesso a cursos de formação;
- e) Cumprir as regras do Manual de Boas Práticas elaborado pelo Município do Seixal.

2 — São deveres dos Utentes:

- a) Iniciar o cultivo do Talhão, no prazo máximo de 30 dias, após a assinatura do Acordo de Utilização, não podendo plantar árvore de fruto, salvo as de pequeno porte;
- b) Adquirir todos os equipamentos necessários à prática agrícola (utensílios, alfaias, aspersores, mangueiras etc.);
- c) Utilizar e zelar pelas boas condições de salubridade e de segurança do seu talhão;
- d) Frequentar os cursos de formação;
- e) Assumir total responsabilidade sobre acidentes pessoais ou provocados a terceiros, no âmbito da atividade;
- f) Manter em boas condições quaisquer equipamentos de uso comum, tais como o compostor, a rede de abastecimento de água e os dispositivos de rega, as instalações de apoio, entre outros;
- g) Não utilizar sistemas de rega automática, podendo ser usados sistemas de rega semiautomático;
- h) Não abrir poços ou furos;
- i) Usar os espaços comuns de forma ordeira, respeitando as regras de boa vizinhança;
- j) Zelar pela qualidade dos produtos cultivados, sem deixar que os mesmos ocupem áreas comuns ou áreas de outras parcelas;
- k) Utilizar apenas técnicas e produtos de agricultura sustentável;
- l) Avisar a Câmara Municipal do Seixal de qualquer irregularidade que contrarie os princípios da agricultura sustentável e os deveres e direitos dos restantes produtores;
- m) Não levar animais para o espaço agrícola;
- n) Utilizar racionalmente os recursos, tais como a água e o composto;
- o) Praticar corretamente as técnicas de compostagem;
- p) Não construir qualquer estrutura, nem instalar pavimentos, sem prévia autorização do Município do Seixal, à exceção de estacarias e de estruturas com lógica técnica, sendo estas preferencialmente constituídos por materiais como canas ou, caso não seja possível, madeiras sem tintas ou vernizes;
- q) Não alterar ou danificar quaisquer estruturas existentes;
- r) Não jogar à bola, não utilizar bicicletas e skates ou praticar outras atividades que possam danificar o espaço;
- s) Não realizar queimadas, queimas ou fogueiras;
- t) Não recorrer a terceiros para o cultivo do talhão, com exceção dos membros do agregado familiar;
- u) Não ceder o seu talhão a terceiros;
- v) Não abandonar o talhão, considerando-se para o efeito, a ausência não justificada por período superior a dois meses;
- w) Pagar a água utilizada na rega do talhão, considerando apenas a tarifa fixa e variável relativa aos consumos de água, com redução de 50 %;
- x) Nomear um Zelador da Horta, que será responsável pelas comunicações a realizar com a Câmara Municipal do Seixal no âmbito da atividade.
- y) Facultar o acesso dos funcionários da Câmara Municipal no exercício das ações de fiscalização em execução do presente Regulamento.

#### Artigo 16.º

##### Aproveitamento dos produtos

Os produtos cultivados destinam-se ao consumo ou troca entre os utentes, podendo ser comercializados, como complementos ao rendimento familiar.

#### Artigo 17.º

##### Avaliação

A utilização dos talhões está sujeita a uma avaliação periódica pelo Município do Seixal, com vista a verificar o cumprimento dos deveres impostos pelo presente Regulamento e pelo Acordo de Utilização, designadamente no que respeita:

- a) Ao uso adequado do talhão;
- b) Às práticas agrícolas utilizadas;
- c) Ao encaminhamento dos resíduos sobrantes.

#### Artigo 18.º

##### Cessaçã o da utilização e restituição do talhão

1 — Os efeitos do Acordo de Utilização poderão ser denunciados pelas partes, a todo o tempo, por cada remetida à outra parte com a antecedência mínima de 30 dias, sem direito a indemnização.

2 — O Acordo de Utilização poderá, também cessar efeitos, designadamente por acordo de revogação ou por resolução fundada em interesse público ou em incumprimento das obrigações assumidas pelas partes.

3 — Em qualquer caso de cessação dos efeitos do Acordo de Utilização, o Utente é obrigado a restituir a parcela de terreno, livre e devoluta de pessoas e bens, no estado em que a recebeu, no prazo máximo de 30 dias a contar da data do conhecimento do facto que dá causa à cessação dos efeitos, sob pena da restituição coerciva a promover pelo Município do Seixal no âmbito do privilégio de execução prévia.

4 — Nas situações referidas nos números anteriores o candidato poderá ser substituído pelo que se encontre imediatamente a seguir na lista ordenada.

## CAPÍTULO IV

### Disposições Finais

#### Artigo 19.º

##### Prazos

Os prazos estabelecidos no presente Regulamento contam-se de acordo com as regras previstas no artigo 72.º do Código do Procedimento Administrativo.

#### Artigo 20.º

##### Dúvidas e casos omissos

1 — As dúvidas e lacunas detetadas na aplicação do presente Regulamento serão devidamente apreciadas pelos técnicos responsáveis pelo Projeto, cabendo à Câmara Municipal do Seixal a sua resolução.

2 — Sem prejuízo da eventual resolução dos efeitos dos Acordos de Utilização, nos termos do artigo 18.º, as violações ao disposto no presente regulamento ficarão sujeitas à aplicação de medidas corretivas e de reposição da legalidade, de harmonia com o disposto na legislação e nas normas regulamentares aplicáveis.

#### Artigo 21.º

##### Entrada em vigor

O presente Regulamento entrará em vigor no dia útil seguinte à data da sua publicação.

20 de novembro de 2013. — O Presidente da Câmara Municipal,  
*Joaquim Cesário Cardador dos Santos.*

307441643

## MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DO CAMPO

### Aviso n.º 15847/2013

António Fernando Raposo Cordeiro, Presidente da Câmara Municipal do Concelho de Vila Franca do Campo:

Torna público que a Assembleia Municipal do Concelho de Vila Franca do Campo, na sua sessão ordinária de 20 de agosto de 2013, aprovou sob proposta da Câmara Municipal a Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo, 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 do n.º 2 do artigo 184.º do Decreto Legislativo Regional n.º 33/2012/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 Vila Franca do Campo 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 explica 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 zoneamento 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.

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 números 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 condicionantes.

20 de agosto de 2013. — O Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, *António Fernando Raposo Cordeiro*.

### Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de Vila Franca do Campo de 20 de agosto de 2013

#### Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo

Conceição de Jesus Pinheiro Botelho Quental, na qualidade de primeira secretária da Assembleia Municipal de Vila Franca do Campo: Certifica que na ata da Sessão Extraordinária desta Assembleia Municipal, realizada no dia 20 de agosto de 2013, consta de entre outras, a seguinte deliberação:

Foi aprovada por maioria, a proposta da Câmara Municipal quanto à proposta final da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo.

24 de setembro de 2013. — O Primeiro Secretário da Assembleia Municipal, *Conceição de Jesus Pinheiro Botelho Quental*.

#### Revisão do PDM de Vila Franca do Campo

##### Regulamento

## TÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Natureza e âmbito territorial

1 — O Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo, adiante sempre designado por PDM, estabelece a estratégia de desenvolvimento municipal e o respetivo modelo de estrutura espacial do território, assente na classificação e qualificação do solo.

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

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

#### Artigo 2.º

##### Objetivos e estratégia

1 — Constituem objetivos gerais do PDM:

- a) Afirmar o concelho de Vila Franca do Campo no contexto regional e promover o respetivo desenvolvimento integrado através da distribuição racional das atividades, da implementação de infraestruturas e de equipamentos e de uma política de solos que contribua para a resolução das carências habitacionais e de desenvolvimento socioeconómico do concelho;
- b) 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;
- c) Apostar no desenvolvimento do turismo e de atividades de recreio e lazer, como setores 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 da ilha de São Miguel;
- d) Reforçar o caráter identitário tridimensional do concelho nos vértices Campo — Vila — Mar.

2 — Constituem objetivos específicos do PDM:

- a) Disponibilizar espaços necessários à implementação de ações de rentabilização das infraestruturas de animação turística e social;
- b) Criar condições que permitam obviar o desfasamento entre o custo do solo urbanizável e capacidade aquisitiva do mesmo, por privados, no concelho;
- c) Providenciar as condições para a instalação de equipamentos públicos e infraestruturas justificadas pela dinâmica de desenvolvimento social atual e prevista;
- d) Ajustar a disponibilidade de espaço físico e artérias de comunicação ao desenvolvimento dos mecanismos económicos presentes e de interesse para o concelho;
- e) Transformar o concelho num espaço economicamente competitivo e no contexto regional e de ilha, através de apostas claras na sua vocação habitacional, de fixação de estruturas empresariais e tecnológicas de caráter inovador e na salvaguarda das suas atividades tradicionais de valor acrescentado, nomeadamente nos setores primário e secundário, em articulação com as estruturas de ensino e formação;
- f) Reforçar os elementos de coesão e desenvolvimento social do concelho, nos domínios da fixação populacional, promoção de acesso a bens, equipamentos e serviços e infraestruturas urbanísticas gerais;
- g) Dotar o concelho de espaços vocacionados para o desenvolvimento das atividades turísticas.

#### 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 do solo 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;
- b) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- c) Relatório ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultante da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- d) Planta de Condicionantes — Reserva Ecológica;
- e) Planta de Condicionantes — Reserva Agrícola Regional;
- f) Planta de enquadramento regional;

- g) Planta da situação existente;
- h) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- i) Planta com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- j) Carta Educativa;
- k) Mapa de ruído (indicadores Lden e Ln);
- l) Carta com a classificação das zonas sensíveis e mistas em termos de ruído;
- m) Programa de execução, contendo as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;
- n) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- o) Ficha de dados estatísticos do plano.

#### Artigo 4.º

##### Instrumentos de gestão territorial a observar

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

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma dos Açores (PROTA);
- b) Plano setorial 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 Estratégico de Gestão de Resíduos dos Açores (PEGRA);
- e) Plano Regional da Água (PRA);
- f) Plano de Ordenamento da Orla Costeira do Troço Feteiras/Lomba de São Pedro (POOC);
- g) Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Furnas (POBHLF).

#### Artigo 5.º

##### Definições

Sem prejuízo da aplicação do disposto no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, na interpretação e aplicação do presente regulamento consideram-se as seguintes definições:

- a) “Alçado” — representação gráfica do edifício ou conjunto de edifícios, obtida por projeção ortogonal num plano vertical orientado segundo uma direção selecionada;
- b) “Alinhamento” — é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;
- c) “Altura máxima da fachada” — 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;
- d) “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];
- e) “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;
- f) “Área de construção do edifício” — 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);
- g) “Área de Implantação do Edifício” — área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:
  - i) O perímetro exterior do contacto do edifício no solo;
  - ii) O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
- h) “Área de solo” — porção de território delimitado em planta por uma linha poligonal fechada. A área de solo é também a medida da área da representação planimétrica dessa porção de território.

i) “Área total de construção” — somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

j) “Área total de implantação” — somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

k) “Compartimento (de um edifício)” — cada um dos espaços encerrados em que se divide o edifício;

l) “Edificabilidade” — quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;

m) “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 caráter de permanência;

n) “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;

o) “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;

p) “Equipamentos de utilização coletiva” — edificações e os espaços não edificados afetados 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;

q) “Espaço verde” — 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;

r) “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;

s) “Expansão urbana” — qualquer transformação territorial que tenha por objeto ou por efeito:

- i) O aumento da área total de solo urbanizado;
- ii) A ampliação do perímetro urbano;

t) “Fachada” — cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si;

u) “Fogo” — 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;

v) “Habitação social” — empreendimentos habitacionais promovidos pelo Governo Regional, pela autarquia e ainda construção de habitação a custos controlados promovida por promotores privados;

w) “Índice de ocupação do solo” — quociente entre a área total de implantação (Ai) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:  $I_o = (\sum A_i / A_s) \times 100$ ;

x) “Índice de utilização do solo” — quociente entre a área total de construção (Ac) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. Ou seja:  $I_u = \sum A_c / A_s$ ;

y) “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 setor abrangido por aquele [nota: trata-se de um mecanismo de perequação];

z) “Infraestruturas urbanas ou infraestruturas” — sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto;

aa) “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;

bb) “Lote” — prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;

cc) “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;

dd) “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;

ee) “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;

ff) “Obras de construção” — as obras de criação de novas edificações;

gg) “Obras de demolição” — as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

hh) “Obras de reconstrução com preservação das fachadas” — as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas;

ii) “Obras de reconstrução sem preservação das 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/cêrcea e do número de pisos;

jj) “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;

kk) “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 parcelamento;

ll) “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;

mm) “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;

nn) “Parcela” — porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;

oo) “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;

pp) “Pé-direito” — altura, medida na vertical, entre o pavimento e o teto de um compartimento;

qq) “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;

rr) “Perímetro urbano” — porção contínua de território classificada como solo urbano;

ss) “Piso (de um edifício)” — 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;

tt) “Prédio” — parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência;

uu) “Regime de uso do solo” — conjunto das regras que regulam a ocupação, os usos e a transformação de uma determinada porção do território;

vv) “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;

ww) “Solo urbanizado” — solo que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva;

xx) “Solo de urbanização programada” — solo que, tendo sido classificado como urbano por instrumento de planeamento territorial em vigor, ainda não se encontra urbanizado;

yy) “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;

zz) “Solo rural” — solo cuja classificação visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas afetas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e biodiversidade e enquadrar, adequadamente, outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em solo urbano;

aaa) “Tecido urbano” — realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infraestruturas urbanas e dos espaços não edificadas que nele existem;

bbb) “Unidade de execução” — porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial;

ccc) “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;

ddd) “Urbanização” — resultado da realização coordenada de obras de urbanização e de edificação, de eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos e das operações fundiárias associadas;

eee) “Usos do solo” — formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território;

fff) “Zona” — cada uma das áreas homogêneas, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitadas no quadro da aplicação da técnica do zonamento;

ggg) “Zonamento” — técnica de ordenamento que consiste em delimitar áreas de solo homogêneas do ponto de vista de critérios de ordenamento pré-definidos e fixar para cada uma delas as regras de uso, ocupação e transformação.

## TÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Identificação

1 — Nas áreas abrangidas por restrições e servidões de utilidade pública, os respetivos regimes prevalecem sobre as demais disposições referentes aos regimes de uso do solo das categorias em que se integram.

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

a) Recursos naturais — recursos hídricos, que integra as áreas referidas no número seguinte;

b) Recursos naturais — recursos geológicos, que integra as áreas referidas no n.º 4 seguinte;

c) Recursos naturais — recursos agrícolas e florestais, que integra as áreas referidas no n.º 5 seguinte;

d) Recursos naturais — recursos ecológicos, que integra as áreas referidas no n.º 6 seguinte;

e) Património edificado, que integra os imóveis referidos no n.º 7 seguinte;

f) Equipamentos e infraestruturas, que integra as áreas referidas nos n.ºs 8, 9 e 10 seguintes;

g) Cartografia e planeamento, que integra os vértices geodésicos.

3 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos hídricos integram:

a) Leito e margem das águas do mar;

b) Leito e margem dos cursos de água;

c) Leito e margem das lagoas;

d) Captações e respetivas zonas de proteção.

4 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos geológicos integram as pedreiras.

5 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos agrícolas e florestais integram:

a) Reserva agrícola regional;

b) Regime florestal, que integra a Reserva Florestal de Recreio do Cerrado dos Bezerros;

c) Zona vulnerável da Lagoa do Congro.

6 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos ecológicos integram:

a) Reserva ecológica;

b) Áreas protegidas — Parque Natural da Ilha de São Miguel que integra:

i) SMG01 — Reserva Natural da Lagoa do Fogo;

ii) SMG06 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies do Ilhéu de Vila Franca do Campo;

iii) SMG07 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Serra de Água de Pau;

iv) SMG16 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Lagoa do Congro;

v) SMG18 — Área de Paisagem Protegida das Furnas;

vi) SMG19 — Área Protegida de Gestão de Recursos da Caloura — Ilhéu de Vila Franca do Campo.

c) Rede Natura 2000: ZEC da Lagoa do Fogo (PTMIG0019).

7 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao património classificado são as constantes do Anexo ao presente Regulamento.

8 — 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.

9 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas de transporte e comunicações integram:

- a) Rede regional;
- b) Rede municipal;
- c) Rede agrícola;
- d) Rede rural/florestal;
- e) Faróis e outros sinais marítimos;
- f) Marcos geodésicos.

10 — As áreas relativas a equipamentos correspondem aos edifícios escolares.

11 — 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 possuírem expressão cartográfica e de 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 aquelas recaem, de acordo com a planta de ordenamento e o presente Regulamento, fica condicionada à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.

2 — Sem prejuízo pelo disposto no número anterior e no presente Regulamento, nas áreas integradas na Reserva Agrícola Regional, na Reserva Ecológica ou ainda nas áreas integradas na Rede Natura 2000 e no Parque Natural de Ilha de São Miguel, são admissíveis como usos compatíveis com o uso dominante, desde que devidamente autorizados pelas entidades competentes, todas as ações permitidas a título excepcional no âmbito dos respetivos regimes.

## TÍTULO III

### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Estruturação do território

#### Artigo 8.º

##### Classificação e qualificação do solo

1 — O PDM estabelece o regime do uso do solo, definindo o modelo de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistema urbano e respetivos parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.

2 — O regime de uso do solo é definido através da classificação e qualificação do solo, que determina o destino básico dos terrenos e traduz a opção de planeamento territorial instituída pelo PDM.

3 — A classificação do solo é conforme com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local definida pelo PDM, assentando na distinção fundamental entre as classes de solo rural e de solo urbano.

4 — A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rural e do solo urbano definidas no PDM e estabelece o seu aproveitamento em função da utilização dominante e das regras de ocupação, uso e transformação do solo para cada categoria e subcategoria.

#### Artigo 9.º

##### 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 confirmam o estatuto de solo urbano.

3 — Em função dos critérios referidos no número anterior e da utilização dominante proposta, estabelecem-se as seguintes categorias de solo rural representadas na planta de ordenamento:

- a) Espaço agrícola;
- b) Espaço florestal de produção;
- c) Espaço de exploração de recursos geológicos;
- d) Espaço natural;
- e) Espaço cultural.

#### 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 de urbanização consolidada e aqueles cuja urbanização seja possível programar, incluindo os solos afetados 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 critérios seguintes:

- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;
- b) Existência ou previsão de aglomeração de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- c) Existência ou garantia de provisão, no horizonte do 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) Solo urbano — urbanizado, subdividido nas subcategorias seguintes:

- i) Espaço urbano consolidado I;
- ii) Espaço urbano consolidado II;
- iii) Espaço urbano a consolidar;
- iv) Espaço de atividades económicas;
- v) Espaço turístico;
- vi) Espaço de equipamentos e infraestruturas;
- vii) Espaço verde.

b) Solo de urbanização programada, subdividido nas subcategorias seguintes:

- i) Espaço de expansão urbana;
- ii) Espaço de atividades económicas;
- iii) Espaço turístico;
- iv) Espaço de equipamentos e infraestruturas;
- v) Espaço verde.

5 — A qualificação do solo urbano tal como discriminado no número anterior determina o perímetro urbano.

#### Artigo 11.º

##### Tipologia dos usos do solo

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

2 — A utilização dominante de uma categoria de solo corresponde à afetação funcional prevalecente que lhe é atribuída pelo PDM e fundamenta-se na análise dos recursos e valores presentes e na previsão das atividades e dos usos do solo adequados à concretização da estratégia de desenvolvimento local e do correspondente modelo de organização espacial do território municipal e entendem-se como aquelas que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço considerada.

3 — No PDM a definição das utilizações dominantes das categorias em solo rural ou em solo urbano obedecem aos seguintes princípios fundamentais:

a) Princípio da compatibilidade de usos — garantindo a separação de usos incompatíveis e favorecendo a mistura de usos complementares ou compatíveis, a multifuncionalidade do solo rural e a integração de funções no solo urbano, contribuindo para uma maior diversidade e sustentabilidade territoriais;

b) Princípio da graduação — garantindo que, nas áreas onde convirjam interesses públicos incompatíveis entre si, sejam privilegiados aqueles cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, de acordo com critérios ambientais, económicos, sociais, culturais se paisagísticos;

c) Princípio da preferência de usos — acautelando a preferência de usos que, pela sua natureza, não possam ter localização distinta;

d) Princípio da estabilidade — consagrando critérios de qualificação do solo que representem um referencial estável no período de vigência do plano municipal de ordenamento do território.

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

5 — Por usos compatíveis entendem-se aqueles usos que, não se articulando necessariamente com a utilização dominante, podem conviver com esta mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Regulamento que garantam essa compatibilização.

6 — Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados outros usos do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no presente Regulamento, nomeadamente atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

#### Artigo 12.º

##### Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que, 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 e paisagística dos espaços rurais e urbanos.

2 — A delimitação da estrutura ecológica municipal considera as orientações expressas no PROTA, no PRA e no Plano sectorial Rede Natura 2000.

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:

a) Estrutura ecológica fundamental corresponde a áreas incluídas no Parque Natural da Ilha de São Miguel, às classificadas como Rede Natura 2000, às integradas na reserva ecológica, ao domínio hídrico e cursos de água em áreas urbanas, assim como às áreas de especial interesse ambiental e outras áreas naturais e culturais do POOC.

b) Estrutura ecológica complementar corresponde, fundamentalmente, aos espaços agrícolas, aos espaços florestais de produção, aos espaços florestais do POOC, aos solos incluídos na Reserva Agrícola Regional e às áreas verdes urbanas.

5 — Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a exigir para as áreas incluídas na estrutura ecológica municipal são contemplados na disciplina estabelecida no presente Regulamento para as categorias de espaços e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

#### Artigo 13.º

##### Hierarquia Urbana

1 — Sem prejuízo pelo disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 10.º, o perímetro urbano do município encontra-se hierarquizado em cinco níveis, em função da estratégia de ordenamento, designadamente:

a) Nível I — Vila de Vila Franca do Campo (freguesias de S. Miguel e S. Pedro);

b) Nível II — Ponta Garça;

c) Nível III — Água d'Alto e Ribeira das Tainhas;

d) Nível IV — Ribeira Seca;

e) Nível V — Lugar da Praia.

2 — As áreas que integram a hierarquia do perímetro urbano referida no número anterior não possuem expressão cartográfica ao nível da planta de ordenamento ainda que se considerem representadas na mesma e visam definir apenas as diretrizes para uma distribuição territorial equilibrada de equipamentos coletivos e das atividades económicas atenuadoras de assimetrias e dependências espaciais e funcionais urbanas excessivas.

3 — A hierarquia do perímetro urbano referida no n.º 1 traduz uma estratégia diferenciada no que respeita à distribuição territorial do investimento constante do programa de execução do PDM, nos termos seguintes:

a) Nível I — Vila de Vila Franca do Campo (freguesias de S. Miguel e S. Pedro) — consolidação da área urbana, implantação de equipamentos coletivos e qualificação dos espaços urbanos;

b) Nível II — Ponta Garça — novas áreas urbanizáveis e requalificação urbana;

c) Nível III — Água d'Alto e Ribeira das Tainhas — consolidação da área urbana e requalificação urbana;

d) Nível IV — Ribeira Seca — requalificação urbana;

e) Nível V — Lugar da Praia — qualificação turística.

#### Artigo 14.º

##### Rede de infraestruturas de transporte

1 — A rede de infraestruturas de transporte terrestre do município integra as seguintes redes identificadas na planta de ordenamento:

a) Rede regional, constituída por estradas regionais principais e estradas regionais secundárias;

b) Rede municipal, constituída pelas estradas municipais existentes e propostas;

c) Rede agrícola, constituída pelos caminhos agrícolas principais incluídos nos perímetros de ordenamento agrário;

d) Rede rural/florestal, constituída pelos caminhos florestais principais e pelos caminhos rurais.

2 — As vias de comunicação terrestre inseridas em perímetro urbano e 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 previsto na legislação em vigor.

4 — As características técnicas das vias de comunicação são as definidas na legislação em vigor.

5 — Complementarmente, na planta de ordenamento são ainda identificados os caminhos e percursos pedestres homologados que existem no município e são importantes para o desenvolvimento turístico municipal.

##### 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, quaisquer das seguintes condições:

a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pelas entidades competentes, nos casos em que a lei o exige e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou não tenham sido revogadas ou apreendidas;

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal e para este efeito as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura emitidas pelo município.

2 — Consideram-se ainda pré-existências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do PDM, independentemente da respetiva representação cartográfica na planta de ordenamento.

#### Artigo 16.º

##### Inserção urbanística e paisagística

1 — Na área abrangida pelo PDM não são permitidas operações urbanísticas que sejam suscetíveis de:

a) Prejudicar as características dominantes da área em que se integram;

b) Causar prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.

2 — Do teor das licenças, autorizações, aprovações ou pareceres favoráveis a emitir pelo município pode constar a obrigação, para os titulares daquelas, de os mesmos terem que 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 impactos sobre as infraestruturas.

#### Artigo 17.º

##### Exigência de infraestruturação

1 — Na área abrangida pelo PDM qualquer empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego automóvel, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento.

2 — O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legalmente exigíveis.

3 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, são exigidas soluções individuais para as infraestruturas em falta, com características técnicas adequadas ao fim visado e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais.

4 — Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, podem ser impostos pelo município condicionamentos às soluções individuais referidas no número anterior e destinados a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.

5 — No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de recolha e tratamento de águas residuais e pluviais, quando existam.

6 — No solo rural, onde as edificações não são abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais e pluviais, é obrigatório:

a) A instalação de fossas sépticas, completada com dispositivo de infiltração ou filtração no solo, cujo dimensionamento terá de ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da permeabilidade dos terrenos ou,

em alternativa, a instalação de fossas estanques com uma capacidade adequada;

b) Definir no licenciamento das fossas estanques a obrigatoriedade e periodicidade da limpeza das mesmas, a qual será determinada em função da sua capacidade e índice de ocupação das habitações que as mesmas servem.

7 — O disposto no número anterior aplica-se, também, às novas construções que surjam dentro do solo urbano enquanto não estiverem em funcionamento os respetivos sistemas de águas residuais, bem como aos edifícios afetos ao turismo.

8 — A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui fundamento legal de inviabilização destas edificações por parte do município.

#### Artigo 18.º

##### Demolição de edifícios

1 — Na área abrangida pelo PDM a demolição de um edifício existente só é permitida quando se verificar qualquer das situações seguintes, desde que confirmadas por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:

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

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

c) Verifique-se a manifesta degradação do seu estado de conservação, desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

d) Se tratem de instalações industriais e ou de armazenagem abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas, pelo município, a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;

e) Se tratem de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 — Para além das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com, ou após, o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável.

3 — O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no PDM.

4 — Quando da demolição de um edifício não houver aproveitamento de elementos construtivos em razoável estado de conservação estes reverterem a favor do município, após fiscalização.

#### Artigo 19.º

##### Valores patrimoniais

1 — 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.

2 — 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 vigentes.

3 — 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

##### Zonas de risco

1 — Nas áreas abrangidas pelo POOC e delimitadas na planta de ordenamento, as estatuições normativas do respetivo regulamento prevalecem sobre as estabelecidas pelo PDM, em tudo o que com aquelas sejam incompatíveis ou quando aquelas forem mais restritivas ou exigentes.

2 — Na área edificada em zona de risco do Lugar da Praia deve ser promovida a qualificação turística e equacionada a realocação da população residente, não sendo autorizadas novas construções

3 — Na área referida no número anterior não é permitida a instalação de empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço

rural enquanto não forem realizadas obras de consolidação e estabilização da vertente ali existente.

#### Artigo 21.º

##### Zonamento acústico

1 — Em observância do estatuído no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora, o PDM estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e das Zonas Mistas identificadas na Planta de Zonamento de Sensibilidade ao Ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução e que são as seguintes:

a) As Zonas Sensíveis, que englobam as áreas dos estabelecimentos de ensino do município e respetivas zonas de proteção e ainda o Centro de Saúde de Vila Franca do Campo, localizado na sede de concelho, e a extensão do Centro de Saúde de Vila Franca do Campo, localizado na freguesia de Ponta Garça;

b) As Zonas Mistas, que 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 e de Controlo Poluição Sonora.

3 — Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora, na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais integram o solo urbano — urbanizado, nomeadamente, o espaço urbano consolidado I, o espaço urbano consolidado II, o espaço urbano a consolidar e o solo de urbanização programada, o espaço 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 e devem ser sujeitas a planos municipais de ação de ruído.

5 — As atuais zonas de conflito sonoro que devem ser objeto de planos municipais de ação de ruído estão devidamente representadas nas plantas de zonas conflito sonoro e são as seguintes:

- a) EB/JI Francisco Medeiros Garoupa;
- b) EB/JI Manuel Ernesto Ferreira;
- c) EB/JI Prof. António dos Santos Botelho;
- d) EB/JI Prof. Teotónio Machado d'Andrade;
- e) Centro de Saúde de Vila Franca do Campo;
- f) EBI de Ponta Garça;
- g) Creche/JI — O cogumelo.

6 — Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no presente artigo.

7 — Os planos municipais de ação de ruído referidos nos n.ºs 4 e 5 destinam-se a gerir os problemas e os efeitos do ruído e devem identificar os seguintes elementos, nos termos da legislação em vigor:

- a) As áreas onde é necessário reduzir o ruído ambiente exterior;
- b) A quantificação da redução global e específica para cada fonte de ruído;
- c) As entidades responsáveis pela implementação das medidas de minimização da emissão do ruído;
- d) A indicação e calendarização das medidas referidas na alínea anterior e a eficácia estimada, quando a entidade responsável pela execução é o município.

## CAPÍTULO III

### Solo rural

#### SECÇÃO I

##### Estatuto geral de ocupação do uso do solo

#### Artigo 22.º

##### Normas gerais

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 — Sem prejuízo do cumprimento pelo noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis na área de intervenção do PDM, 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 prévia licença municipal.

4 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de disposições específicas decorrentes da aplicação de normas em vigor, nomeadamente do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis na área de intervenção do PDM, 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, pode ser viabilizada em qualquer área ou local do território concelhio, desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas.

5 — Sem prejuízo do cumprimento pelo estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis na área de intervenção do PDM, 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.

6 — 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 exploração de recursos geológicos não licenciadas podem ser viabilizadas, no que se refere 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.

7 — 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.

8 — Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, no solo rural 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.

9 — No solo rural fica interdita a rejeição de efluentes sem tratamento, nos termos das normas legais em vigor.

10 — No solo rural são interditas as seguintes ocupações e utilizações fora dos espaços especificamente destinados a esses fins e delimitados na planta de ordenamento:

- a) O depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos e líquidos de origem doméstica, industrial ou agropecuária;
- b) A instalação de centros de resíduos.

11 — No solo rural é interdita a prática de campismo e caravanismo, fora dos locais devidamente licenciados para o efeito.

12 — 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.

13 — A disciplina instituída pelas disposições do presente artigo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.

#### Artigo 23.º

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

1 — Na área abrangida pelo POOC delimitada na planta de ordenamento, as respetivas estatuições normativas regulamentares prevalecem sobre as definidas pelo PDM em tudo o que estas forem incompatíveis com aquelas ou ainda quando aquelas forem mais restritivas ou exigentes.

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 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 solo rural do PDM correspondem, genericamente, às áreas integradas na ZONA B do POOC, bem como o regime de uso e ocupação nele estabelecido.

## SECÇÃO II

### Espaço agrícola e espaço florestal de produção

#### Artigo 24.º

##### Identificação e caracterização

1 — Os espaços agrícolas e espaços florestais de produção correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária silvo-pastoril ou florestal, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

2 — Os regimes de uso do solo aplicáveis aos espaços referidos no número anterior devem promover a compatibilização do aproveitamento agrícola, pecuário e florestal com as outras funções que o solo vivo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre, desempenha no suporte a processos biofísicos vitais para o desenvolvimento de atividades humanas e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

3 — Excluem-se dos espaços agrícolas e espaços florestais de produção os leitos dos cursos de água e suas margens ainda que situadas em solo rural por se integrarem na categoria de espaços naturais.

#### Artigo 25.º

##### Usos dominantes, complementares e compatíveis

1 — Nos espaços agrícolas e espaços florestais de produção as formas dominantes de ocupação e utilização do solo são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculados.

2 — Nos espaços referidos no número anterior podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares dos usos ali referidos e ainda outras que com eles sejam compatíveis.

3 — Constituem usos complementares dos usos dominantes das referidas categorias de espaços:

a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais;

b) Os equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade agrícola, nomeadamente 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, com categoria igual ou superior a 3 estrelas, que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos:

- i) Estabelecimentos hoteleiros;
- ii) Aldeamentos turísticos;
- iii) Apartamentos turísticos;
- iv) Parques de campismo.

c) Alojamento local e equipamentos de animação turística;

d) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território;

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

a) Das condições especificamente estabelecidas no presente Regulamento;

b) 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 pelo disposto nos números anteriores, nos espaços florestais de produção não podem ocorrer ou instalar-se atividades conexas com a agropecuária.

7 — 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 n.º 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 26.º

##### Regime geral de edificabilidade

1 — Nos espaços agrícolas e espaços florestais de produção a edificabilidade obedece às seguintes regras gerais, sem prejuízo de outras restrições decorrentes da legislação em vigor:

a) 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;

b) Deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais.

2 — Nos empreendimentos turísticos, a área máxima 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.

3 — 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 categoria de espaço em que aqueles se inserem.

4 — 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 e zonas de lazer, desde que os mesmos não excedam um limite de 35 %.

5 — Em estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos, admite-se o aumento relativamente à altura da fachada permitida para cada categoria de espaço e até 1 metro, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.

6 — Em indústrias isoladas existentes não integradas em parque industrial, admite-se a sua ampliação até ao limite máximo de 30 % da respetiva área, desde que sejam garantidas obras de integração e recuperação paisagística.

#### Artigo 27.º

##### Instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuárias

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 mínima da parcela admitida: igual ou superior a 2.500m<sup>2</sup>, quando confinante com a rede viária existente pavimentada e infraestruturada, e 5.000m<sup>2</sup> nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;

b) Área máxima de construção — 2000 m<sup>2</sup>;

c) Índice de utilização do solo: 60 %;

d) Número máximo de pisos: 2;

e) Altura máxima da fachada: 8 m.

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

3 — A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga ainda à criação de uma faixa arborizada, de proteção e enquadramento ao longo do perímetro da área de exploração.

4 — O licenciamento de estufas, que ocupem uma área superior a 300 m<sup>2</sup> e sejam constituídas por uma estrutura artificial, obedece às seguintes regras:

a) 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;

b) 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 28.º

**Edifícios destinados à habitação**

Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente Regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitação em espaço agrícola ou espaço florestal de produção obedece às regras seguintes:

- a) É apenas admitida a construção de 1 fogo por parcela;
- b) Área máxima de construção: 400 m<sup>2</sup>, incluindo anexos;
- c) Número máximo de pisos: 2;
- d) A altura de fachada: 8 m;
- e) Área mínima da parcela admitida: 5000 m<sup>2</sup>;
- f) Índice de impermeabilização do solo: 20 %;
- g) A parcela tem que confinar com rede viária regional ou municipal.

## Artigo 29.º

**Instalações de turismo**

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente Regulamento ou pela legislação em vigor, os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos, ao alojamento local e aos equipamentos de animação turística obedecem às regras definidas nos números seguintes.

2 — Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo: 0.2;
- b) Número máximo de pisos: 3;
- c) Altura máxima da fachada: 11,5 m.

3 — Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo: 0.2;
- b) Número máximo de pisos: 2;
- c) Altura máxima da fachada: 8 m.

4 — Nos parques de campismo e caravanismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo: 0.05;
- b) Número máximo de pisos: 1;
- c) Altura máxima da fachada: 5 m.

5 — No turismo de habitação e no turismo no espaço rural a Altura máxima da fachada admitida para as edificações é de 6,5 m, sem prejuízo das preexistências, com exceção das seguintes tipologias de turismo no espaço rural, as quais devem obedecer aos parâmetros urbanísticos máximos seguintes:

- a) Hotéis rurais, os parâmetros urbanísticos definidos no n.º 2 anterior para os estabelecimentos hoteleiros;
- b) Alojamento rural, os parâmetros urbanísticos definidos no n.º 3 anterior para os aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos.

6 — No alojamento local os parâmetros urbanísticos admitidos são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo: 0.2;
- b) Número máximo de pisos: 2;
- c) Altura máxima da fachada: 8 m.

7 — Nos equipamentos de animação turística os parâmetros urbanísticos admitidos são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo: 0.2;
- b) Número máximo de pisos: 2;
- c) Altura máxima da fachada: 8 m.

## SECÇÃO III

**Espaço de exploração de recursos geológicos**

## Artigo 30.º

**Caracterização e destino de uso**

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

2 — O espaço de exploração de recursos geológicos encontra-se devidamente identificado na planta de ordenamento.

## Artigo 31.º

**Estatuto de ocupação e utilização**

1 — No espaço de exploração de recursos geológicos não são permitidas alterações ao seu atual uso ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos geológicos.

2 — No espaço de exploração de recursos geológicos, as formas de exploração a utilizar não podem, em nenhuma circunstância, 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 de especial sensibilidade ambiental ou paisagística.

3 — No espaço de exploração de recursos geológicos 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 — Constituem encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

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

## SECÇÃO IV

**Espaço natural**

## Artigo 32.º

**Identificação e caracterização**

1 — Os espaços naturais 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, sendo áreas cuja utilização dominante não é agrícola, florestal ou geológica.

2 — No PDM os espaços naturais correspondem às seguintes áreas delimitadas na planta de ordenamento:

a) Áreas integradas no Parque Natural da Ilha de S. Miguel, nomeadamente:

- i) SMG01 — Reserva Natural da Lagoa do Fogo;
- ii) SMG06 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies do Ilhéu de Vila Franca do Campo;
- iii) SMG07 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Serra de Água de Pau;
- iv) SMG16 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Lagoa do Congro;
- v) SMG18 — Área de Paisagem Protegida das Furnas, apenas na parte em que se encontra classificada como espaço natural no POBHLF;
- vi) SMG19 — Área Protegida de Gestão de Recursos da Caloura — Ilhéu de Vila Franca do Campo.

b) Áreas integradas na Rede Natura 2000, nomeadamente a ZEC da Lagoa do Fogo (PTMIG0019).

c) Áreas integradas na Reserva Ecológica.

d) Sistema litoral, que abrange as áreas integradas no POOC na Zona A, nomeadamente áreas de especial interesse ambiental, áreas balneares e outras áreas naturais e culturais;

e) Outros espaços naturais, nomeadamente os leitos e margens dos principais cursos de água, os leitos e margens das lagoas, as turfeiras de altitude, e os solos com capacidade de uso de solo com elevadas restrições e onde funções de proteção e conservação devam ser primordiais.

## Artigo 33.º

**Usos dominantes, complementares e compatíveis**

1 — Na área do PDM qualquer intervenção nos espaços naturais 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 po-

pulações 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 caráter 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 são permitidas as obras seguintes:

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 de habitação e de turismo no espaço rural, nos termos da legislação em vigor e desde que resultem, exclusivamente, do aproveitamento de construções existentes.

3 — Nos espaços naturais integrados na Rede Natura 2000 aplicam-se as interdições decorrentes da legislação em vigor para essas áreas.

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

5 — Sem prejuízo pelo disposto nos números anteriores, nos espaços naturais não são autorizadas novas construções ou ampliações que incidam sobre as margens dos recursos hídricos, exceto quando as mesmas se refiram a infraestruturas de proteção (muros de suporte).

#### Artigo 34.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo pelo disposto no regime jurídico da conservação da natureza e da biodiversidade e na Rede Natura 2000, nos espaços naturais, nas construções existentes devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação nos termos dos números seguintes.

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 áreas de construção superior a 16 m<sup>2</sup> ou ao aumento do número de pisos.

## SECÇÃO V

### Espaço cultural

#### Artigo 35.º

##### Identificação e caracterização

3 — Os espaços culturais correspondem a espaços que, em solo rural, se encontram circunscritos à vocação de produção agrícola predominantemente frutícola e com importância para a preservação da integridade do património tradicional e da identidade da paisagem, nomeadamente aqueles espaços que assumem a forma tradicional de quintas de sebes vivas.

4 — Nos espaços culturais são admitidos, com as condicionantes estabelecidas na presente secção, usos destinados à viabilização da fruição familiar e da sustentabilidade económica das quintas de sebes vivas.

#### Artigo 36.º

##### Usos dominantes complementares e compatíveis

1 — As formas dominantes de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nos espaços culturais são aquelas que decorrem das suas

aptidões próprias e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas.

2 — Nos espaços culturais podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares dos usos referidos no número anterior e ainda outras que com eles sejam compatíveis.

3 — Constituem usos complementares dos usos dominantes desta categoria de espaço:

a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais;

b) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;

c) As habitações unifamiliares nos prédios rústicos cujo relevo natural permita o acesso de viaturas ligeiras ao seu interior e nos prédios que, mesmo não tendo frente para as vias, tenham possibilidade de acesso nas condições legais, de viaturas ligeiras ao seu interior devendo os requerentes criar todas as infraestruturas necessárias à construção.

4 — Constituem usos compatíveis dos usos dominantes destas categorias de espaços, a instalação de outros tipos de empreendimentos turísticos.

#### Artigo 37.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços culturais a edificabilidade obedece às regras gerais seguintes, sem prejuízo das restrições constantes do n.º 2 e das demais condicionantes e restrições de utilidade pública que lhes são aplicáveis:

a) Área mínima da parcela: 5.000 m<sup>2</sup>;

b) A área máxima de construção destinada à habitação, incluindo anexos: 400 m<sup>2</sup>;

c) A Altura máxima da fachada: 8 m;

d) Número máximo de pisos: 2;

e) A edificação da habitação obriga à construção de uma baía recuada de acesso a viaturas, a qual deve ser dimensionada de modo a permitir o desvio e refúgio de um automóvel;

f) O pedido de licenciamento da construção da residência deve incluir o projeto da baía de desvio e refúgio e a sua construção é da responsabilidade do dono da obra;

g) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser resolvidos por sistema autónomo que garanta as normas de qualidade legalmente exigidas, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de ligação às redes públicas;

h) Não é autorizado o derrube de árvores, exceto as necessárias ao de implantação da habitação.

2 — Nas instalações a que se referem a alínea b) do n.º 3 e o n.º 4 do artigo anterior os parâmetros urbanísticos admitidos são os seguintes:

a) Área mínima da parcela: 2.500 m<sup>2</sup>;

b) Índice de utilização do solo: 0.2;

c) Número máximo de pisos: 2;

d) Altura máxima da fachada: 8 m.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, nos espaços culturais são interditas as seguintes ações:

a) Destruição da camada arável do solo e do revestimento vegetal que não tenha fins agrícolas ou silvo-pastoris, bem como do relevo natural;

b) A deposição de materiais sobrantes, mesmo que temporariamente;

c) O fracionamento da propriedade rústica abaixo do disposto na legislação aplicável;

d) Operações de loteamento.

## CAPÍTULO IV

### Solo urbano

#### SECÇÃO I

##### Disposições comuns

#### Artigo 38.º

##### Obras de construção novas

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

a) Integração volumétrica e de composição arquitetónica na envolvente;

b) Respeito pelos parâmetros urbanísticos definidos no presente Regulamento;

c) Acesso por via pública devidamente pavimentada e infraestruturada.

#### Artigo 39.º

##### Operações urbanísticas

Em solo urbano, as operações urbanísticas referentes a obras de alteração, ampliação, conservação, construção e reconstrução sem preservação de fachada, obedecem às disposições seguintes:

a) Manutenção do equilíbrio, da simetria e composição das fachadas, dos ritmos e composição dos vãos;

b) Salvaguarda dos elementos arquitetónicos estruturais e de composição internos e externos com valor arquitetónico mais significativo, nomeadamente configuração, textura e cor dos telhados, cornijas, beirados, socos, cunhais, molduras, caixilharias, materiais e cores de acabamento;

c) A Altura máxima da fachada e configuração da cobertura só podem ser alteradas se daí resultar um maior equilíbrio para o conjunto urbano onde se inserem por via do alinhamento;

d) A correção de elementos dissonantes identificados por vistoria municipal;

e) Realização de obras de conservação da totalidade do edifício, à exceção dos casos em que as obras se destinem exclusivamente a dotar os edifícios de instalações sanitárias e melhores condições de salubridade.

#### Artigo 40.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Em solo urbano, a área máxima de construção admitida é a que resulta da aplicação das seguintes regras ou a equivalente à da preexistência, se esta for superior:

a) Aos parâmetros definidos no presente capítulo, designadamente no que respeita à profundidade das construções, aos alinhamentos, à altura das fachadas e à ocupação dos logradouros;

b) Aos índices urbanísticos definidos pelo presente Regulamento para cada subcategoria de espaço.

2 — O critério para a determinação da área total de construção máxima prevista na alínea a) do número anterior prevalece sobre o previsto na sua alínea b).

#### Artigo 41.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, armazenagem ou empreendimentos turísticos.

#### Artigo 42.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 em sentido diferente estabelecida pela Câmara Municipal, de acordo com projetos específicos de reformulação de rede viária.

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

a) A profundidade das construções não pode ser superior à das construções adjacentes;

b) Quando as construções adjacentes apresentem profundidades diferentes, a profundidade máxima admitida não pode ser superior à do edifício de maior profundidade e deve haver concordância de empenas;

c) Nos casos referidos na alínea anterior, a nova construção não pode ultrapassar a média das empenas adjacentes;

d) Quando a profundidade das construções adjacentes for de tal forma reduzida que inviabilize a construção, o alinhamento de tardoz para aquele troço edificado é de 14 m, ou, excepcionalmente, de 17 m de acordo com a melhores práticas de gestão urbanística.

#### Artigo 43.º

##### Altura das edificações

1 — Sem prejuízo pelo disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a altura da fachada permitida é a que decorre da aplicação do disposto no presente Regulamento para cada subcategoria de espaço e das regras seguintes:

a) 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;

b) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, a dimensão vertical das construções em qualquer ponto da fachada não pode exceder a altura da fachada em mais de 3 m.

2 — Sem prejuízo do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, no perímetro urbano, a altura da fachada permitida para os edifícios decorre ainda da aplicação de uma das regras seguintes, optando-se pela mais favorável à adequada integração estética e volumétrica das construções, com salvaguarda de condições satisfatórias de salubridade e segurança da própria edificação e das edificações contíguas:

a) A altura da fachada definida para cada subcategoria, incluindo majorações previstas;

b) A altura da fachada 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 44.º

##### Habitação social

As operações urbanísticas que se destinem à construção de empreendimentos de habitação social promovidos pela administração regional ou local obedecem ao regime definido na legislação em vigor e aos parâmetros de edificabilidade definidos no presente regulamento para a área onde se inserem, admitindo-se uma majoração em 25 % da área bruta de construção, desde que sejam garantidas adequadas condições de acessibilidade rodoviária.

#### Artigo 45.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 46.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 possibilitar a continuação da laboração e desde que não aumente a perturbação no ambiente urbano, designadamente poluição aérea e ou sonora, cheiros, estacionamento, circulação, cargas e descargas.

2 — A ampliação referida no número anterior não pode exceder o limite de 25 % 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 30 % da área máxima de construção permitida para cada subcategoria de solo onde se inserem, desde que:

a) As atividades estejam desativadas ou sejam realocadas 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.

d) A majoração corresponda a mais um piso, no caso de ser destinada a estabelecimentos hoteleiros.

## SECCÃO II

## Solo urbano — urbanizado

## SUBSECÇÃO I

## Espaço urbano consolidado I

## Artigo 47.º

**Centro Histórico de Vila Franca do Campo**

No espaço urbano consolidado I, integrado na categoria de solo urbanizado, o Centro Histórico do município de Vila Franca do Campo corresponde ao núcleo antigo da freguesia urbana de S. Miguel e desenvolve-se desde a orla costeira até à Estrada Regional n.º 1 — 1.ª

## Artigo 48.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nas áreas referidas no artigo anterior e nas operações urbanísticas referentes a obras de alteração, ampliação, conservação, construção e reconstrução sem preservação de fachada devem observar-se os critérios de alinhamento e altura das edificações definidos nos artigos 42.º e 43.º

2 — Sem prejuízo pelo disposto no número anterior e nas áreas nele referidas observa-se ainda o regime seguinte:

a) Os projetos de loteamento ou a edificabilidade à parcela fica sujeita aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

i) Índice de ocupação do solo: 70 %;

ii) Para as reconstruções, ampliações e novas construções, a altura da fachada é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do RGEU, não podendo, em qualquer circunstância, exceder os 3 pisos e os 12,5 metros.

b) A demolição das edificações existentes só pode ser autorizada pela Câmara Municipal quando a mesma for fundamentada em razões de ordem técnica ou social, desde que precedida de vistoria que conclua e justifique a impossibilidade técnica de manutenção da construção existente.

c) As alterações e ampliações de edificações já existentes só podem ser autorizadas pela Câmara Municipal desde que respeitem as seguintes regras:

i) Manutenção das regras de equilíbrio, de simetria e composição das fachadas, dos ritmos e composição dos vãos, quando identificáveis;

ii) Salvaguarda dos elementos arquitetónicos estruturais de composição internos e externos com valor arquitetónico mais significativo, nomeadamente, configuração, textura e cor dos telhados, socos, cornijas ou beirados, cunhais, molduras, óculos, materiais, desenho, cores e acabamentos, caixilharias e guardas de varandas, identificados por vistoria municipal;

iii) A cêrcea e configuração da cobertura só podem ser alteradas se daí resultar maior equilíbrio para o conjunto urbano onde se inserem;

iv) A correção dos elementos dissonantes como tal identificados por vistoria municipal.

d) A Câmara Municipal pode autorizar a mudança de uso para empreendimentos turísticos de função hoteleira ou similar, incluindo serviços, comércio e animação, sem prejuízo da legislação em vigor para estes setores e dos parâmetros urbanísticos definidos no presente Regulamento.

## SUBSECÇÃO II

## Espaço urbano consolidado II

## Artigo 49.º

**Identificação e caracterização**

1 — O espaço urbano consolidado II é constituído por áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com esta utilização dominante.

2 — No espaço urbano consolidado II admitem-se ainda os usos comercial e de serviços e 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 50.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Sem prejuízo do disposto no presente capítulo, as operações urbanísticas a realizar no espaço urbano consolidado II obedece às regras seguintes:

- a) Índice de ocupação do solo: 70 %;
- b) Altura máxima da fachada: 12,5 m;
- c) Número máximo de pisos: 3.

2 — Sem prejuízo pelo disposto no número anterior a construção de novos edifícios pode efetuar-se em lotes já destacados ou em parcelas cuja dimensão permita o loteamento urbano, ficando sujeita aos condicionamentos seguintes:

a) A Altura máxima da fachada é dada pelo alinhamento com a altura das fachadas dos edifícios adjacentes, não podendo, contudo, exceder os 12,5 m e os 3 pisos;

b) 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;

c) 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;

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

3 — 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.

4 — 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.

5 — 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.

## SUBSECÇÃO III

## Espaço urbano a consolidar

## Artigo 51.º

**Identificação e caracterização**

1 — O espaço urbano a consolidar é constituído por áreas que sendo já detentoras de algum grau de infraestruturização e de edificabilidade, ainda preexistem nas mesmas muitas áreas intersticiais.

2 — O espaço urbano a consolidar destina-se, preferencialmente, a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com esta utilização dominante.

3 — No espaço urbano a consolidar admitem-se ainda os usos comercial e de serviços e outros usos compatíveis com a função habitacional, onde se prevê essencialmente a ocupação intersticial existente.

## Artigo 52.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Sem prejuízo do disposto no presente capítulo, as operações urbanísticas a realizar no espaço urbano a consolidar obedece às regras seguintes:

- a) Índice de ocupação do solo: 70 %;
- b) Altura máxima da fachada: 12,5 m;
- c) Número máximo de pisos: 3.

2 — Sem prejuízo pelo disposto no número anterior a construção de novos edifícios pode efetuar-se em lotes já destacados ou em parcelas cuja dimensão permita o loteamento urbano, ficando sujeita aos condicionamentos seguintes:

a) A Altura máxima da fachada é dada pelo alinhamento com a altura das fachadas dos edifícios adjacentes, não podendo, contudo, exceder 12,5 m e os 3 pisos;

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

3 — 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.

4 — 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.

5 — 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.

6 — Sem prejuízo pelo disposto nos n.ºs 1 e 2, no espaço urbano a consolidar integrado na área delimitada a Norte, pelo Eixo Sul (SCUT), a Sul, pela Estrada Regional n.º 1 — 1.ª, a Nascente, pela Rua dos Foros e a Poente, pela Canada da Carreira, são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de ocupação do solo: 70 %;
- b) Número máximo de pisos: 4;
- c) Altura máxima da fachada: 15 m.

#### SUBSECÇÃO IV

##### Espaço de atividades económicas

###### Artigo 53.º

###### Identificação e caracterização

1 — O espaço de atividades económicas corresponde a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização incluídas nos perímetros urbanos e destinam-se à localização de empresas industriais e de serviços, bem como unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais, delimitados na planta de ordenamento.

2 — No espaço de atividades económicas admite-se a instalação de unidades industriais e serviços associados e de infraestruturas de gestão ambiental.

###### Artigo 54.º

###### Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento, as operações urbanísticas a realizar no espaço de atividades económicas devem obedecer aos parâmetros definidos nos números seguintes.

2 — As instalações existentes podem ser objeto de obras de alteração, ampliação conservação, construção e reconstrução sem preservação de fachada, devendo respeitar os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Índice de ocupação do solo: 80 %;
- b) Número máximo de pisos: 3;
- c) Altura máxima da fachada: 12,5 m.

3 — É obrigatório o licenciamento de novos estabelecimentos industriais, os quais devem localizar-se em áreas inseridas no espaço de atividades económicas delimitado na planta de ordenamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — Podem ser licenciadas novas unidades industriais fora das áreas inseridas no espaço de atividades económicas delimitado na planta de ordenamento, 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.

#### SUBSECÇÃO V

##### Espaço Turístico

###### Artigo 55.º

###### Identificação

Em solo urbano — urbanizado o espaço turístico integra a área destinada a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos

específicos, nomeadamente de recreio lazer e turismo, e corresponde à área do Hotel Bahia Palace, devidamente delimitada na planta de ordenamento.

###### Artigo 56.º

###### Estatuto de ocupação e utilização

1 — As novas construções a concretizar na área referida no artigo anterior devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos e condições, com exceção do disposto no número seguinte:

- a) Índice de utilização do solo: 0.3;
- b) Altura máxima da fachada: 12,5 m;
- c) Número máximo de pisos: 3
- d) As novas construções devem garantir um adequado enquadramento paisagístico;
- e) O licenciamento dos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;
- f) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico nas áreas envolventes de novas construções, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere.

2 — Nas ampliações a realizar no edifício do Hotel Bahia Palace pode ser permitida a manutenção da volumetria nas condições já existentes.

#### SUBSECÇÃO VI

##### Espaço de Equipamentos e infraestruturas

###### Artigo 57.º

###### Identificação

O espaço de equipamentos e infraestruturas integra a áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos e corresponde às áreas cartograficamente delimitadas e aos equipamentos graficamente identificados na planta de ordenamento para esse efeito.

#### SUBSECÇÃO VII

##### Espaço verde

###### Artigo 58.º

###### Identificação

O espaço verde integra as áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, correspondendo aos cursos de água que integram o perímetro urbano e às faixas de proteção às SCUT.

###### Artigo 59.º

###### Regime

1 — No espaço verde são admitidas construções ligadas às atividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.

2 — Para efeitos do número anterior, as intervenções a realizar em espaço verde 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.

3 — Os equipamentos coletivos de interesse público referidos no número anterior destinam-se, preferencialmente, ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.

4 — Nos projetos de requalificação do espaço verde devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local.

###### Artigo 60.º

###### Dimensionamento do espaço verde

Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaço verde são os constantes dos quadros I e II anexos à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

## SECCÃO III

## Solo de Urbanização Programada

## SUBSECÇÃO I

## Disposições gerais

## Artigo 61.º

**Identificação e caracterização**

1 — O solo de urbanização programada corresponde, no perímetro urbano, aos espaços destinados à expansão urbana adjacente ao espaço urbano consolidado ou a consolidar e cuja infraestruturização urbanística se considera prioritária.

2 — Em solo de urbanização programada, os usos admitidos são a habitação, as atividades comerciais e de serviços de apoio à função habitacional, aos empreendimentos turísticos e às suas atividades associadas, a equipamentos de animação turística e a equipamentos coletivos.

3 — A Câmara Municipal pode ainda autorizar o loteamento urbano desde que destinado à função habitacional, equipamento, comércio, serviços ou indústria do tipo 3.

## Artigo 62.º

**Regime de edificabilidade**

As operações de loteamento para habitação, comércio e indústria a realizar nas áreas inseridas em solo de urbanização programada obedecem aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de ocupação do solo: 70 %;
- b) Número máximo de pisos: 3;
- c) Altura máxima da fachada: 12,5 m.

## Artigo 63.º

**Características mínimas dos arruamentos**

Os arruamentos situados em solo de urbanização programada 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, observando os parâmetros constantes do quadro II anexo à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

## Artigo 64.º

**Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento**

Sem prejuízo pelo disposto no artigo seguinte, 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, observando os parâmetros constantes do quadro I anexo à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

## Artigo 65.º

**Dimensionamento do estacionamento para empreendimentos turísticos**

1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento para empreendimentos turísticos são os seguintes:

- a) Estabelecimentos hoteleiros — 1 lugar de estacionamento por cada 5 quartos;
- b) Aldeamentos e apartamentos turísticos — parâmetros definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, para usos habitacionais no caso geral;
- c) Equipamentos, comércio e serviços de acesso público não obrigatórios pela legislação turística, integrados no empreendimento — dimensionamento específico em função do tipo de equipamento.

2 — No que se refere às situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior e no licenciamento de novas unidades de alojamento turístico, os lugares devem ser disponibilizados no interior do lote/parcela.

## SUBSECÇÃO II

## Espaço de expansão urbana

## Artigo 66.º

**Identificação e caracterização**

1 — Em solo de urbanização programada, o espaço de expansão urbana corresponde a áreas que já dispõem de uma rede de arruamentos

com todas as infraestruturas básicas de apoio à edificação e cujos lotes ou parcelas se encontram apenas parcialmente ocupados por edificações.

2 — O espaço referido no número anterior engloba zonas com predominância do uso habitacional, sendo admitidas atividades complementares e outros usos, desde que compatíveis com essa função dominante.

## Artigo 67.º

**Regime de edificabilidade**

1 — No espaço de expansão urbana são permitidas novas construções, obras de alteração e ampliação das construções existentes, obras de reconstrução com ou sem preservação de fachada, obras de conservação, obras de demolição, obras de urbanização e operações de loteamento.

2 — No espaço residencial aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de ocupação do solo: 70 %;
- b) Número máximo de pisos: 3;
- c) Altura máxima da fachada: 12,5 m.

3 — 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.

4 — 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.

5 — 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.

## SUBSECÇÃO III

## Espaço de atividades económicas

## Artigo 68.º

**Identificação e caracterização**

Em solo de urbanização programada o espaço de atividades económicas corresponde a áreas que devem ser afetas, preferencialmente, ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização incluídas nos perímetros urbanos e destina-se à localização de empresas industriais e de serviços, bem como unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais, encontrando-se delimitado na planta de ordenamento.

## Artigo 69.º

**Regime de edificabilidade**

1 — No espaço de atividades económicas, as áreas industriais devem respeitar as determinações seguintes:

- a) É permitida a instalação de unidades industriais dos tipos 1, 2 e 3, desde que observado o respetivo regime específico;
- 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, admitem-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) Deve ser prevista, sempre que tal se justifique, uma área de estacionamento exterior aos lotes, comum a toda a zona industrial;
- e) O abastecimento de água deve processar-se, obrigatoriamente, a partir da rede pública de distribuição;
- f) Os efluentes derivados da produção industrial devem ser conduzidos para o coletor geral de esgotos, após tratamento prévio;
- g) O índice de ocupação do solo é 80 %;
- h) O índice de impermeabilização do solo é de 35 %.

2 — Os lotes referidos no número anterior ficam ainda sujeitos aos seguintes condicionamentos urbanísticos:

- a) Altura máxima da fachada: 12,5 m;
- b) Número máximo de pisos: 3 pisos;
- c) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
- d) 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 pro-

jeto 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;

e) Deve ser garantida a criação de uma faixa interior arborizada com uma largura mínima de 3 metros.

## SUBSECÇÃO IV

### Espaço turístico

#### Artigo 70.º

##### Identificação

Em solo de urbanização programada o espaço turístico integra a áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio lazer e turismo, e corresponde à áreas da Lombinha (Piquinhos) e Vinha d'Areia, devidamente delimitadas na planta de ordenamento.

#### Artigo 71.º

##### Estatuto de ocupação e utilização

1 — As áreas referidas no artigo anterior devem respeitar os parâmetros urbanísticos e condições referidas nos números seguintes.

2 — No espaço turístico da Lombinha (Piquinhos) devem observar-se os parâmetros urbanísticos e condições seguintes:

- a) Índice de utilização do solo: 1.2;
- b) Altura máxima da fachada: 17 m;
- c) Número máximo de pisos: 5;
- d) As novas construções devem garantir um adequado enquadramento paisagístico;

e) O licenciamento dos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;

f) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico nas áreas envolvidas de novas construções, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactos visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere, garantindo o cumprimento do regime jurídico da conservação da natureza e de biodiversidade

3 — No espaço turístico da Vinha d'Areia devem observar-se os parâmetros urbanísticos e condições seguintes:

- a) Índice de utilização do solo: 0.9;
- b) Altura máxima da fachada: 12,5 m;
- c) Número máximo de pisos: 3
- d) As novas construções devem garantir um adequado enquadramento paisagístico;

e) O licenciamento dos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;

f) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico nas áreas envolvidas de novas construções, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactos visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere.

## SUBSECÇÃO V

### Espaço de Equipamentos e infraestruturas

#### Artigo 72.º

##### Identificação e caracterização

Em solo de urbanização programada, o espaço de equipamentos e infraestruturas identificados na planta de ordenamento, integra os espaços destinados à implantação de grandes infraestruturas e à localização de equipamentos e corresponde às áreas cartograficamente delimitadas e aos equipamentos graficamente identificados na planta de ordenamento para esse efeito, nomeadamente a ampliação do cemitério.

#### Artigo 73.º

##### Rede viária

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 é dimensionada de acordo com o disposto na legislação em vigor.

#### Artigo 74.º

##### Regime das áreas balneares

As áreas balneares e respetivas instalações regem-se pelo regime jurídico da gestão das zonas balneares, da qualidade das águas balneares e da prestação de assistência nos locais destinados a banhistas.

## SUBSECÇÃO VI

### Espaço verde

#### Artigo 75.º

##### Identificação

O espaço verde integra as áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, correspondendo aos cursos de água que integram o solo de urbanização programada.

#### Artigo 76.º

##### Regime

1 — No espaço verde são admitidas construções ligadas às atividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.

2 — Para efeitos do número anterior, as intervenções a realizar em espaço verde têm como objetivo garantir o equilíbrio urbano através de ações de requalificação e integração urbanística do espaço público.

3 — No espaço verde, a instalação de equipamentos coletivos de interesse público destina-se, preferencialmente, ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.

4 — Nos projetos de requalificação do espaço verde devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local.

#### Artigo 77.º

##### Dimensionamento de espaços verdes

Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes são os constantes dos quadros I e II anexos à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

## TÍTULO IV

### Programação e execução

#### CAPÍTULO I

##### Execução do plano

#### Artigo 78.º

##### Princípios gerais

A Câmara Municipal promove a programação e execução coordenada do PDM, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público e os objetivos estabelecidos, recorrendo aos meios previstos na lei.

#### Artigo 79.º

##### Categorias operativas do solo urbano

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) Solo urbano — urbanizado (espaço urbano consolidado I e II e espaço urbano a consolidar);
- b) Solo de urbanização programada (espaço de expansão urbana).

## Artigo 80.º

**Execução em solo urbano — urbanizado**

1 — No solo urbano — urbanizado referido na alínea *a*) do artigo anterior, a execução do PDM processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do número anterior todas as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto nos termos da legislação.

3 — As unidades de execução referidas no número anterior correspondem ao conjunto de unidades cadastrais que suportam a execução das operações urbanísticas e são delimitadas nos termos da legislação específica.

4 — O desenvolvimento das unidades de execução processa-se através da realização de programas de ação territorial e de operações de loteamento ou reparcelamento.

## Artigo 81.º

**Execução em solo de urbanização programada**

1 — No solo de urbanização programada referido na alínea *b*) do artigo 79.º, a execução do PDM processa-se através de unidades de execução a delimitar pelo município, enquadradas, ou não, em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão — UOPG.

2 — As UOPG demarcam áreas de intervenção que devem ser objeto de instrumentos que desenvolvam e concretizem os objetivos e termos de referência definidos pelo PDM, de modo a promover a sua coerência espacial e funcional e correspondem ao conjunto de unidades cadastrais parcial ou totalmente abrangidas.

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

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

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

6 — O desenvolvimento das unidades de execução processa-se através da realização de programas de ação territorial e de operações de loteamento ou reparcelamento.

## CAPÍTULO II

**Programação**

## SECÇÃO I

**Orientações Programáticas**

## Artigo 82.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 dos referidos 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*) Intervenções relativas à consolidação e qualificação do espaço urbano consolidado e a consolidar;
- b*) Intervenções suscetíveis de contribuir para a concretização dos objetivos do PDM, que possuam caráter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- c*) Intervenções referentes à estruturação dos tecidos existentes quando se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado;
- d*) Intervenções que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
- e*) Intervenções 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 n.º 1,

nomeadamente destinadas a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território.

## Artigo 83.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*) Unidade de execução.

3 — Nos termos da lei, os instrumentos de execução PDM 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 84.º

**Mecanismos de perequação**

1 — A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre nas unidades de execução que sejam delimitadas pela Câmara Municipal.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória a utilizar são os seguintes:

- a*) A repartição da edificabilidade, com base no estabelecimento de um índice médio de utilização;
- b*) A repartição das áreas de cedência, com base no estabelecimento de um índice de cedência médio;
- c*) A repartição dos custos de urbanização.

3 — O recurso à repartição da edificabilidade tem sempre de ser combinado com a repartição das áreas de cedência.

4 — A Câmara Municipal pode utilizar conjunta ou coordenadamente os mecanismos de perequação compensatória definidos no n.º 2, bem como definir outros mecanismos que assegurem o disposto no n.º 1 do presente artigo.

5 — Os outros mecanismos referidos no número anterior podem prever a repartição da edificabilidade concreta ponderada em função da valorização prévia das unidades cadastrais envolvidas e ou em função da valorização dos usos a licenciar ou autorizar.

## Artigo 85.º

**Índice médio de utilização**

1 — O índice médio de utilização corresponde à média ponderada dos índices de construção brutos estabelecidos no PDM aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa, expressa em metros quadrados de área bruta de construção por metro quadrado de terreno;

2 — O cálculo do índice médio de utilização resulta do quociente entre o somatório da área bruta de construção das novas construções e ampliações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução e o somatório da área das unidades cadastrais que suportam as respetivas operações urbanísticas.

3 — Para o cálculo do índice médio de utilização exclui-se a área bruta de construção dos equipamentos e das construções para instalação de infraestruturas que, de acordo com a lei e os planos municipais de ordenamento do território devam integrar o domínio público municipal.

4 — Nos casos em que as novas construções se localizam numa unidade cadastral com construções existentes à data de aprovação da unidade de execução, exclui-se do cálculo do índice médio de utilização a parte da unidade cadastral afeta às construções existentes.

#### Artigo 86.º

##### Índice de cedência médio

1 — O cálculo do índice de cedência médio resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do índice médio de utilização.

2 — Do cálculo do índice de cedência médio previsto no número anterior são excluídas as áreas que, à data de aprovação da unidade de execução, já se encontravam inseridas no domínio público municipal.

3 — A aplicação do índice de cedência médio incide sobre a edificabilidade concreta que cada proprietário passa a deter no final da operação urbanística.

4 — O índice de cedência médio pode ser fixado para cada unidade de execução.

5 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição das áreas de cedência rege-se nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 87.º

##### Repartição de custos de urbanização

1 — Os custos de urbanização abrangem os custos de execução de projetos e obras de criação ou remodelação de espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas.

2 — Os custos de urbanização gerais referem-se a obras de abrangência supra local cuja responsabilidade de execução cabe ao município.

3 — Os custos de urbanização local referem-se a obras destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução.

4 — Constituem obrigações dos proprietários:

a) A comparticipação nos custos de urbanização gerais através do pagamento ao município das taxas pela realização, reforços e manutenção das respetivas infraestruturas urbanísticas;

b) A execução e o suporte integral dos custos de urbanização locais.

5 — Em alternativa à obrigação referida na alínea a) do número anterior, os proprietários podem substituir-se ao município na execução de obras que determinam custos de urbanização gerais.

6 — O pagamento dos custos de urbanização pode realizar-se, por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade aedificandi de valor equivalente.

7 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição dos custos de urbanização rege-se nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 88.º

##### Edificabilidade média

1 — É fixado, para cada um dos prédios, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.

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

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

4 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não a queira esgotar, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.

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

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 taxa municipal relativa à execução de infraestruturas urbanísticas.

## SECÇÃO III

### Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

#### Artigo 89.º

##### Identificação

1 — Na área do PDM são identificadas as UOPG seguintes representadas na planta de ordenamento:

- a) UOPG 1 — Meio Moio/Variante Ribeira das Tainhas;
- b) UOPG 2 — Caminho Novo/Ponte Torta.

2 — As unidades de execução que concretizarem as UOPG referidas no número anterior 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 dessas UOPG.

#### Artigo 90.º

##### UOPG 1 — Meio Moio/Ribeira das Tainhas

1 — A UOPG 1, demarcada na planta de ordenamento, abrange a área delimitada na planta de ordenamento e tem como objetivos:

- a) Promover a consolidação da área urbana;
- b) Promover a requalificação urbana;
- c) Desenvolver uma estrutura viária complementar e articulá-la com a rede viária existente e proposta pelo PDM;
- d) Programar as infraestruturas;
- e) Reservar áreas para implantação de equipamentos coletivos;
- f) Demarcar áreas verdes urbanas;
- g) Definir regime de valorização paisagística e tratamento de espaços exteriores;
- h) Concretizar os instrumentos de execução do PDM e dos princípios de perequação compensatória.

2 — Os objetivos referidos no número anterior são concretizados através de unidades de execução.

#### Artigo 91.º

##### UOPG 2 — Caminho Novo/Ponte Torta

3 — A UOPG 2, demarcada na planta de ordenamento, abrange a área delimitada na planta de ordenamento e tem como objetivos:

- a) Promover a instalação de novas áreas urbanizáveis;
- b) Promover a requalificação urbana;
- c) Desenvolver uma estrutura viária complementar e articulá-la com a rede viária existente e proposta pelo PDM;
- d) Programar as infraestruturas;
- e) Demarcar áreas verdes urbanas;
- f) Definir regime de valorização paisagística e tratamento de espaços exteriores;
- g) Concretizar os instrumentos de execução do PDM e dos princípios de perequação compensatória.

4 — Os objetivos referidos no número anterior são concretizados através de unidades de execução.

#### Artigo 92.º

##### Regime de edificabilidade

Na UOPG 1 e UOPG 2 nas operações urbanísticas referentes a obras de alteração, ampliação, conservação, construção e reconstrução com e sem preservação de fachada, devem respeitar os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Índice de ocupação do solo: 70 %;
- b) Número máximo de pisos: 3;
- c) Altura máxima da fachada: 12,5 m.

#### Artigo 93.º

##### Execução

1 — Os parâmetros urbanísticos a cumprir na UOPG são os definidos no presente regulamento e não podem contrariar aquelas que são aplicáveis ao solo de urbanização programada (expansão urbana).

2 — Dentro das UOPG 1 e 2 não podem ser autorizadas operações urbanísticas avulsas não enquadradas por unidades de execução.

3 — No solo de urbanização programada (expansão urbana) pode ser autorizada a realização de operações urbanísticas fora da área abrangida

pelas UOPG 1 e 2, desde que estas sejam enquadradas por unidades de execução.

4 — A realização das operações urbanísticas referidas nos números anteriores determina a necessidade de realização de perequação compensatória.

## TÍTULO V

### Disposições finais

#### Artigo 94.º

##### Acertos e ajustamentos

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

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

#### Artigo 95.º

##### Norma revogatória

São revogados o Plano Geral de Urbanização de Vila Franca do Campo, aprovado pela Portaria n.º 31/84, de 15 de maio, o Plano de Salvaguarda de Vila Franca do Campo, cujo regulamento se encontra publicado na 2.ª série do Jornal Oficial, n.º 27, de 2 de julho de 1996.

#### Artigo 96.º

##### Entrada em vigor

1 — O PDM entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 — O PDM também é publicado no Jornal Oficial.

### ANEXO

#### Património Classificado

Designação	Localização/Freguesia	Classificação
Igreja Paroquial de São Pedro	Freguesia de São Pedro	Decreto n.º 47 508, de 24 de janeiro de 1967.
Ermida de Santa Catarina	Freguesia de São Miguel	Resolução n.º 64/84, de 30 de abril.
Ermida de Nossa Senhora da Paz	Freguesia de São Miguel	Resolução n.º 126/2004, de 9 de setembro.
Igreja e Convento de São Francisco	Freguesia de São Pedro	Resolução n.º 221/96, de 26 de setembro.
Convento de Santo André	Freguesia de São Miguel	Resolução n.º 147/2008, de 27 outubro.
Olaria e Forno Anexo	Rua Padre Lucindo — Freguesia de São Pedro	Resolução n.º 89/88, de 10 de maio.

#### Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

21194 — [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_21194\\_1.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_Ordenamento_21194_1.jpg)  
 21195 — [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_21195\\_2.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_condicionantes_21195_2.jpg)  
 21196 — [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_21196\\_3.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_condicionantes_21196_3.jpg)

607331848

### MUNICÍPIO DE VINHAIS

#### Aviso (extrato) n.º 15848/2013

Para os devidos efeitos torna-se público que, por meu despacho datado de 05/12/2013, foi anulado o procedimento concursal, para dois lugares de Assistente Operacional (Auxiliar de Ação Educativa) aberto por aviso publicado no *Diário da República*, 2.ª série n.º 120, de 25 de junho 2013, por ter excedido o prazo previsto no n.º 3 do artigo 66 da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro.

11 de dezembro de 2013. — O Presidente da Câmara, *Américo Jaime Afonso Pereira* (Dr.).

307475518



### INSTITUTO PIAGET — COOPERATIVA PARA O DESENVOLVIMENTO HUMANO, INTEGRAL E ECOLÓGICO, C. R. L.

#### Despacho n.º 16970/2013

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 45-Aº do Decreto-Lei n.º 74/2006, de 24 de março, alterado pelos Decretos-Lei n.º 107/2008, de 25 de junho, 230/2009, de 14 de setembro e 115/2013, de 7 de agosto, na qualidade de presidente da Direção do Instituto Piaget — Cooperativa para o Desenvolvimento Humano, Integral e Ecológico, C. R. L., entidade instituidora do Instituto Superior de Estudos Interculturais e Transdisciplinares — Almada, reconhecido de interesse público pelo

Decreto-Lei n.º 210/96, de 18 de novembro, determino a publicação do Regulamento de Creditação, em anexo.

18 de dezembro de 2013. — O Presidente da Direção, *Luís Manuel Cardoso*.

#### Regulamento de Creditação

##### Artigo 1.º

##### Objetivo e âmbito

1 — O presente regulamento estabelece as normas relativas aos processos de creditação no Instituto Superior de Estudos Interculturais e