

Vila do Porto  
município



## RELATÓRIO SOBRE O ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DE VILA DO PORTO

versão final

julho de 2020





## INDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. EVOLUÇÃO DO CONCELHO	3
3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E OUTROS REFERENCIAIS ESTRATÉGICOS	17
3.1. Programas e planos territoriais com incidência no município	17
3.2. Outras Estratégias Nacionais, Regionais e Setoriais	19
4. AVALIAÇÃO DOS PLANOS TERRITORIAIS	23
4.1. Plano Diretor Municipal de Vila do Porto	23
4.2. Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto	36
4.3. Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa	37
4.4. Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos	40
5. CONCLUSÕES	43

## ANEXOS:

*ANEXO 1\_Regulamento do PDM em vigor*

*ANEXO 2\_Inquéritos às Juntas de Freguesia*



# 1. INTRODUÇÃO

A elaboração do Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território do concelho de Vila do Porto, adiante abreviadamente designado por REOT\_VP, decorre do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial na Região Autónoma dos Açores (RJIGT-A) estabelecido pelo Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A de 16 de agosto.

Nos termos deste diploma, as entidades da administração devem promover a permanente avaliação da adequação e concretização da disciplina consagrada nos planos territoriais por si elaborados, suportada nos indicadores qualitativos e quantitativos neles previstos (n.º 1 do artigo 187.º do RJIGT e n.º 2 do artigo 176.º do RJIGT-A).

Neste contexto, “a câmara municipal elabora, de três em três anos, um relatório sobre o estado do ordenamento do território a nível local, a submeter à apreciação da assembleia municipal e a um período de discussão pública não inferior a 30 dias” (números 3 e 4 do artigo 177º do RJIGT-A), pratica que só muito recentemente começou a ser implementada pela maior parte dos municípios.

A publicação da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, “procede a uma reforma estruturante, tanto do ponto de vista dos conteúdos, no sentido de definir um conjunto de normas relativas à disciplina do uso do solo, como do ponto de vista do seu sistema jurídico, com objetivo de traduzir uma visão conjunta do sistema de planeamento e dos instrumentos de política de solos”<sup>1</sup>, entendidos como os instrumentos por excelência de execução dos planos territoriais.

Por outro lado, “é instituído um novo sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, **eliminando-se a categoria operativa de solo urbanizável**. Em nome do princípio da sustentabilidade territorial, a reclassificação do solo como urbano é limitada ao indispensável, sustentável dos pontos de vista económico e financeiro, e traduz uma opção de planeamento necessária, devidamente programada, que deve ser objeto de contratualização. Assim, institui -se a obrigatoriedade da demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo rústico em urbano, através de indicadores demográficos e dos níveis de oferta e procura do solo urbano.

Por forma a assegurar a execução da operação urbanística, o plano deve definir um prazo para a execução da operação urbanística, findo o qual a classificação pode caducar, no caso de a mesma não ser realizada. A reclassificação do solo como urbano implica a fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos da operação e do respetivo prazo de execução e a redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos na operação. Uma vez demonstrada a viabilidade económica na transformação do solo rústico em solo urbano, o direito de construir apenas se adquire com a aprovação da programação e com o cumprimento dos ónus urbanísticos fixados no contrato”<sup>2</sup>.

O presente documento enquadra-se no disposto no artigo 177º do RJIGT-A, e responde às novas exigências propostas pela revisão da LBSOTU já vertidas no novo RJIGT aplicável ao continente, que obriga que a deliberação da elaboração dos planos diretores municipais seja acompanhado de REOT (nos termos do artigo 77 do DL 80/2015), documento que traduz o balanço da execução dos planos territoriais atualmente em vigor no concelho, especialmente o plano diretor municipal, bem como dos níveis de coordenação interna e externa obtidos, tendo em vista a fundamentação de uma eventual necessidade de alteração ou revisão.

Neste contexto, o REOT\_VP está estruturado nos seguintes capítulos:

- O **capítulo 2**, onde se apresenta uma síntese da evolução do território municipal e das transformações observadas durante o período de vigência do PDM, que respondem à

<sup>1</sup> *Preâmbulo do DL n.º 80/15, de 14 de maio*

<sup>2</sup> *idem*

necessidade de adaptar este instrumento de planeamento às atuais condições ambientais, económicas, sociais e culturais;

- O **capítulo 3**, onde são identificados os instrumentos de planeamento em vigor com os quais a revisão do PDM deverá articular-se, incluindo-se aqui uma referência aos programas e planos territoriais com incidência no concelho de Vila do Porto, bem como outras estratégias de âmbito nacional, setorial e regional relevantes para o ordenamento do território;
- O **capítulo 4** é dedicado à avaliação dos planos territoriais em vigor, apresentando uma análise dos modelos de ordenamento subjacentes e do nível de execução das intervenções previstas, bem como um recenseamento dos constrangimentos verificados ao longo da sua vigência;
- O **último capítulo** apresenta, com base nos conteúdos dos capítulos anteriores, os principais desafios da alteração/ revisão do PDM de Vila do Porto, incluindo uma eventual proposta de termos de referência no caso de revisão.

No Anexo 1 apresenta-se o Regulamento do PDM em vigor onde são assinaladas situações a equacionar, no que respeita a:

- Atualizações resultantes do novo enquadramento legal e/ou de planos e programas que entretanto tenham entrado em vigor;
- Ajustamentos a alterações decorrentes das seguintes situações:
  - Clarificação da redação das disposições normativa decorrente da gestão diária do plano;
  - Reajustamentos a equacionar decorrentes de dinâmicas territoriais verificadas e das expectativas.

No âmbito da avaliação dos planos territoriais foi efetuada uma auscultação às cinco Juntas de Freguesia do município de Vila do Porto através do envio de um inquérito com vista à recolha de informação considerada fundamental para a elaboração do REOT de modo a fundamentar a decisão sobre a eventual alteração/revisão do PDM. As respostas aos inquéritos distribuídos constituem o Anexo 2.

## 2. EVOLUÇÃO DO CONCELHO

O presente capítulo apresenta uma síntese da evolução dos principais aspetos que caracterizam o município de Vila do Porto, no que respeita à evolução demográfica, às características do parque edificado, à dinâmica empresarial e do emprego, às condições de acessibilidade e mobilidade, bem como das principais transformações ocorridas no território municipal durante o período de vigência do PDM.

Os estudos de caracterização do PDM de julho 2010 fazem uma caracterização do contexto municipal de há 8 anos a qual foi baseada fundamentalmente nos dados dos Censos de 2001 e, nalguns casos, na informação disponível no Anuário Estatístico da Região (2007).

A atualização que se apresenta tem por base os elementos estatísticos dos recenseamentos da população (2001 e 2011) – recorrendo à associação da informação à Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI) –, a atualização de alguns indicadores segundo o mais recente Anuário Estatístico Regional (2018), bem como os relatórios do Observatório do Emprego e Formação Profissional dos Açores.

A ilha de Santa Maria, integrada no Grupo Oriental da Região Autónoma dos Açores (RAA), é a terceira menor ilha do arquipélago (correspondendo a 4% da superfície total) e é composta apenas por um concelho – Vila do Porto – o qual concentra na sua sede as principais atividades administrativas, comerciais e serviços da ilha e tem na envolvente próxima as duas principais infraestruturas, nomeadamente o aeroporto e o porto.

Figura 2.1\_Divisão administrativa



Fonte: CAOP2019.

O concelho de Vila do Porto localiza-se a SE do arquipélago, ocupa cerca de 97 km<sup>2</sup> e encontra-se dividido em 5 freguesias: Vila do Porto, Almagreira, São Pedro, Santa Bárbara e Santo Espírito.

Segundo os dados estatísticos regionais mais recentes (Anuário Estatístico Regional 2018), residem o município de Vila do Porto cerca de 5.623 habitantes – registando um crescimento da população na ordem de 1,3% relativamente ao último censo 2011 – o que corresponde a cerca de 3,9% da população residente no Grupo Oriental (142.773 hab) e a 2,3% da RAA (242.846 hab).

Atendendo à trajetória da variação da população residente nas ilhas do arquipélago dos Açores apresentada na tabela seguinte, verifica-se que há um agravamento na tendência do declínio populacional em 6 das 9 ilhas, passando de uma variação negativa na década de 1990, para uma variação ainda mais significativa no último período censitário, apesar de na RAA se verificar um ligeiro crescimento da população nas últimas décadas. No que se refere ao concelho de Vila do Porto, observa-se a mesma tendência de declínio demográfico, embora esta tenha abrandado significativamente entre 2001-2011, sendo praticamente nula.

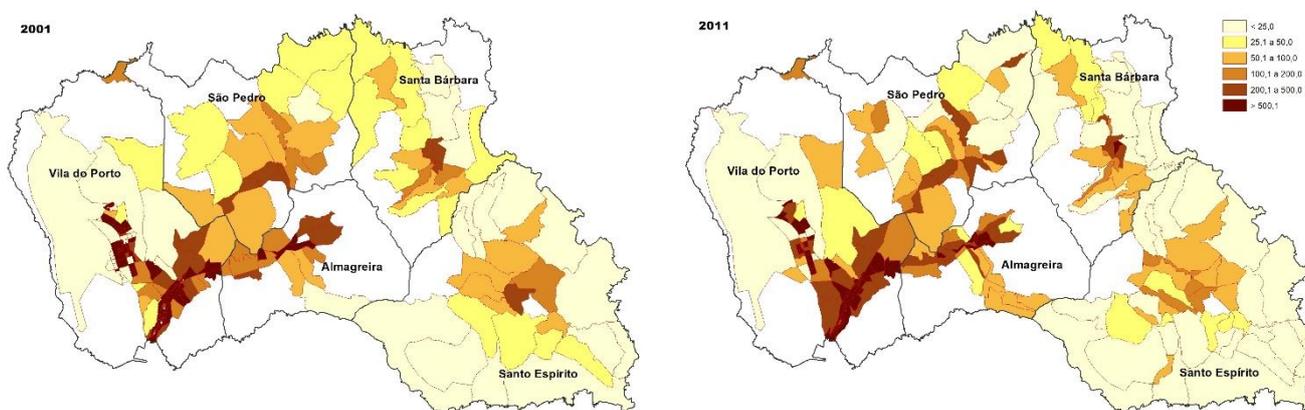
Tabela 2.1\_Evolução da população residente na RAA

Unidade Geográfica	População residente			Variação (%)	
	1991	2001	2011	1991/2001	2001/2011
RAA	237.795	241.763	246.746	1,7	2,1
Santa Maria	5.922	5.578	5.552	-5,8	-0,5
São Miguel	125.915	131.609	137.856	4,5	4,7
Terceira	55.706	55.833	56.437	0,2	1,2
Graciosa	5.189	4.780	4.391	-7,9	-8,1
São Jorge	10.219	9.674	9.171	-5,3	-5,2
Pico	15.202	14.806	14.148	-2,6	-4,5
Faial	14.920	15.063	14.994	1,0	-0,5
Flores	4.329	3.995	3.793	-7,7	-5,1
Corvo	393	425	430	8,1	1,2

Fonte: Séries Estatísticas 2002-2012, SREA.

A figura seguinte, apesar de se basear em dados com quase uma década, representa a evolução da densidade populacional nas subsecções estatísticas do concelho e, portanto, traduz as alterações da distribuição territorial da população.

Figura 2.2\_Densidade populacional (hab/km<sup>2</sup>) por freguesia, 2001-2011



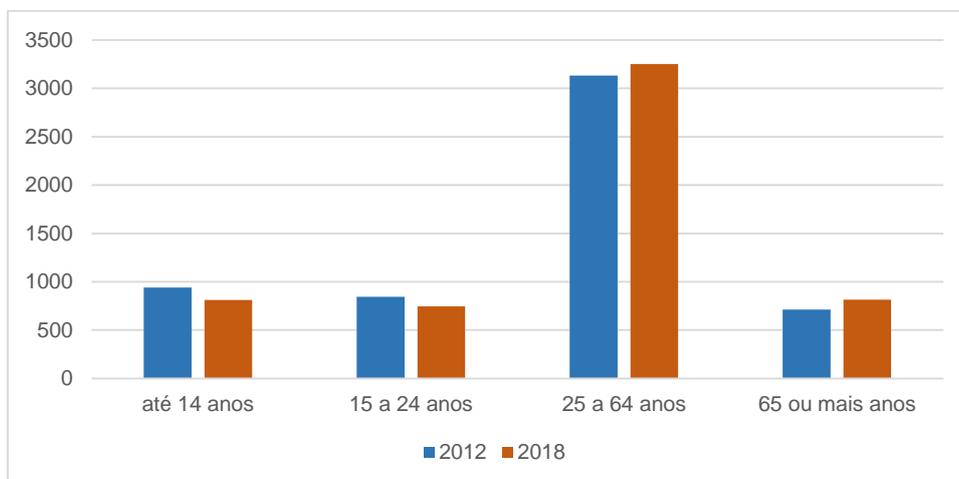
Fonte: BGRI2011.

Como seria de esperar, a densidade populacional é substancialmente mais elevada na freguesia de Vila do Porto (117 hab/km<sup>2</sup>) e no respetivo centro urbano principal (lugar de Vila do Porto) em relação às restantes freguesias e lugares – revelando ao mesmo tempo uma menor dispersão da população relativamente a 2001. A distribuição espacial da população residente evidencia uma ocupação humana afastada da orla costeira, com exceção da sede do concelho e das duas principais zonas balneares (Anjos e Praia Formosa).

Desde a entrada em vigor do PDM (2012), a população residente diminuiu em cerca de 9 habitantes, o equivalente a um decréscimo de apenas 0,2% em 6 anos, inferior à média regional (que também regrediu, mas de forma mais acentuada: -1,9%) Simultaneamente, acentuou-se o envelhecimento populacional (a população com idade igual ou superior a 65 anos aumentou o seu peso relativo de 12,6% para 14,5%),

em linha com realidade regional, embora esta tenha registado um aumento ligeiramente inferior (+1,6%) de residentes nesta faixa etária.

Figura 2.3\_Evolução da população residente no município de Vila do Porto (Nº)

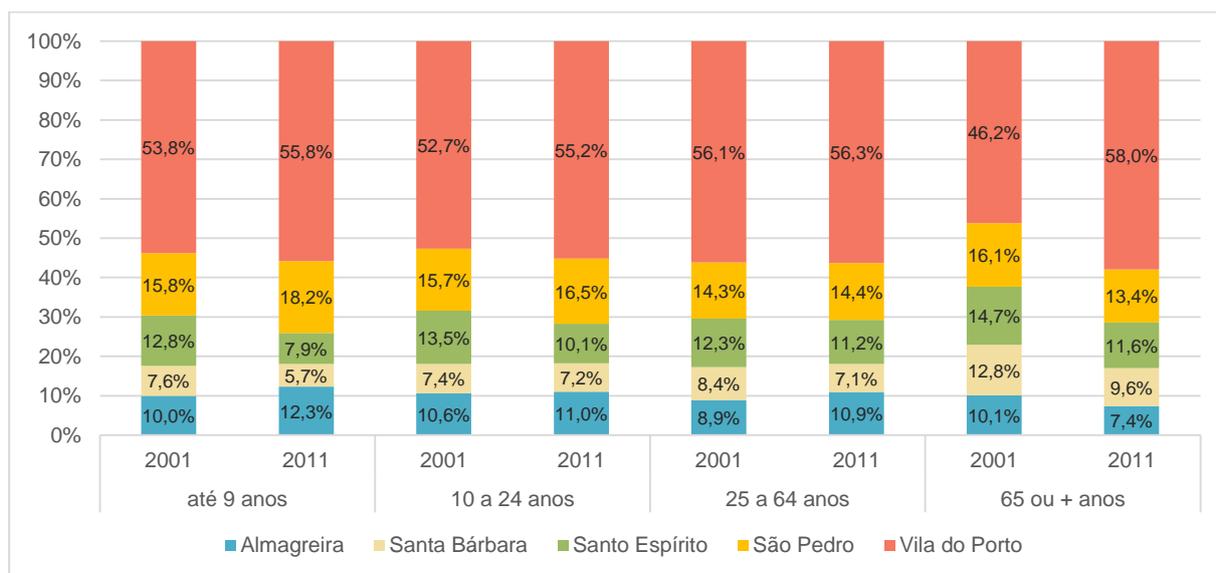


Fonte: Anuário Estatístico da RAA (2012 e 2018).

A nível municipal, conforme já referido, registou-se uma regressão populacional e um envelhecimento da população residente, sobretudo com o aumento significativo do número de residentes com mais de 65 anos (+13,8%) face ao decréscimo da população jovem (-18,7% no grupo até aos 9 anos e -29,8% na faixa dos 10 aos 14 anos).

Tomando em consideração os dados estatísticos mais recentes disponíveis (Censos 2011) em termos de distribuição por freguesia, constata-se que mais de metade da população com idade igual ou superior a 5 anos residente na ilha de Santa Maria localiza-se na freguesia de Vila do Porto, registando um aumento relevante face a 2001, em detrimento dos restantes grupos etários que sofreram um decréscimo, embora menos significativo. Por outro lado, Almagreira e São Pedro assistiram a um aumento da população até aos 9 anos no período em análise na ordem dos 2%. Santa Bárbara e Santo Espírito registaram perda de população residente em todos os grupos etários.

Figura 2.4\_Evolução da população residente por freguesia e por grandes grupos etários, 2001-2011



Fonte: BGRI2011, INE

**Tabela 2.2\_Evolução do número de famílias residentes e da dimensão da família**

	Famílias clássicas (nº)		Dimensão média da família	
	2001	2011	2001	2011
<b>Município</b>	1814	1998	3,1	2,8
<b>Almagreira</b>	166	209	3,2	2,9
<b>Santa Bárbara</b>	163	167	2,9	2,4
<b>Santo Espírito</b>	235	227	3,1	2,6
<b>São Pedro</b>	263	284	3,2	3,0
<b>Vila do Porto</b>	987	1111	3,0	2,8

Fonte: BGRI 2001 e 2011, INE

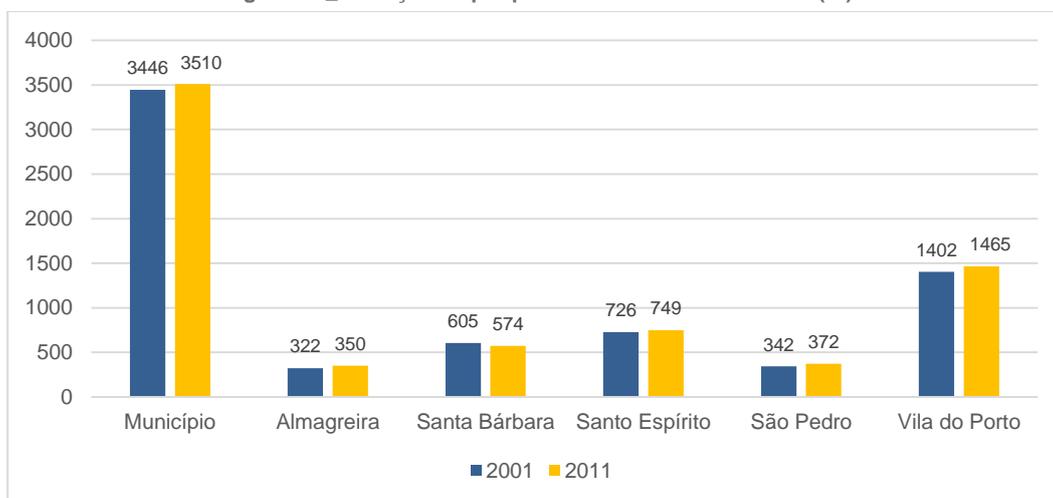
O número de famílias residentes no concelho tem vindo a aumentar, o que também acontece em todas as freguesias com exceção de Santo Espírito, no que respeita à década 2001-2011. Por sua vez a dimensão média da família apresenta uma tendência geral de decréscimo, embora na freguesia de São Pedro a diminuição tenha sido menos significativa (situando-se ainda nos três elementos por família), constituindo o valor mais alto relativamente à ilha e às restantes freguesias, de acordo com os Censos2011.

No que respeita ao nível de qualificações da população residente no concelho, segundo os dados do Anuário Estatístico Regional (2012 e 2018) Vila do Porto tem registado melhoria nos níveis de qualificação da sua população, com aumento das taxas de escolarização no ensino secundário no período de vigência do PDM de 93,9% para 96,8%. Esta melhoria é também evidente na redução da taxa de analfabetismo que em 2001 era de 10,0% no concelho e passou para 4,3% em 2011 (PORDATA).

No entanto, apesar da trajetória positiva verificam-se algumas assimetrias entre as freguesias de residência (dados apenas disponíveis nos Censos) com destaque para a sede de concelho que concentra a maior parte da população com um grau de qualificação mais elevado (cerca de 16% dos residentes frequentavam ou possuíam curso médio e/ou ensino superior) enquanto nas restantes, a proporção encontra-se abaixo dos 11,2%, destacando-se a freguesia de São Pedro, com apenas 6,15%. O reduzido número de residentes com curso superior justifica-se fundamentalmente pelo isolamento geográfico, carências económicas e limitações demográficas, sendo que não existe estabelecimento de ensino superior na ilha.

De acordo com a informação estatística, o parque edificado em 2011 do município de Vila do Porto é composto por 3510 edifícios, dos quais aproximadamente 42% (1465) se localizam na sede de concelho, seguida de Santo Espírito com 21%. Almagreira e São Pedro apresentam um menor número de edifícios, eventualmente por motivos de proximidade geográfica ao principal centro urbano do concelho.

**Figura 2.5\_Evolução do parque edificado de Vila do Porto (nº)**



Fonte: BGRI2001 e 2011, INE

Relativamente ao período intercensitário 2001-2011, registou-se um ligeiro acréscimo de 2% no número de edifícios ao nível do município – sendo mais significativo na freguesia de São Pedro, onde o parque edificado aumentou cerca de 9% –, tendência não acompanhada pela freguesia de Santa Bárbara, onde este decresceu (-5%) o que pode ser motivado por fenómenos de abandono e alguma degradação das construções (alguns edifícios deixam de existir). A variação quase nula em termos de edifícios na sede de concelho pode justificar-se pela realização de operações de reconstrução de edifícios, sobretudo na zona histórica de Vila do Porto.

No que concerne à idade dos edifícios existentes no município verifica-se que mais de 45% dos edifícios recenseados em 2011 foram construídos antes de 1970, à semelhança do registado na freguesia de Vila do Porto, demonstrando um parque edificado envelhecido (mais de 45 anos), compatível com a presença de duas zonas históricas onde se concentram metade dos edifícios da sede de concelho, bem como com a instalação do aeroporto e das atividades económicas associadas que motivou o aparecimento de um conjunto de bairros habitacionais nas suas imediações – este reconhecimento levou à classificação do lugar do Aeroporto como Conjunto de Interesse Público em 2017

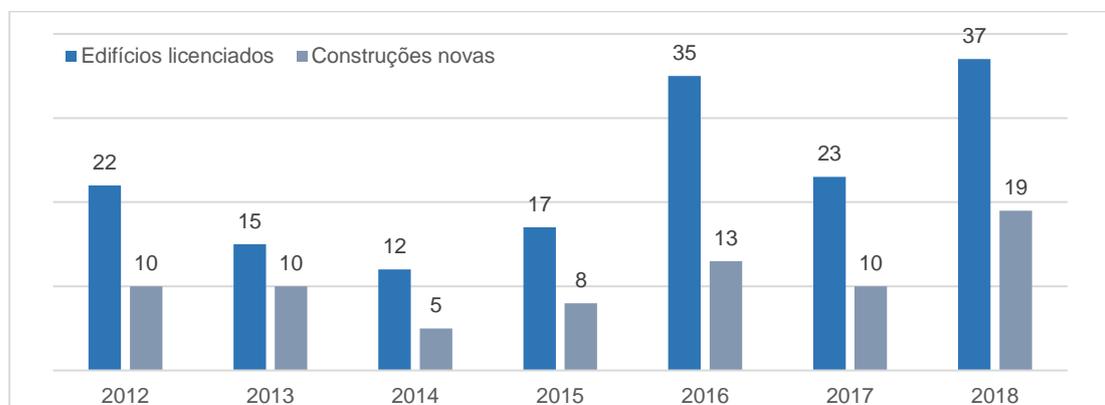
O parque edificado do concelho é, assim, envelhecido, constituído por edifícios quase exclusivamente residenciais (98%) e de baixa volumetria – de 1 a 2 pisos – onde a construção em altura é um fenómeno praticamente inexistente, predominando a tipologia de edificação isolada.

Em 2011, existiam no município de Vila do Porto 3608 alojamentos, dos quais 55% correspondem a alojamentos de residência habitual, existindo, no entanto, 511 alojamentos vagos (metade destes localizados na sede do concelho). Este valor sofreu uma redução de praticamente 1/3 entre 2001 e 2011, resultante do aumento do número de alojamentos de residência habitual, que recuperou face à forte quebra registada entre 1991 e 2001.

No sentido de avaliar a **dinâmica urbanística** no concelho de Vila do Porto nos últimos 8 anos, foram considerados, numa primeira análise, os dados disponibilizados no INE, no Anuário Estatístico da RAA mais recente (2018) nomeadamente através da análise do número de edifícios licenciados, por tipo e uso a que se destinam, e ainda dos edifícios concluídos entre 2012-2018. Posteriormente foi analisada a informação disponibilizada pela autarquia relativamente aos pedidos que deram entrada nos serviços municipais no que respeita os pedidos de informação prévia, licenciamento e comunicações prévias, avaliando a sua expressão territorial e a dinâmica no período de vigência do PDM.

No período compreendido entre 2012 e 2018, segundo os dados do INE, foram licenciados um total de 161 edifícios (o que corresponde a uma média de 20 edifícios licenciados/ano), sendo 113 destinados a habitação familiar clássica. Da análise do gráfico seguinte, é possível verificar um crescimento acentuado do número de edifícios licenciados no período entre 2015 e 2016, contudo no ano seguinte verificou-se nova redução. Salienta-se que dos 161 edifícios licenciados, apenas 47% corresponderam a construções novas, sendo que no ano de 2016, registaram-se 22 licenças para alterações, ampliações ou reconstruções, revelando uma maior dinâmica de reabilitação urbana.

Figura 2.6\_Dinâmica urbanística: evolução do nº de edifícios licenciados (2012-2018)

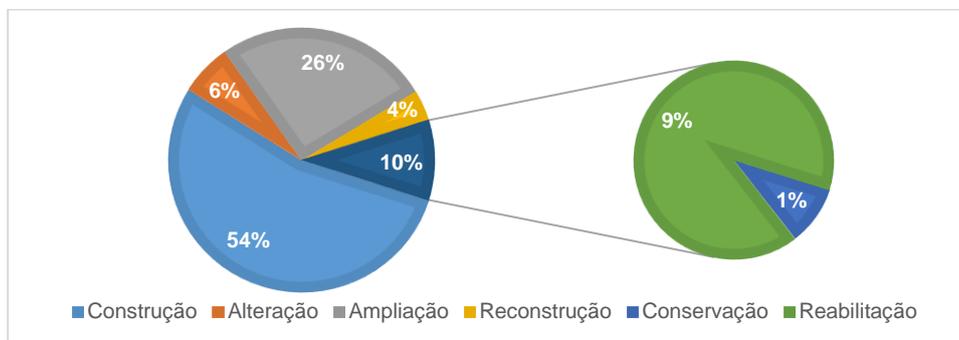


Fonte: Anuários Estatísticos da RAA de 2012 a 2018.

Segundo os dados disponibilizados pelo município, deram entrada nos serviços municipais de urbanismo, no período de vigência do PDM, 318 processos no âmbito do controlo prévio de operações urbanísticas, 80% relativos a pedidos de licenciamento (dos quais cerca de 40% relativos a novas edificações) e 11%

são relativos a operações de legalização de construções existentes. As obras de reconstrução, ampliação, conservação e alteração correspondem a 46% do total de processos, salientando-se que 9% destes dizem respeito a obras de reabilitação.

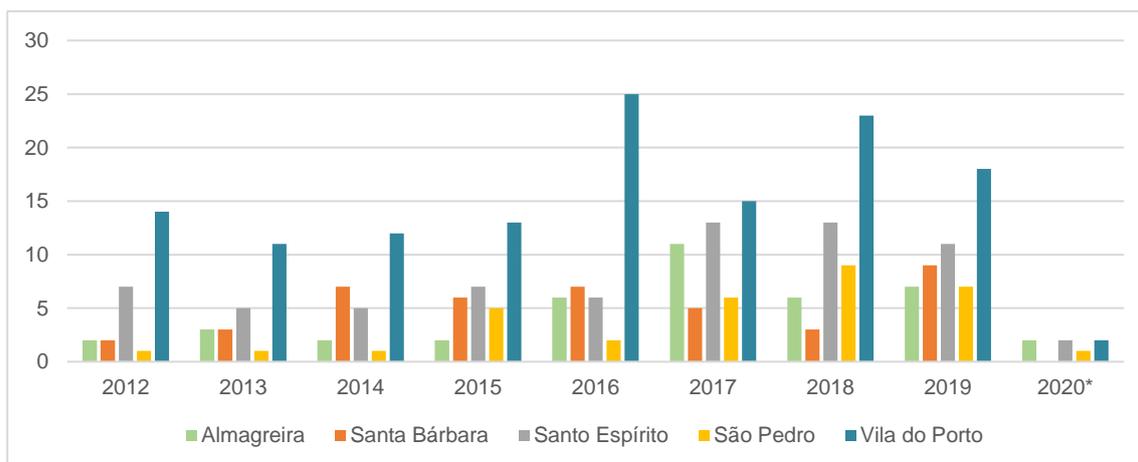
Figura 2.7\_ Distribuição dos processos por tipologia de obra, entre 2012 e 2020, em Vila do Porto



Fonte: CM Vila do Porto

Analisando a distribuição anual, em termos globais, dos processos registados desde 2012, constata-se que 2013 terá sido o ano em que se registaram menos processos, acompanhando o contexto de crise económica, tendo evoluído sempre positivamente até 2018, ano em que deram entrada 54 pedidos (dos quais 26 para novas construções). Note-se que para 2020 apenas se contabilizaram os processos com entrada até 3 de março.

Figura 2.8\_ Evolução do número de processos em Vila do Porto

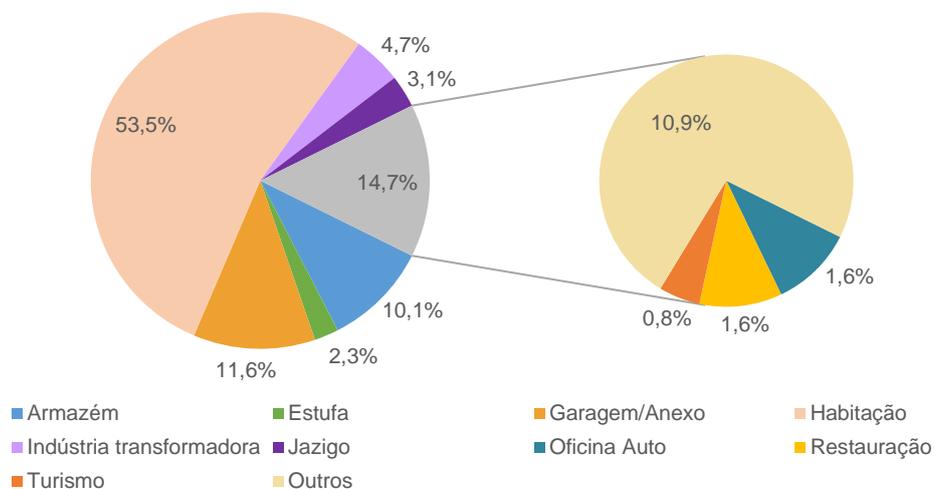


Fonte: CM Vila do Porto

De notar ainda que, relativamente à utilização dos edifícios, 62% do total de processos referem-se a habitação e apenas 3% a utilização turística, com destaque para a instalação de estabelecimentos de turismo no espaço rural.

No que respeita concretamente aos pedidos de licenciamento relativos a obras de edificação (veja-se figura seguinte), deram entrada na Câmara Municipal 129 processos, dos quais cerca de 54% se destinam à construção de habitação, seguindo-se a construção de garagens ou anexos (12%), armazéns (10%) e Indústria transformadora (5%). O alojamento turístico e a restauração correspondem a apenas 2,4% dos processos de novas construções – respetivamente, 1 e 2 pedidos – levando a concluir que do total de 10 processos de obras destinadas a uso turístico, 9 processos referem-se essencialmente a obras de reabilitação/reconstrução de edifícios existentes.

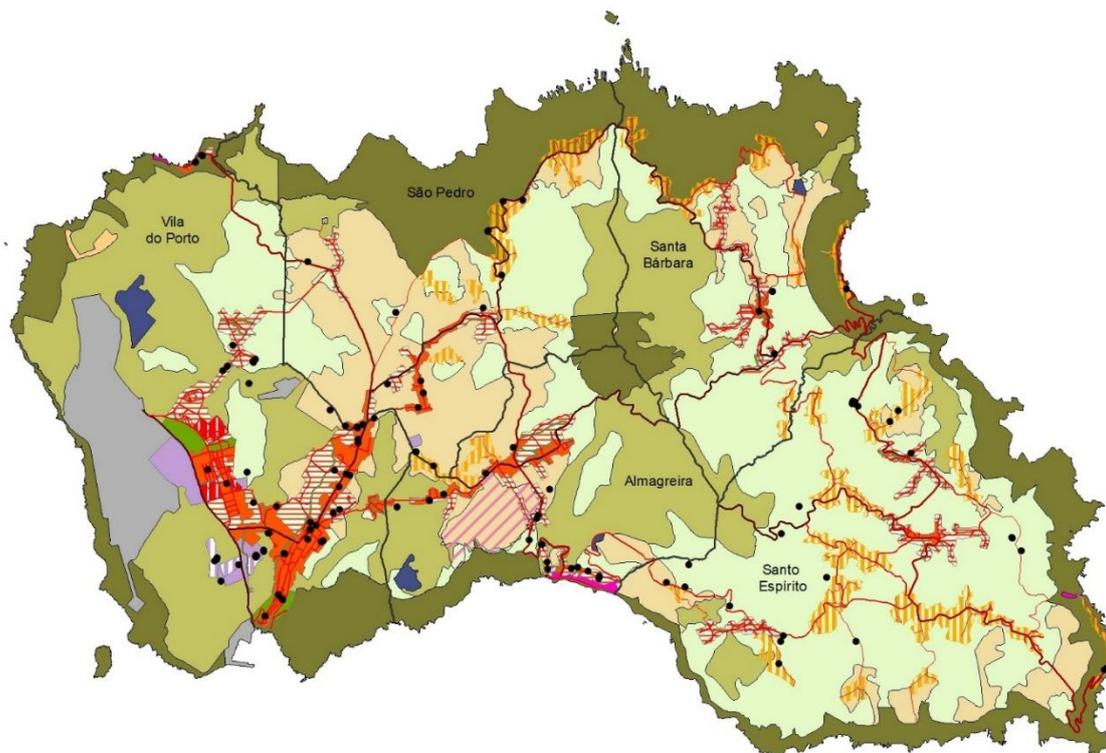
Figura 2.9\_ Distribuição dos pedidos de licenciamento de obras de edificação consoante o uso a que se destina, entre 2012 e 2020, em Vila do Porto



Fonte: CM Vila do Porto

Em termos de distribuição geográfica, as operações urbanísticas distribuem-se um pouco por todo o território concelhio, embora com maior incidência na freguesia de Vila do Porto (133 processos em pouco mais de 8 anos) e de Santo Espírito (com 22% do total de processos), sendo a sede do concelho a que apresenta maior área urbana e concentra um maior número de habitantes e serviços, tornando-se uma área mais atrativa.

Figura 2.10\_ Distribuição geográfica dos pedidos de licenciamento de obras de edificação, entre 2012 e 2020, em Vila do Porto



Fonte: CM Vila do Porto

Relativamente à categoria de uso do solo sobre a qual recaem os pedidos de licenciamento de novas construções, é possível verificar que, apesar da maioria dos processos incidirem sobre o solo urbano –

cerca de 60% dos quais 6% incidem sobre os solos de urbanização programada –, existe um número significativo de pedidos para edificação no solo rural, sendo grande parte deles sobre os espaços agroflorestais – cerca de 30 processos, em que 18 se destinam a habitação – e apenas 9% (12 processos) recaem sobre as áreas de povoamento tradicional. De referir que deram entrada 2 pedidos para licenciamento de estufas a implantar nos espaços naturais e culturais.

As atividades associadas ao mar e à agricultura estão (e sempre estiveram) diretamente relacionadas com as formas de povoamento nos Açores e no concelho de Vila do Porto essa característica é bem visível. A localização do principal centro urbano da ilha junto ao porto de mar e a sua forma concentrada e de grande densidade, evidencia a sua dependência das atividades pesqueiras, mas também os logradouros existentes e a envolvente marcadamente rural demonstra a relevância da agricultura na estrutura do emprego dos seus residentes.

Analisando a tabela seguinte é possível constatar a expressão significativa e crescente do sector terciário, demonstrando a importância do sector dos serviços, com destaque para o peso muito relevante do emprego público na estrutura do emprego no município.

**Tabela 2.3\_ Evolução da atividade económica dos residentes em Vila do Porto**

	Total residentes empregados			Residentes empregados por sector de atividade (%)					
				Sector primário		Sector secundário		Sector terciário	
	2001	2011	Var.	2001	2011	2001	2011	2001	2011
<b>Município</b>	<b>2170</b>	<b>2289</b>	<b>+5,5%</b>	<b>9,1%</b>	<b>7,7%</b>	<b>19,1%</b>	<b>16,4%</b>	<b>71,8%</b>	<b>75,8%</b>
Almagreira	205	256	+24,9%	11,2%	5,1%	24,9%	21,1%	63,9%	73,8%
Santa Bárbara	158	158	-	24,7%	15,8%	20,9%	22,2%	54,4%	62,0%
Santo Espírito	211	233	+10,4%	24,0%	15,0%	26,3%	15,0%	49,8%	70,0%
São Pedro	337	349	+3,6%	11,0%	7,5%	27,3%	25,2%	61,7%	67,3%
Vila do Porto	1259	1293	+2,7%	3,7%	6,1%	14,5%	12,6%	81,8%	81,3%

Fonte: Censos 2001 e 2011, BGRI (INE).

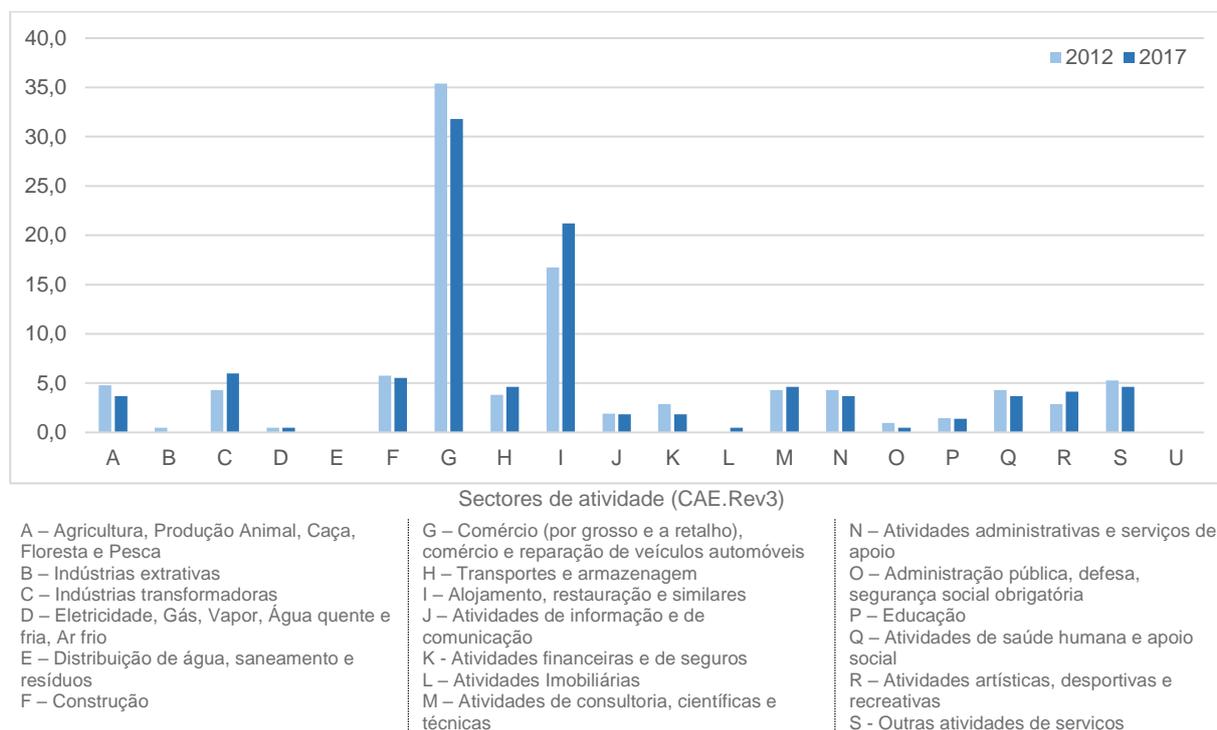
Assim, o sector primário foi perdendo relevância em termos globais, durante o último período intercensitário, com exceção da freguesia de Vila do Porto, muito por conta das atividades associadas ao mar, sobretudo a pesca, registando um aumento de 2% em 2011, face a 2001. Quanto ao sector secundário, apenas a freguesia de Santa Bárbara apresenta um ligeiro crescimento no último período intercensitário, com a indústria transformadora a tornar-se a mais representativa, sendo nesta freguesia onde o sector terciário é menos relevante relativamente às restantes freguesias.

Relativamente ao desemprego, e mais uma vez recorrendo aos dados dos Censos, entre 2001 e 2011, registou-se um aumento de 10,6% do número de residentes desempregados no município – correspondendo a uma taxa de desemprego de 9% em 2011 – sendo que a freguesia de São Pedro foi a única onde se verificou um decréscimo de 15,4% dos residentes desempregados.

Em termos de evolução da estrutura empresarial, a análise é feita ao nível do município, atendendo a que os dados disponíveis não permitem perceber a distribuição das empresas na freguesia. De acordo com os dados mais recentes divulgados pelo Observatório do Emprego e Formação Profissional dos Açores, existiam no concelho de Vila do Porto em 2017 cerca de 217 estabelecimentos de empresas que empregavam 1118 indivíduos.

Na abordagem à repartição dos estabelecimentos de empresas por sector de atividade (por secção, de acordo com a classificação das atividades económicas CAE Rev3) deve ter-se em conta que estes dados não são completamente representativos do emprego no concelho, pois não incluem os empresários em nome individual, nem as atividades por conta própria no sector primário. De qualquer forma dão uma ideia acerca dos sectores de atividade predominantes no município, que complementa a visão estrita retirada da análise da distribuição da população residente por grandes sectores de atividade anteriormente apresentada.

**Figura 2.11\_Distribuição dos estabelecimentos de empresas em Vila do Porto, por sector de atividade (evolução entre 2012 e 2017)**



Fonte: Estrutura empresarial. Publicação do Observatório do Emprego e Formação Profissional dos Açores, 2012 e 2017

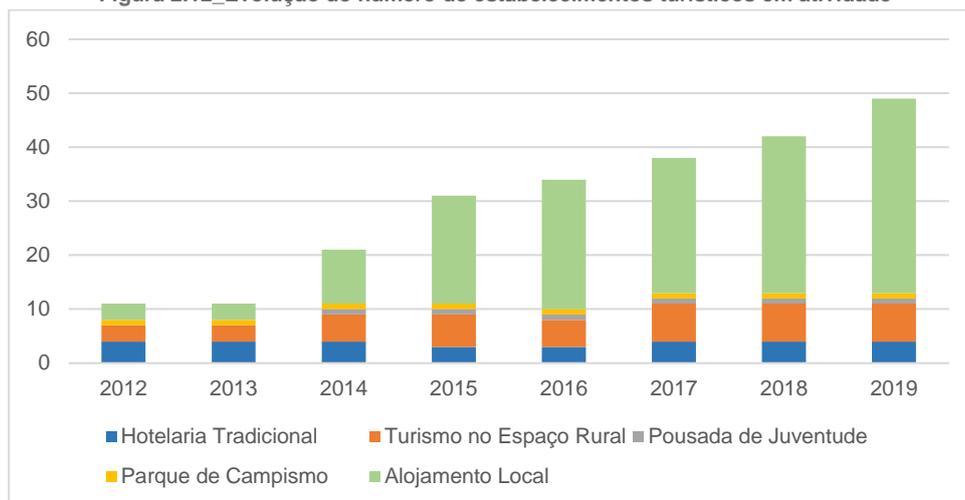
Na figura anterior apresenta-se a evolução dos sectores de atividade segundo a sua representatividade nos estabelecimentos de empresas a nível municipal, no período de vigência do PDM. É possível verificar que as atividades do sector primário (secção A) têm vindo a diminuir e que o sector do comércio por grosso e a retalho (secção G) domina o tecido empresarial no município, representando em 2017 cerca de 32% dos estabelecimentos de empresas, seguido do sector do alojamento, restauração e similares (secção I) contabilizando quase cerca de 21% das empresas. Aliás, este último sector foi o que mais cresceu em 5 anos, representando um aumento de 5% dos estabelecimentos de empresas em Vila do Porto.

Refira-se ainda alguma relevância das atividades associadas a atividades de consultoria, científicas e técnicas, administrativas e serviços de apoio, saúde humana e apoio social e outras atividades de serviços, evidenciando, mais uma vez, a importância do sector terciário em crescimento, na estrutura empresarial do município. A indústria transformadora representa também um papel significativo no município, com 6% dos estabelecimentos, tais como a indústria da madeira, matérias não metálicas e indústria alimentar. Os restantes sectores de atividade são pouco representativos, ou mesmo inexistentes.

Relativamente à **atividade turística**, segundo as Estatísticas do Turismo do Serviço Regional de Estatística (SREA) existiam no concelho, em 2019, cerca de 49 estabelecimentos turísticos em atividade com uma capacidade de alojamento global de 563 camas – 4 estabelecimentos de hotelaria tradicional (371 camas), 7 estabelecimentos de turismo no espaço rural TER (33 camas), 1 pousada de juventude e 36 estabelecimentos de alojamento local (159 camas) e ainda 1 parque de campismo – o que representa apenas 2% da oferta de alojamento turístico regional (26.547 camas).

Na figura seguinte apresenta-se a evolução do número de estabelecimentos turísticos em Vila do Porto durante o período de vigência do PDM – de referir que, em virtude da designação de “alojamento local” não existir nos anos de 2012 e 2013, foram considerados nesta tipologia as casas de hóspedes e alojamentos particulares.

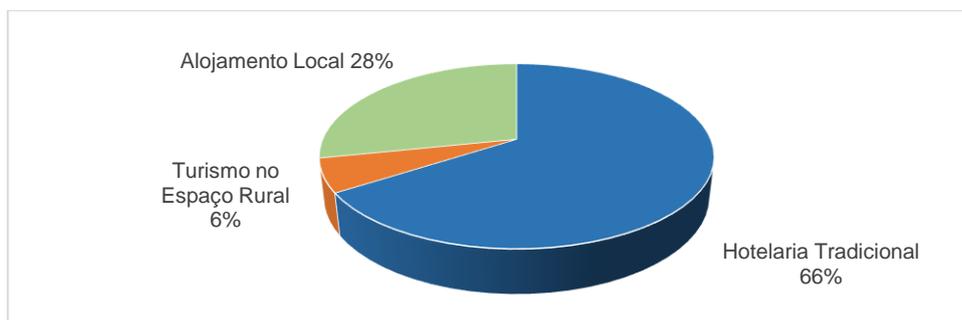
Figura 2.12\_Evolução do número de estabelecimentos turísticos em atividade



Fonte: Estatísticas do Turismo – SREA.

Pode constatar-se o crescimento significativo dos estabelecimentos de alojamento local – fenómeno transversal a todo o território regional –, sobretudo a partir de 2014, registando um aumento de aproximadamente 25% entre 2018 e 2019 chegando aos 36 estabelecimentos – correspondente a uma oferta de 159 camas, embora ainda muito abaixo da oferta da hotelaria tradicional, que domina a oferta de alojamento turístico no concelho (66% do total de alojamento turístico).

Figura 2.13\_Distribuição da oferta de alojamento turístico em Vila do Porto

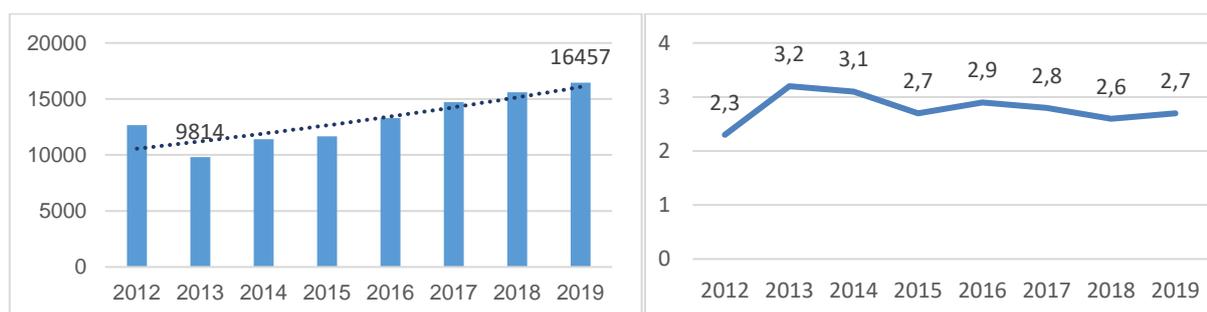


Fonte: Estatísticas do Turismo – SREA.

Importa salientar que não foi contabilizada na análise anterior a capacidade de alojamento na Pousada de Juventude de Santa Maria (inaugurada em 2012) nem a capacidade do Parque de Campismo, sendo que este último apenas funciona entre junho e setembro.

Os estabelecimentos de alojamento turístico de hotelaria tradicional apresentaram, em 2019, uma taxa de ocupação anual de 21,7%, sendo que no mês de agosto esta foi de 56,7%. Por sua vez, os estabelecimentos TER registaram uma taxa de ocupação anual de 13,1%, sendo novamente agosto o mês mais forte, com 33,3% de ocupação. Quanto ao alojamento local, a taxa de ocupação em agosto foi de 36,3%, superando a ocupação dos TER.

Figura 2.14\_Evolução do número de hóspedes e da estadia média (2012-2019)



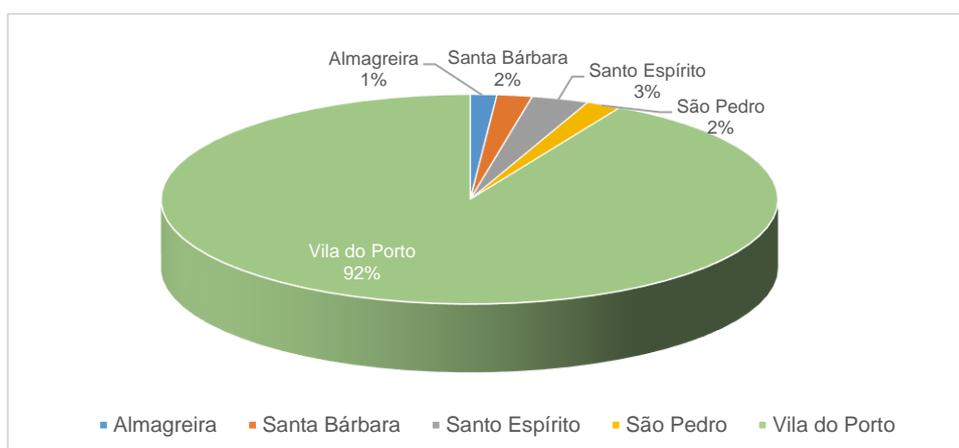
Fonte: Estatísticas do Turismo – SREA.

A estada média em alojamento turístico no concelho de Vila do Porto tem variado entre os 2,3 e 3,2 dias, tendo registado em 2019 uma estadia média de 2,7 dias, sendo que as estadias mais longas verificaram-se nos estabelecimentos TER (4,4) e alojamento local (4,1). Os hóspedes estrangeiros têm vindo a aumentar, representando em 2019, aproximadamente 30% dos hóspedes no concelho – com destaque para os hóspedes provenientes da Alemanha (18,6), França (16%) e Estados Unidos da América (13,4%).

Vila do Porto tem vindo a beneficiar, ainda que indiretamente, das consequências da liberalização do espaço aéreo dos Açores a partir de 2015 alargando o serviço às companhias aéreas *low cost*, fator que muito tem contribuído para o aumento da projeção dos Açores como destino turístico. Ainda assim, Santa Maria constitui o destino de apenas 1,7% dos hóspedes que visitam os Açores.

Procurando analisar a distribuição da oferta do alojamento turístico no território, recorreu-se à informação disponível na página da Direção Regional do Turismo<sup>3</sup> (que não inclui os dados do alojamento local, da pousada de juventude nem do parque de campismo existente e pode não estar atualizada de acordo com os números do SREA).

Figura 2.15\_ Distribuição da capacidade de alojamento (nº de camas) dos empreendimentos turísticos, por freguesia



Fonte: <http://www.azores.gov.pt/ext/drt-pa/ilha.aspx?ilhas=Santa%20Maria&id=2>

Assim, os 4 estabelecimentos hoteleiros existentes em Santa Maria localizam-se na sede do concelho, totalizando 400 camas (92% da oferta de alojamento). As restantes freguesias detêm a oferta em termos de turismo no espaço rural e turismo de habitação, com destaque para Santa Bárbara com 4 estabelecimentos e 8 camas, embora oferecendo uma capacidade inferior a Santo Espírito que, com 3 estabelecimentos, possui 13 camas. São Pedro e Almagreira apresentam apenas um estabelecimento com 8 e 6 camas respetivamente, na tipologia de turismo de habitação e turismo no espaço rural.

Em suma, a atividade turística em termos globais no concelho de Vila do Porto apresentou uma dinâmica de crescimento, o que, por um lado, corresponde a uma maior pressão sobre o território e os seus recursos e, por outro, constitui um potencial de criação de valor económico e emprego, contribuindo para o aumento do peso do setor terciário no concelho e na região.

No que respeita à **mobilidade e acessibilidade**, importa fazer referência às redes de transporte e circulação e os equipamentos de mobilidade e a sua evolução nos últimos anos.

O Aeroporto de Santa Maria, inaugurado em 1945, constitui a principal porta de entrada na ilha, localizado a cerca de 1km do centro de Vila do Porto, mantendo ligações diretas com S. Miguel e Lisboa e ligações regulares com as restantes ilhas do arquipélago, via Ponta Delgada. Esta infraestrutura aeroportuária é uma das quatro existentes no arquipélago que realizam voos internacionais.

Conforme referido anteriormente, a abertura do espaço aéreo dos Açores alargando às companhias aéreas *low cost* veio contribuir para a melhoria da acessibilidade à ilha de Santa Maria, embora indiretamente, uma vez que nenhuma destas companhias possuem ligações a Vila do Porto mas

<sup>3</sup> <http://www.azores.gov.pt/ext/drt-pa/ilha.aspx?ilhas=Santa%20Maria&id=2>

potenciam o número de visitantes que chegam aos Açores e podem apanhar ligações para Santa Maria via aérea ou via marítima.

A entrada na ilha por via marítima é também possível entre maio e outubro através das ligações entre os portos de Vila do Porto e Ponta Delgada, em embarcações de transporte de passageiros com uma duração de viagem de aproximadamente 3 horas e meia.

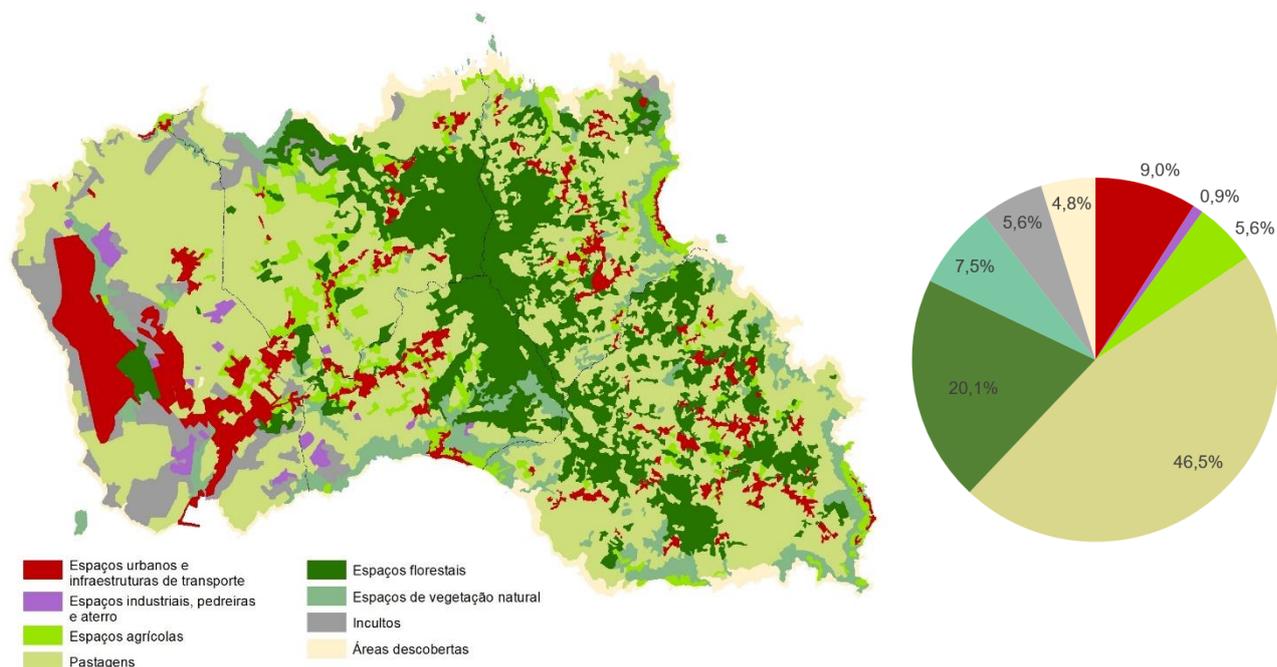
Em termos de rede viária, o PDM em vigor estabeleceu no seu programa de execução a beneficiação da rede viária municipal, tendo sido efetuadas diversas intervenções de melhoria das acessibilidades rodoviárias, ao nível da pavimentação, drenagem e sinalização das estradas municipais por todo o concelho, bem como construção de parques de estacionamento nos centros urbanos, entre outros investimentos, conforme se refere adiante, no capítulo 4.

No sentido de analisar a **evolução da ocupação do solo** no período de vigência do PDM de Vila do Porto, foi efetuada uma comparação entre a planta de uso atual do solo desenvolvida no âmbito da elaboração do PDM em vigor (2009/2010) e a Carta de Ocupação do Solo dos Açores (COS.A) de 2018 (disponibilizada pela DRA-DOT).

Segundo os estudos de caracterização do PDM em vigor, em 2010 o uso dominante do solo da ilha de Santa Maria era caracterizado pela presença dominante de pastagens que ocupavam quase metade do território, cerca de 47%, destacando-se ainda das florestas, que ocupavam cerca de 20% do superfície total do concelho (vejam-se figuras seguintes).

Com base na Carta de Ocupação do Solo dos Açores de 2018 (COS.A2018) procedeu-se à junção das classes de ocupação de modo a poder compará-las com as áreas cartografadas no uso atual do solo de 2010, tendo-se verificado algumas transformações, conforme se evidencia nas figuras seguintes.

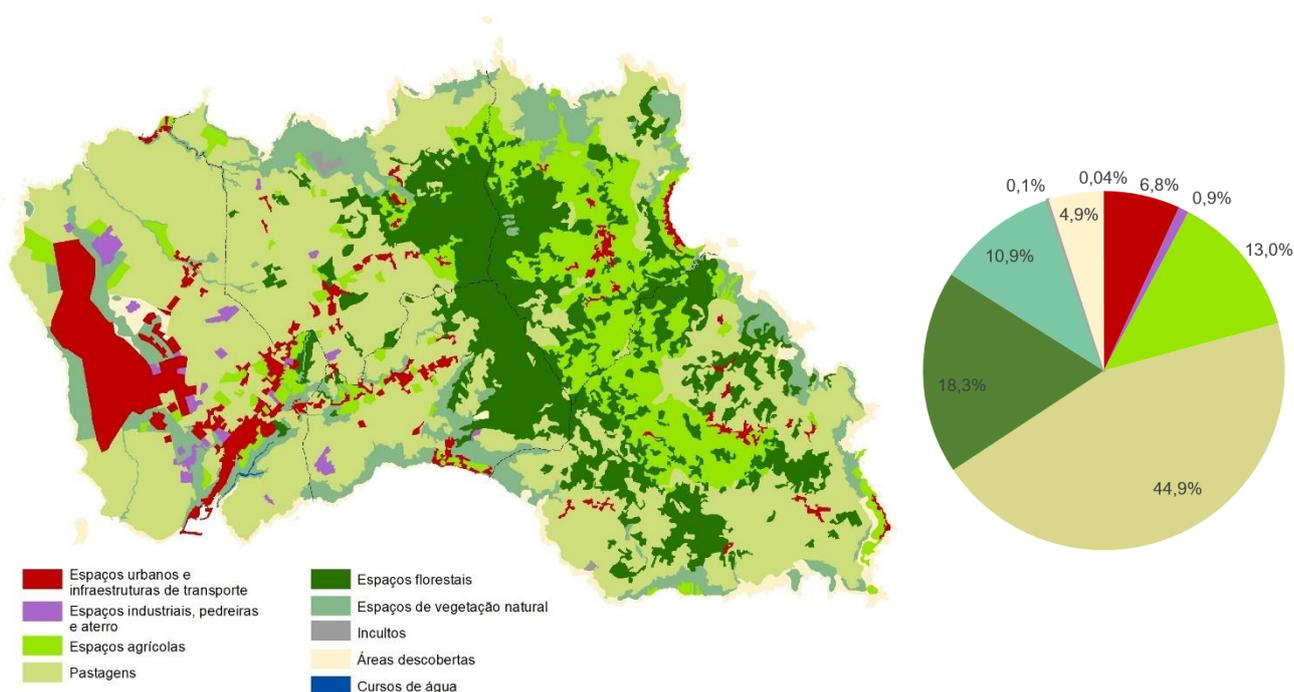
Figura 2.16\_ Uso atual do solo no PDM em vigor



Fonte: Estudos de Caracterização do PDM em vigor (Volume 4 – Domínio Biofísico, 2010)

De facto verifica-se um aumento significativo das áreas agrícolas relativamente à sua ocupação e, 2010, o que resulta aparentemente da transformação de áreas outrora consideradas como pastagens em áreas agrícolas heterogêneas, sobretudo na metade oriental da ilha, em zonas de relevo mais acentuado e de maior altitude, embora esta alteração se deva, muito provavelmente, a diferentes critérios que estiveram na base da delimitação da COS.A2018. Por outro lado, é perceptível a correspondência destas áreas com mosaicos agrícolas de pequena dimensão que se encontram nas imediações das áreas de povoamento tradicional delimitadas no PDM em vigor, o que justificará, em parte, esta ocupação do solo.

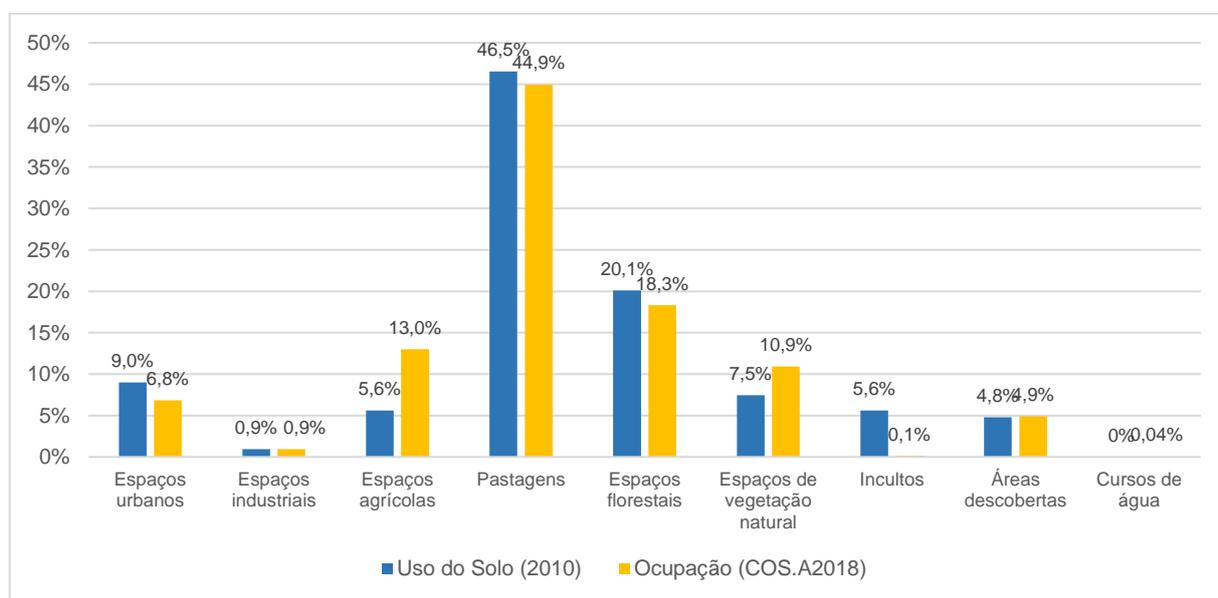
Figura 2.17\_Ocupação do solo em 2018



Fonte: Adaptado de COS.A2018

Outra transformação evidente corresponde à classe dos incultos, que diminuíram drasticamente, sobretudo na envolvente ao Aeroporto e o centro urbano de Vila do Porto, passando a integrar a classe das pastagens.

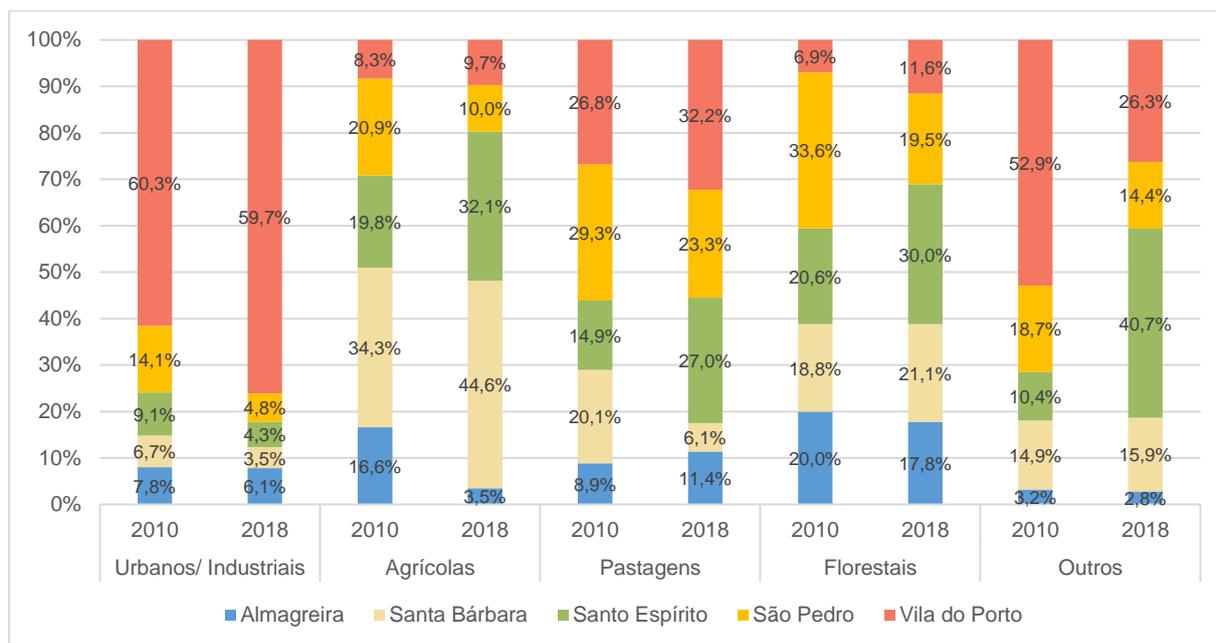
Figura 2.18\_Comparação do Uso atual do solo no PDM em vigor com a ocupação do solo em 2018



Fonte: Estudos de Caracterização do PDM em vigor (Volume 4 – Domínio Biofísico, 2010); Adaptado de COS.A2018

A distribuição da ocupação do solo pelas freguesias vem confirmar o aumento das áreas agrícolas por transformação das áreas de pastagem, sobretudo nas freguesias de Santa Bárbara e Santo Espírito, tendo-se observado nestas freguesias uma diminuição dos espaços urbanos onde o povoamento mantém um padrão de urbanização essencialmente disperso, de baixa densidade e pequena dimensão, incentivado pela constituição das já referidas áreas de povoamento tradicional valorizando as características típicas do povoamento de Santa Maria.

Figura 2.19\_Comparação da distribuição da ocupação do solo por freguesia (%) 2010vs2018



Fonte: Adaptação do Uso Atual do Solo 2010 e COS.A 2018.

### 3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E OUTROS REFERENCIAIS ESTRATÉGICOS

O presente capítulo identifica o quadro das estratégias de referência para o ordenamento do território de Vila do Porto, com particular destaque para os instrumentos de gestão territorial com incidência no concelho, entre outros, como os planos, programas e políticas de âmbito nacional e regional pertinentes para o enquadramento das orientações que servirão de base a uma eventual necessidade de alteração ou revisão do PDM destacando-se, em especial, aqueles que foram publicados após a entrada em vigor do atual PDM.

#### 3.1. Programas e planos territoriais com incidência no município

O concelho de Vila do Porto encontra-se abrangido por um conjunto de instrumentos de gestão territorial que orientam e regulam o uso e a ocupação do solo, enquadrando as iniciativas públicas e privadas. Estes instrumentos são de natureza diversa, sendo que para além dos de âmbito municipal, o concelho é abrangido por instrumentos de âmbito regional, setorial e especial.

De nível supramunicipal, importa salientar os seguintes instrumentos:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) – Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA) – Decreto Legislativo Regional n.º 26/2010/A, de 12 de agosto;
- Instrumentos de natureza setorial:
  - Plano Sectorial da Rede Natura 2000 – Decreto Legislativo Regional n.º 20/2006/A, de 6 de junho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 48-A/2006, de 7 de agosto, e alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2007/A, de 10 de abril;
  - Plano Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores – Decreto Legislativo Regional n.º 6/2016/A, de 29 de março alterado pela Declaração de Retificação n.º 6/2016, de 26 de abril;
  - Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores – Decreto Legislativo Regional n.º 38/2008/A, de 11 de agosto, objeto de suspensão parcial pelo Decreto Legislativo Regional n.º 13/2010/A, de 7 de abril, que foi alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 17/2019/A, de 24 de julho - Salienta-se ainda que aguarda publicação tendo sido já objeto de discussão pública a revisão do Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores
  - Plano Sectorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores - Decreto Legislativo Regional n.º 19/2015/A, de 14 de agosto;
  - Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Autónoma dos Açores - Decreto Legislativo Regional n.º 20/2016/A, de 10 de outubro;
  - Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2016-2021 - Decreto Legislativo Regional n.º 1-A/2017/A, de 6 de fevereiro;
  - Programa Regional para as Alterações Climáticas - Decreto Legislativo Regional n.º 30/2019/A, de 28 de novembro;
  - Plano Regional da Água, aprovado pelo DLR n.º 19/2003/A de 23 de abril;

- Instrumentos de natureza especial:
  - Plano de Ordenamento da Orla Costeira da ilha de Santa Maria - Decreto Regulamentar Regional n.º 15/2008/A, de 25 de Junho.

Importa, também, ter em consideração o Parque Natural da Ilha de Santa Maria – criado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 47/2008/A, de 7 de novembro, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 39/2012/A, de 19 de setembro – que, apesar de não configurar um instrumento de gestão territorial, abrange espaços com interesse paisagístico, geológico, natural e conservacionista, constituindo um regulamento de gestão das áreas classificadas como Sítios de Importância Comunitária (SIC) e Zonas de Proteção Especial (ZPE), ambos ao abrigo da Rede Natura 2000 (RN2000) e constantes no Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) da Região, bem como as áreas marinhas protegidas ao abrigo do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) da ilha de Santa Maria.

De referir, ainda, o Regime Específico de Proteção e Valorização do Património Cultural Imóvel do Lugar do Aeroporto de Santa Maria, publicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 6/2017/A de 21 de novembro, que veio estabelecer regras muito detalhadas para as intervenções nos imóveis localizados na área que integra o conjunto classificado como de interesse público e que abrange onze núcleos residenciais designados por Bairro dos Anjos, Bairro da Bela Vista, Bairro de São Lourenço (incluindo o setor S2), Bairro de Santa Bárbara (incluindo os setores S9 e S10), Bairro de São Pedro, Bairro de Almagreira, Bairro do Infante D. Henrique, Bairro Operário, Bairro de Santo Espírito, Bairro da PSP e Bairro dos Americanos, e ainda o bairro residencial da NAV.

Dado que uma parte significativa dos programas de âmbito supramunicipal (sobretudo de natureza setorial) acima referidos foram aprovados posteriormente à entrada em vigor do PDM de Vila do Porto, deverá ser equacionada a necessidade de garantir a harmonização com estes instrumentos através da incorporação e/ou compatibilização do futuro PDM com os referidos instrumentos.

No nível municipal, o concelho dispõe dos seguintes planos municipais de ordenamento do território em vigor:

- **Plano Diretor Municipal de Vila do Porto** – publicado pelo Aviso n.º 3279/2012 de 29 de fevereiro;
- **Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto** – publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 12/2006/A de 24 de fevereiro, abrangendo a designada “zona antiga” de Vila do Porto, classificada como conjunto de interesse público e a respetiva zona de proteção, num total de 31,5ha;
- **Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa** - publicado pelo Regulamento n.º 13/2015 de 19 de outubro, contempla uma área de cerca de 40ha na freguesia da Almagreira, junto ao litoral, numa zona privilegiada do ponto de vista ambiental e paisagístico, abrangendo o núcleo urbano da Praia Formosa e a respetiva zona balnear;
- **Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos** – publicado pelo Regulamento n.º 14/2015 de 19 de outubro, incide sobre uma importante zona balnear localizada na freguesia de Vila do Porto, na costa norte de Santa Maria, abrangendo o núcleo urbano dos Anjos, numa área total de 25 ha (dos quais apenas 4,8 são classificados como solo urbano).

Figura 3.1\_Planos territoriais em vigor no concelho de Vila do Porto



Fonte: PDM Vila do Porto. CM Vila do Porto

## 3.2. Outras Estratégias Nacionais, Regionais e Setoriais

Sem prejuízo de existirem outros referenciais estratégicos, destacam-se os seguintes documentos a ter em conta no âmbito da definição de um eventual novo modelo de ordenamento e desenvolvimento do concelho:

- Estratégia Europeia para as Regiões Ultraperiféricas [RUP];
- Estratégia Regional para as Alterações Climáticas;
- Estratégia Florestal da Região Autónoma dos Açores;
- Estudos de Base para o Plano Regional de Desenvolvimento Sustentável da Região Autónoma dos Açores;
- Plano Integrado dos Transportes dos Açores [PIT];

No domínio dos referenciais estratégicos de âmbito municipal, apresenta-se uma breve síntese dos seguintes instrumentos cujas opções devem ter impacto no ordenamento do território municipal.

- Plano Estratégico de Desenvolvimento de Santa Maria 2027;
- Áreas de reabilitação urbana em vigor no município.

O **Plano Estratégico de Desenvolvimento de Santa Maria** traça uma visão para Santa Maria definindo que em 2027 está será uma **“ilha inovadora, recetiva ao teste de ideias, que valoriza a identidade do seu modo de vida, património e base produtiva”**.<sup>4</sup>

De acordo com este plano, *“Santa Maria é uma ilha que se orgulha do seu passado, com pessoas com uma elevada autoestima ao serviço de uma ambição sensata e ponderada para o futuro, cujo crescimento económico e social surgirá, conseqüentemente, em resposta ao progresso que a ilha alcance, resultado*

<sup>4</sup> Augusto Mateus e Associados “Plano Estratégico de Desenvolvimento de Santa Maria”, 2012

da aposta na experimentação de soluções inovadoras para as pessoas (que vivem e visitam Santa Maria) e para as empresas (instaladas e que se queiram instalar).

O “teatro experimental” é, assim, o conceito que dá corpo ao “sonho” do que Santa Maria quer ser em 2027:

- Uma ilha aberta aos Açores, ao país e ao mundo;
- Uma ilha que está atenta e disponível à concretização de ideias inovadoras;
- Uma ilha com uma comunidade que “agarrá” as ideias dos outros;
- Uma ilha que se oferece como espaço de concretização dessas ideias, num território onde vale a pena ousar e experimentar novas soluções para a qualidade de vida.

Para a trajetória sob o primado do progresso humano (económico e social) que se preconiza para Santa Maria, a melhoria da conectividade, da acessibilidade e da mobilidade externa é uma condição que se assume como necessária e que deve ser exigida por todos aqueles que partilham desta visão de futuro para Santa Maria.

Assim, a capacidade de Santa Maria caminhar para a visão projetada para 2027 depende fortemente de um modelo de governação concertado, capaz de criar os mecanismos de funcionamento inerentes à garantia de uma atuação coesa e concertada entre os vários atores que participam no progresso da ilha e onde a preocupação em garantir a melhoria da mobilidade deve ser central.

A par desta exigência, a visão defendida para Santa Maria, que estabelece o sentido a dar às temáticas de intervenção que se preconizam para este território, introduz ainda três objetivos e princípios transversais:

- Enraizar a população, criar atividades económicas e consequentes oportunidades de trabalho;
- Abertura da ilha à introdução e ao teste de soluções inovadoras;
- Preocupação com a sustentabilidade.

Esta fixação de objetivos transversais, que contribuem para toda a estratégia, dá o mote para o modelo estratégico de intervenção definido para o desenvolvimento de Santa Maria, que conscientemente assume, numa lógica cumulativa, esses objetivos na interação dos eixos estratégicos de intervenção<sup>5</sup>.

Figura 3.2\_Modelo estratégico de intervenção



Fonte: Plano Estratégia de Desenvolvimento de Santa Maria, Augusto Mateus, 2012

Neste contexto, destacam-se os três eixos estratégicos de intervenção que sustentam a estratégia definida:

<sup>5</sup> Augusto Mateus e Associados “Plano Estratégico de Desenvolvimento de Santa Maria”, 2012

- Defesa e valorização do modelo de vivência local;
- Preservação e valorização da diversidade ambiental e patrimonial;
- Valorização da base económica ao serviço das escolhas da população.

No que se refere à reabilitação urbana, no concelho de Vila do Porto **foram publicadas em 2018 cinco Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** com o objetivo de promover a dinâmica da regeneração urbana – envolvendo os habitantes e os diferentes atores locais, mas também atraindo novos investidores – e, através de uma entidade gestora das operações de reabilitação, mobilizar para o efeito os vários fundos financeiros disponíveis, agilizando e facilitando, desta forma, a coordenação integrada da operação, o acesso ao financiamento e a qualidade das intervenções.

A primeira ARU delimitada – a ARU de Vila do Porto – ocorreu no âmbito da elaboração do Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável de Vila do Porto [PIRUS], um instrumento de política de desenvolvimento territorial, socioeconómico e ambiental criado ao abrigo do PO Açores2020, através do Objetivo Específico 6.5.1 “Melhorar a qualidade do ambiente urbano dos Açores”, que permitiu corporizar uma estratégia de desenvolvimento urbano sustentável e socialmente inclusivo, definindo um conjunto de intervenções que visam genericamente responder à emergência das problemáticas relacionadas com a sustentabilidade dos espaços urbanos, do ambiente urbano e do ordenamento do território.

Assim, a **ARU de Vila do Porto** – a qual incide sobre os núcleos históricos de Vila do Porto / centro da vila e lugar do Aeroporto de Santa Maria (este último classificado de interesse público pela Resolução do Conselho do Governo n.º 93/2017 de 10 de agosto de 2017), - abrange uma área total de 123,26 ha para a qual respetivo PIRUS elaborado em 2016, elegeu os seguintes **objetivos estratégicos**:

- **Salvaguardar e valorizar os valores patrimoniais presentes** apostando no reconhecimento das duas áreas históricas como épocas fundamentais da construção da identidade de Vila do Porto;
- **Apostar na reformulação do espaço público e das condições de mobilidade** como fatores essenciais à qualidade de vida e à regeneração funcional e social do tecido urbano;
- **Intervir em edifícios e espaços emblemáticos** que possam ser indutores do desenvolvimento de atividades económicas e da própria regeneração, bem como da capacidade de reconversão funcional;
- **Apostar em espaços simbólicos que associem as memórias à modernidade**, revitalizando o sentimento de identidade, pertença, apropriação do espaço urbano, em especial do público, e as competências de cidadania;
- **Sensibilizar a população para a importância da conservação do património cultural**, móvel e imóvel, e incentivar à participação na reabilitação das zonas históricas, divulgando o regime de incentivo financeiro e as condições de acesso, bem como apelando à sua participação afetiva e efetiva neste processo.

A operacionalização da estratégia de intervenção nesta ARU pressupõe a concretização de 10 projetos estruturantes:

**P\_01:** Elaboração da Revisão do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto;

**P\_02:** Reabilitação da Praça do Município;

**P\_03:** Reabilitação dos arruamentos do casco antigo da Vila;

**P\_04:** Reformulação da Praça Frei Gonçalo Velho;

**P\_05:** Reordenamento do parque de estacionamento existente entre a Rua do Mercado e a Rua do Cotovelo;

**P\_06:** Requalificação da Rua do Cotovelo e criação de estacionamento;

**P\_07:** Recuperação do percurso pedonal entre o Forte de São Brás e o porto;

**P\_08:** Promoção e divulgação da identidade e do património Mariense através da experimentação de novas tecnologias de comunicação na animação urbana

**P\_09:** Construção da ciclovia a interligar as “portas” de entrada de Vila do Porto, incluindo disponibilidade de bicicletas na EBS de Santa Maria

**P\_10:** Ações de sensibilização e de divulgação da operação de regeneração urbana.

Estão também em vigor outras quatro ARU, para as quais se prevê a realização de operações de reabilitação urbana (ORU) tendo em vista a qualificação urbanística, ambiental e patrimonial, bem como o desenvolvimento económico e coesão social destes territórios, nomeadamente:

- **ARU de São Lourenço** – que engloba a unidade operativa de planeamento e gestão – UOPG 3 – definida no PDM e abrange a área de 21,83 hectares, situada na freguesia de Santa Bárbara. Prevê a realização de uma operação de reabilitação urbana (ORU) tendo em vista a qualificação urbanística, ambiental e patrimonial, bem como o desenvolvimento económico e coesão social deste território
- **ARU do lugar da Maia**, engloba a unidade operativa de planeamento e gestão – UOPG 2 – definida no PDM e abrange a área de 11,04 hectares, situada na freguesia de Santo Espírito;
- **ARU do lugar dos Anjos** engloba o núcleo urbano antigo abrangido pelo Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos e abrange a área de 3,17 hectares, na freguesia de Vila do Porto
- **ARU do lugar da Praia Formosa** – engloba o núcleo urbano antigo abrangido pelo Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa e incide sobre uma área de 11,36 hectares, na freguesia de Almagreira.

## 4. AVALIAÇÃO DOS PLANOS TERRITORIAIS

### 4.1. Plano Diretor Municipal de Vila do Porto

#### Objetivos de ordenamento e desenvolvimento

A revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto, publicada pelo Aviso n.º 3279/2012, de 29 de fevereiro, definiu os seguintes objetivos gerais:

- a) **Promover a qualificação do solo urbano e a qualidade de vida**, garantindo a afirmação dos principais centros urbanos na organização do território, nomeadamente através da revisão dos parâmetros de edificabilidade e limites de carga aplicáveis aos diferentes usos, da construção das infraestruturas ambientais necessárias para assegurar os serviços de abastecimento e saneamento ambiental, adaptando-os às orientações definidas pelos vários documentos estratégicos existentes;
- b) **Manter as características do povoamento tradicional de Santa Maria**, através do estabelecimento de um modelo urbanístico compatível e da aplicação de medidas específicas que garantam o respeito e a manutenção das características tradicionais do povoamento marcadamente rural da ilha de Santa Maria, bem como a valorização da casa típica mariense;
- c) **Criar condições para a atração das atividades económicas e para a qualificação do território**, através da implementação de políticas de desenvolvimento e diversificação de base económica, atendendo aos recursos locais existentes, nomeadamente no setor do turismo (turismo rural) e agropecuária, como os critérios de localização e distribuição espacial, estratégias de aproveitamento;
- d) **Criar condições para o desenvolvimento e diversificação dos usos e atividades no espaço rural**, designadamente através de medidas que permitam o desenvolvimento de algumas atividades económicas específicas, clarificando as condicionantes e regras de ocupação espacial e os parâmetros urbanísticos para as diversas funções;
- e) **Valorizar os recursos naturais e patrimoniais**, salvaguardando as condicionantes à ocupação territorial face à probabilidade de ocorrência de fenómenos naturais extremos, bem como a definição de idênticas condicionantes para zonas que assegurem o uso sustentável dos recursos hídricos, em defesa das populações ameaçadas.

Os objetivos do PDM em vigor no modelo de ordenamento estruturado em 4 eixos estratégicos, nomeadamente:

- a **constituição de um sistema de proteção e valorização ambiental e cultural**, que transpõe para o território municipal as áreas de interesse natural, cultural e paisagístico, delimita a estrutura ecológica municipal e propõe uma estratégia de valorização e fruição compatível;
- a **construção de um modelo de desenvolvimento do espaço rural**, que traduza a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local e respetiva articulação com as políticas sectoriais, identificando respetivos parâmetros de usos do solo e atividades compatíveis com o desenvolvimento rural;
- a **consolidação da rede urbana**, que reflete a estratégia de classificação do solo urbano e a respetiva proposta de qualificação e programação associada, garantindo a consolidação diferenciada dos núcleos urbanos, nomeadamente através da definição de critérios de localização e distribuição das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;
- a **promoção da sustentabilidade das redes de infraestruturas e de equipamentos**, que define os princípios e os critérios subjacentes às opções de localização e serviços associados às infraestruturas e equipamentos.

Para cada eixo estratégico foram definidos diversos objetivos que estruturam as opções de ordenamento que consubstanciam a estratégia preconizada para o desenvolvimento do município.

**Tabela 4.1\_Eixos estratégicos do modelo e objetivos para o município (PDM em vigor)**

<b>Constituição de um sistema de proteção e valorização ambiental e cultural</b>	
▪	Valorizar as áreas de interesse natural, cultural e paisagístico, através de ações de promoção e sensibilização para a proteção dos respetivos recursos naturais (e.g. criação de sinalética específica, construção de uma rede de trilhos e percursos pedestres, etc.);
▪	Minimizar as áreas de risco (áreas ameaçadas por cheias, erosão hídrica, risco de movimentos de massa e instabilidade de vertentes) e requalificar as áreas degradadas;
▪	Apostar na monitorização do regime hidrológico anual.
<b>Construção de um modelo de desenvolvimento do espaço rural</b>	
▪	Criar condições para o desenvolvimento de atividades complementares à agricultura tradicional, como a exploração de novos produtos e serviços com marca territorial, fomentado a valorização e comercialização de produtos agroalimentares de Vila do Porto (alargamento da Marca Azul a outros produtos como o mel e os biscoitos);
▪	Desenvolver o potencial económico do espaço rural, apostando em atividades complementares ao uso agrícola e florestal, tal como o turismo em espaço rural, o desporto aventura e outras atividades associadas às tradições locais (e.g. artesanato, etc.);
▪	Valorizar os espaços rurais, incorporando ao nível do ordenamento princípios e práticas que visem integrar e adequar as atividades rurais e os valores associados com o desenvolvimento integrado do concelho.
<b>Consolidação da rede urbana</b>	
▪	Afirmar a centralidade de Vila do Porto, nomeadamente através da consolidação e reconversão/requalificação do tecido urbano existente em detrimento da criação de novas áreas urbanas, da definição de critérios de localização e distribuição das atividades comerciais, industriais, de serviços e de equipamentos;
▪	Reforçar o papel das sedes de freguesia na estrutura da rede urbana, promovendo a diversificação da oferta de equipamentos e serviços de apoio à população e funções especializadas;
▪	Apostar num modelo de organização territorial que garanta a manutenção das características do povoamento tradicional de Santa Maria, designadamente através da definição de parâmetros e regras de edificabilidade que permitam a reprodução do modelo de ocupação tradicional e a promoção da reconstrução, desincentivando a construção nova, contribuindo igualmente para a valorização da casa típica mariense.
<b>Promoção da sustentabilidade das redes de infraestruturas e de equipamentos</b>	
▪	Melhorar a mobilidade no concelho, apostando no desenvolvimento do sistema de transportes coletivos, da melhoria das ligações viárias entre a sede de concelho e o restante território municipal;
▪	Reforçar a autonomia e eficiência energética;
▪	Apostar na regularização das situações de quebra ou carência de água que ocorrem sobretudo em situações hidrológicas extremas, em alguns aglomerados isolados e dispersos ou com redes e infraestruturas de abastecimento de água degradadas;
▪	Reforçar e implementar as redes de drenagem e tratamento das águas residuais urbanas nos aglomerados mais carenciados neste serviço;
▪	Implementar medidas e tecnologias para a melhoria do controlo da qualidade da água abastecida e aproveitamento e racionalização dos recursos hídricos disponíveis, incluindo ao nível dos projetos de investimento turístico de referência (ex. Campo de Golfe);
▪	Promover a implementação das unidades tecnológicas previstas pelo PEGRA e SIGRA, nomeadamente centro de armazenagem, triagem e transferência de resíduos industriais e urbanos, estação de compostagem e respetivos equipamentos e logística operacional de recolha seletiva de resíduos;
▪	Definir medidas que garantam a manutenção do nível de cobertura das redes de equipamentos existentes e a sua diversidade, reforçando a sua localização nas sedes de freguesia.

Fonte: PDM em vigor, Volume 2 – Relatório, Versão final do Plano , novembro2011.

## Regulamento

O regulamento do PDM de Vila do Porto apresenta uma estrutura atual e funcional, onde existe um conjunto de disposições gerais – aplicáveis a todo o território independentemente da categoria de usos do solo – e os regimes de uso e edificabilidade específicos associados a cada categoria ou subcategoria de uso do solo, agrupados nos respetivos artigos e secções. O solo rural dispõe de um conjunto de disposições comuns aplicáveis a todas as categorias, sendo que os regimes de cada uma das categorias do solo rural se encontram em secções. Já no solo urbano, a lógica é a mesma, sendo significativamente

mais diversificadas as temáticas abrangidas pelas disposições comuns e, por outro lado, o desenvolvimento das normas por subcategoria exigiu que fossem definidas subsecções dentro de cada secção de categoria, onde sistematicamente se identificam os critérios de delimitação, os regimes de uso e de edificabilidade respetivos. Por fim, o tema dos espaços verdes, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva é desenvolvido num capítulo específico, sendo que a programação e execução do plano correspondem a um título autónomo. Em anexo ao regulamento encontra-se a lista de definições utilizadas no plano e uma lista de imóveis com valor patrimonial – identificando os imóveis classificados e outros valores concelhios, bem como as plantas de condicionantes e de ordenamento.

A alteração ou eventual revisão do PDM de Vila do Porto constitui uma oportunidade para, além de proceder a outras correções decorrentes da adequação a planos/programas ou legislação superveniente, atualizar aquele que é o principal instrumento de suporte à gestão urbanística no concelho. Nesse sentido, importa efetuar um balanço das principais debilidades/constrangimentos do regulamento e corrigi-las com base na experiência que resulta da gestão urbanística municipal.

Deste modo, na tabela seguinte é identificado o âmbito das alterações de que deverá ser objeto o regulamento, sem prejuízo de outras que possam vir a ser identificadas.

**Tabela 4.2 Alterações/atualizações do regulamento**

Identificação do âmbito da alteração	Artigos afetados
Pequenas correções materiais como retificação de conceitos e definições	Anexo I
Adequação a legislação setorial posterior à entrada em vigor do PDM (turismo, reserva ecológica, indústria, resíduos, etc.);	Art. 4º;
Atualização aos conceitos e nomenclatura de classificação e qualificação do solo e legislação geral em matéria de ordenamento do território	Art. 10º, 76º
Atualização das servidões administrativas e servidões de utilidade pública e outros regimes específicos publicados desde a entrada em vigor do PDM	Art. 6º e 7º
Eliminação de artigos relativos aos solos de urbanização programada	Arts 66º e 67º
Reajustamento das opções relativas às UOPG	Art. 86º
Incorporação de normas associadas à integração de cartografia de risco na planta de ordenamento	-
Eliminação de normas sem aplicabilidade prática – por exemplo, pertinência da manutenção da majoração prevista no caso da construção de habitação social	Art. 53º
Revisão das tipologias de empreendimentos turísticos admitidas no concelho, nomeadamente do TER	Arts. 24º e 41º
Revisão de alguns parâmetros de edificabilidade no caso de instalação de empreendimentos turísticos nas zonas balneares	Arts. 28º
Revisão de alguns parâmetros de edificabilidade nas áreas de povoamento tradicional de modo a considerar exceção os casos de São Lourenço e da Maia, atendendo às suas características específicas	Art. 42º
Clarificação das disposições e normas aplicáveis em situações de parcelas abrangidas por mais do que uma categoria de espaço	Capítulo II
Correção dos parâmetros de dimensionamento das áreas de estacionamento e dos perfis da rede viária considerando a Portaria n.º 216-B/2008	Arts. 70º a 74º
Definição de medidas preventivas relativamente à construção na envolvente das zonas destinadas às instalações da Agência Espacial Europeia (ESA) e à Estação da Rede Atlântica de Estações Geodinâmicas e Espaciais (RAEGE)	Art. 76º e outros

Em anexo, apresenta-se o Regulamento do PDM em vigor com os artigos que deverão ser objeto de alteração/correção assinalados, e que decorrem das seguintes situações:

- Atualizações resultantes do novo enquadramento legal e/ou de planos e programas que, entretanto, tenham entrado em vigor;
- Ajustamentos a alterações decorrentes de:
  - Clarificação da redação de disposições normativas decorrente da gestão diária do plano;
  - Reajustamentos a equacionar decorrentes de dinâmicas territoriais verificadas e das expectativas.

No âmbito da auscultação efetuada às Juntas de Freguesia, em matéria de regulamentação do PDM, e no que respeita às expectativas que tenham vindo a ser manifestadas pela população, Santa Bárbara e São Pedro referem-se ao aumento dos índices de construção no solo rural, sendo que São Pedro especifica a redução da parcela mínima para edificação de 5.000 para 2.500m<sup>2</sup>.

### Modelo de ordenamento: Planta de ordenamento

Em função dos critérios definidos na legislação, o PDM de Vila do Porto estabeleceu as seguintes categorias e subcategorias de solo rural representadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços agroflorestais;
- c) Espaços florestais;
- d) Espaços naturais e culturais;
- e) Espaços de exploração de recursos geológicos;
- f) Áreas de povoamento tradicional;
- g) Espaços de ocupação turística;
- h) Espaços de equipamentos.

Relativamente ao solo urbano, a proposta de ordenamento contempla as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

- a) **Solos urbanizados**, subdivididos nas seguintes subcategorias: espaços urbanos consolidados; espaços urbanos a consolidar, espaços urbanos a requalificar e espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística;
- b) **Solos de urbanização programada**, nomeadamente espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão;
- c) **Espaços verdes**, correspondentes aos solos afetos a áreas de verde urbano equipado, bem como áreas verdes de enquadramento e áreas com especial interesse ambiental ou paisagístico, nomeadamente corredores verdes associados aos cursos de água, integrados nos perímetros urbanos.

De forma geral, o modelo de ordenamento qualifica cerca de 89% do território municipal em categorias de solo rural – sendo predominantes os Espaços Agroflorestais (28,7%) – e os restantes 11% do território integram categorias do solo urbano e outras infraestruturas, onde assume especial relevância a área ocupada pelo Aeroporto de Santa Maria (3,1%). Os perímetros urbanos, constituídos pelos solos urbanizados, de urbanização programada e os espaços verdes, totalizam 720,5ha, correspondendo a 7,5% da área do município.

Figura 4.1\_Afetação do solo às diversas categorias de uso do solo

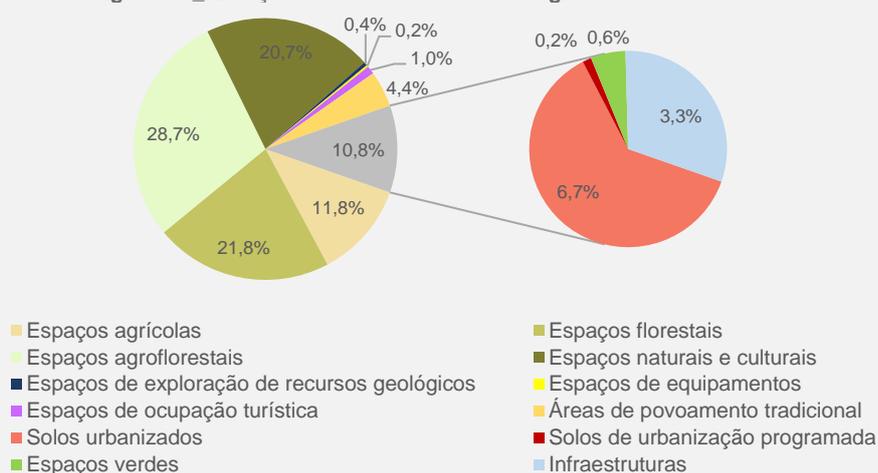
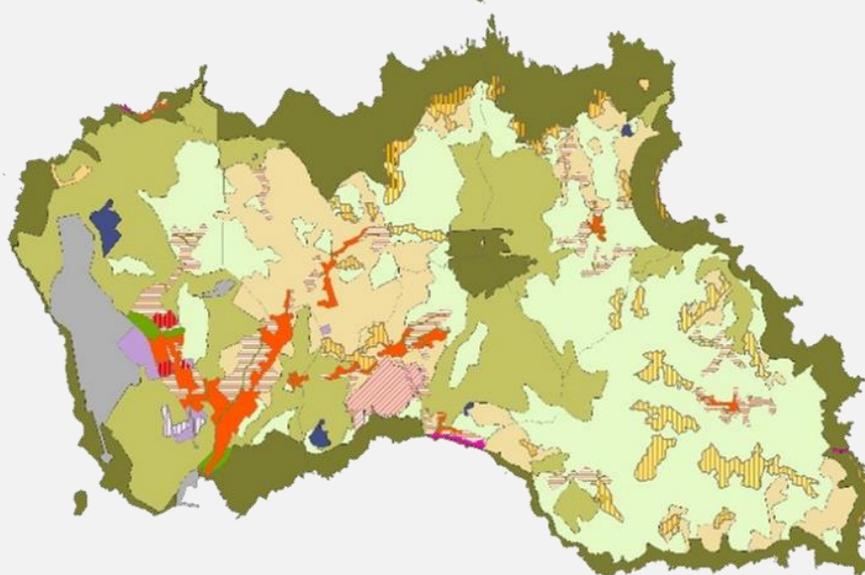


Figura 4.2\_Distribuição territorial das categorias de uso do solo



Fonte: Planta de Ordenamento do PDM. CM Vila do Porto

De referir que no modelo de ordenamento do solo rural a categoria de espaços de ocupação turística (97,4ha) apresenta um carácter temporário, na medida em que correspondem à área prevista para a instalação do Campo de Golfe de Santa Maria, localizado na zona do Tremoçal, freguesia de Almagreira, sendo que, até à aprovação do projeto de intervenção integrada previsto aplicam-se as disposições definidas para as categorias de espaço em que se insere.

Quanto às áreas de povoamento tradicional, estas abrangem espaços para os quais se preconiza a manutenção do modelo espacial de ocupação do solo e a manutenção do seu carácter típico do povoamento da ilha de Santa Maria, em que as formas dominantes de ocupação e utilização do solo são as que decorrem das aptidões próprias e dos regimes específicos das categorias de uso do solo em que se inserem.

Dos solos urbanizados, que se encontram subdivididos em 5 subcategorias, a maior área corresponde a espaços urbanos a consolidar (49%), sendo a segunda subcategoria com maior expressão os espaços urbanos consolidados (31%). Por sua vez, os espaços urbanos a requalificar representam apenas 2,6% do total de solo urbano e abrange essencialmente a zona histórica do lugar do Aeroporto de Santa Maria.

Os solos de urbanização programada correspondem unidamente à categoria de espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão, abrangendo apenas 15,20ha (2,1% do solo urbano) no núcleo urbano de Vila do Porto, destinados a usos industriais e de armazenagem, sendo admitida a instalação de atividades complementares tais como serviços e equipamentos de apoio às empresas ou infraestruturas de gestão ambiental.

Na auscultação às Juntas de Freguesia, salienta-se que nenhuma identificou problemas ao nível do modelo de ordenamento vigente, não identificando, em termos gerais, quaisquer constrangimentos do PDM que tenham impedido ou restringido a implementação de algum projeto na freguesia.

A delimitação das categorias de uso do solo foi efetuada à luz do quadro legal em vigor à data de elaboração do PDM, o qual sofreu alterações relevantes, nomeadamente no que respeita aos critérios de classificação e qualificação do solo, salientando-se os relativos à delimitação do solo urbano que passaram a não incluir solos urbanizáveis ou de urbanização programada.

Face ao novo enquadramento definido na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), a única área que deixa de ser admissível corresponde à categoria de “Espaços Polivalentes Industriais, de Serviços e de Logística de Expansão” delimitada na planta de ordenamento e que ocupa 15,2ha,

De facto, de acordo com a informação disponibilizada no âmbito da dinâmica urbanística, verifica-se que a área delimitada na planta de ordenamento na categoria de solos de urbanização programada foi sendo ocupada, tendo-se registado 8 pedidos de licenciamento de novas edificações a que corresponderam essencialmente a instalação de novas atividades industriais, nomeadamente associadas à indústria transformadora e armazenagem. Na tabela seguinte encontram-se sintetizados os processos que deram entrada nos serviços municipais.

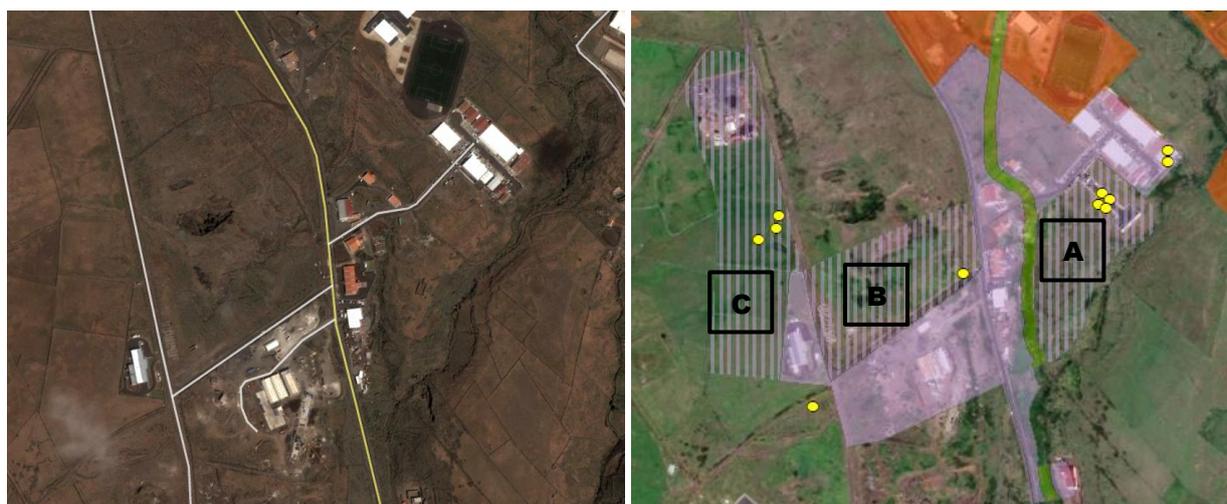
**Tabela 4.3\_Pedidos de licenciamento de novas edificações com incidência nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão**

Nº Proc.	Requerente	Ano	Fim a que se destina	Situação
28/2012	Sociedade de Desenvolvimento Municipal de Santa Maria	2012	Zona Industrial - 2ª fase	Infraestruturada / loteamento concluído
5/2016	Gelmariense, Lda	2016	Armazém	Deferido /Alvará Utilização
15/2017	Nabos da Terra, Lda	2017	Salsicharia	Pendente
17/2017	Serralharia Ilha Amarela	2017	Moradia	Alvará Utilização 22/2018
27/2017	Carpintaria Perdigão	2017	Carpintaria	Abandonado
43/2017	Gelmariense, Lda	2017	Armazém	Apresentou novo Lic (3/2018)
48/2017	ATSM_Atum Tradicional Sta Maria	2017	Ind Transformadora	Pendente
3/2018	Gelmariense Lda	2018	Armazém	Pendente

Fonte: CM Vila do Porto.

Recorrendo a imagens do Google Earth (abril 2009 e novembro 2019) e considerando os dados anteriores é possível verificar que os solos de urbanização programada têm sido objeto de pedidos de licenciamento e que atualmente constituem áreas em consolidação, adjacentes à zona industrial já consolidada.

**Figura 4.3\_Ocupação dos solos de urbanização programada (abril 2009 vs novembro 2019)**



Fonte: Imagens Google Earth; Qualificação do solo urbano do PDM em Vigor. CM Vila do Porto.

Neste contexto, as áreas que, por força do novo enquadramento legal, deverão ser reequacionadas no que respeita à sua qualificação do solo, têm registado uma dinâmica urbanística de acordo com o que era previsível no modelo de ordenamento do PDM em vigor, verificando-se as seguintes situações:

- A. Área devidamente infraestruturada e em processo de consolidação (zona industrial – 2ª fase) com 4 pedidos de licenciamento de novas construções associadas essencialmente à indústria transformadora e armazenagem;
- B. Área servida por via existente infraestruturada, situada entre espaços polivalentes industriais de serviços e de logística já consolidados, com 1 pedido de licenciamento para edificação destinado a indústria transformadora;
- C. Área em processo de consolidação, servida por via existente infraestruturada, parcialmente ocupada e com 3 pedidos de licenciamento de novas construções associadas a armazenagem de produtos alimentares, entre duas áreas já construídas.

Assim, pode concluir-se que, em termos gerais, estas áreas se apresentam atualmente em processo de consolidação, devendo continuar a ser incentivada a concentração deste tipo de usos nestes espaços, pelo que cumprem os critérios para poder vir a integrar a categoria de espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística, abrangidos pelos solos urbanizados.

Da avaliação efetuada identificaram-se ainda um conjunto de situações que deverão ser reajustadas na planta de ordenamento e que decorrem de atualizações necessárias e consideradas relevantes na prossecução dos objetivos de desenvolvimento do município.

Tabela 4.4\_Situações a equacionar na planta de ordenamento

Identificação	Descrição	Observações
	Delimitação da área afeta à Agência Espacial Europeia (ESA) e previsão de ampliação de acordo com a informação a ser disponibilizada pela entidade responsável.	A CM enviou ofício a solicitar informação à Edisoft sobre a área atual e a área máxima de possível ampliação a afetar a edificações e infraestruturas conexas da ESA (Agência Espacial Europeia), bem como a definição da faixa de proteção, caso seja aplicável, onde a ocupação do solo poderá vir a ser condicionada
	Delimitação da área afeta à Estação da Rede Atlântica de Estações Geodinâmicas e Espaciais (RAEGE) e previsão de ampliação de acordo com a informação a ser disponibilizada pela entidade responsável.	A CM enviou ofício a solicitar informação à Estrutura de Missão dos Açores para o Espaço da SRMCT sobre a área atual e a área máxima de possível ampliação a afetar a edificações e infraestruturas conexas da Estação da Rede Atlântica de Estações Geodinâmicas e Espaciais, bem como a definição da faixa de proteção, caso seja aplicável, onde a ocupação do solo poderá vir a ser condicionada
	Ampliação da área de Espaços Polivalentes Industriais, de Serviços e de Logística na zona dos Canaviais, integrando a área atual consolidada e faixa de proteção e enquadramento.	
	Revisão da classificação das vias no interior dos perímetros urbanos de acordo com as suas características, que têm inviabilizado algumas operações urbanísticas por não cumprirem os afastamentos definidos no Estatuto de Vias de Comunicação Terrestre da RAA,	Atualização, com base no levantamento dos marcos toponímicos.
	Atualização dos compromissos urbanísticos (faltou identificar o Alvará de loteamento nº 67 de 29-5-1987 a norte da ER - Canaviais, inserido em área de povoamento tradicional)	

Quanto ao solo urbano, as cinco freguesias consideram que as áreas urbanas delimitadas não colocaram até agora entraves à dinâmica existente. No entanto, a freguesia de Santo Espírito refere a existência de alguma expectativa por parte da população no que respeita ao aumento dos perímetros urbanos e a freguesia de Vila do Porto destaca a elevada expectativa que recai sobre a elaboração do Plano de Pormenor do Lugar do Aeroporto de Santa Maria como passo importante na requalificação daquela zona, em direção ao repovoamento dos bairros residenciais existentes.

Relativamente ao solo rural, duas das cinco freguesias (mais concretamente São Pedro e Santa Bárbara) reconhecem existir dinâmicas de edificação em áreas classificadas como solo rural, nomeadamente nos espaços agrícolas, com vista à construção de habitação e apoios à exploração agrícola. Por outro lado,

todas são unânimes ao referir que as áreas de povoamento tradicional se encontram adequadas à procura existente, bem como os respetivos parâmetros de edificabilidade, sendo que as freguesias de Santo Espírito e Vila do Porto fazem referência à necessidade de delimitação de novas áreas de povoamento tradicional.

## Planta de Condicionantes

A **planta de condicionantes** sintetiza todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, passíveis de ser cartografadas, aplicáveis ao território de Vila do Porto e decorrentes dos respetivos regimes jurídicos, identificados na tabela seguinte.

**Tabela 4.5\_Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

Património natural	Recursos hídricos	Leitos e margens dos cursos de água		
		Margens das águas do mar		
		Águas de nascente		
	Recursos geológicos: pedreiras			
	Reserva Ecológica			
	Reserva Agrícola Regional			
	Perímetro florestal			
	Reserva florestal de recreio	Valverde		
		Mata do Alto		
		Fontinhas		
	Parque Natural da Ilha de Santa Maria	Reserva Natural do Ilhéu da Vila		
		Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha		
		Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, da Ponta do Castelo, da Baía do Cura e do Pico Alto		
Áreas de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia				
Rede Natura 2000	ZPE do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente			
	ZEC da Ponta do Castelo			
Património edificado	Imóvel de interesse público			
	Conjunto protegido da zona antiga de Vila do Porto			
Infraestruturas	Básicas	Rede de abastecimento de água (adutoras)		
		Rede de drenagem de águas residuais e pluviais		
		Linhas de Baixa e Alta Tensão (6kv e 10kv)		
	Transporte e comunicação	Rede viária	Estradas Regionais	
			Estradas Municipais	
			Outras vias	
		Área de jurisdição portuária (APSM, SA)		
		Antenas de transmissão		
Faróis e outros sinais marítimos				
Defesa Nacional e Segurança Pública	Área de servidão Militar para o Aquartelamento de Santa Maria			
Equipamentos e outras servidões	Edifícios escolares			
	Domínio público do estado			
Cartografia e planeamento	Vértices geodésicos			

No que respeita a questões relacionadas com a Planta de Condicionantes do PDM em vigor, no inquérito realizado às Juntas de Freguesia surgiram referências a:

- i. Leitos e margens dos cursos de água (São Pedro),
- ii. Margem das águas do mar (Santo Espírito);
- iii. Reserva Ecológica (São Pedro);

- iv. Rede viária – outras vias (Santa Bárbara);
- v. Rede elétrica – linhas de baixa e alta tensão (São Pedro);
- vi. Domínio público do estado (Vila do Porto).

Identificam-se as seguintes questões que deverão ser reajustadas na planta de condicionantes, em que algumas decorrem de atualizações resultantes de novos instrumentos de gestão territorial:

- Alteração da Reserva Ecológica, em conformidade com os Planos de Pormenor das Zonas Balneares da Praia Formosa e dos Anjos;
- Desatualização da rede hidrográfica entre as linhas de água incluídas na Reserva Ecológica e as que existem no território.

### Programa de execução

O PDM de Vila do Porto definiu 4 **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)**, correspondentes a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a concretização do PDM o qual estabelece 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:

- Objetivos e programa de intervenção;
- Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
- Formas de execução, com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou aplicar, e programação temporal.

Na Planta de Ordenamento do PDM em vigor são delimitadas quatro Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), as quais decorrem de orientações do POOC da Ilha de Santa Maria que as definiu como “áreas de projeto” deverão ser concretizadas através de plano de pormenor:

**UOPG 01** – Plano de Pormenor da Praia Formosa;

**UOPG 02** – Plano de Pormenor da Maia;

**UOPG 03** – Plano de Pormenor de São Lourenço;

**UOPG 04** – Plano de Pormenor dos Anjos.

O regulamento do PDM define os objetivos individuais de cada UOPG, embora genericamente as UOPG referidas tenham os seguintes objetivos gerais:

- Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
- Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho;
- Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

Das quatro UOPG delimitadas na Planta de Ordenamento, foram executadas a UOPG01 e a UOPG04 (veja-se capítulo seguinte), sendo que as restantes têm como objetivos específicos:

- A **UOPG 2 – PP da Maia** apresenta os seguintes objetivos específicos:
  - Preservar a paisagem e o património natural e construído;
  - Requalificar áreas degradadas, qualificar os espaços públicos e melhorar as infraestruturas urbanas;
  - Acautelar situações de risco identificadas como a erosão das arribas e potenciais deslizamentos de massas;
  - Intervir de forma integrada segundo uma visão de conjunto dos espaços urbanos e rurais, fomentando interações entre os mesmos.
- A **UOPG 3 – PP de São Lourenço** apresenta os seguintes objetivos específicos:
  - Preservar a paisagem e o património natural e construído;
  - Acautelar situações de risco identificadas como a erosão das arribas e potenciais deslizamentos de massas;
  - Promover a fruição pública como função dominante do solo.

As UOPG constituem, assim, áreas de intervenção que são objeto de instrumentos que desenvolvam e concretizem os objetivos e termos de referência, de modo a promover a sua coerência espacial e funcional. Algumas abrangem apenas partes de áreas urbanas – em especial as áreas que integram espaços consolidados ou a consolidar –, bem como espaços classificados no solo rural.

Apesar de não terem sido executadas, as UOPG 2 e 3 foram delimitadas como Áreas de reabilitação urbana (conforme referido no capítulo anterior) constituídas justamente para assegurar o desenvolvimento das respetivas operações de reabilitação urbana que, em termos gerais, concretizem

os objetivos previstos no PDM, tendo em vista fundamentalmente, a sua qualificação urbanística, ambiental e patrimonial, bem como potenciar o desenvolvimento económico e coesão social destes territórios.

Contudo, embora existam diversos pedidos de legalização de edificações nestas duas áreas, em consequência de obras de génese ilegal, não se registou interesse por parte dos privados em aderir aos incentivos criados pela delimitação das ARU, apesar de subsistirem situações que contribuem para a degradação/descharacterização destes núcleos e perpetuação de situações de risco, nomeadamente:

- elevada impermeabilização do solo inerente à edificação e pavimentação de espaços exteriores privados e servidões de acesso;
- elevado índice de ocupação do solo, atingindo 100% em muitas propriedades e de que resulta, entre outras situações, a impossibilidade de drenagem das águas pluviais no interior da propriedade;
- os recentes acidentes geológicos e hidrológicos;
- a estrutura da propriedade que se caracteriza por parcelas estreitas, muitas em 4º linha relativamente à marginal, acessíveis por servidões com cerca de 1m de largura;
- a inexistência de infraestruturas de combate a incêndio nas propriedades interiores.

O **Programa de Execução** do PDM identificou 71 intervenções de carácter estratégico e/ou estruturante a que correspondem ações e investimentos (a realizar no horizonte do plano, ou seja, 10 anos) da competência e responsabilidade do município de Vila do Porto, definindo as prioridades de execução, os eventuais parceiros a envolver, a estimativa orçamental assim como eventuais fontes de financiamento.

Face à estratégia definida pelo modelo de ordenamento para o concelho de Vila do Porto, o conjunto de projetos e ações encontra-se estruturado segundo programas de intervenção, organizados de acordo com os objetivos do Plano, num total de:

- 5 Objetivos – definidos com base no diagnóstico da área de intervenção e nos desafios lançados à revisão do PDM e da identificação dos eixos estratégicos que estruturam o modelo de ordenamento;
- 15 Programas – que traduzem as propostas de intervenção, podendo abranger tipologias de ações distintas, tais como projetos de execução, ações de monitorização ou recomendações;
- 71 Projetos – que refletem o conjunto de intervenções propostas.

A tabela seguinte representa a orgânica do programa de execução do PDM de Vila do Porto bem como o seu nível de execução.

Tabela 4.6\_Nível de execução do programa de execução do PDM de Vila do Porto

Objetivos estratégicos/ programas	Projetos	Nível de execução	Observações
<b>Objetivo 1 - Promover a qualificação do solo urbano e a qualidade de vida</b>			
Programa 1.1 – Elaboração de PMOT	Elaborar o Plano de Pormenor da Praia Formosa	✓	
	Elaborar o Plano de Pormenor dos Anjos	✓	
Programa 1.2 – Requalificação de núcleos urbanos e reabilitação do património edificado	Elaborar um projeto de consolidação e requalificação paisagística da encosta sobre o porto de Vila do Porto	✗	
	Promover uma política municipal que beneficie a reabilitação de edifícios no centro histórico de Vila do Porto	⊘	Delimitação da ARU
	Promover uma política municipal que beneficie a reabilitação dos espaços urbanos a requalificar em Vila do Porto	⊘	Praça em São Pedro e Praça em Almagreira
	Reabilitar e ampliar a praça do município	▶	
	Reformular a iluminação pública de Vila do Porto	▶	Aguarda projeto da EDA para candidatura
	Requalificar a Rua Boa Nova	✗	
	Requalificar os espaços públicos	⊘	
Programa 1.3 – Reforço da rede de equipamentos de utilização coletiva	Reformular o edifício da Câmara Municipal	⊘	
	Beneficiar o parque escolar	⊘	Realizadas obras de beneficiação dos espaços exteriores da EB1/JI de Vila do Porto e obras de conservação de todas as escolas do 1º CEB

Objetivos estratégicos/ programas	Projetos	Nível de execução	Observações
	Reabilitar e ampliar o mercado municipal e reformular o espaço público envolvente	✓	
	Construir o Parque Urbano de Vila do Porto	✗	
	Construir a ciclovia de Vila do Porto	⊗	Incluindo projeto de infraestruturas do lugar do Aeroporto
	Construir o parque multiusos em Vila do Porto	✗	
	Construir os campos de ténis do Complexo Desportivo	✓	
	Elaborar a Carta Social do Município de Vila do Porto	✓	Necessita de atualização
	Beneficiação e construção de polidesportivos	✗	
	Construir o centro comunitário de São Pedro	▶	
	Ampliar o Cemitério de Santa Rosa em Vila do Porto	▶	
<b>Objetivo 2 - Manter as características do povoamento tradicional de Santa Maria</b>			
Programa 2.1 – Valorização da casa típica mariense	Realizar o inventário das casas típicas marienses	✗	
	Elaborar projetos – tipo da casa mariense	✗	
	Promover uma política de taxas municipais privilegiando a recuperação das casas típicas degradadas	✗	
	Elaborar estudos urbanísticos para as áreas de povoamento tradicional	✗	
<b>Objetivo 3 – Criar condições para a atração das atividades económicas e para a qualificação do território</b>			
Programa 3.1 - Inovação e melhoria da eficiência dos serviços municipais	Melhorar a acessibilidade e a utilização das TIC	⊗	
	Simplificar e qualificar o atendimento aos cidadãos e às empresas	⊗	
	Tratar e informatizar o arquivo municipal	⊗	
	Equipar a biblioteca municipal	✓	
Programa 3.2 – Implementação de políticas de desenvolvimento e diversificação de base económica	Apoiar as ações de promoção do turismo	✓	
	Apoiar a constituição de um centro de artesanato	✗	
	Instituir o prémio anual “Mariense”	✗	
	Publicar fascículos sobre receitas tradicionais	✗	
	Melhorar a sinalização e os materiais de informação sobre o município	⊗	
Programa 3.3 – Melhoria da qualidade da água e das infraestruturas de abastecimento público	Beneficiar as redes de adução e equipamentos de tratamento de água para consumo humano	▶	
	Proteger e preservar as origens de água através da delimitação de perímetros de proteção às captações subterrâneas para consumo humano	▶	
	Adotar medidas de planeamento e de soluções tecnológicas que promovam o uso eficiente da água e a mitigação das pressões sobre os recursos hídricos associadas ao desenvolvimento turístico	▶	
Programa 3.4 – Melhoria dos sistemas de saneamento básico	Beneficiar as redes de drenagem e estações de tratamento de águas residuais urbanas	⊗	
	Elaborar estudo da viabilidade de instalação de unidades de tratamento de águas residuais de baixo custo energético em pequenos aglomerados populacionais, cuja cobertura por sistemas “convencionais” não se revele técnica e economicamente adequada	✗	
	Garantir a adequada manutenção de fossas sépticas coletivas em aglomerados populacionais de pequena e média dimensão, bem como de fossas sépticas individuais em habitações isoladas	⊗	
	Incentivar a introdução de sistemas autónomos de drenagem, retenção e pré-tratamento de efluentes industriais e agropecuários	✓	
Programa 3.5 – Melhoria da gestão de RSU	Reativar o serviço convencional de recolha seletiva de resíduos urbanos destinados a reciclagem	✓	
	Introduzir o serviço de recolha de resíduos orgânicos e “verdes” urbanos	⊗	
Programa 3.5 – Melhoria da gestão de RSU	Implementar as unidades tecnológicas previstas pelo PEGRA	⊗	

Objetivos estratégicos/ programas	Projetos	Nível de execução	Observações
	Beneficiar tecnológica e operacional o aterro municipal de Zamba e respetiva estação de tratamento de águas lixivantes	✓	Aterro foi selado
	Capacitar tecnologicamente a incineradora do matadouro de Vila do Porto	✗	
	Promover e incentivar a gestão de resíduos especiais ou de fileira	✓	
	Reduzir o passivo ambiental e eliminar os locais de deposição não controlada de resíduos (e.g. lixeiras) ou focos potenciais de contaminação e degradação paisagística	✓	
Programa 3.6 – Melhoria das infraestruturas de acessibilidade e comunicações	Beneficiar a rede viária municipal	⊘	
Programa 3.7 – Campanhas de educação e sensibilização ambiental	Promover campanha de sensibilização para o uso racional da água	✓	
	Promover a educação e sensibilização para a necessidade de reciclagem de RSU	✓	
	Promover e sensibilizar o desenvolvimento das energias alternativas	⊘	
	Promover e divulgar as boas práticas agrícolas	⊘	
	Promover ações de sensibilização para a recuperação ambiental e paisagística de áreas de extração de inertes	⊘	
<b>Objetivo 4 - Criar condições para o desenvolvimento e diversificação dos usos e atividades no espaço rural</b>			
Programa 4.1 – Elaboração de PMOT	Elaborar o Plano de Pormenor da Maia	✗	
	Elaborar o Plano de Pormenor de São Lourenço	✗	
Programa 4.2 – Valorização das zonas balneares e áreas de recreio e lazer	Executar o Plano da Zona Balnear da Prainha	✗	
	Executar o Plano da Zona Balnear da Praia Formosa	✓	
	Executar o Plano da Zona Balnear da Ponta do Castelo	✗	
	Executar o Plano da Zona Balnear da Piscina da Maia	✓	
	Executar o Plano da Zona Balnear de São Lourenço	✗	
	Executar o Plano da Zona Balnear da Piscina dos Anjos	✓	
	Requalificar a área de lazer da Cascata do Aveiro	⊘	
	Qualificar o parque de campismo	✓	
	<b>Objetivo 5 - Valorizar os recursos naturais e patrimoniais</b>		
Programa 5.2 – Minimização de situações de risco	Valorizar as paisagens culturais das baías da Maia e São Lourenço	▶	
	Promover a requalificar ambiental e paisagística das Ribeiras de São Francisco, de Sancho e dos Poços	✓	
	Promover a reabilitação de moinhos e de testemunhos de ocupação rural junto ao litoral e cursos de água	✗	
	Constituir uma rede integrada de miradouros	⊘	
	Requalificar o percurso pedonal junto à costa - Anjos	⊘	
Programa 5.2 – Minimização de situações de risco	Colaborar na monitorização da estabilidade das arribas na ilha de Santa Maria (São Lourenço, Maia, Ponta do Castelo, Praia Formosa e Vila do Porto)	✓	
	Valorizar, limpar e desobstruir as linhas de água e respetivas margens	⊘	
	Elaborar o Plano Municipal de Ação de Ruído	✗	

Legenda: ✓ executada ⊘ parcialmente executada ✗ não executada ▶ em curso

Fonte: CMVP, 2020.

Dos 71 projetos previstos no programa de execução, 30% estão por executar, tendo sido concretizados 20 completamente e 30 parcialmente, dos quais 8 estão atualmente em curso. De salientar que os

projetos relativos à valorização da casa Mariense não foram implementados (havendo intenção de resolver a questão da intervenção na casa mariense em sede de regulamento municipal de urbanização e edificação), bem como 3 dos 6 planos de zona balnear programados.

As intervenções previstas pelo PDM obtiveram um nível de execução satisfatório, sendo que nos últimos anos foram introduzidas diversas melhorias em termos de rede viária do território concelhio – tais como beneficiação de pavimentos, construção de áreas de estacionamento e melhoria das condições de drenagem e da sinalização da rede viária municipal –, melhoria da rede de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, requalificação de equipamentos de utilização coletiva e de espaços públicos, entre outras ações.

Para além das ações e projetos definidos no programa de execução, desde a entrada em vigor do PDM até agora foi também concretizado um conjunto de intervenções – algumas delas de responsabilidade do Governo Regional – relacionadas essencialmente com:

- a construção / requalificação de equipamentos coletivos (associados à administração pública, ao desporto, à educação e na área cultural, entre outros);
- a construção / requalificação de espaços públicos e zonas de estadia (praças, largos, zonas de lazer);
- a melhoria das acessibilidades, circulação e estacionamento (beneficiação da rede viária, melhoria da drenagem e sinalização, criação de zonas de estacionamento, etc);
- a construção / ampliação de infraestruturas ambientais e melhoria das redes existentes, nomeadamente de abastecimento de água e de águas residuais e pluviais;
- a requalificação do património histórico da ilha – como a recuperação de equipamentos localizados na zona histórica do lugar do Aeroporto;
- a construção da marina de Vila do Porto e construção da pousada de juventude;
- a proteção e requalificação da orla costeira (São Lourenço, Praia Formosa e Maia).

Finalmente, considerando a auscultação efetuada às juntas de freguesia quanto aos principais problemas/debilidades existentes nas freguesias, foram sistematicamente identificados problemas ao nível de:

- i. degradação da rede viária (Almagreira, São Pedro e Vila do Porto),
- ii. redes de saneamento (Almagreira, Santo Espírito e Vila do Porto, sendo que esta destacou a situação do lugar do Aeroporto),
- iii. equipamentos coletivos nomeadamente associados ao desporto e bem-estar (Almagreira e São Pedro) e reabilitação da Cantina do Aeroporto (Vila do Porto)
- iv. e, ainda, espaços de lazer (referência feita por São Pedro e Vila do Porto).

## 4.2. Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto

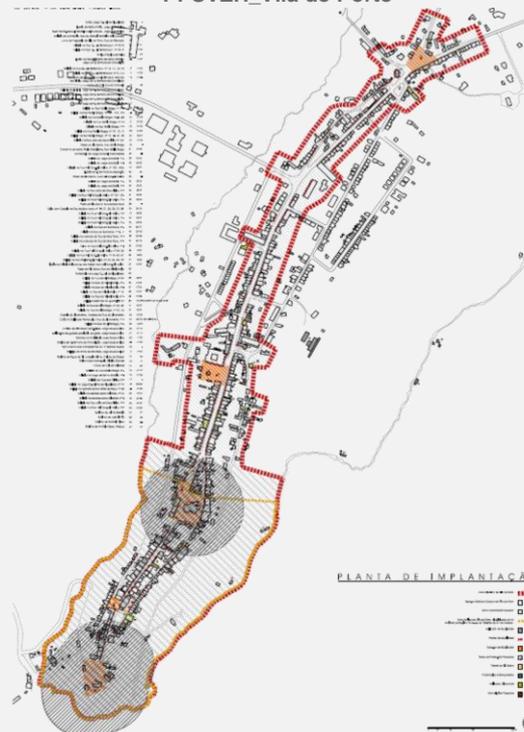
### Modelo de ordenamento e objetivos do plano

Em 2006 é publicado o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto (PPSVZH\_Vila do Porto), DRR n.º 12/2006, de 24 de fevereiro, que contempla uma área de intervenção aproximada de 31,5ha, abrangendo a designada “zona antiga” de Vila do Porto, classificada como conjunto classificado de interesse público e a respetiva zona de proteção.

O PPSVZH\_Vila do Porto definiu como objetivos:

- Estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo da respetiva área de intervenção;
- Definir a conceção geral da organização urbana;
- Definir as normas gerais do sistema de execução a utilizar na respetiva área de intervenção;
- Definir ações específicas de recuperação, requalificação e reabilitação das construções existentes que introduzam uma nova dinâmica na zona de intervenção.
- A área de intervenção deste plano incidiu sobre o espaço urbanizado e encontrava-se dividida em duas classes de espaço – o espaço histórico-cultural de Vila do Porto e a área de proteção adjacente, designada por zona consolidada superior – conforme indicado na Planta de Implantação.

Figura 4.4\_ Extrato da planta de implantação do PPSVZH\_Vila do Porto



Fonte: CM Vila do Porto

O Plano Diretor Municipal de Vila do Porto, publicado posteriormente, classifica a área de intervenção do PPSVZH\_Vila do Porto nos solos urbano e rústico, este último abrangendo a arriba natural envolvente, e qualifica o solo urbano como espaço urbano consolidado, remetendo a sua regulamentação para o respetivo plano de salvaguarda.

Com a publicação do Regime Jurídico de Proteção e Valorização do Património Cultural Móvel e Imóvel, DLR n.º 3/2015/A, de 4 de fevereiro, os conjuntos classificados de interesse público são obrigatoriamente dotados de plano de pormenor de salvaguarda no prazo máximo de três anos, contados da publicação do ato que os classifica, de acordo com o artigo 17.º do diploma referido.

No caso dos planos de salvaguarda aprovados estes devem ser revistos de modo a adequarem-se aos princípios publicados nesta legislação, de acordo com o número 2 do artigo 47.º do novo regime jurídico de proteção e valorização do património.

Neste contexto, a revisão do PPSVZH\_Vila do Porto deverá ser elaborada nos termos da legislação vigente para os instrumentos de gestão territorial tendo em especial atenção o enquadramento dado pelo DLR n.º 3/2015/A, o qual identifica no seu artigo 19.º “medidas específicas destinadas à salvaguarda e valorização dos imóveis ou conjuntos classificados e respetivas zonas de proteção, no quadro do desenvolvimento e garantia da qualidade ambiental e de vida, tendo em conta o contexto urbano e ou territorial em que se inserem, subordinando-se ao respeito e à promoção dos valores patrimoniais que justificam a proteção desses bens”.

Contudo, ao nível da gestão e operacionalização do Plano no que respeita às intervenções dos particulares, importa sobretudo encontrar mecanismos de simplificação dos procedimentos administrativos no âmbito do licenciamento das operações urbanísticas, como forma de incentivar a realização de obras conducentes à melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das

edificações – sobretudo na designada “zona antiga” – e eliminação das dissonâncias muitas vezes resultantes de obras ilegais pela dificuldade de acesso à contratação de projetos de arquitetura.

### Programa de execução

No que respeita à concretização do PPSVZH\_Vila do Porto, este plano apresenta um conjunto de intervenções e medidas de requalificação do núcleo histórico no seu programa de execução, as quais têm vindo a ser realizadas e implementadas pelo município. Estas ações são essencialmente de dois tipos:

- de carácter pontual, incidindo sobre o local concreto e limitado, como a construção de equipamentos ou recuperações de troços de espaços públicos;
- de carácter geral, incidindo sobre todo o espaço público da área sujeita a plano e espaços imediatamente confinantes com este, como indicações de reconversão de pavimentações ou iluminação pública.

Em termos globais, os projetos previstos no PPSVZH\_Vila do Porto foram concretizados na medida em que ao longo da última década se assistiu a uma reabilitação generalizada da zona histórica de Vila do Porto, nomeadamente da recuperação de inúmeros edifícios para instalação de diversos equipamentos coletivos e empreendimentos turísticos, acompanhada de operações de requalificação do espaço público, numa clara aposta de revitalização urbana e económica desta importante parte da sede do concelho.

## 4.3. Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa

O Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa, adiante designado por PP\_PraiaFormosa, incide sobre uma importante zona balnear localizada na costa sul da ilha de Santa Maria, na freguesia de Almagreira e abrange uma área total de 40 ha, cujos objetivos visam essencialmente a requalificação urbanística e desenvolvimento urbano sustentável.

A elaboração do PP\_PraiaFormosa concretiza a UOPG 1 delimitada no PDM de Vila do Porto, que seguiu uma imposição do **Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de Santa Maria (POOC)**, aprovado pelo DRR n.º 15/2008/A, de 25 de Junho, o qual, por sua vez, definiu para esta área a obrigatoriedade de elaboração de um plano de pormenor, sendo que, até este entrar em vigor, ficavam interditas as operações de loteamento e a construção de novas edificações. O plano de pormenor a elaborar deveria prosseguir os seguintes objetivos específicos:

- a) Estabelecer regras que fomentem a diminuição de conflitos entre as diferentes pretensões de utilização do território;
- b) Requalificar elementos dissonantes, qualificar os espaços públicos e melhorar as infraestruturas urbanas;
- c) Promover a fruição pública como função dominante do solo.

### Modelo de ordenamento e objetivos do plano

O PP\_PraiaFormosa abrange a frente urbana litoral da Praia Formosa e enquadrou a elaboração do Plano da Zona Balnear da Praia Formosa previsto igualmente no âmbito do POOC, englobando na sua área de intervenção a área de utilização recreativa e de lazer e a área balnear, equacionando as intervenções necessárias para adequar a Praia Formosa à sua classificação como Tipo 1.

Foram definidos os seguintes **objetivos** para PP\_PraiaFormosa:

1. **Promover a requalificação urbanística e o desenvolvimento urbano sustentável da Praia Formosa**, criando condições para fixação de novos habitantes, garantindo a integração paisagística das novas edificações e a qualidade urbana e ambiental, contribuindo para uma urbanidade que traduza os valores rurais e naturais presentes;
2. Criar as condições para que a Praia Formosa se afirme como **destino turístico e de recreio e lazer** à escala regional baseado na diversidade de recursos presentes, nomeadamente através da oferta diversificada de espaços de fruição públicos e do reforço dos equipamentos de apoio ao recreio balnear e prática desportiva;
3. **Valorizar e salvaguardar as estruturas biofísicas existentes**, designadamente a orla costeira e as zonas ribeirinhas, numa perspetiva de qualificação e de aposta na fruição dos recursos e dos valores naturais presentes e enquanto fator de integração do aglomerado na envolvente natural e rural;

4. **Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade na Praia Formosa**, adequando-as a uma maior procura, quer do ponto de vista residencial, quer turístico e recreativo, privilegiando os modos pedonal e ciclável para a interligação dos diversos espaços de fruição e vivência, e dotando-a de condições de estacionamento adequadas à sua atratividade municipal e regional.

Em termos de qualificação do solo, a área de intervenção do PP\_PraiaFormosa incide sobre o solo urbano e solo rural, integrando as seguintes categorias e subcategorias do PDM:

- Solo rural: espaços agrícolas, espaços agroflorestais, espaços florestais, espaços naturais e culturais e ainda espaços de equipamentos (que agrega a área de vocação recreativa e de lazer, a zona balnear e o parque de campismo, os quais em conjunto com a via marginal, constituem a frente marítima da Praia Formosa)
- Solo urbano: espaços urbanos consolidados e espaços urbanos a consolidar.

Figura 4.5 Extrato da Planta de Implantação do PP\_PraiaFormosa



Fonte: CM Vila do Porto.

Contudo, o PP procedeu à reorganização e desagregação das categorias do uso do solo atrás identificadas no sentido de adequar a qualificação do solo ao modelo de organização espacial preconizado, definindo as seguintes áreas funcionais:

- Em solo rural:
  - Frente marítima, constituída pelas seguintes áreas: praias, passeio marítimo, áreas de vocação recreativa e parque de campismo;
  - Áreas de enquadramento, constituídas pelas áreas agrícolas ou florestais e pelas áreas naturais.
- Em solo urbano, as áreas de habitação e usos complementares.

Complementarmente ao zonamento referido no número anterior, na planta de implantação são, ainda, identificadas as áreas de circulação e de estacionamento, bem como as áreas verdes de proteção que integram quer solo rural quer solo urbano.

Em síntese, dos 40ha da área de intervenção, cerca de metade, sensivelmente 21 ha, é classificada como solo urbano, dos quais cerca de 22% (5ha) são considerados espaços urbanos consolidados e cerca de 78% (16ha) corresponde a espaços urbanos a consolidar. A restante área é classificada como solo rural sobre a qual incidem cumulativamente um conjunto de restrições significativas em termos de uso, ocupação e transformação do solo com as quais o PP\_PraiaFormosa se compatibilizou.

## Programa de execução

A execução do PP\_PraiaFormosa assenta, por um lado, na delimitação de duas unidades de execução (zona norte e zona nascente da área de intervenção) que concretizam a transformação fundiária das parcelas que integram o solo urbano e que suportam a organização espacial definida pelo plano.

Neste contexto, no programa de execução são apresentadas 15 ações, descritas em fichas onde se inclui a identificação das entidades responsáveis e parceiras, o grau de prioridade (são estabelecidos dois níveis: 1 - estruturante e 2 – complementar) que estão diretamente associadas à sua importância estratégica para o cumprimento dos objetivos do PP\_Praia Formosa – estimativa orçamental e ainda as respetivas fontes de financiamento possíveis. Na tabela que se segue procede-se a uma análise das ações previstas e do respetivo nível de execução.

Tabela 4.7\_Nível de execução das ações previstas no PP\_PraiaFormosa

Ação	Nível de execução	Observações
1. Realização de campanha de prospeção geotécnica	✗	
2. Requalificação do passeio marítimo	✗	
3. Requalificação do Forte de São João Batista	✗	
4. Reperfilamento da Estrada Regional	✗	
5. Reperfilamento e infraestruturação da estrada Praia-Malbusca	⦿	
6. Reperfilamento da estrada de ligação entre a ER e a via Marginal	✗	
7. Reperfilamento do Caminho Velho	✗	
8. Construção da variante ao Caminho Velho	✗	
9. Construção da Rua Projetada A	✗	
10. Reperfilamento da Rua do Moinho	✗	
11. Construção da Rua Projetada B	✗	
12. Construção da Rua Projetada C	✗	
13. Recuperação e valorização dos cursos de água	⦿	
14. Beneficiação do Parque de Campismo	✓	
15. Promover a reabilitação de moinhos e de testemunhos de ocupação rural junto ao litoral e cursos de água	✗	

Legenda: ✓ executada ⦿ parcialmente executada ✗ não executada ▶ em curso

Fonte: CMVP, 2020.

Pode concluir-se que a maioria das ações não foi, até agora, concretizada, constituindo ações de iniciativa predominantemente privada (obras de infraestruturação e constituição de lotes para edificação) e outras de iniciativa pública – associadas sobretudo à construção/requalificação de espaços públicos e equipamentos coletivos.

Apesar de não ser estabelecido um horizonte do plano, atendendo a que o PP\_Praia Formosa entrou em vigor em 2015, considera-se que o período de vigência do plano é ainda relativamente curto, estando o processo de consolidação da área de intervenção em curso. No entanto, registam-se algumas questões que deverão ser equacionadas, nomeadamente:

- Dificuldades de aplicação dos mecanismos de perequação, no caso de concretização parcial das unidades de execução;
- Desatualização dos valores calculados nos quadros de benefícios e encargos resultantes da perequação;
- Necessidade de revisão das tipologias de empreendimentos turísticos admitidas e dos respetivos parâmetros de edificabilidade;
- Desatualização de algumas condicionantes, como por exemplo, a reserva ecológica (leitões e margens dos cursos de água).

## 4.4. Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos

A elaboração do Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos, adiante designado por PPAAnjos, à semelhança do PP\_PraiaFormosa, concretiza a UOPG 4 definida no PDM de Vila do Porto, a qual decorre de uma imposição do POOC de Santa Maria, acolhendo os programas e projetos definidos no âmbito do deste instrumento de natureza especial, nomeadamente: 1.5 - intervenção na área urbana dos Anjos, 1.6 - requalificação da frente marítima dos Anjos e 1.8 – Orientações para a elaboração do plano de pormenor dos Anjos.

O POOC de Santa Maria definiu para esta área a obrigatoriedade de elaboração de um plano de pormenor, sendo que, até este entrar em vigor, ficavam interditas as operações de loteamento e a construção de novas edificações. O plano de pormenor a elaborar deveria prosseguir os seguintes objetivos específicos:

- a) Requalificar elementos dissonantes, qualificar os espaços públicos e melhorar as infraestruturas urbanas;
- b) Estabelecer regras que fomentem a diminuição de conflitos entre as diferentes pretensões de utilização do território;
- c) Acautelar situações de risco identificadas como a erosão das arribas e potenciais deslizamentos de massas.

### Modelo de ordenamento e objetivos do plano

O PP\_Anjos enquadra, ainda, o Plano da Zona Balnear dos Anjos previsto no âmbito do POOC, englobando na sua área de intervenção a área de utilização recreativa e de lazer e a área balnear, equacionando as intervenções necessárias para adequar esta zona balnear à sua classificação, nos termos da legislação específica vigente.

A área de intervenção encontra-se situada na zona norte da freguesia de Vila do Porto, junto ao litoral, numa área privilegiada quer do ponto de vista ambiental, quer paisagístico, abrangendo a área urbana que envolve uma importante zona de recreio balnear, o núcleo urbano dos Anjos.

Este plano tem como objetivos:

- a) **Promover a requalificação do núcleo urbano**, resolvendo problemas de degradação e integração dos elementos dissonantes e criando novas áreas para habitação e outros usos complementares, através de regras urbanísticas que permitam uma transformação harmónica evolutiva adequada do conjunto;
- b) **Qualificar os espaços públicos e melhorar as infraestruturas urbanísticas**, através de intervenções que mantenham o carácter do núcleo urbano e garantam a integração formal e funcional e a fruição das diferentes áreas do núcleo urbano, bem como a minimização das situações de risco;
- c) **Apoiar as iniciativas associativas e culturais existentes**, criando espaços coletivos que contribuam para a afirmação simbólica da Baía dos Anjos, através do seu reforço e da sua articulação entre os vários espaços em presença.

O solo que integra a área de intervenção do PPAAnjos é classificado no PDM de Vila do Porto (em coerência com o regime estabelecido pelo POOC) como solo rural e solo urbano nas seguintes categoriais e subcategoria de espaço:

- Solo rural: espaços florestais, espaços naturais e culturais e espaços de equipamentos, que agrega a área balnear que, em conjunto com a via marginal, constituem a frente marítima dos Anjos;
- Solo urbano: espaços urbanos consolidados, espaços urbanos a consolidar e espaços verdes.

O PPAAnjos assumiu a classificação do solo definida no PDM de Vila do Porto e procedeu à reorganização e desagregação das categorias de uso do solo acima referidas, de modo a adequar a qualificação do solo ao modelo de organização espacial preconizado – tendo, no entanto, ajustado os limites do perímetro urbano com base na alteração de escala e na adequação aos limites das unidades cadastrais, bem como nas orientações e intervenções previstas no POOC (designadamente na ficha de projeto 1.6 do respetivo Programa de Execução)

Neste contexto, na planta de implantação são delimitadas as seguintes áreas funcionais:

- Em solo rural, as áreas de enquadramento – constituídas pela orla costeira e envolvente natural, correspondendo maioritariamente a espaços naturais e culturais do PDM – e pequenas áreas classificadas como espaços florestais, muito pontualmente no limite da área de intervenção do PP;
- Em solo urbano, as áreas de habitação e usos complementares.

Complementarmente ao zonamento referido, na planta de implantação são, ainda, identificados os espaços públicos que integram as áreas de circulação e de estacionamento, as áreas verdes e arborizadas, bem como os equipamentos públicos.

Figura 4.6\_ Extrato da Planta de Implantação do PPA<sub>njos</sub>



A execução do PPA<sub>njos</sub> assenta, por um lado, na transformação fundiária de diversas parcelas integradas no solo urbano e, por outro, na realização das operações urbanísticas que suportam a organização espacial definida no Plano (ações de iniciativa predominantemente privada). Assim, o PPA<sub>njos</sub> delimitou duas Unidades de Execução, a saber:

**UE1 – zona de expansão urbana:** a transformação fundiária deverá concretizar-se através de operação de loteamento – não impedindo a construção avulsa nos lotes que se encontrem servidos por infraestruturas (desde que não coloquem em causa a referida operação de loteamento);

**UE2 – zona de vocação turística:** a sua ocupação e transformação deve ser antecedida, consoante da natureza da intervenção assim o exigir, de plano de pormenor, unidade de execução ou operação de loteamento, com ou sem associação de proprietários.

O PPA<sub>njos</sub> identifica ainda um conjunto de intervenções descritas no seu Programa de Execução, correspondentes a ações de iniciativa pública - associadas à construção/requalificação de espaços verdes públicos e de equipamentos coletivos – e de iniciativa privada, que respeitam a um novo arruamento e constituição de lotes para edificação.

Neste contexto, no programa de execução são apresentadas 14 intervenções, incluindo a identificação das entidades responsáveis e parceiras, o grau de prioridade (são estabelecidos dois níveis: 1 - estruturante e 2 – complementar) que estão diretamente associadas à sua importância estratégica para o cumprimento dos objetivos do Plano – e ainda as respetivas fontes de financiamento possíveis. Na tabela que se segue procede-se a uma análise das ações previstas e do seu nível de execução.

**Tabela 4.8\_Nível de concretização das ações previstas no PPAnjos**

Ação	Nível de execução	Observações
1. Prolongamento do passeio marginal para norte/nascente;	✗	
2. Requalificação do complexo de Piscinas dos Anjos e espaço adjacente	⦿	
3. Construção da Praça Cristóvão Colombo	✗	
4. Ampliação do parque de estacionamento existente	⦿	
5. Beneficiação do Porto dos Anjos	✗	
6. Construção da Rua A (UE1)	✗	
7. Reperfilamento da rua de acesso interior da zona consolidada e melhoria das condições de inversão de marcha	✗	
8. Reperfilamento do acesso ao loteamento na zona central	✗	
9. Reperfilamento e beneficiação da via de acesso ao caminho pedonal da Gruta dos Anjos	⦿	
10. Requalificação do percurso pedonal junto ao litoral (Caminho da Gruta dos Anjos)	⦿	
11. Requalificação e valorização da Ribeira do Lemos	✗	
12. Recuperação e valorização dos cursos de água	✗	
13. Construção do acesso de emergência	✗	
14. Drenagem da arriba	✗	

Legenda: ✓ executada ⦿ parcialmente executada ✗ não executada ▶ em curso

Fonte: CM Vila do Porto, 2020.

Pode concluir-se que a maioria das ações não foi, até agora, concretizada, tendo sido parcialmente executadas apenas 4 das 14 ações previstas. Apesar de não ser estabelecido um horizonte do plano, atendendo a que o PP\_Anjos entrou em vigor em 2015, considera-se que o período de vigência do plano é ainda relativamente curto, estando a sua concretização em curso. No entanto, registam-se algumas questões que deverão ser equacionadas, nomeadamente:

- Dificuldades de aplicação dos mecanismos de perequação, sobretudo no caso de concretização parcial das unidades de execução
- Desatualização dos valores calculados nos quadros de benefícios e encargos resultantes da perequação;
- Necessidade de revisão das tipologias de empreendimentos turísticos admitidas e dos respetivos parâmetros de edificabilidade;
- Desatualização de algumas condicionantes, como por exemplo, a reserva ecológica – necessidade de conclusão do processo de desafetação.

## 5. CONCLUSÕES

A primeira revisão do PDM de Vila do Porto, publicada em Diário da República, 2.ª série - N.º 43 - 29 de fevereiro de 2012, sob o Aviso n.º 3279/2012, permitiu a consolidação de uma proposta de ordenamento do território assente em regras de uso, ocupação e transformação do solo operativas conduzindo a orientações para uma correta e eficaz gestão do território, bem como, para a programação das ações de planeamento a desenvolver a nível concelhio.

Da avaliação efetuada, conclui-se que, em termos gerais, o modelo de ordenamento do PDM em vigor tem respondido bem às dinâmicas territoriais, económicas e sociais verificadas ao longo dos 8 anos de vigência, salientando-se que não foram identificados pelas juntas de freguesia quaisquer constrangimentos resultantes da aplicação do PDM que tenham impedido a concretização de qualquer projeto estruturante nas cinco freguesias.

Sem prejuízo da validação e pertinência do modelo de ordenamento em vigor, foi identificado um conjunto de situações que deverão dar origem a atualizações do PDM e que resultam quanto à sua natureza essencial da necessidade de:

- **proceder à adaptação** deste instrumento face ao novo enquadramento legal, bem como à entrada em vigor de novos planos e programas ou ainda servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente:
  - Alteração da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBSOTU);
  - A classificação do Lugar do Aeroporto de Santa Maria como conjunto de interesse público;
  - Incorporação das recomendações do Programa Regional para as Alterações Climáticas;
  - A atualização da rede viária municipal de acordo com o levantamento dos marcos toponímicos realizados em 2014, 2016 e 2017;
  - Publicação do POTRAA, que se prevê para brevemente.
- **efetuar a correção de erros materiais e retificações**, tais como:
  - Acertos de cartografia determinados por erros de transposição de escalas, definição de limites físicos no terreno, eliminação de linhas de água inexistentes de acordo com o recenseamento dos recursos hídricos, entre outros;
  - Clarificação da redação de disposições normativas resultante da gestão corrente do plano que tenham sido identificadas como de difícil interpretação e/ou aplicação;
  - Retificação de erros nos parâmetros de dimensionamento das áreas de estacionamento e dos perfis da rede viária de acordo com legislação específica vigente;
  - Eliminação de incongruências pontuais entre as peças fundamentais do plano.

Complementarmente e numa proposta de atualização a médio/longo prazo, identificaram-se ainda outras questões a serem ajustadas, nomeadamente a alteração da Reserva Ecológica do município devido à desatualização da base cartográfica, designadamente das linhas de água, e a facilidade operacional que resultará da simplificação das disposições regulamentares associadas às UOPG que deverá se equacionada no âmbito de uma revisão do PDM..

Face às questões inventariadas, que justificam a necessidade de alteração /revisão do PDM de Vila do Porto, importa ter em consideração o enquadramento jurídico consagrado na legislação para a alteração, correção, retificação ou revisão dos instrumentos de gestão territorial.

Nos termos da legislação, designadamente no artigo 123º a **alteração dos instrumentos de gestão territorial** pode ocorrer:

- Da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhes estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano, desde que revista carácter parcial, designadamente, se restrinja a uma parte delimitada da respetiva área de intervenção;

- Da ratificação ou da aprovação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem ou conformem;
- Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

Por sua vez, revisão dos instrumentos de gestão territorial implica a reconsideração e reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais.

Assim, a **alteração por adaptação**, nos termos do Artigo 128º (do RJGT-A) decorre:

- a) Da entrada em vigor de legislação ou de regulamentação, designadamente planos sectoriais, planos especiais e planos municipais de ordenamento do território;
- b) Da incompatibilidade com a estrutura regional do sistema urbano, com as redes, as infraestruturas e os equipamentos de interesse regional e com a delimitação da estrutura regional de proteção e valorização ambiental definidas no PROTA, no caso dos planos municipais de ordenamento do território;
- c) Da variação total máxima de 3 % da área de construção inicialmente prevista em planos de urbanização e de pormenor.

Segundo o artigo 129º, as **correções materiais e retificações** dos instrumentos de gestão territorial são dizem respeito a:

- a) Correções de erros materiais, patentes e manifestos, na representação cartográfica;
- b) Acertos de cartografia determinados por incorreções de cadastro, de transposição de escalas, de definição de limites físicos identificáveis no terreno, bem como por discrepâncias entre plantas de condicionantes e plantas de síntese, de ordenamento, de zonamento ou de implantação;
- c) Correções de regulamentos ou de plantas determinadas por incongruência entre si.

Por sua vez, o procedimento de **alteração simplificada** dos planos municipais de ordenamento do território (artigo 130º) é aplicável em alterações que resultem da necessidade de integrar a lacuna originada pela cessação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública ou pela desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado e da Região, quando:

- a) A área se insira em perímetro urbano;
- b) A área seja igual ou inferior à da maior parcela existente na área envolvente e constitua uma unidade harmoniosa que garanta a integração do ponto de vista urbanístico e a qualidade do ambiente urbano.

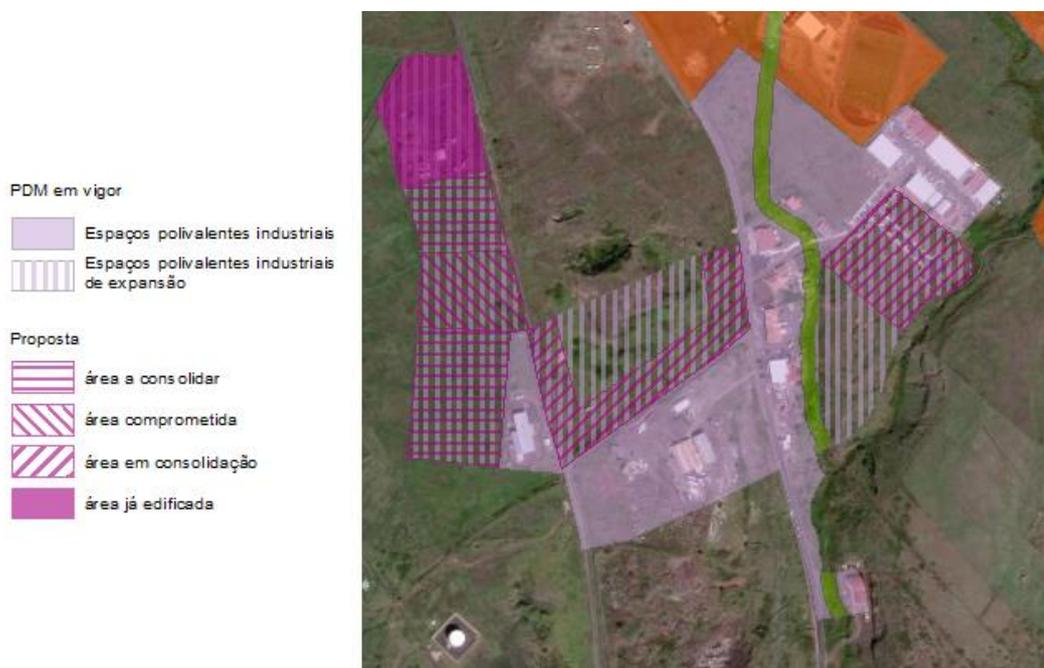
Finalmente, o procedimento de **revisão** dos planos especiais e dos planos municipais de ordenamento do território, nos termos do artigo 131º, pode decorrer:

- Da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios de avaliação da execução dos mesmos;
- De situações de suspensão do plano e da necessidade da sua adequação à prossecução dos interesses públicos que a determinaram.

Neste contexto, e face à avaliação efetuada, a urgência em alterar o PDM de Vila do Porto resulta diretamente da entrada em vigor da nova lei de Bases de Ordenamento do Território que determina essa obrigatoriedade, nomeadamente da eliminação dos espaços urbanizáveis, sendo que, no caso concreto do PDM de Vila do Porto, esta alteração se restringe a três zonas (veja-se figura seguinte), duas delas já devidamente infraestruturadas e em processo de consolidação que naturalmente

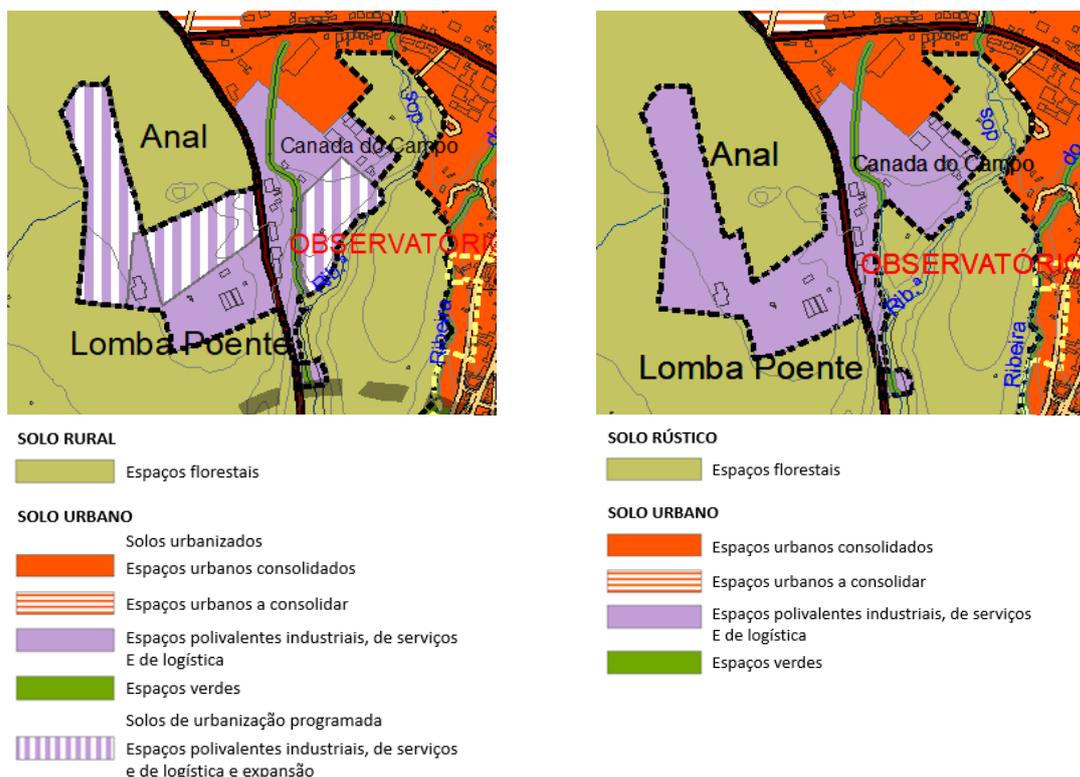
passarão a integrar os espaços polivalentes industriais de serviços e de logística abrangidos pelos solos urbanizados, devendo ser integrado nas categorias envolventes do solo rústico as áreas não ocupadas.

Figura 5.1\_Proposta de alteração a equacionar para a delimitação dos espaços polivalentes industriais



Em seguida, apresenta-se a proposta de alteração da planta de implantação, na sequência das conclusões anteriores, em que, eliminando os espaços polivalentes industriais de serviços e de logística de expansão, se propõe a integração das áreas efetivamente já ocupadas ou infraestruturadas nos espaços polivalentes industriais de serviços e de logística e a reclassificação das áreas sobrantes em solo rústico, na categoria de espaços florestais.

Figura 5.2\_Comparação entre o PDM em vigor e a proposta de alteração



Em resumo, o PDM em vigor apresenta 15,2ha de solos de urbanização programada (2,1% do solo urbano), dos quais, segundo esta proposta, cerca de 11,2ha serão integrados na categoria de espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística – resultando num total de 62,9ha nesta categoria – e 4ha deverão ser reclassificados como solo rústico, na categoria de espaços florestais, pelo que haverá lugar a uma redução do solo urbano para 716,5ha, ou seja, 7,4% do território municipal.

Neste contexto, face ao descrito anteriormente, considera-se que o PDM poderá ser objeto, a curto prazo, de uma alteração por adaptação, de forma responder aos requisitos legais decorrente da nova Lei de Bases Gerais da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, aproveitando também para suprimir os erros materiais e retificações identificadas remetendo para uma fase posterior a revisão deste instrumento.









De seguida, apresenta-se o Regulamento do PDM em vigor, identificando os artigos que deverão ser objeto de ajustamento, onde são assinaladas situações a equacionar, no que respeita a:

**Artigo** – Atualizações resultantes do novo enquadramento legal e/ou de planos e programas que entretanto tenham entrado em vigor;

**Artigo** – Clarificação da redação das disposições normativa decorrente da gestão diária do plano;

**Artigo** – Reajustamentos a equacionar decorrentes de dinâmicas territoriais verificadas.



## Artigo 7.º

**Alargamentos ou restrições casuísticas do período de funcionamento**

1 — Utilizando a faculdade que é concedida pelo artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 48/96, de 15 de maio, e de acordo com as limitações dele constantes, a Câmara Municipal de Tavira pode alargar ou restringir os limites fixados no presente Regulamento, a pedido dos interessados ou quando assim o deliberar.

2 — A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara, pode aprovar regulamentos especiais para espaços físicos que, dadas as suas características singulares, possam desempenhar a função e ter a importância das denominadas «lojas-âncora».

3 — Conforme disposto no preceito referenciado no n.º 1 deste artigo as deliberações sobre esta matéria devem ser precedidas de audiência prévia às seguintes entidades:

Associações de defesa dos consumidores;  
Associações de comerciantes;  
Associações dos industriais hoteleiros e similares;  
Sindicatos dos trabalhadores do comércio e serviços;  
Polícia de Segurança Pública;  
Guarda Nacional Republicana;  
Juntas de freguesia com jurisdição nas áreas onde se situam os estabelecimentos comerciais em apreciação.

## Artigo 8.º

**Alargamentos casuísticos do período de funcionamento**

O alargamento dos horários previstos deve fundamentar-se no desenvolvimento de certas atividades profissionais no concelho, nomeadamente as que estão relacionadas com o turismo e deverá ser decidido em função, não só da oportunidade e estratégia do momento, mas também da salvaguarda dos valores socioculturais, da localização e integração urbana e ambiental dos estabelecimentos em causa e da segurança e qualidade de vida dos residentes e turistas, podendo ocorrer nos seguintes casos:

a) Estabelecimentos de restauração e bebidas com a denominação e características referidas no artigo 2.º do presente Regulamento, quando integrados em empreendimentos turísticos, desde que cumpram cumulativamente as seguintes condições:

Não prejudiquem a segurança, tranquilidade ou, em sentido lato, a qualidade de vida dos residentes no empreendimento e áreas habitacionais próximas;

Garantam a boa circulação e o estacionamento automóvel;  
Respeitem as características socioculturais e ambientais da zona;  
Sejam de relevante interesse turístico;

b) Estabelecimentos de restauração e bebidas, com as denominações constantes do artigo 2.º do presente Regulamento, quando integrados em zonas especiais de animação a criar;

c) Estabelecimentos situados em centros comerciais que pela sua especificidade se afastem do funcionamento usual das outras atividades instaladas;

d) Estabelecimentos a definir, em momentos festivos ou em caso de acontecimentos declarados de interesse turístico-cultural regional, nacional ou internacional.

## Artigo 9.º

**Restrições casuísticas do período de funcionamento**

As restrições dos horários apenas poderão ocorrer em casos devidamente justificados, com provas inequívocas, por razões que se prendam com violações da legislação sobre o ruído, ou que se prendam com razões de segurança ou de proteção da qualidade de vida dos cidadãos e podem ser aplicadas a qualquer tipo de estabelecimento ou a uma determinada zona de qualquer núcleo urbano concelhio.

## Artigo 10.º

**Mapa de horário de funcionamento**

1 — Todos os estabelecimentos comerciais de venda ao público e de prestação de serviços do concelho de Tavira estão obrigados a afixar o mapa de horário de funcionamento de forma bem visível do exterior do estabelecimento.

2 — O titular da exploração do estabelecimento, ou quem o represente, deve proceder à mera comunicação prévia, no «Balcão do empreendedor», do horário de funcionamento, bem como das suas alterações.

3 — O regime constante do número anterior aplica-se, igualmente, a todos os casos de alargamento ou restrição dos horários de funcionamento

dos estabelecimentos de caráter não ocasional, quer essas alterações se verifiquem a pedido dos interessados ou por determinação municipal.

## Artigo 11.º

**Encerramento**

1 — Durante o período de encerramento é expressamente proibida a permanência nos estabelecimentos de pessoas estranhas, ao serviço.

2 — Em todos os estabelecimentos abrangidos pelo presente Regulamento é autorizada a abertura fora do período normal de funcionamento, sem possibilidade de venda ao público, pelo tempo estritamente necessário ao recebimento e acondicionamento dos respetivos produtos.

## Artigo 12.º

**Conformidade com a legislação laboral**

A legislação laboral, nomeadamente a duração semanal e diária do trabalho, estabelecida na lei, em instrumento de regulamentação coletiva de trabalho ou no contrato individual de trabalho, deverá ser sempre observada independentemente do período de abertura dos estabelecimentos.

## Artigo 13.º

**Contraordenações**

1 — Em conformidade com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 48/96, de 15 de maio, constitui contraordenação, punível com coima:

a) De € 150 a € 450, para pessoas singulares, e de € 450 a € 1500 para pessoas coletivas, as infrações ao disposto nos artigos 9.º e 10.º deste Regulamento;

b) De € 250 a € 3740, para pessoas singulares, e de € 2500 a € 25 000, para pessoas coletivas, o funcionamento para além do horário estabelecido incluindo o desrespeito à norma de encerramento prevista no artigo 11.º deste Regulamento.

2 — Em caso de reincidência e quando a culpa do agente e a gravidade da infração o justifique, para além das coimas previstas no n.º 1, pode ser aplicada a sanção acessória de encerramento do estabelecimento durante um período não inferior a três meses e não superior a dois anos.

3 — A aplicação das coimas e da sanção acessória a que se referem os n.ºs 1 e 2 compete ao presidente da Câmara Municipal de Tavira, revertendo para esta entidade as receitas provenientes da sua aplicação.

## Artigo 14.º

**Normas supletivas**

1 — Em tudo o que não estiver disposto no presente Regulamento aplicar-se-ão as disposições constantes da legislação aplicável à matéria aqui em causa.

2 — As dúvidas suscitadas na aplicação das presentes disposições serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

## Artigo 15.º

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao término do prazo de 30 dias úteis a que se refere o artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, se nenhuma sugestão for apresentada em sede de apreciação pública.

## Artigo 16.º

**Norma revogatória**

São revogadas todas as normas regulamentares aprovadas pela Câmara Municipal de Tavira sobre esta matéria.

205779443

**MUNICÍPIO DE VILA DO PORTO****Aviso n.º 3279/2012****Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto**

Carlos Henrique Lopes Rodrigues, Presidente da Câmara Municipal de Vila do Porto:

Torna público que, sob proposta da Câmara Municipal de Vila do Porto aprovada na reunião pública extraordinária de 13 de dezembro de 2011, a Assembleia Municipal de Vila do Porto, na 5.ª sessão ordinária de 17

de dezembro de 2011, aprovou, por maioria, a Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, e posteriormente com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro, adaptado à Região Autónoma dos Açores pelo Decreto Legislativo Regional n.º 14/2000/A, de 23 de maio, alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 43/2008/A, de 8 de outubro.

Nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do citado Decreto-Lei n.º 380/99, com as alterações entretanto introduzidas, para efeitos de eficácia, publica-se em anexo a este aviso a certidão da deliberação da Assembleia Municipal que aprova a Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto, bem como o regulamento, a planta de ordenamento e a planta de condicionantes, para entrada em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

21 de dezembro de 2011. — O Presidente da Câmara, *Carlos Henrique Lopes Rodrigues*.

## CERTIDÃO

PAULO HENRIQUE PARECE BAPTISTA, PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE VILA DO PORTO:

Certifica que, na quinta sessão ordinária da Assembleia Municipal de Vila do Porto, realizada a dezassete de dezembro de dois mil e onze, foi aprovada em minuta, para eficácia imediata, de entre outras, a seguinte deliberação:

Ponto 4 - Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto.

- Documento aprovado por maioria.

E por ser verdade passo a presente certidão, que assino e autenticado com o selo branco em uso neste Município.

Vila do Porto, 21 de dezembro de 2011.

O Presidente da Assembleia Municipal, Paulo Henrique Parece Baptista

## Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto

### Regulamento

## TÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Natureza e âmbito territorial

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

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

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

#### Artigo 2.º

##### Objetivos e estratégia

Constituem objetivos gerais do PDM:

a) Promover a qualificação do solo urbano e a qualidade de vida, garantindo a afirmação dos principais centros urbanos na organização do território, nomeadamente através da revisão dos parâmetros de edificabilidade e limites de carga aplicáveis aos diferentes usos, da construção das infraestruturas ambientais necessárias para assegurar os serviços de abastecimento e saneamento ambiental, adaptando-os às orientações definidas pelos vários documentos estratégicos existentes;

b) Manter as características do povoamento tradicional de Santa Maria, através do estabelecimento de um modelo urbanístico compatível e da aplicação de medidas específicas que garantam o respeito e a manutenção das características tradicionais do povoamento marcadamente rural da ilha de Santa Maria, bem como a valorização da casa típica mariense;

c) Criar condições para a atração das atividades económicas e para a qualificação do território, através da implementação de políticas de desenvolvimento e diversificação de base económica, atendendo aos recursos locais existentes, nomeadamente no setor do turismo (turismo rural) e agropecuária, como os critérios de localização e distribuição espacial, estratégias de aproveitamento;

d) Criar condições para o desenvolvimento e diversificação dos usos e atividades no espaço rural, designadamente através de medidas que permitam o desenvolvimento de algumas atividades económicas específicas, clarificando as condicionantes e regras de ocupação espacial e os parâmetros urbanísticos para as diversas funções;

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

#### Artigo 3.º

##### Composição do plano

1 — O PDM é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de ordenamento, elaborada à escala 1/25.000, que representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos e ainda as unidades operativas de planeamento de gestão definidas;

c) Planta de condicionantes, elaborada à escala 1/25.000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma de aproveitamento.

2 — O PDM é acompanhado por:

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

b) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução, incluindo nomeadamente a carta da estrutura ecológica do município, o mapa de ruído e respetiva proposta de zonamento da sensibilidade ao ruído, a planta de compromissos urbanísticos, a carta educativa e a ficha de dados estatísticos do plano;

c) Relatório ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

d) Programa de execução, contendo as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;

e) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

#### Artigo 4.º

##### Instrumentos de gestão territorial a observar

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

a) Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma dos Açores (PROTA);

b) Plano sectorial da Rede Natura 2000 na Região Autónoma dos Açores (Rede Natura 2000);

c) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA);

d) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de Santa Maria (POOC);

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

f) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto.

#### Artigo 5.º

##### Definições

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

## TÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Identificação

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

a) Recursos hídricos, que integram as áreas referidos no n.º 2;

b) Recursos geológicos, que integram as pedreiras;

c) Áreas de reserva, proteção dos solos e das espécies vegetais e animais, que integram as áreas referidas no n.º 3;

- d) Património edificado, que integra os imóveis referidos no n.º 4;
- e) Infraestruturas e equipamentos, que integram as áreas referidas nos números 5, 6 e 7;
- f) Defesa nacional e segurança pública, que integra a área do aquarrelamento de Santa Maria;
- g) Cartografia e planeamento, que integra os vértices geodésicos.

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

- a) Leitões e margens dos cursos de água (domínio hídrico);
- b) Margens das águas do mar (domínio hídrico);
- c) Águas de nascente.

3 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às áreas de reserva, proteção dos solos e das espécies vegetais e animais integram:

- a) Reserva ecológica;
- b) Reserva Agrícola Regional;
- c) Perímetro florestal;
- d) Reservas florestais de recreio de Valverde, Mata do Alto e Fontinhas;
- e) Parque Natural da Ilha de Santa Maria: Reserva Natural do Ilhéu da Vila;
- f) Parque Natural da Ilha de Santa Maria: Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha;
- g) Parque Natural da Ilha de Santa Maria: Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, da Ponta do Castelo, da Baía do Cura e do Pico Alto;
- h) Parque Natural da Ilha de Santa Maria: Áreas de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia;
- i) Rede Natura 2000: ZPE do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente;
- j) Rede Natura 2000: ZEC da Ponta do Castelo.

4 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao património edificado integram os imóveis de interesse público que constam do Anexo II.

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

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

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

- a) Estradas regionais, municipais e outras vias;
- b) Área de jurisdição portuária (APSM, SA);
- c) Antenas de transmissão;
- d) Faróis e outros sinais marítimos.

7 — As áreas relativas a equipamentos e outras servidões integram:

- a) Edifícios escolares;
- b) Domínio público do Estado.

8 — As disposições em vigor, referidas no n.º 1, são aplicáveis ainda que, eventualmente, não constem da planta de condicionantes.

9 — A delimitação da Reserva Ecológica, bem como o Domínio Hídrico na planta de condicionantes está sujeita ao disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

#### Artigo 7.º

##### Regime

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à da classe e categoria de espaço sobre que recaem em conformidade com a planta de ordenamento e o presente regulamento, fica condicionada à sua conformidade com regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.

2 — Em áreas integradas na Reserva Agrícola Regional ou na Reserva Ecológica ou nas áreas integradas na Rede Natura 2000, são admissíveis, como usos compatíveis com o uso dominante, todas as ações permitidas a título excepcional nos respetivos regimes, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente regulamento, estas terem de ser acatadas cumulativamente com as previstas naqueles regimes legais.

## TÍTULO III

### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Estrutura do território

###### Artigo 8.º

##### Classificação e qualificação do solo

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

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

###### Artigo 9.º

##### Classes e categorias de uso do solo rural

1 — O solo rural visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas afetas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.

2 — A classificação do solo como 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 e subcategorias de solo rural representadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços agroflorestais;
- c) Espaços florestais;
- d) Espaços naturais e culturais;
- e) Espaços de exploração de recursos geológicos;
- f) Áreas de povoamento tradicional;
- g) Espaços de ocupação turística;
- h) Espaços de equipamentos.

###### Artigo 10.º

##### Classes e categorias de uso do solo urbano

1 — A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade, a valorização e o pleno aproveitamento das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

2 — O solo urbano compreende os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano.

3 — A classificação do solo como urbano fundamenta-se na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo para implementar a estratégia de desenvolvimento local, observando na sua classificação, cumulativamente, os seguintes critérios:

- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;
- b) Existência ou previsão de aglomeração de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

c) Existência ou garantia de provisão, no horizonte do plano municipal de ordenamento do território, de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;

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

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

a) Solos urbanizados, subdivididos nas seguintes subcategorias: espaços urbanos consolidados; espaços urbanos a consolidar, espaços urbanos a requalificar e espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística;

b) Solos de urbanização programada, nomeadamente espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística;

c) Espaços verdes, correspondentes aos solos afetos a áreas de verde urbano equipado, bem como áreas verdes de enquadramento e áreas com especial interesse ambiental ou paisagístico, nomeadamente corredores verdes associados aos cursos de água, integrados nos perímetros urbanos.

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

#### Artigo 11.º

##### Tipologia dos usos do solo

1 — A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no PDM, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 — Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.

5 — Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

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

#### Artigo 12.º

##### Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos.

2 — Na delimitação da estrutura ecológica municipal teve-se em consideração as orientações expressas no Plano de Ordenamento Regional da Região Autónoma dos Açores (PROTA).

3 — A estrutura ecológica municipal, no seu conjunto, é constituída pelos seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

a) Espaços naturais e culturais, que correspondem às áreas nucleares de conservação da natureza e às principais áreas ecológicas complementares a que se refere o PROTA;

b) Espaços florestais, que correspondem a solos com elevadas restrições a nível de capacidade de uso do solo e com problema de erosão assinaláveis;

c) Outros sistemas que integram a reserva ecológica, nomeadamente os corredores ecológicos inseridos em solo urbano;

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

4 — A estrutura ecológica municipal compreende dois níveis — estrutura ecológica fundamental e estrutura ecológica complementar — correspondendo a primeira aos espaços naturais e culturais e aos espaços florestais identificados na planta de ordenamento e a segunda aos restantes sistemas identificados na planta de condicionantes.

5 — As áreas integradas na Rede Natura 2000 e no Parque Natural da Ilha de Santa Maria situam-se na sua totalidade na estrutura ecológica fundamental.

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

7 — As áreas vulneráveis identificadas e delimitadas pelo POOC encontram-se integradas na estrutura ecológica municipal.

#### Artigo 13.º

##### Hierarquia urbana

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

a) Nível I — Vila do Porto;

b) Nível II — Sedes das freguesias de Almagreira, São Pedro, Santa Bárbara e Santo Espírito;

c) Nível III — Paúl, Santana, Valverde, Lagos, Arrentão, Santo António, Calheta e Malbusca.

2 — Complementarmente, o sistema urbano é reforçado por duas áreas urbanas no litoral — Praia Formosa e Anjos, cuja importância estratégica para o desenvolvimento do turismo no município importa realçar.

3 — A hierarquia definida visa garantir uma distribuição territorial equilibrada de equipamentos coletivos e de atividades económicas atenuadoras de assimetrias e dependências espaciais e funcionais excessivas.

#### Artigo 14.º

##### Estruturação viária

1 — As vias públicas de comunicação terrestre do município integram as seguintes redes identificadas na planta de ordenamento:

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

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

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

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

3 — Todas as vias de comunicação terrestre inseridas nas áreas de povoamento tradicional não identificadas na planta de ordenamento são classificadas como caminhos municipais.

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

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

6 — Complementarmente na planta de ordenamento são ainda identificados os caminhos pedonais e trilhos pedestres homologados que existem no município e são importantes para o desenvolvimento turístico.

## CAPÍTULO II

### Condições gerais

#### Artigo 15.º

##### Pré-existências e sua transformação

1 — Consideram-se pré-existências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo PDM, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

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

b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou não tenham sido revogadas ou apreendidas;

c) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas, durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.

2 — Caso as pré-existências ou as condições de comunicação prévia, licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo PDM podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, nas seguintes situações:

- a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
- b) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que das alterações resulte um desagregamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e ou às características de conformação física;
- c) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM e que as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

3 — Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações pré-existentes situadas em solo rural, desde que se cumpram as seguintes condições:

- a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do PDM;
- b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

4 — Consideram-se ainda pré-existências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do PDM independentemente de estarem demarcadas na planta de ordenamento.

#### Artigo 16.º

##### Inserção urbanística e paisagística

1 — Não são permitidas operações urbanísticas que:

- a) Prejudiquem as características dominantes da área em que se integram;
- b) Possam causar prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.

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

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

- a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas;
- b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
- d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- e) A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.

#### Artigo 17.º

##### Exigência de infraestruturização

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

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

3 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, são exigidas soluções individuais para as infraestruturas em falta, com características técnicas adequadas ao fim em vista

e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais.

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

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

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

- a) A instalação de fossas sépticas, completada com dispositivo de infiltração ou filtração no solo, cujo dimensionamento terá de ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da permeabilidade dos terrenos ou, em alternativa, a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m<sup>3</sup>;
- b) No licenciamento das fossas estanques será obrigatoriamente definida a periodicidade da sua limpeza que será determinada em função da sua capacidade e ocupação das habitações que servem.

7 — O número anterior aplica-se também às novas construções que surjam dentro do solo urbano enquanto não estiverem em funcionamento os respetivos sistemas de águas residuais, bem como aos edifícios afetos ao turismo.

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

9 — A viabilização de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública habitante mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso de serventia entre o edifício e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros.

#### Artigo 18.º

##### Demolição de edifícios

1 — A demolição de um edifício existente é permitida, com dispensa de cumprimento do disposto no número anterior, quando se verificar qualquer das seguintes situações, confirmada por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
- c) Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação, e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
- e) Se tratar de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 — Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

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

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

#### Artigo 19.º

##### Valores patrimoniais

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

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a demolição total dos edifícios ou outras construções, de áreas complementares e de espaços públicos inventariados só é permitida nas seguintes circunstâncias:

- a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
- b) Por risco de ruína iminente.

3 — A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e também à sua imediata comunicação aos organismos competentes e respetiva autarquia, em conformidade com as disposições legais.

4 — Nos sítios arqueológicos que vierem a ser classificados, quaisquer trabalhos que impliquem revolvimento ao nível do subsolo, ficam condicionados à realização prévia de trabalhos arqueológicos ao abrigo da legislação em vigor.

#### Artigo 20.º

##### Zonamento acústico

1 — O PDM estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e das Zonas Mistas identificadas na Planta de Zonamento de Sensibilidade ao Ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução, nos termos estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído, e são as seguintes:

a) As Zonas Sensíveis englobam as seguintes áreas: áreas de povoamento tradicional e todos os perímetros urbanos com exceção da sede de concelho;

b) São igualmente classificados como Zonas Sensíveis os estabelecimentos escolares e respetivas zonas de proteção e centro de saúde de Vila do Porto localizados no perímetro urbano da sede do concelho;

c) O perímetro urbano de Vila do Porto, com exceção das áreas referidas na alínea anterior, é classificado como Zona Mista.

2 — Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído.

3 — Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais, integram a «Zona Urbana Consolidada» os espaços urbanos consolidados, os espaços urbanos a consolidar, os espaços urbanos a requalificar, as áreas de povoamento tradicional e, ainda, as áreas de uso especial.

4 — As Zonas Mistas e Sensíveis expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores fixados na legislação específica são consideradas zonas de conflito sonoro.

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

- a) Envolvente à Central Termoelétrica de Vila do Porto;
- b) Envolvente aos estabelecimentos de ensino localizados no perímetro urbano de Vila do Porto;
- c) Envolvente à Estrada Regional em Almagreira.

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

7 — Os planos de ação referidos no n.º 5 do presente artigo destinam-se a gerir os problemas e os efeitos do ruído e devem identificar os seguintes elementos, nos termos da legislação vigente:

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

## CAPÍTULO III

### Solo rural

#### SECÇÃO I

##### Disposições comuns

#### Artigo 21.º

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

1 — No solo rural não são permitidas operações urbanísticas de loteamento, à exceção das previstas nos termos da lei.

2 — As intervenções urbanísticas não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património arquitetónico, natural e paisagístico exis-

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

3 — As práticas que acarretem a destruição da cobertura vegetal, as operações de aterro ou as escavações que conduzam à alteração da morfologia do solo e das camadas de solo arável que não tenham fins agrícolas ou florestais carecem de licença municipal.

4 — A implantação ou a instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de saneamento básico, de infraestruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas.

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

6 — A localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números anteriores.

7 — Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública, as explorações de inertes não licenciadas podem ser viabilizadas, no que diz respeito ao domínio de intervenção procedimental do município, desde que aquele reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa.

8 — Em áreas integradas em áreas de povoamento tradicional ou espaços de ocupação turística apenas se admitem explorações de recursos hidrogeológicos.

9 — A viabilização da exploração de recursos geológicos em áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal apenas deve ocorrer em situações excecionais de comprovado interesse estratégico para o desenvolvimento concelhio, regional ou nacional.

10 — A abertura de novos acessos na orla costeira será perpendicular à mesma e de livre fruição visual, observando-se as demais restrições decorrentes das diferentes categorias de espaço em que se integra.

11 — É interdita a rejeição de efluentes sem tratamento, nos termos das normas legais em vigor.

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

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

13 — No solo rural é ainda interdita a circulação de veículos motorizados fora das estradas e dos caminhos, excetuando-se as atividades agroflorestais, pecuárias e de vigilância e segurança.

14 — A Câmara Municipal pode inviabilizar ou suspender o licenciamento numa área onde surjam ou se agravem situações de riscos tais como deslizamentos de vertentes.

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

16 — Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito das disposições deste artigo, o município deve sempre exigir aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos dos artigos 16.º e 17.º

#### Artigo 22.º

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

1 — Na área abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de Santa Maria (POOC), delimitada na planta de ordenamento, a

respetiva normativa regulamentar prevalece sobre a do PDM em tudo o que com esta seja incompatível ou quando for mais restritiva ou exigente.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, na área de jurisdição do POOC vigoram as seguintes correspondências e respetivo regime de gestão associado:

a) Os espaços naturais e culturais do PDM correspondem genericamente às áreas integradas na ZONA A do POOC, bem como o regime de uso e ocupação nele estabelecido;

b) Os restantes espaços do PDM correspondem genericamente às áreas integradas na ZONA B do POOC, bem como o regime de uso e ocupação nele estabelecido.

## SECÇÃO II

### Espaços agrícolas e agroflorestais

#### Artigo 23.º

##### Identificação e caracterização

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

2 — Os espaços agrícolas são áreas com vocação dominante para a atividade agrícola e pecuária, integram os solos da Reserva Agrícola Regional, devendo ser acautelada a aplicação do Código de Boas Práticas Agrícolas e Ambientais.

3 — Nos espaços agrícolas integrados na Reserva Agrícola Regional aplica-se o disposto na legislação específica vigente.

4 — Os espaços agroflorestais apresentam aptidões diversificadas para atividades agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais.

5 — Excluem-se dos espaços agrícolas e agroflorestais, os leitos dos cursos de água e suas margens ainda que situadas em solo rural por estarem integradas na categoria dos espaços naturais e culturais.

#### Artigo 24.º

##### Usos dominantes, complementares e compatíveis

1 — As formas dominantes de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nesta categoria de uso do solo são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas, nomeadamente o regime da Reserva Agrícola Regional.

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

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

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

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

4 — Nestes espaços podem ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:

a) Habitações unifamiliares;

b) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo, desde que com a categoria igual ou superior a 3 estrelas;

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

d) Pequenas áreas de armazéns e indústrias da classe B e C.

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

a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;

b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento;

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

6 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abran-

gida 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 25.º

##### Regime geral de edificabilidade

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

a) O acesso às unidades cadastrais não pode ser feito a partir da rede viária regional sempre que exista ou possa ser criada outra alternativa;

b) A faixa de rodagem das vias de acesso às unidades cadastrais sujeitas a operação de construção nova tem que possuir características técnicas mínimas equivalentes aos caminhos municipais e têm, ainda, de ser pavimentadas e infraestruturadas;

c) Excetuam-se do disposto nas alíneas a) e b) os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à atividade agrícola e florestal, excluindo acomodação de trabalhadores;

d) Os acessos a empreendimentos turísticos devem garantir a circulação de veículos pesados, com exceção dos empreendimentos do tipo Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação;

e) Devem ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo-se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário;

f) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes;

g) O afastamento mínimo dos edifícios e de instalações de retenção ou depuração de efluentes aos limites da unidade cadastral é de 10 m;

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

2 — O afastamento mínimo de novas construções com fins agropecuários contendo cargas biológicas ou químicas e de outras indústrias insalubres ou perigosas relativamente a habitações existentes no solo rural ou empreendimentos turísticos previamente instalados é de 200 m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos é de 750 m.

3 — Nos empreendimentos turísticos, a área bruta de construção de equipamentos de animação turística que, de acordo com a legislação em vigor, não sejam obrigatórios não é contabilizada para efeitos da aplicação dos índices definidos no presente regulamento.

4 — Em equipamentos técnicos especiais, designadamente depósitos, silos, antenas, chaminés, torres de secagem, desde que em situações devidamente fundamentadas, pode ser permitida uma altura de fachada superior à definida para a subcategoria de espaço em que aqueles se inserem.

5 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos equipamentos coletivos existentes localizados no solo rural, nomeadamente cemitérios, miradouros, zonas de lazer e parque de campismo, não podendo a ampliação, a decorrer nestas categorias de espaço, exceder 50 % da área de ocupação existente.

6 — Em estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, admite-se o aumento de mais 1 m relativamente à altura máxima permitida para cada categoria e subcategoria de espaço, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.

7 — Em indústrias isoladas existentes, não integradas em parque industrial, admite-se a sua ampliação até 10 % da sua área de construção ou até ao limite máximo previsto para as novas indústrias definido para a subcategoria de solo onde se inserem, desde que sejam garantidas obras de integração e recuperação paisagística.

#### Artigo 26.º

##### Instalações adstritas às explorações

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária, nomeadamente a instalação de agroindústrias, obedece às seguintes regras:

a) A parcela mínima para novas construções é de 5.000 m<sup>2</sup>, se confinante com a rede regional, ou de 2.500 m<sup>2</sup>;

b) Área máxima de construção é de 1.500 m<sup>2</sup>, 1 piso e altura máxima de 5 m.

2 — As edificações existentes podem ser remodeladas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20m<sup>2</sup> ou 10 % da área de implantação existente ou licenciada à data da entrada em vigor do PDM.

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

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) O índice de ocupação do solo: 50 % em relação à parcela do terreno;
- b) O afastamento mínimo é de 50 m em relação aos perímetros urbanos;
- c) O afastamento mínimo é de 200 m em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação e a espaços de ocupação turística;
- d) O afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal é de 20 e 10 m, respetivamente;
- e) É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades um ano após a última colheita;
- f) É da responsabilidade do proprietário da estufa garantir a correta integração no terreno e na paisagem e o adequado tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

#### Artigo 27.º

##### Edifícios destinados à habitação

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitação obedece às seguintes regras:

- a) Apenas se admite 1 fogo por parcela;
- b) A parcela tem que confinar com rede viária regional ou municipal;
- c) A parcela mínima para novas construções de habitação é de 5.000m<sup>2</sup> admitindo-se uma área de construção máxima de 270m<sup>2</sup>, não podendo o 2.º piso exceder 100 m<sup>2</sup> de área de construção;
- d) O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m.

2 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20 m<sup>2</sup> sem alteração do número de pisos.

#### Artigo 28.º

##### Instalações de turismo

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento, os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos obedecem às regras definidas nos números seguintes.

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

- a) Índice de utilização do solo: 0,2;
- b) Número de pisos: 3;
- c) Altura máxima: 11,5 m.

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

- a) Índice de utilização do solo: 0,15;
- b) Número de pisos: 2;
- c) Altura máxima: 8 m.

4 — No turismo no espaço rural e turismo de habitação a altura máxima admitida é de 6,5 m, sem prejuízo das preexistências.

5 — Nos parques de campismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são:

- a) Índice de utilização do solo: 0,05;
- b) Número de pisos: 1;
- c) Altura máxima: 5 m.

6 — Quando uma, ou mais, unidade cadastral seja objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos ou apartamentos turísticos, os parâmetros máximos aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis.

#### Artigo 29.º

##### Pequenas áreas de armazéns e indústrias da classe B e C

1 — Nos espaços agrícolas e agroflorestais podem ser criadas áreas de pequena indústria e armazéns destinadas à instalação de indústrias da classe B e C e sujeitas a plano de pormenor, as quais devem obedecer às seguintes condições:

- a) Localização fora da Reserva Agrícola Regional;
- b) Índice de ocupação do solo de 40 %;
- c) Índice de impermeabilização do solo de 80 %;
- d) Altura máxima de 9 m;
- e) Rede viária e estacionamento dimensionados de acordo com o Capítulo V do presente regulamento;
- f) Afastamento mínimo a habitações existentes no solo rural ou empreendimentos turísticos previamente instalados de 200 m e relativamente ao limite dos perímetros urbanos de 750 m;
- g) Criação de uma faixa interior non aedificandi mínima de 15 m ao longo do seu perímetro, arborizada de proteção e enquadramento;
- h) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
- i) Garantia de integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção.

#### SECÇÃO III

##### Espaços florestais

#### Artigo 30.º

##### Identificação e caracterização

1 — Os espaços que integram esta categoria correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas a atividades florestais.

2 — Os espaços florestais têm vocação dominante para a florestação em especial com espécies autóctones e ou para a produção de lenhosas de qualidade.

3 — Excluem-se dos espaços florestais, os leitos dos cursos de água e suas margens ainda que situadas em solo rural por estarem integradas na categoria dos espaços naturais e culturais.

#### Artigo 31.º

##### Usos dominantes, complementares e compatíveis

1 — As formas dominantes de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nesta categoria de uso do solo são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e do regime e instrumentos de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas, nomeadamente o regime florestal.

2 — Nestes espaços podem ocorrer ou instalar-se 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 espaços:

- a) As instalações diretamente adstritas às explorações florestais;
- b) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação.

4 — Nestes espaços podem ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:

- a) Habitações unifamiliares;
- b) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio a atividade de fruição do território.

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

- a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;
- b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento;
- c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada aos regimes da Reserva Agrícola Regional ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

6 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer 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 32.º

**Regime geral de edificabilidade**

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

- a) O acesso às unidades cadastrais não pode ser feito a partir da rede viária regional sempre que exista ou possa ser criada outra alternativa;
- b) A dimensão mínima da unidade cadastral sujeita a operação de construção nova é de 5.000 m<sup>2</sup>;
- c) A faixa de rodagem das vias de acesso às unidades cadastrais sujeitas a operação de construção nova tem as características técnicas mínimas equivalentes aos caminhos municipais e têm, ainda, de ser pavimentadas e infraestruturadas;
- d) Excetuam-se do disposto nas alíneas b) e c) os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à atividade florestal, excluindo acomodação de trabalhadores;
- e) São admitidas novas edificações, obras de recuperação e de ampliação de edificações existentes destinadas à instalação de novos empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação nos termos da legislação em vigor;
- f) Devem ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo-se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário;
- g) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes;
- h) O afastamento mínimo dos edifícios e de instalações de retenção ou depuração de efluentes aos limites da unidade cadastral é de 10 m;
- i) Deverá ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais.

## Artigo 33.º

**Instalações adstritas às explorações**

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à atividade florestal só é permitida em parcelas com área mínima de 5.000 m<sup>2</sup> a área máxima de construção é de 1.500 m<sup>2</sup>, 1 piso e altura máxima de 5 m.

2 — As edificações existentes podem ser remodeladas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 10 m<sup>2</sup> ou 10 % da área de implantação existente ou licenciada à data da entrada em vigor do PDM.

## Artigo 34.º

**Edifícios destinados à habitação**

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitações obedece às seguintes regras:

- a) Apenas se admite 1 fogo por parcela;
- b) A parcela tem que confinar com rede viária regional ou municipal;
- c) A parcela mínima para novas construções de habitação é de 5.000m<sup>2</sup> admitindo-se uma área de construção máxima de 270m<sup>2</sup>, não podendo o 2.º piso exceder 100 m<sup>2</sup> de área de construção;
- d) O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m.

2 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20 m<sup>2</sup> sem alteração do número de pisos.

## SECÇÃO IV

**Espaços naturais e culturais**

## Artigo 35.º

**Identificação e caracterização**

1 — Os espaços naturais e culturais correspondem aos espaços com importância para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica e cultural do território.

2 — Os espaços naturais e culturais correspondem às seguintes áreas delimitadas na planta de ordenamento:

- a) Áreas integradas no Parque Natural da Ilha de Santa Maria e na Rede Natura 2000: Reserva Natural do Ilhéu da Vila, Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha, área protegida para a gestão de habitats ou espécies da Costa Sudoeste, área protegida para a gestão de habitats ou espécies da Ponta do Castelo, área protegida para a gestão de habitats ou espécies da Baía do Cura, área protegida para a gestão de habitats ou espécies do Pico Alto, as áreas de paisagem protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia do Parque de Ilha e Zona Especial de Conservação Ponta do Castelo e Zona de Proteção Especial Ilhéu da Vila e costa adjacente;
- b) Sistema litoral: áreas integradas no POOC na Zona A, nomeadamente áreas de interesse cultural e paisagístico e áreas de proteção e conservação da natureza;
- c) Outros espaços naturais e culturais municipais, nomeadamente os leitos e margens dos principais cursos de água.

## Artigo 36.º

**Usos dominantes, complementares e compatíveis**

1 — Qualquer intervenção nos espaços naturais e culturais tem em consideração os seguintes objetivos:

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

2 — Sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes jurídicos instituídos, quer para o Parque Natural da Ilha de Santa Maria, quer pelo POOC, nos espaços naturais e culturais são permitidas as seguintes obras:

- a) Acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos;
- b) Construção de equipamentos de apoio à utilização das áreas, que centralize e sirva de suporte a todas as atividades relacionadas, nomeadamente de divulgação e sensibilização dos visitantes, de apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras atividades secundárias previstas nos termos do presente regulamento, que possam coexistir com os objetivos de proteção, dotando a área de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias;
- c) Requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente;
- d) A instalação de novos empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação nos termos da legislação.

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

- a) Atividades cinegéticas, com exceção das ações de correção de densidades de coelhos;
- b) Introdução de espécies exóticas;
- c) Colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção, incluindo a destruição de ninhos e apanha de ovos, a perturbação ou destruição dos seus habitats, com exceção das ações com fins científicos devidamente autorizadas pela secretaria regional com competência na área do ambiente;
- d) Extração de inertes;
- e) Prática de atividades desportivas motorizadas suscetíveis de provocar poluição ou ruído ou deteriorarem os fatores naturais da área.

4 — As seguintes atividades devem ser sujeitas a avaliação de impacto ambiental, nos termos da legislação vigente:

- a) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, ampliação até um limite de 25 % da área atual, demolição e conservação;
- b) A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das já existentes;
- c) A instalação de infraestruturas de saneamento básico;

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

e) A abertura de trilhos pedestres e a prática de alpinismo, escalada e montanhismo.

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

#### Artigo 37.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços naturais e culturais, nas construções existentes devidamente legalizadas e independentemente do uso associado são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação nos termos do número seguinte.

2 — As obras de ampliação, a que se refere o número anterior, são permitidas quando se trate de obras conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e ou cozinhas não podendo em nenhuma situação corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16 m<sup>2</sup> ou ao aumento do número de pisos.

## SECÇÃO V

### Espaços de exploração de recursos geológicos

#### Artigo 38.º

##### Caracterização e destino de uso

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

2 — As potenciais explorações Cova do Areão e do extremo nordeste da ilha só podem ser licenciadas nos termos do Plano sectorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores após a sua publicação.

3 — Nos termos do número anterior se aquele plano sectorial inviabilizar o licenciamento destas explorações, estas áreas regem-se pelas disposições definidas para o espaço envolvente.

#### Artigo 39.º

##### Estatuto de ocupação e utilização

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

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

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

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

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

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

## SECÇÃO VI

### Áreas de povoamento tradicional

#### Artigo 40.º

##### Identificação

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

#### Artigo 41.º

##### Usos dominantes, complementares e compatíveis

1 — As formas dominantes de ocupação e utilização do solo nas áreas de povoamento tradicional são as que decorrem das aptidões próprias e dos regimes específicos das categorias de uso do solo em que se inserem.

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

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

a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas ou pecuárias;

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

4 — Nestes espaços podem ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:

a) Habitações unifamiliares;

b) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo;

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

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

a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;

b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento.

6 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer 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 42.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nas áreas de povoamento tradicional delimitadas na planta de ordenamento são admitidas novas edificações e obras de reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, nos termos do disposto nos números seguintes, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes definidas no presente regulamento.

2 — As áreas de povoamento tradicional de São Lourenço e Maia, nos termos das disposições constantes do POOC, devem ser sujeitas a projetos integrados de intervenção que visem a sua requalificação urbanística e ambiental.

3 — Admite-se novas construções para habitação em unidades cadastrais com área igual ou superior a 1200 m<sup>2</sup>.

4 — As novas edificações estão sujeitas às seguintes regras:

a) A área de implantação máxima é de 150 m<sup>2</sup>, concentrada num único edifício;

b) O índice de impermeabilização do solo máximo é de 35 %;

c) Máximo de um fogo por parcela;

d) Número máximo de pisos: 2;

e) Altura máxima: 6,5 m;

f) Afastamento mínimo aos limites da parcela: 3 m;

g) Manutenção dos materiais de construção e das cores tradicionais de cada freguesia;

h) O acesso tem de estar garantido a partir do núcleo urbano por arruamento ou caminho existente com uma faixa de rodagem mínima de 3,5 m.

5 — Nas obras de alteração e reconstrução de edificações existentes são adotadas as tipologias e os materiais de construção e acabamento tradicionais, nomeadamente fachadas brancas recortadas por cercaduras com as cores características de cada freguesia nos socos, cunhais e molduras dos vãos, designadamente:

- a) Vila do Porto — cinzento;
- b) Almagreira — vermelho;
- c) São Pedro — amarelo;
- d) Santa Bárbara — azul;
- e) Santo Espírito — verde.

6 — As novas edificações e as obras de ampliação devem ter em consideração a existência das construções tradicionais de forma a garantir a sua integração urbanística e paisagística.

7 — As edificações existentes podem ser remodeladas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no n.º 4 do presente artigo ou, no caso de não observarem as condições referidas, permite-se uma ampliação até 20 m<sup>2</sup>.

8 — O segundo piso só é permitido quando esgotada a área máxima de implantação admitida exceto por condicionantes naturais comprovadas.

9 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos regem-se pelas disposições constantes no artigo 28.º

## SECÇÃO VII

### Espaços de ocupação turística

#### Artigo 43.º

##### Identificação

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

#### Artigo 44.º

##### Estatuto de ocupação e utilização

1 — O espaço de ocupação turística delimitado na planta de ordenamento deve ser objeto de um projeto de intervenção integrada, admitindo-se a edificação para fins turísticos e equipamentos associados ao empreendimento, nomeadamente construções complementares de apoio ao golfe e estabelecimentos hoteleiros ou outros empreendimentos turísticos, equipamentos de animação turística, habitação unifamiliar na vertente de turismo residencial e serviços de apoio, bem como a construção de novas vias de acesso às parcelas circundantes do campo de golfe.

2 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros urbanísticos a aplicar são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo: 0,03;
- b) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 pisos no caso de estabelecimentos hoteleiros incluindo os pisos inferiores à cota de soleira e excluindo aqueles integralmente em cave;
- c) Altura máxima: 7,5 m, admitindo-se 11,5 m no caso de estabelecimentos hoteleiros.

3 — Até à aprovação do projeto mencionado no n.º 1 do presente artigo, a autorização de qualquer atividade ou instalação consentânea com as categorias de espaço sobrepostas a esta área só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, face à futura implantação do Campo de Golfe e respetivos equipamentos e empreendimentos associados e vias de acesso complementares.

4 — Até à aprovação do projeto mencionado no número anterior as disposições que se aplicam a esta categoria de espaço são as definidas para as categorias de espaço em que se insere.

## SECÇÃO VIII

### Espaços de equipamentos

#### Artigo 45.º

##### Identificação e caracterização

1 — Os espaços de equipamentos identificados na planta de ordenamento integram os espaços destinados à implantação de grandes

infraestruturas e à localização de equipamentos de utilização coletiva e subdividem-se em:

- a) Áreas balneares;
- b) Áreas de vocação recreativa e de lazer;
- c) Áreas de uso especial;
- d) Parque de campismo;
- e) Miradouro/zona de lazer.

2 — As áreas balneares e as áreas de vocação recreativa e lazer correspondem a áreas delimitadas e classificadas no âmbito do POOC.

3 — As áreas de uso especial delimitadas na planta de ordenamento correspondem a estruturas edificadas sem utilização localizadas no solo rural que, pelas suas particularidades, constituem áreas passíveis de instalação de usos especiais compatíveis com o solo rural, nos termos do presente regulamento.

#### Artigo 46.º

##### Regime

1 — As áreas balneares e as áreas de vocação recreativa e lazer regem-se pelo regime definido pelo POOC, sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável.

2 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, nas áreas de uso especial admitem-se obras de reconstrução e ampliação das construções existentes, aplicando-se as seguintes disposições:

- a) Número máximo de pisos: 2;
- b) Índice de utilização do solo: máximo de 0,5;
- c) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização de impactes ambientais.

3 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos equipamentos coletivos existentes localizados no solo rural, desde que a sua ampliação não exceda 50 % da área de ocupação existente.

4 — No caso das instalações desportivas os parâmetros a aplicar são os seguintes:

- a) Número máximo de pisos: 2;
- b) Altura máxima: 11,5 m.

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

## CAPÍTULO IV

### Solo urbano

## SECÇÃO I

### Disposições comuns

#### Artigo 47.º

##### Obras de construção nova

As novas construções devem obedecer às seguintes disposições:

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

#### Artigo 48.º

##### Obras de alteração ou de ampliação

1 — As obras de alteração ou de ampliação de construções existentes devem obedecer às seguintes disposições:

- a) Manutenção do equilíbrio, a simetria e composição de fachadas, dos ritmos e composição dos vãos;
- b) Salvaguarda dos elementos 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, materiais e cores de acabamento, caixilharias;

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

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

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

f) A dotação de estacionamento de acordo com o definido no presente regulamento.

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

a) As alterações de uso devem ser compatíveis com o carácter dos edifícios e da estrutura existente e não devem provocar rutura com as tipologias arquitetónicas, devendo os programas de ocupação adaptar-se às condições existentes;

b) A manutenção ou reposição dos materiais originais de revestimento das fachadas e das coberturas.

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

#### Artigo 49.º

##### Regime de edificabilidade

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

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

b) Índices urbanísticos definidos pelo presente regulamento para cada subcategoria de espaço.

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

#### Artigo 50.º

##### Ocupação dos logradouros existentes

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

#### Artigo 51.º

##### Alinhamentos

1 — Nas situações de preenchimento ou de substituição em quarteirões ou bandas de edifícios ou na sua continuidade, o alinhamento da fachada é feito pelos edifícios contíguos, salvo indicação diferente da Câmara Municipal de acordo com 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 o plano que intersecta a 45.º o extremo posterior da empena adjacente do edifício de menor profundidade;

d) quando a profundidade das construções adjacentes for de tal forma reduzida que inviabilize a construção, a Câmara Municipal pode, excepcionalmente, definir um novo alinhamento de tardoz para aquele troço edificado.

#### Artigo 52.º

##### Altura das edificações

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

a) Em terrenos declivosos, a dimensão vertical das construções em qualquer ponto da fachada não pode exceder a altura máxima admitida em mais de 1 m;

b) Nos edifícios de gaveto formado por dois arruamentos de largura ou de níveis diferentes, desde que se não imponham soluções especiais, a fachada sobre o arruamento mais estreito ou mais baixo poderá elevar-se até à altura permitida para o outro arruamento, na extensão máxima de 15 m;

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

d) As edificações devem dispor-se de forma a cumprir o disposto na alínea a) do presente número relativamente a todas as fachadas com vãos de compartimentos de habitação.

2 — Sem prejuízo do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, nas frentes urbanas consolidadas, a altura máxima permitida para os edifícios decorre ainda da aplicação de uma das seguintes regras, optando-se pela mais favorável à adequada integração estética e volumétrica das construções, sem prejuízo da salvaguarda de condições satisfatórias de salubridade e segurança da própria edificação e das edificações contíguas:

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

b) A altura dos edifícios adjacentes;

c) A moda do quarteirão ou do troço de rua onde se insere, quando os edifícios adjacentes apresentem altura dissonante com a altura mais comum da zona;

d) A altura da preexistência.

#### Artigo 53.º

##### Habitação social

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

#### Artigo 54.º

##### Expressão 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 55.º

##### Empreendimentos turísticos e equipamentos

1 — Nos empreendimentos turísticos, a área total de construção de equipamentos de animação turística que, de acordo com a legislação em vigor, não sejam obrigatórios não é contabilizada para efeitos da aplicação dos índices definidos no PDM.

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

3 — Nas categorias e subcategorias de solo urbano em que o número máximo de pisos é de 2, admite-se 3 pisos e uma altura da edificação de 11,5 m nos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos associados.

#### Artigo 56.º

##### Indústrias e armazéns

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

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

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

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

#### Artigo 57.º

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

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

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

## SECÇÃO II

### **Solos urbanizados**

#### SUBSECÇÃO I

#### **Espaços urbanos consolidados**

#### Artigo 58.º

#### **Identificação e caracterização**

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

2 — São áreas destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional, onde se prevê essencialmente a colmatação da malha existente através da replicação das tipologias de ocupação, dos alinhamentos das frentes de rua e das alturas das edificações, com vista à uniformização do tecido urbano consolidado.

#### Artigo 59.º

#### **Regime de edificabilidade**

1 — Sem prejuízo do disposto na Secção I do presente Capítulo, as obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução a realizar nos espaços urbanos consolidados obedecem às regras de edificação constantes dos números seguintes.

2 — As operações urbanísticas a realizar no núcleo histórico de Vila do Porto regem-se pelas disposições constantes do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona Histórica de Vila do Porto.

3 — Nos espaços urbanos consolidados localizados no perímetro urbano de Vila do Porto as operações urbanísticas devem obedecer aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) Índice de ocupação do solo: 50 %;
- b) Índice de utilização do solo: 0,5, para construções de 1 piso, 0,8 para construções de 2 pisos e 0,9 para construções de 3 pisos;
- c) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excepcionais devidamente justificados (unidades hoteleiras, habitação coletiva em regime de propriedade horizontal e funções públicas da responsabilidade do Estado).

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

- a) Índice de ocupação do solo: 50 %;
- b) Índice de utilização do solo: 0,8;
- c) Número máximo de pisos: 2 ou altura da edificação de 6,5 m;
- d) Quando se tratar de lotes ou prédios a reconstruir ou remodelar, aplicam-se os índices anteriores ou os preexistentes.

5 — Nos espaços urbanos consolidados localizados nas áreas urbanas das baías da Praia Formosa e Anjos a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade devem ainda respeitar as regras e disposições que constam do POOC da Ilha de Santa Maria.

6 — É admitida a ampliação dos edifícios existentes desde que seja assegurado estacionamento no interior do lote, ou soluções alternativas, em

conformidade com o estabelecido na Secção I do Capítulo V do presente regulamento, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, sendo a altura máxima da edificação a que resulta da aplicação do disposto no presente artigo, nos casos em que essa ampliação for admitida.

7 — É interdita a utilização dos logradouros para fins diversos dos previstos na legislação em vigor, designadamente no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, para usos incompatíveis com a utilização habitacional e para construção de anexos com área de construção superior a 100 m<sup>2</sup>.

8 — A utilização dos logradouros, nos termos do número anterior, com as adaptações decorrentes da topografia do terreno que se justifiquem, deve ser precedida de vistoria da Câmara Municipal, destinada a verificar que não são prejudicadas as vistas, a insolação e a ventilação dos edifícios e dos logradouros adjacentes e que não são destruídas espécies arbóreas que interesse preservar.

9 — O afastamento mínimo da construção aos limites do lote é de 3 metros, admitindo-se que os anexos sejam encostados ao limite do lote desde que seja garantido afastamentos laterais mínimos de 3 metros.

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

11 — A Câmara Municipal pode autorizar a construção ou reconstrução de edificações destinadas a habitação, comércio e serviços, bem ainda à instalação de indústrias correspondentes à classe C, segundo a legislação em vigor e aplicável, desde que a frente do lote não seja inferior a 5 m, com sujeição aos seguintes condicionamentos:

a) A profundidade máxima das edificações, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, é de 15 m, incluindo o piso térreo, salvo se outra vier a ser estabelecida em planos de pormenor;

b) Apenas é permitida a construção de caves para estacionamento em favor dos utentes do próprio edifício em que se insiram, ou ainda para armazém, ou arrecadação de estabelecimentos comerciais que ocupem o correspondente rés do chão, devendo a caixa da escada, no primeiro caso, arrancar da cave.

12 — É exceção ao número anterior, os casos de edifícios de gaveto para os quais se admite uma largura mínima de lote inferior desde que fiquem asseguradas as condições de iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das contíguas nos termos da legislação vigente.

13 — Tendo em atenção a insuficiência de estacionamento público nestas zonas, a Câmara Municipal pode autorizar a construção de garagens nos logradouros, em favor dos utentes dos respetivos prédios, nos termos do disposto na legislação específica vigente, e desde que seja garantida a manutenção de um logradouro com a profundidade mínima de 6 m, para além do corredor de acesso às mesmas garagens.

14 — Nos espaços urbanos consolidados dispensa-se a obrigatoriedade de criação de estacionamento no interior do lote, desde que não seja aumentado o número de fogos.

#### SUBSECÇÃO II

#### **Espaços urbanos a consolidar**

#### Artigo 60.º

#### **Identificação e caracterização**

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

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

#### Artigo 61.º

#### **Regime de edificabilidade**

1 — Nos espaços urbanos a consolidar são permitidas novas construções, obras de alteração e ampliação das construções existentes, obras de reconversão urbanística e operações de loteamento, devendo obedecer às disposições que constam dos números seguintes.

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

- a) Índice de ocupação do solo: 50 %;
- b) Índice de utilização do solo: 0,6 em construções de 1 piso e 0,8 para construções de 2 pisos;
- c) Número máximo de pisos: 2, admitindo-se 3 em casos excepcionais devidamente justificados (unidades hoteleiras, habitação coletiva em regime de propriedade horizontal e funções públicas da responsabilidade do Estado).

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

- a) Índice de ocupação do solo: 50 %;
- b) Índice de utilização do solo: 0,6;
- c) Número máximo de pisos: 2 ou altura máxima da edificação de 6,5 m.

4 — Nos espaços urbanos a consolidar localizados nos perímetros urbanos da Praia Formosa e Anjos a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade devem respeitar as regras e disposições que constam do P.O.C., o qual prevê a elaboração de planos de pormenor e projetos de intervenção específicos, com vista à requalificação urbanística e ambiental destas áreas.

5 — A Câmara Municipal pode autorizar operações de loteamento nos espaços urbanos a consolidar, as quais devem obedecer às seguintes disposições:

- a) Densidade habitacional máxima de 50 fogos/ha;
- b) Índice de utilização do solo para habitação, comércio e indústria  $\leq 0,6$ ;
- c) Área mínima do lote: de 300 m<sup>2</sup> e área máxima do lote de 2.500 m<sup>2</sup>;
- d) Número máximo de pisos: 2, salvo se, mediante plano de pormenor, vier a ser estabelecido um número superior;
- e) Superfície máxima a afetar a anexos, que não podem exceder 1 piso: 10 % da área do lote, num máximo de 100 m<sup>2</sup>;
- f) A profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em plano de pormenor, ou, inexistindo este, com a aprovação de projetos de loteamento que cumpram o estipulado no Regime Geral das Edificações Urbanas e no presente regulamento e que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram.

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

### SUBSECÇÃO III

#### Espaços urbanos a requalificar

##### Artigo 62.º

#### Identificação e caracterização

1 — Os espaços urbanos a requalificar delimitados na planta de ordenamento correspondem aos espaços urbanos consolidados em termos de infraestruturização básica, tendencialmente em declínio demográfico, que apresentam, em simultâneo, graves carências que justificam a intervenção prioritária no apoio ao tecido social local, na reconstrução das suas estruturas edificadas, e na revitalização das suas atividades económicas, serviços e equipamentos.

2 — Estes espaços estão localizados no perímetro urbano de Vila do Porto, na área urbana contígua ao Aeroporto de Santa Maria, onde a realização de ações de requalificação urbana é considerada prioritária, nomeadamente das estruturas edificadas e da consolidação da malha urbana existente.

##### Artigo 63.º

#### Regime de edificabilidade

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

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

### SUBSECÇÃO IV

#### Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística

##### Artigo 64.º

#### Identificação e caracterização

1 — Correspondem a áreas incluídas nos perímetros urbanos destinados à localização de empresas industriais e de serviços, bem como unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais, situadas nos perímetros urbanos de Vila do Porto e Almagreira, devidamente identificados e delimitados na planta de ordenamento.

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

##### Artigo 65.º

#### Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto na Secção I do presente Capítulo, as operações urbanísticas a realizar nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística devem obedecer às disposições nos termos dos números seguintes.

2 — É obrigatório o licenciamento de novos estabelecimentos industriais, os quais devem localizar-se nas áreas industriais delimitadas na planta de ordenamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

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

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

4 — Os estabelecimentos industriais de classe C podem localizar-se em edifícios com outros usos desde que as condições de isolamento os tornem compatíveis com o uso do edifício em que se encontram e respeitem a legislação em vigor sobre poluição atmosférica, poluição sonora e descargas de efluentes.

5 — Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pela legislação vigente e pelo presente regulamento, devem verificar-se as seguintes condições:

- a) Criação de uma faixa interior non aedificandi mínima de 25 m ao longo do seu perímetro, arborizada;
- b) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
- c) Integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas, através da definição de regras de construção.

6 — As instalações existentes podem ser objeto de obras de modernização, conservação, ampliação ou reconversão respeitando o índice volumétrico de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e um índice de ocupação do solo de 60 %.

### SECÇÃO III

#### Solos de urbanização programada

### SUBSECÇÃO I

#### Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística

##### Artigo 66.º

#### Identificação

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

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

##### Artigo 67.º

#### Regime de edificabilidade

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

- a) É permitida a instalação de unidades industriais das classes A, B e C, nos termos da legislação vigente;
- b) Sem prejuízo do estacionamento fixado no presente regulamento, deve ser prevista, sempre que tal se justifique, uma área de estacionamento exterior aos lotes, comum a toda a zona industrial;
- c) O abastecimento de água deve processar-se, sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição, devendo a captação própria obedecer às disposições constantes da legislação vigente e aplicável;
- d) Os efluentes derivados da produção industrial apenas podem ser lançados nas linhas de drenagem natural após tratamento processado em estação própria, a construir, por forma a prevenir o tratamento adequado dos diversos efluentes derivados do processo de produção;
- e) Índice de ocupação do solo:  $\leq 70$  %;
- f) Índice volumétrico: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- g) Área não impermeabilizada:  $\geq 10$  % da área do lote;

h) Área de estacionamento não inferior a 10 % da superfície de pavimento útil das edificações;

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

j) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;

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

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

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

n) Deve ainda ser garantida a criação de uma faixa interior non aedificandi com um mínimo de 25 m de largura ao longo do perímetro da área de loteamento ou parque industrial e arborizada.

## SECÇÃO IV

### Espaços verdes

#### Artigo 68.º

##### Identificação e caracterização

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

#### Artigo 69.º

##### Regime

1 — Os espaços verdes equipados correspondem a jardins públicos, a áreas verdes de utilização pública associadas a equipamentos coletivos, praças e outros locais de utilização coletiva, onde são admitidas construções ligadas às atividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.

2 — Nos termos do número anterior, as intervenções têm como objetivo garantir o equilíbrio urbano através de ações de requalificação e integração urbanística do espaço público, admitindo-se, neste contexto, a construção de equipamentos coletivos de interesse público, destinados preferencialmente ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.

3 — Os espaços verdes de enquadramento são áreas verdes de declives acentuados inseridas nos perímetros urbanos, constituindo-se como referência da paisagem urbana, admitindo-se apenas obras de conservação dos moinhos existentes, nos termos do presente regulamento.

4 — Nos projetos de requalificação dos espaços verdes devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local.

## CAPÍTULO V

### Espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva

#### SECÇÃO I

##### Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

#### Artigo 70.º

##### Dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

1 — Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e de equipamentos de utilização coletiva são os seguintes:

a) 65 m<sup>2</sup> por fogo de habitação em moradia unifamiliar;

b) 65m<sup>2</sup> por cada 120 m<sup>2</sup> de área de construção para habitação coletiva ou alojamento turístico;

c) 55 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de comércio ou serviços;

d) 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de indústria ou armazéns.

2 — Compete à Câmara Municipal definir a utilização destas áreas como espaços verdes de utilização coletiva ou de equipamentos em função da sua dimensão, localização e das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística.

3 — O destino das áreas dimensionadas no presente artigo é fixado no alvará da operação urbanística.

4 — A compensação ao município pela não cedência das áreas dimensionadas no presente artigo obedece ao disposto no respetivo regulamento municipal.

#### Artigo 71.º

##### Características mínimas dos arruamentos

1 — Os arruamentos situados em solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos atuais ou previstos dos prédios que servem, com os seguintes parâmetros mínimos:

a) Faixas de rodagem: largura do perfil transversal múltipla de 3,25 m, exceto quando o arruamento possua uma única faixa correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que essa largura é no mínimo a que garanta a circulação de veículos de emergência e nunca inferior a 3,5 m;

b) No caso das vias inseridas em espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística, a largura do perfil transversal da faixa de rodagem é de 9 m, exceto quando for de sentido único que poderá ser de 4,5 m;

c) Estacionamentos laterais, quando existam, com 2,10 m de largura, a acrescerem à faixa de rodagem;

d) Passeios, quando exigíveis, com a largura mínima de 1,6 m.

2 — O cumprimento dos valores mínimos referidos no número anterior pode ser dispensado nas seguintes situações especiais:

a) Em áreas consolidadas dos aglomerados, com alinhamentos bem definidos, e em que a alteração das características geométricas dos arruamentos possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvente;

b) Nas mediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento urbanístico;

c) Nos aglomerados de nível III.

3 — O município pode impor que as infraestruturas viárias a criar possuam características mais exigentes que as que correspondem aos mínimos indicados no n.º 1 sempre que:

a) A própria natureza e intensidade das atividades e utilizações dos solos previstas assim o exija ou aconselhe;

b) Tal seja necessário para a continuidade das características geométricas e técnicas da malha viária da área envolvente, existente ou prevista.

4 — Sempre que possível, os arruamentos existentes devem ser reformulados de modo a cumprirem as características estabelecidas nos números 1 ou 3, conforme os casos, ou a aproximarem-se o mais possível delas.

#### Artigo 72.º

##### Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1 — Todas as novas edificações têm de dispor, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.

2 — Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, procede-se, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro mais próximo dos valores numéricos encontrados por aplicação das referidas regras.

3 — Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou que venham a ser instituídas por planos de pormenor, no dimensionamento do estacionamento os parâmetros mínimos são os seguintes:

a) Veículos ligeiros — área total de 20 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 30 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não);

b) Veículos pesados — área total de 75 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não).

4 — As regras estabelecidas na presente Secção aplicam-se sem prejuízo do cumprimento das disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste regulamento, e na ausência de planos de pormenor plenamente eficazes ou na parte em que estes eventualmente forem omissos.

#### Artigo 73.º

##### Estacionamento privativo das edificações

1 — Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou que venham a ser instituídas por planos de pormenor, têm de garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento no interior do lote ou parcela:

- a) 1 lugar por cada 150 m<sup>2</sup> de área total de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de 1 lugar por fogo;
- b) 1 lugar por cada 120 m<sup>2</sup> de área total de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de 1 lugar por cada fogo de tipologia T0 a T3, inclusive, e de 2 lugares por cada fogo de tipologia T4 ou superior;
- c) 1 lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio;
- d) 1 lugar de veículo ligeiro por cada 100 m<sup>2</sup> acrescido de 1 lugar de veículo pesado por cada 200 m<sup>2</sup> de área total de construção ou por fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;
- e) 1 lugar por cada cinco quartos em empreendimentos turísticos;
- f) 1 lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.

2 — Para a instalação de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, procede-se, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento.

3 — Nos casos referidos nas alíneas c), d) ou f) do n.º 1 ou no n.º 2, o interessado pode optar por localizar, total ou parcialmente, em áreas a ceder ao domínio público, os espaços de estacionamento exigidos.

4 — Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas nos números anteriores localizados no interior do lote ou parcela, mesmo quando inseridos no perímetro de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não podem ser constituídos em fração autónoma comercializável separadamente das restantes frações, às quais ficam adstritos individualmente ou em condomínio, de acordo com regras de atribuição a estabelecer em regulamento municipal.

5 — Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote ou parcela, for superior à exigida pelas condições referidas nos números anteriores, podem-se constituir frações autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de estacionamento.

#### Artigo 74.º

##### Estacionamento de utilização pública

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior relativo ao estacionamento privativo dos lotes e edificações, têm de prever-se espaços para estacionamento de utilização pública, a integrar no domínio público ou não, dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, nos termos dos números subsequentes do presente artigo e tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:

- a) 1 lugar por cada 4 fogos ou por cada 400 m<sup>2</sup> de área total de construção destinada a habitação coletiva, tomando-se o valor mais elevado;
- b) 1 lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área total de construção ou por cada duas frações autónomas destinadas a outras funções para além da habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;
- c) 1 lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área total de construção ou por cada fração autónoma destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;
- d) 1 lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área total de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.

2 — No caso de edifícios que prevejam uma área total de construção destinada a comércio ou serviços com atendimento público superior a 750 m<sup>2</sup>, as dotações calculadas por aplicação do disposto no número anterior são acrescidas de um suplemento mínimo de 1 lugar por cada 25 m<sup>2</sup> daquela área total de construção que exceda os referidos 750 m<sup>2</sup>.

3 — Nos aparcamentos de utilização pública a criar ao abrigo das disposições do presente artigo, têm de prever-se lugares reservados exclusivamente a veículos conduzidos por deficientes motores, na proporção mínima de 1 lugar em cada 35 lugares, e garantindo ainda pelo menos 1 lugar para aquele fim quando a dotação global exigida se situar entre 10 e 35 lugares.

4 — Os lugares de estacionamento de utilização pública exigidos pelas disposições constantes dos números anteriores não podem situar-se a mais de 100 m de distância das parcelas, lotes ou edificações cujos destinos de uso os tornaram necessários.

5 — A edificabilidade a autorizar em edificações destinadas a estacionamento automóvel — garagens e autossilos — deve ser estabelecida de modo a ficar garantida a sua plena integração na envolvente, não podendo em nenhum caso a sua altura exceder a correspondente à altura máxima estabelecida no PDM para a zona onde se localizem.

#### Artigo 75.º

##### Situações especiais

1 — É admitido a comunicação prévia e o licenciamento de obras e a autorização de utilização de edificações sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas nos artigos anteriores relativos ao estacionamento, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:

- a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;
- b) Intervenções em edifícios situados em centros históricos ou núcleos urbanos consolidados com acesso automóvel dificultado;
- c) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;
- d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;
- e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

2 — Nos casos referidos no número anterior, só é dispensado o cumprimento dos parâmetros e especificações aí mencionados na estrita medida em que tal for imprescindível para a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

3 — O disposto nos números anteriores é extensivo, com as devidas adaptações, às disposições a adotar em planos de pormenor ou operações de loteamento urbano relativamente a situações de qualquer dos tipos enumerados que se verifiquem no interior das respetivas áreas de intervenção.

## SECÇÃO II

### Outras infraestruturas

#### Artigo 76.º

##### Identificação

1 — Incluem-se nesta categoria as áreas de solo afetas às infraestruturas urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, podendo ser classificadas como solo rural ou solo urbano.

2 — Correspondem no município ao Aeroporto de Santa Maria, às infraestruturas portuárias, ao centro de resíduos, ao Parque Eólico de Santa Maria e à Agência Espacial Europeia.

#### Artigo 77.º

##### Regime

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

## TÍTULO IV

### Programação e execução

#### CAPÍTULO VI

##### Execução do plano

###### Artigo 78.º

###### Categorias operativas do solo urbano

1 — Para efeitos de execução do PDM, o solo urbano é dividido em duas zonas diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação urbana do solo:

- a) Solos urbanizados;
- b) Solos de urbanização programada.

2 — Os solos urbanizados são constituídos pelas seguintes categorias de espaço, tal como identificadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços urbanos consolidados;
- b) Espaços urbanos a consolidar;
- c) Espaços urbanos a requalificar;
- d) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística existentes;
- e) Espaços verdes.

3 — Os solos de urbanização programada são constituídos pelos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de expansão, tal como identificada na planta de ordenamento.

###### Artigo 79.º

###### Execução em solos urbanizados

1 — Nos solos urbanizados, a execução do PDM processa-se, predominantemente, através da realização avulsas das operações urbanísticas no Regime de Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do número anterior:

- a) As situações correspondentes a áreas que venham a ser delimitadas como tal em planos de urbanização ou planos de pormenor;
- b) Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

###### Artigo 80.º

###### Execução em solos de urbanização programada

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

2 — Desde que considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com os solos urbanizados e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente, o município pode autorizar, em solos de urbanização programada, operações urbanísticas avulsas, que digam respeito a prédios situados em contiguidade com os solos urbanizados ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação.

3 — O disposto no número anterior pode ainda aplicar-se a prédios que não estejam na situação referida, desde que o município considere que fica assegurada a adequada articulação funcional com a área urbanizada e que não são postos em causa os termos de referência de UOPG.

#### CAPÍTULO VII

### Programação

#### SECÇÃO I

##### Orientações Programáticas

###### Artigo 81.º

###### Programação estratégica

1 — A programação estratégica de execução do PDM é estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território.

2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das UOPG delimitadas pelo PDM, e identifica as áreas territoriais de urbanização prioritária, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
- b) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do PDM, possuam caráter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- c) As de estruturação dos tecidos existentes quando se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
- e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização dos usos e atividades anteriores.

3 — A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, delimitar unidades de execução não incluídas na programação referida no n.º 1, nomeadamente destinadas a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território.

###### Artigo 82.º

###### Programação operacional

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

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
- c) Formas de execução, com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou aplicar, e programação temporal.

2 — A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Programa de ação territorial;
- b) Plano de urbanização;
- c) Plano de pormenor;
- d) Unidade de execução.

3 — Nos termos da legislação, os instrumentos de execução dos planos são os seguintes:

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

#### SECÇÃO II

##### Mecanismos perequativos

###### Artigo 83.º

###### Mecanismos de perequação

1 — A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre em qualquer das seguintes situações:

- a) No interior das áreas da zona de urbanização programada prevista no PDM, exceto no caso das operações urbanísticas avulsas referidas no n.º 2 do artigo 80.º;
- b) Nas áreas que para esse efeito forem estabelecidas em plano de urbanização ou de pormenor;
- c) Nas unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação em vigor.

2 — Os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização (IMU), a Cedência Média (Cmed) e a repartição dos custos de urbanização.

3 — Os valores numéricos do Índice Médio de Utilização e da Cedência Média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de urbanização ou de pormenor em causa, no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no PDM.

4 — No caso de unidades de execução delimitadas para áreas não disciplinadas por plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de

estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do Índice Médio de Utilização e da Cedência Média serão obtidos da seguinte forma:

a) Índice Médio de Utilização: é a média ponderada dos índices de construção brutos estabelecidos no PDM aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa, expressa em metros quadrados de área bruta de construção por metro quadrado de terreno;

b) Cedência Média: é a correspondente à estabelecida na Secção III do presente Capítulo para as cedências exigíveis em operações de loteamento.

5 — Para efeitos de aplicação de mecanismos de perequação, nomeadamente para o cálculo do IMU nos termos da alínea a) do número anterior, são adotados os índices de construção de referência para as categorias de espaços que estabelecem tal índice como parâmetro da sua disciplina urbanística.

#### Artigo 84.º

##### Aplicação

1 — É fixado, para cada um dos prédios, um direito 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 deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso.

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

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

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

6 — A repartição dos custos de urbanização deve 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

#### Cedências e compensações

#### Artigo 85.º

##### Execução em solo urbanizado

1 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas consideradas em regulamento municipal como de impacte relevante, as áreas de cedência destinadas a equipamentos coletivos, espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas viárias são as que resultam da aplicação do disposto Capítulo V do Título III do presente regulamento, exceto nos casos previstos no número seguinte.

2 — Nas áreas que vierem a ser disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreende, nos termos que neles forem estabelecidos, as seguintes componentes:

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

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

c) Nos casos em que a câmara municipal dispense a efetivação total ou parcial das cedências referidas no n.º 1, elas são compensadas através do pagamento em numerário ou em espécie nos termos do disposto no respetivo regulamento municipal.

### SECÇÃO IV

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

#### Artigo 86.º

##### Princípios e objetivos

1 — As UOPG, identificadas e delimitadas na planta de ordenamento, correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a concretização do PDM no seu âmbito territorial.

2 — Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objetivos gerais:

a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;

b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho;

c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

3 — As UOPG identificadas na planta de ordenamento são as seguintes:

a) UOPG 1 — PP da Praia Formosa;

b) UOPG 2 — PP da Maia;

c) UOPG 3 — PP de São Lourenço;

d) UOPG 4 — PP Anjos.

4 — A UOPG 1 — PP da Praia Formosa apresenta os seguintes objetivos específicos:

a) Acautelar situações de risco identificadas como a erosão das arribas e potenciais deslizamentos de massas;

b) Estabelecer regras que fomentem a diminuição de conflitos entre as diferentes pretensões de utilização do território;

c) Requalificar elementos dissonantes, qualificar os espaços públicos e melhorar as infraestruturas urbanas;

d) Promover a fruição pública como função dominante do solo.

5 — A UOPG 2 — PP da Maia apresenta os seguintes objetivos específicos:

a) Preservar a paisagem e o património natural e construído;

b) Requalificar áreas degradadas, qualificar os espaços públicos e melhorar as infraestruturas urbanas;

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

d) Intervir de forma integrada segundo uma visão de conjunto dos espaços urbanos e rurais, fomentando interações entre os mesmos.

6 — UOPG 3 — PP de São Lourenço apresenta os seguintes objetivos específicos:

a) Preservar a paisagem e o património natural e construído;

b) Acautelar situações de risco identificadas como a erosão das arribas e potenciais deslizamentos de massas;

c) Promover a fruição pública como função dominante do solo.

7 — A UOPG 4 — PP dos Anjos apresenta os seguintes objetivos específicos:

a) Requalificar elementos dissonantes, qualificar os espaços públicos e melhorar as infraestruturas urbanas;

b) Estabelecer regras que fomentem a diminuição de conflitos entre as diferentes pretensões de utilização do território;

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

#### Artigo 87.º

##### Execução

1 — Os parâmetros urbanísticos a cumprir nas UOPG são os definidos no presente regulamento, nomeadamente no Título III, sem prejuízo das disposições do POOC.

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

## TÍTULO V

### Disposições finais

#### Artigo 88.º

##### Acertos e ajustamentos

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

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

3 — Os planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução que concretizarem as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na planta de ordenamento, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objetivos programáticos definidos no PDM para cada uma das UOPG.

#### Artigo 89.º

##### Entrada em vigor

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

2 — O PDM também é publicado no Jornal Oficial.

#### ANEXO I

##### Definições

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

a1) «Afastamento (Af)», distância entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as estremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado;

a2) «Alinhamento», delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;

a3) «Altura da edificação (H)», dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

a4) «Anexo», edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;

a5) «Área de cedência média», área que estabelece a relação entre o somatório das áreas verdes e de utilização coletiva, das áreas de equipamentos de utilização coletiva e das áreas afetas 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];

a6) «Área de cedência para o domínio público», parcelas que, âmbito das operações de loteamento, os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os prédios a lotear, cedem gratuitamente ao município para implementação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e com a licença ou autorização de loteamento, devem integrar o domínio público municipal;

a7) «Área de construção do edifício (Ac)», somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção e, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

a8) «Área total de construção (ΣAc)», é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

a9) «Área de implantação do edifício (Ai)», é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;

a10) «Área total de implantação (ΣAi)», o somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

a11) «Cota de soleira (S)», é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;

a12) «Densidade habitacional (Dhab)», é o quociente entre o número de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita. Ou seja:  $Dhab = F/As$ ;

a13) «Edificabilidade», é a quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;

a14) «Edificação», é a 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;

a15) «Edifício», é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações a cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;

a16) «Empena», é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos;

a17) «Equipamentos de utilização coletiva», são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à

satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

a18) «Espaços verdes de utilização coletiva», são as 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;

a19) «Estrutura ecológica municipal», é conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos;

a20) «Fachada», cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si;

a21) «Fogo (F)», parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares;

a22) «Índice de impermeabilização do solo (Iimp)», função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣAimp) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:  $Iimp = (\Sigma Aimp/As) \times 100$ . Cada área impermeabilizada equivalente (Aimp) é calculada pelo produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (Cimp) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. Ou seja:  $Aimp = Cimp \times As$ ;

a23) «Índice de ocupação do solo (Io)», quociente entre a área total de implantação (ΣAi) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:  $Io = (\Sigma Ai/As) \times 100$ ;

a24) «Índice de utilização do solo (Iu)», quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. Ou seja:  $Iu = \Sigma Ac/As$ ;

a25) «Índice médio de utilização», multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo plano e a totalidade da área ou setor abrangido por aquele [nota: trata-se de um mecanismo de perequação];

a26) «Índice volumétrico (Iv)», quociente entre a volumetria total (ΣV) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. Ou seja:  $Iv = \Sigma V/As$  a27) «Infraestruturas urbanas», sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto;

a28) «Logradouro», espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;

a29) «Lote», prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;

a30) «Obras de alteração», as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua 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;

a31) «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;

a32) «Obras de conservação», as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

a33) «Obras de construção», as obras de criação de novas edificações;

a34) «Obras de demolição», as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

a35) «Obras de reconstrução» sem preservação de fachadas, as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da altura e do número de pisos;

a36) «Obras de urbanização», 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;

a37) «Operações de loteamento», 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;

a38) «Operações urbanísticas», as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

a39) «Parâmetros de edificabilidade», as variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa

determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis;

a40) «Parcela», uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;

a41) «Pavimento», cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;

a42) «Pé-direito (hpd)», altura, medida na vertical, entre o pavimento e o teto de um compartimento;

a43) «Perequação», redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito;

a44) «Perímetro urbano», porção contínua de território classificada como solo urbano;

a45) «Prédio», parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência;

a46) «Regime de uso do solo», conjunto das regras que regulam a ocupação, os usos e a transformação de uma determinada porção do território;

a47) «Reparcelamento», operação de recomposição da estrutura fundiária que incide sobre o conjunto dos prédios de uma área delimitada de solo urbano e que tem por finalidade adaptar essa estrutura fundiária a novas necessidades de utilização do solo previstas em plano municipal de ordenamento do território ou em alvará de loteamento;

a48) «Solo de urbanização programada», solo cuja transformação urbanística, prevista no programa de execução de um instrumento de planeamento territorial em vigor, se encontra inscrita no plano de atividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal;

a49) «Solo urbanizado», solo que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva;

a50) «Solo urbano», solo que se destina à urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, constituindo o seu todo o perímetro urbano;

a51) «Tecido urbano», a realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infraestruturas urbanas e dos espaços não edificados que nele existem;

a52) «Unidade de execução (UE)», porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial;

a53) «Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG)», porção contínua de território, delimitada em plano diretor municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas;

a54) «Urbanização», resultado da realização coordenada de obras de urbanização e de edificação, de eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos e das operações fundiárias associadas;

a55) «Usos do solo», formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território;

a56) «Volumetria total», somatório das volumetrias de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

a57) «Zona», cada uma das áreas homogêneas, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitadas no quadro da aplicação da técnica do zonamento;

a58) «Zonamento», técnica de ordenamento que consiste em delimitar áreas de solo homogêneas do ponto de vista de critérios de ordenamento pré-definidos e fixar para cada uma delas as regras de uso, ocupação e transformação.

ANEXO II

**Imóveis com interesse patrimonial**

**Património Classificado**

Designação	Classificação	Freguesia
Igreja de Nossa Senhora da Purificação.	Imóvel de Interesse Público Decreto n.º 41 191, de 18 de julho de 1957.	Santo Espírito.
Casa do 3.º Donatário da Ilha de Santa Maria.	Imóvel de Interesse Público Decreto n.º 44 452, de 5 de julho de 1962.	Vila do Porto.
Convento e Igreja de S. Francisco.	Imóvel de Interesse Público Decreto n.º 251/70, de 3 de junho.	Vila do Porto.
Prédio da Rua Teófilo braga, 124.	Imóvel de Interesse Público Resolução n.º 64/84, de 30 de abril.	Vila do Porto.

Designação	Classificação	Freguesia
Conjunto Protegido da Zona Antiga de Vila do Porto.	Imóvel de Interesse Público Decreto Legislativo Regional n.º 22/92/A, de 21 de outubro.	Vila do Porto.
Moinho de Água da Ribeira Grande.	Imóvel de Interesse Público Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro.	Vila do Porto.
Moinho de Água do Calhau da Roupa.	Imóvel de Interesse Público Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro.	Vila do Porto.
Moinho de Água da Estrada Regional.	Imóvel de Interesse Público Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro.	Santa Bárbara.
Moinho de Vento da Lapa	Imóvel de Interesse Público Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro.	Santo Espírito.
Moinho de Vento da Lapa de Cima.	Imóvel de Interesse Público Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro.	Santo Espírito.
Moinho de Vento do Arrentão.	Imóvel de Interesse Público Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro.	Santa Bárbara.
Ermida dos Anjos. . . . .	Imóvel de Interesse Público Resolução n.º 58/2001, de 17 de maio.	Vila do Porto.

**Valores concelhios**

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

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

- 7288 — [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_7288\\_1.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_Ordenamento_7288_1.jpg)
- 7288 — [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_7288\\_2.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_Ordenamento_7288_2.jpg)
- 7289 — [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_7289\\_3.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_condicionantes_7289_3.jpg)
- 7289 — [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_7289\\_4.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_condicionantes_7289_4.jpg)
- 7290 — [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_7290\\_5.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_condicionantes_7290_5.jpg)
- 7290 — [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_7290\\_6.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_condicionantes_7290_6.jpg)





### **Auscultação das Juntas de Freguesia – Almagreira**

O presente documento visa recolher informação junto das Juntas de Freguesia do concelho de Vila do Porto considerada fundamental para a conclusão do Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT).

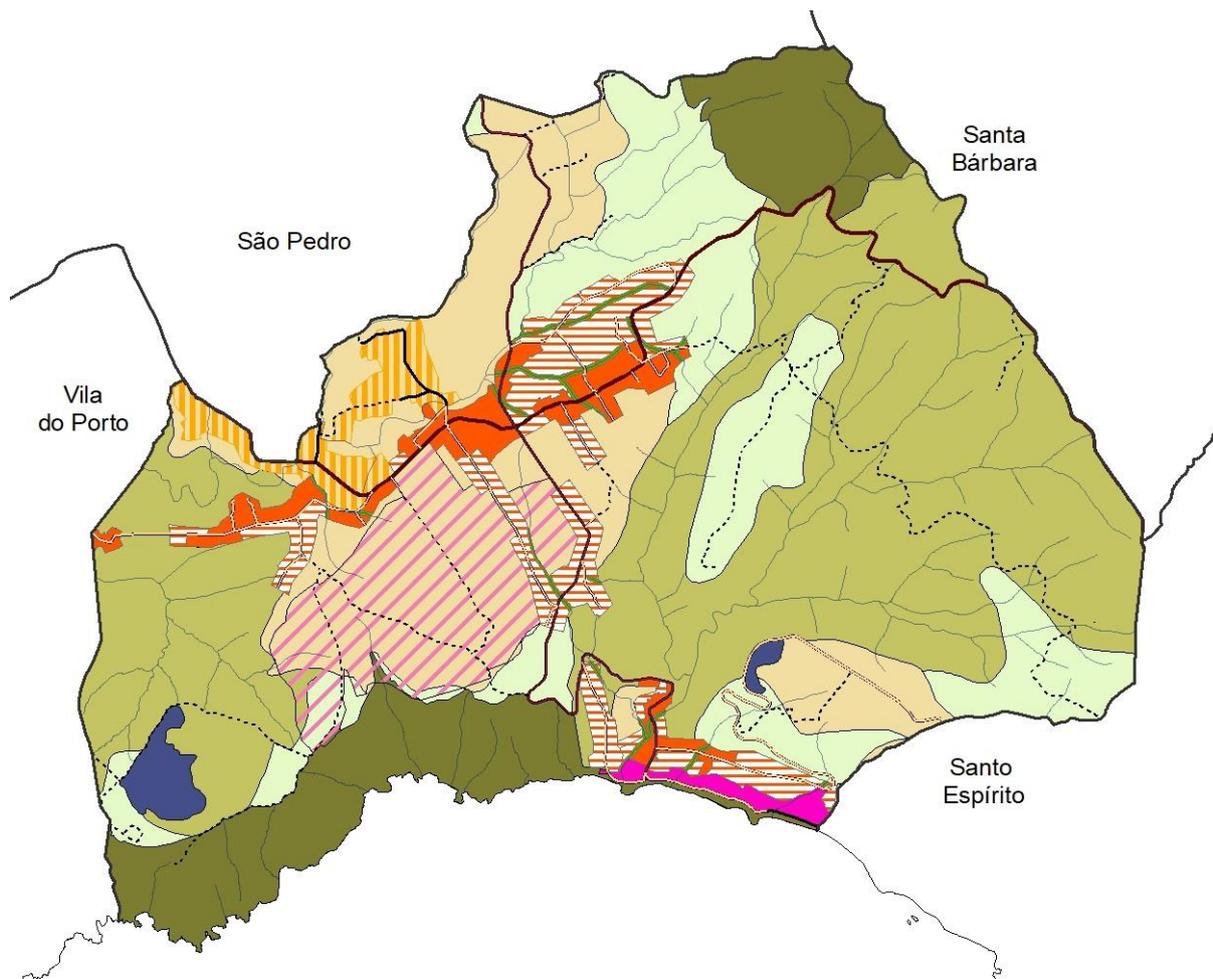
O REOT tem por objetivo efetuar o balanço da execução do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila do Porto, em vigor desde 2012, bem como os níveis de coordenação interna e externa. Nos termos da legislação em vigor, os REOT são de elaboração obrigatória para fundamentar a decisão de revisão de um PDM. O REOT é submetido à aprovação da assembleia municipal e a um período de discussão pública não inferior a 30 dias.

Neste contexto, solicita-se ao Sr. Presidente de Junta de Freguesia que responda às questões colocadas de seguida.

**1. Considera que as áreas urbanas delimitadas na sua freguesia têm colocado entraves à dinâmica construtiva?**

Não

Sim  Especifique em que locais e assinale no mapa seguinte



**2. Existe dinâmica de construção em áreas definidas no PDM como solo rural? Se sim, especifique em que categorias e para que fim (uso) e assinale no mapa seguinte.**

Espaços agrícolas  Espaços agroflorestais  Espaços florestais  Espaços naturais e culturais

Espaços de exploração de recursos geológicos  Espaços de equipamentos

Habitação  Indústria  Turismo  Apoio à exploração agrícola

Outros: \_\_\_\_\_

**3. Quais são os principais problemas/debilidades que a sua freguesia apresenta hoje ao nível das infraestruturas, acessibilidades, equipamentos coletivos e espaços de lazer? Especifique quais, em cada tipo:**

Infraestruturas: Rede de esgotos (Saneamento Básico);

Acessibilidades: Considerável nível de degradação de alguma rede viária.

Equipamentos coletivos: Equipamentos de manutenção física para adultos e/ou idosos.

Espaços de lazer: \_\_\_\_\_

**4. Quais as restrições/condicionantes à edificação que considera serem mais penalizadoras para a sua freguesia? Assinale na tabela seguinte, com uma X na coluna da direita.**

Recursos hídricos	Leitos e margens dos cursos de água		
	Margens das águas do mar		
	Águas de nascente		
Recursos geológicos: pedreiras			
Reserva Ecológica			
Reserva Agrícola Regional			
Perímetro florestal			
Reserva florestal de recreio	Valverde		
	Mata do Alto		
	Fontinhas		
Parque Natural da Ilha de Santa Maria	Reserva Natural do Ilhéu da Vila		
	Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha		
	Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, da Ponta do Castelo, da Baía do Cura e do Pico Alto		
	Áreas de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia		
Rede Natura 2000	ZPE do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente		
	ZEC da Ponta do Castelo		
Imóvel de interesse público			
Conjunto protegido da zona antiga de Vila do Porto			
Básicas	Rede de abastecimento de água (adutoras)		
	Rede de drenagem de águas residuais e pluviais		
	Linhas de Baixa e Alta Tensão (6kv e 10kv)		
Transporte e comunicação	Rede viária	Estradas Regionais	
		Estradas Municipais	
		Outras vias	
	Área de jurisdição portuária (APSM, SA)		
	Antenas de transmissão		
	Faróis e outros sinais marítimos		
Área de servidão Militar para o Aquartelamento de Santa Maria			
Edifícios escolares			
Domínio público do estado			
Vértices geodésicos			

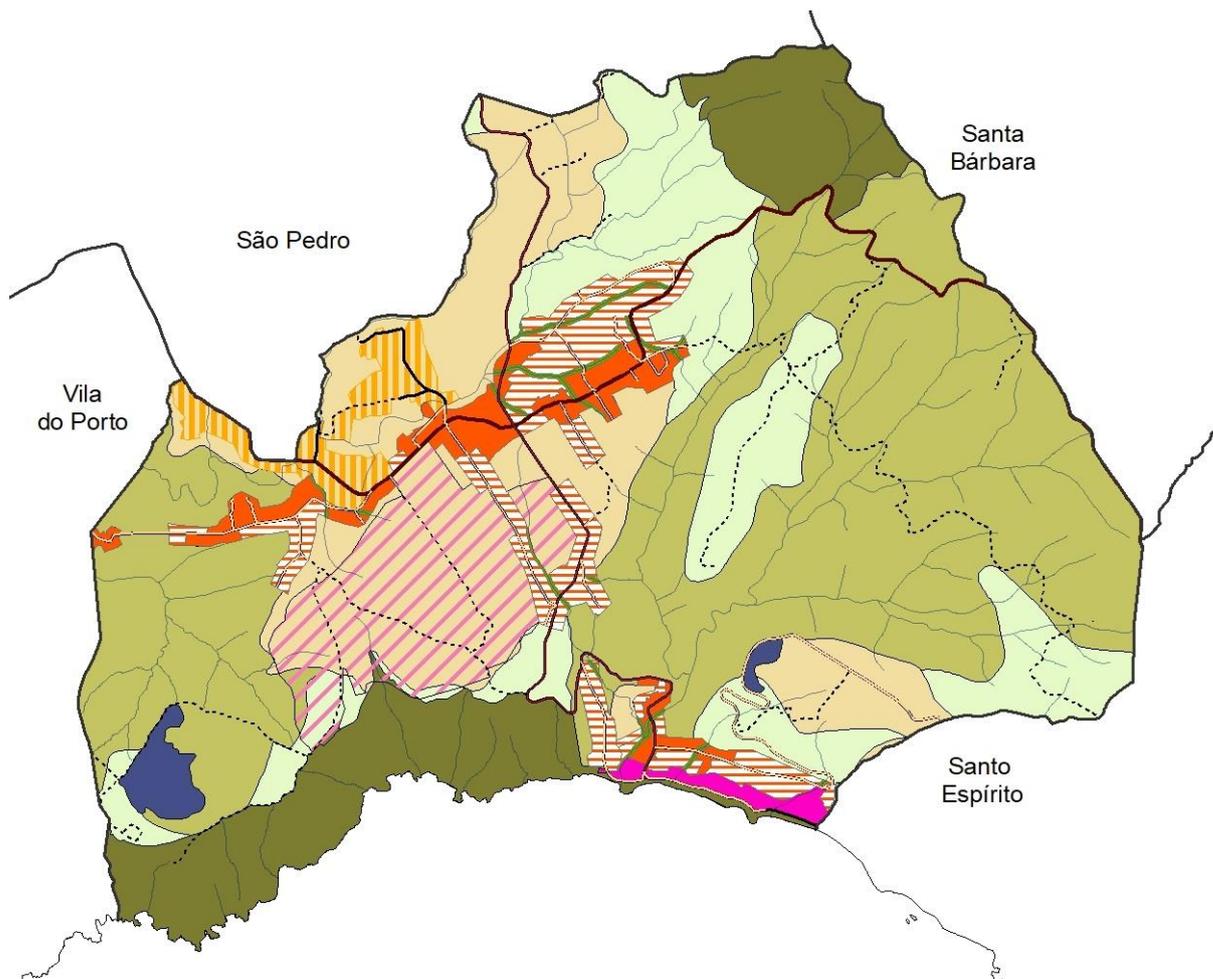
**5. Considera que as áreas de povoamento tradicional delimitadas na sua freguesia têm respondido bem à procura?**

Sim

Não  Especifique em que locais e assinale no mapa seguinte

---

---



**6. Considera que os parâmetros de edificabilidade definidos no PDM para as áreas de povoamento tradicional estão adequados à dinâmica existente?**

Sim

Não  Especifique:

---

---

---

**7. Quais são as expectativas da população da sua freguesia relativamente a uma revisão do PDM?**

Aumento dos perímetros urbanos

Redução dos perímetros urbanos

Aumento das áreas de povoamento tradicional

Redução das áreas de povoamento tradicional

Aumento dos índices de construção em solo urbano

Aumento dos índices de construção em solo rural

Alteração de condicionantes/restrições ao uso do solo  Quais? \_\_\_\_\_

---

Outras  Quais? \_\_\_\_\_

Obs: Não tem sido reportado pela população, qualquer expectativa relativamente a esta matéria.

**8. Verificaram-se alguns constrangimentos do PDM que impediram/restringiram a implementação de algum projeto na freguesia? Especifique por tipologia e identifique a localização no mapa seguinte.**

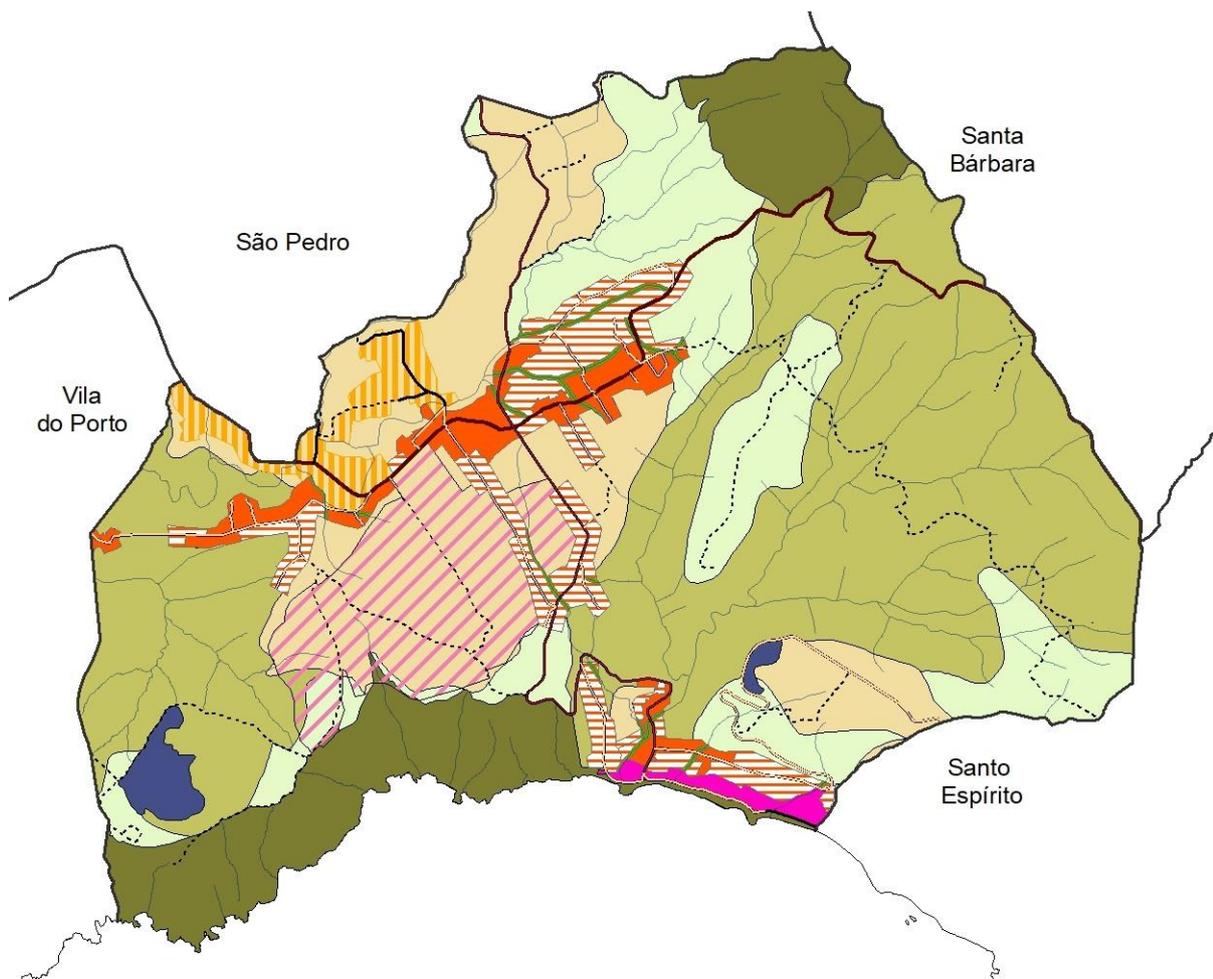
Rede viária \_\_\_\_\_

Equipamentos \_\_\_\_\_

Infraestruturas \_\_\_\_\_

Atividades económicas \_\_\_\_\_

Outras: Não é do nosso conhecimento, qualquer constrangimento que possa ter ocorrido.



## 9. Outras notas complementares

Como nota final a este inquérito, salientamos o facto da Junta de freguesia de Almagreira, não ter recebido por parte da população, qualquer posição ou manifestação de preocupação relativamente a constrangimentos provocados pelo PDM.

*Olay*

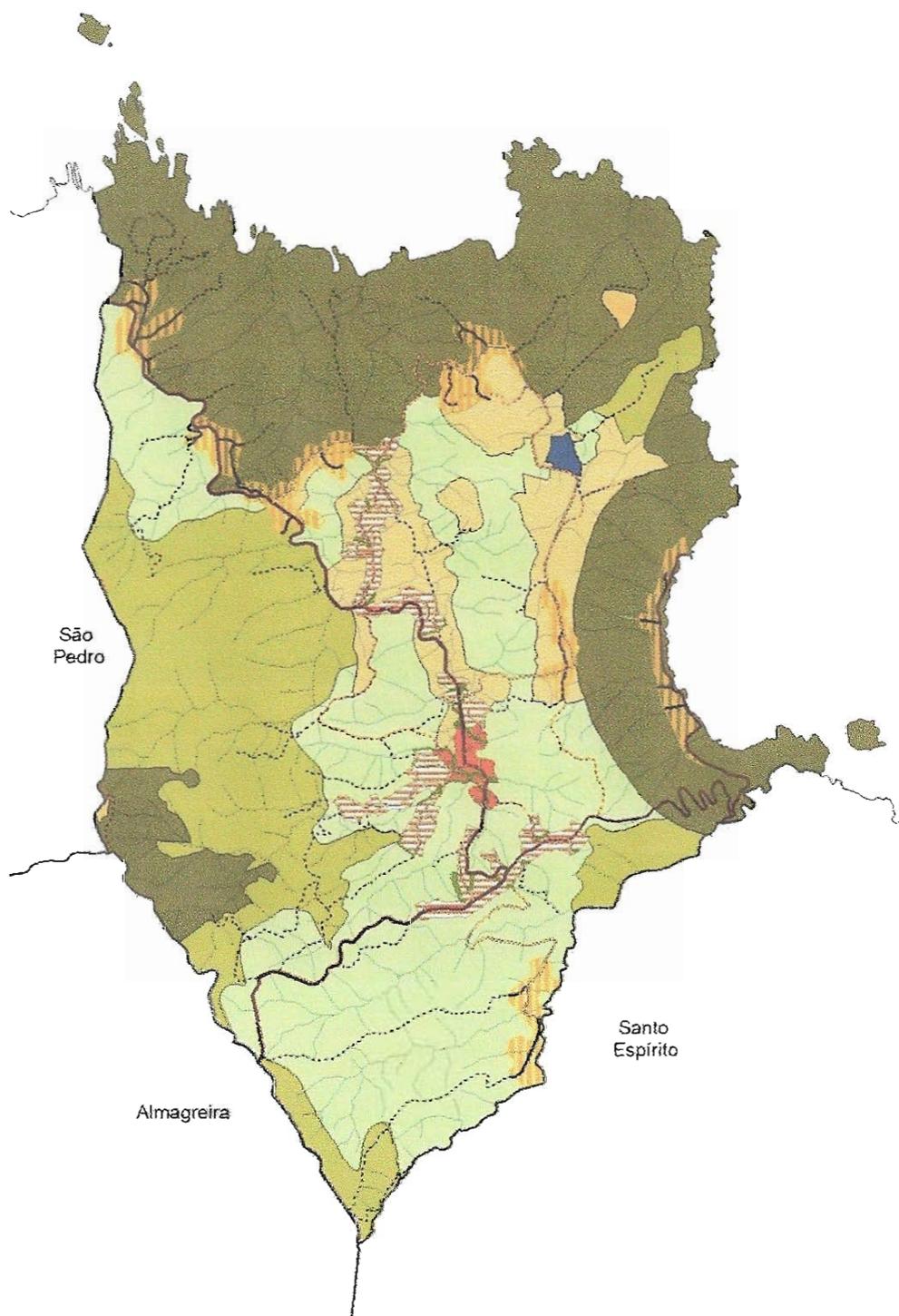
**1. Considera que as áreas urbanas delimitadas na sua freguesia têm colocado entraves à dinâmica construtiva?**

Não

Sim  Especifique em que locais e assinale no mapa seguinte

---

---



*Handwritten signature*

**2. Existe dinâmica de construção em áreas definidas no PDM como solo rural? Se sim, especifique em que categorias e para que fim (uso) e assinale no mapa seguinte.**

- Espaços agrícolas  Espaços agroflorestais  Espaços florestais  Espaços naturais e culturais   
 Espaços de exploração de recursos geológicos  Espaços de equipamentos   
 Habitação  Indústria  Turismo  Apoio à exploração agrícola   
 Outros \_\_\_\_\_

**3. Quais são os principais problemas/debilidades que a sua freguesia apresenta hoje ao nível das infraestruturas, acessibilidades, equipamentos coletivos e espaços de lazer? Especifique quais, em cada tipo:**

- Infraestruturas estacionamento para transportes colectivos na baía de S.L.  
 Acessibilidades \_\_\_\_\_  
 Equipamentos coletivos \_\_\_\_\_  
 Espaços de lazer \_\_\_\_\_

**4. Quais as restrições/condicionantes à edificação que considera serem mais penalizadoras para a sua freguesia? Assinale na tabela seguinte, com uma X na coluna da direita.**

Recursos hídricos	Leitos e margens dos cursos de água		
	Margens das águas do mar		
	Águas de nascente		
Recursos geológicos: pedreiras			
Reserva Ecológica			
Reserva Agrícola Regional			
Perímetro florestal			
Reserva florestal de recreio	Valverde		
	Mata do Alto		
	Fontinhas		
Parque Natural da Ilha de Santa Maria	Reserva Natural do Ilhéu da Vila		
	Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha		
	Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, da Ponta do Castelo, da Baía do Cura e do Pico Alto		
	Áreas de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia		
Rede Natura 2000	ZPE do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente		
	ZEC da Ponta do Castelo		
Imóvel de interesse público			
Conjunto protegido da zona antiga de Vila do Porto			
Básicas	Rede de abastecimento de água (adutoras)		
	Rede de drenagem de águas residuais e pluviais		
	Linhas de Baixa e Alta Tensão (6kv e 10kv)		
Transporte e comunicação	Rede viária	Estradas Regionais	
		Estradas Municipais	
		Outras vias	X
	Área de jurisdição portuária (APSM, SA)		
	Antenas de transmissão		
Faróis e outros sinais marítimos			
Área de servidão Militar para o Aquartelamento de Santa Maria			
Edifícios escolares			
Domínio público do estado			
Vértices geodésicos			

*Handwritten signature*

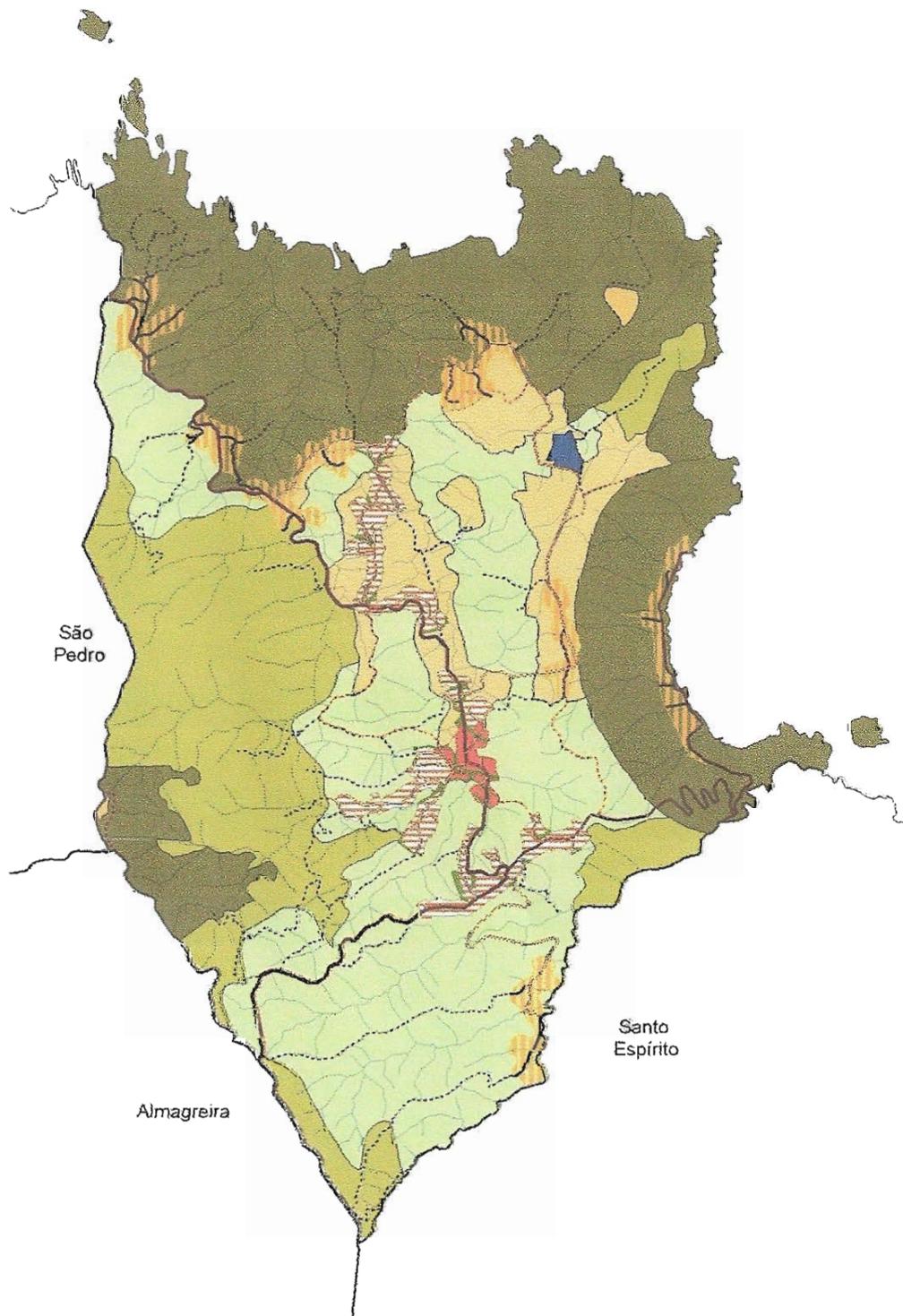
5. Considera que as áreas de povoamento tradicional delimitadas na sua freguesia têm respondido bem à procura?

Sim

Não  Especifique em que locais e assinale no mapa seguinte

---

---



*Oluy*

**6. Considera que os parâmetros de edificabilidade definidos no PDM para as áreas de povoamento tradicional estão adequados à dinâmica existente?**

Sim

Não  Especifique:

---

---

---

**7. Quais são as expectativas da população da sua freguesia relativamente a uma revisão do PDM?**

Aumento dos perímetros urbanos

Redução dos perímetros urbanos

Aumento das áreas de povoamento tradicional

Redução das áreas de povoamento tradicional

Aumento dos índices de construção em solo urbano

Aumento dos índices de construção em solo rural

Alteração de condicionantes/restrições ao uso do solo  Quais? \_\_\_\_\_

Outras  Quais? \_\_\_\_\_

---

**8. Verificaram-se alguns constrangimentos do PDM que impediram/restringiram a implementação de algum projeto na freguesia? Especifique por tipologia e identifique a localização no mapa seguinte.**

Rede viária algumas casas rurais não têm acesso ou servidões q não permitem\*

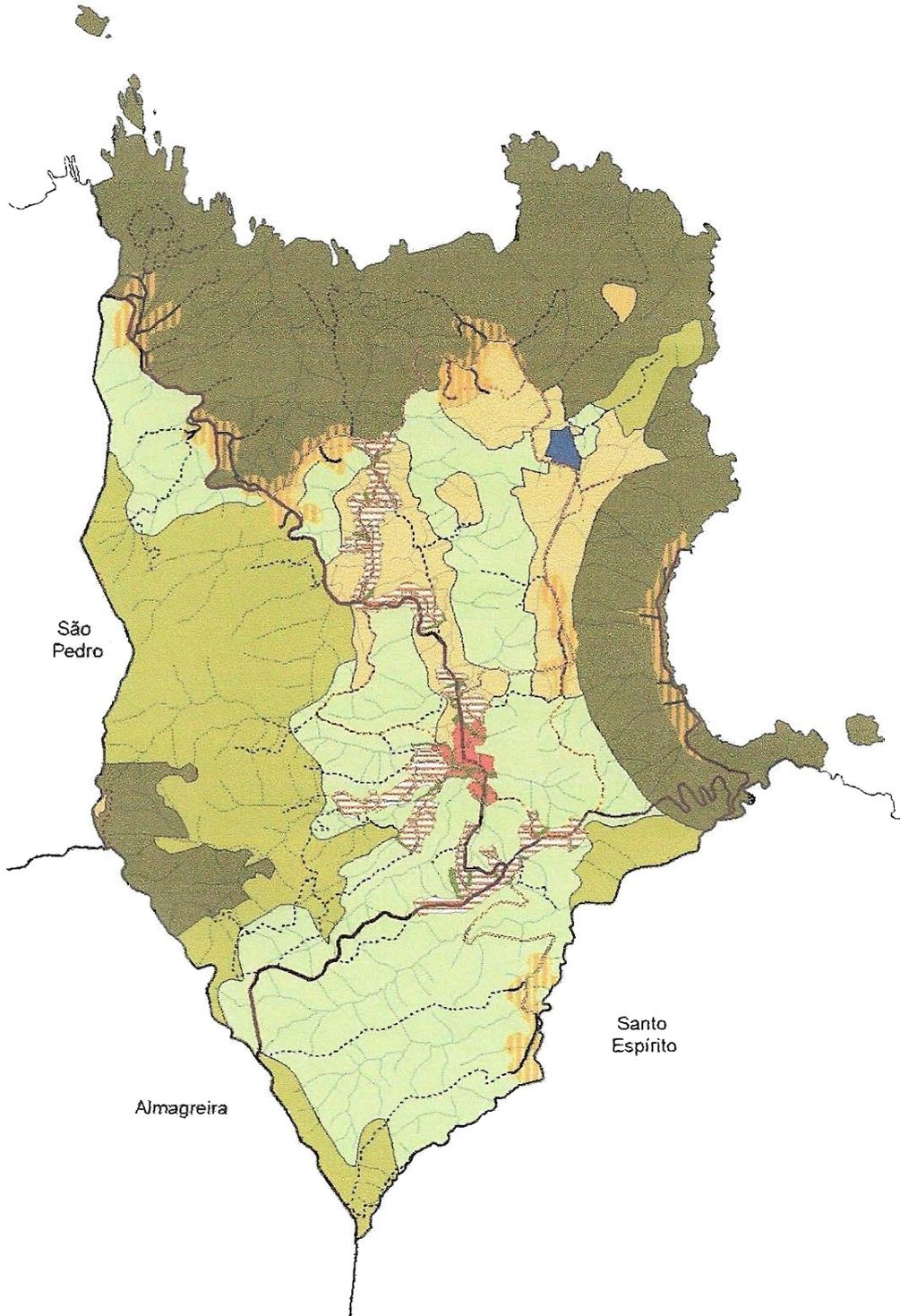
Equipamentos \_\_\_\_\_

Infraestruturas \_\_\_\_\_

Atividades económicas \_\_\_\_\_

Outras \_\_\_\_\_

\* acesso a máquinas e/ou automóveis



## 9. Outras notas complementares

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Santa Bárbara, 27 de abril de 2020



### **Auscultação das Juntas de Freguesia – Santo Espírito**

O presente documento visa recolher informação junto das Juntas de Freguesia do concelho de Vila do Porto considerada fundamental para a conclusão do Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT).

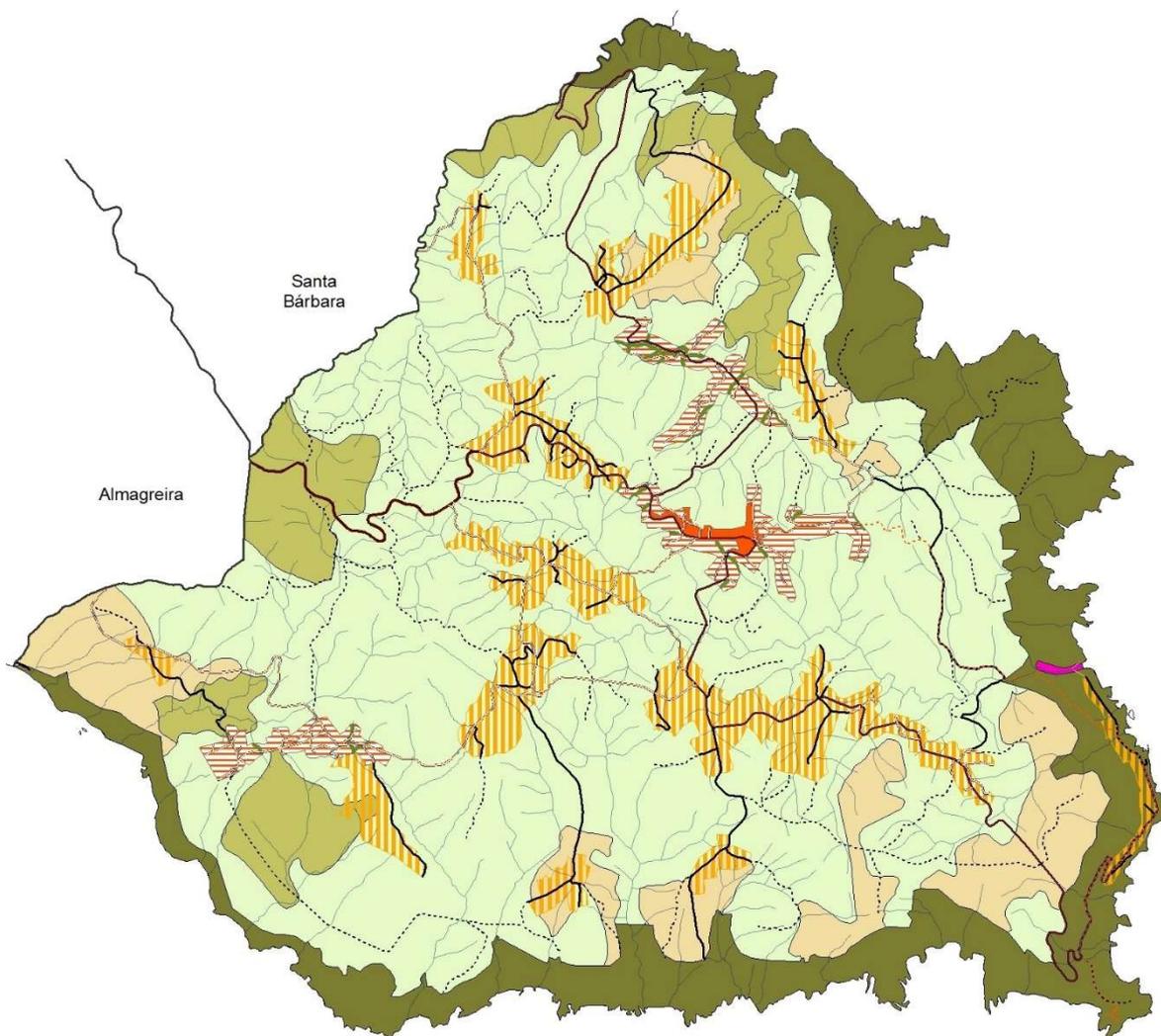
O REOT tem por objetivo efetuar o balanço da execução do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila do Porto, em vigor desde 2012, bem como os níveis de coordenação interna e externa. Nos termos da legislação em vigor, os REOT são de elaboração obrigatória para fundamentar a decisão de revisão de um PDM. O REOT é submetido à aprovação da assembleia municipal e a um período de discussão pública não inferior a 30 dias.

Neste contexto, solicita-se ao Sr. Presidente de Junta de Freguesia que responda às questões colocadas de seguida.

**1. Considera que as áreas urbanas delimitadas na sua freguesia têm colocado entraves à dinâmica construtiva?**

Não

Sim  Especifique em que locais e assinale no mapa seguinte



**2. Existe dinâmica de construção em áreas definidas no PDM como solo rural? Se sim, especifique em que categorias e para que fim (uso) e assinale no mapa seguinte.**

Espaços agrícolas  Espaços agroflorestais  Espaços florestais  Espaços naturais e culturais   
 Espaços de exploração de recursos geológicos  Espaços de equipamentos   
 Habitação  Indústria  Turismo  Apoio à exploração agrícola   
 Outros \_\_\_\_\_

**3. Quais são os principais problemas/debilidades que a sua freguesia apresenta hoje ao nível das infraestruturas, acessibilidades, equipamentos coletivos e espaços de lazer? Especifique quais, em cada tipo:**

Infraestruturas Casas de Banho Publicas da Freg. De Santo Espírito, Casas de Banho Publicas da Maia  
 Acessibilidades Casas de Banho Publicas da Freg. De Santo Espírito, Piscina da Maia  
 Equipamentos coletivos \_\_\_\_\_  
 Espaços de lazer \_\_\_\_\_

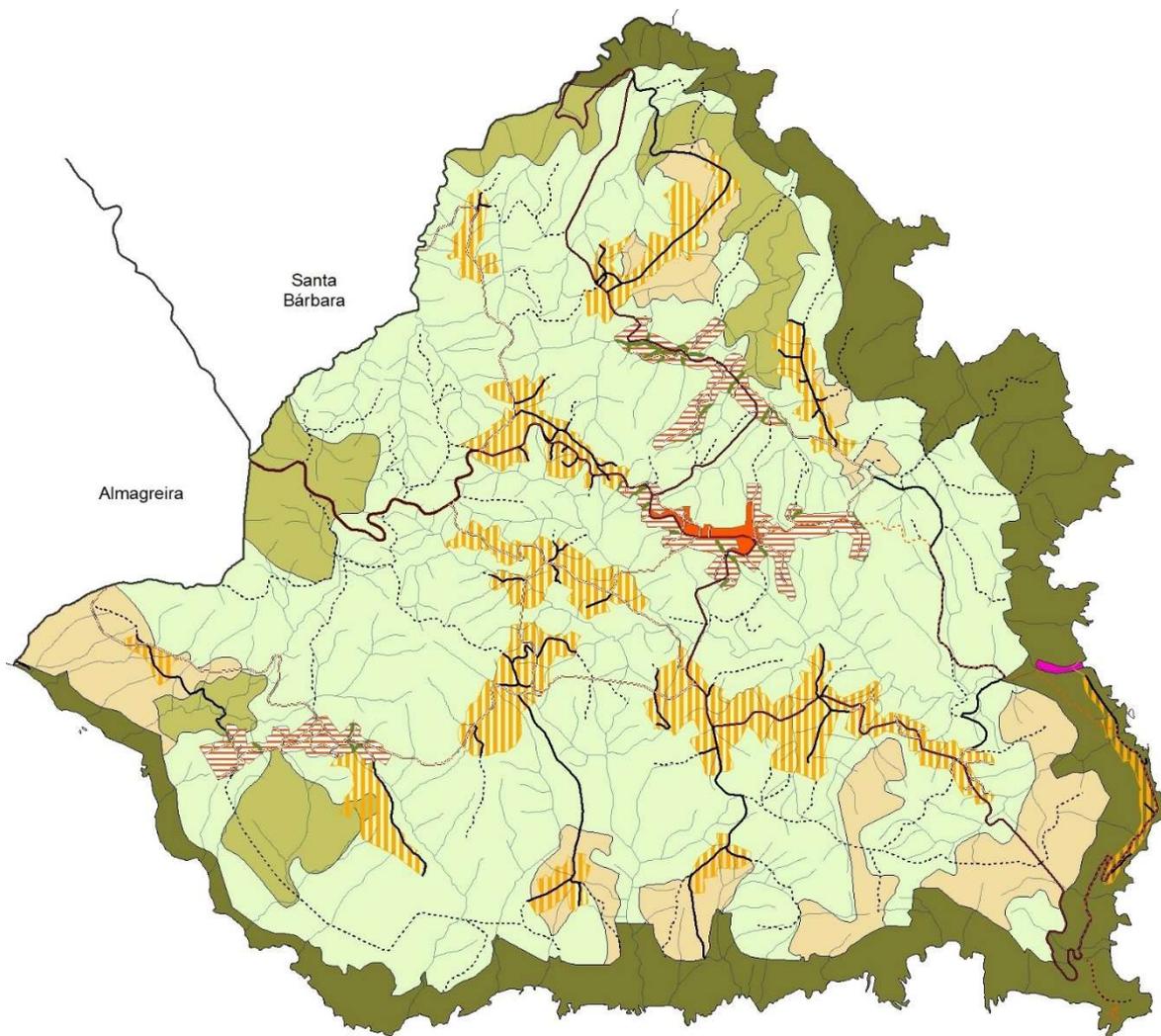
**4. Quais as restrições/condicionantes à edificação que considera serem mais penalizadoras para a sua freguesia? Assinale na tabela seguinte, com uma X na coluna da direita.**

Recursos hídricos	Leitos e margens dos cursos de água		
		Margens das águas do mar	x
		Águas de nascente	
Recursos geológicos: pedreiras			
Reserva Ecológica			
Reserva Agrícola Regional			
Perímetro florestal			
Reserva florestal de recreio	Valverde		
	Mata do Alto		
	Fontinhas		
Parque Natural da Ilha de Santa Maria	Reserva Natural do Ilhéu da Vila		
	Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha		
	Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, da Ponta do Castelo, da Baía do Cura e do Pico Alto		
Rede Natura 2000	Áreas de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia		
	ZPE do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente		
ZEC da Ponta do Castelo			
Imóvel de interesse público			
Conjunto protegido da zona antiga de Vila do Porto			
Básicas	Rede de abastecimento de água (adutoras)		
	Rede de drenagem de águas residuais e pluviais		
	Linhas de Baixa e Alta Tensão (6kv e 10kv)		
Transporte e comunicação	Rede viária	Estradas Regionais	
		Estradas Municipais	
		Outras vias	
	Área de jurisdição portuária (APSM, SA)		
	Antenas de transmissão		
	Faróis e outros sinais marítimos		
Área de servidão Militar para o A quartelamento de Santa Maria			
Edifícios escolares			
Domínio público do estado			
Vértices geodésicos			

**5. Considera que as áreas de povoamento tradicional delimitadas na sua freguesia têm respondido bem à procura?**

Sim

Não  Especifique em que locais e assinale no mapa seguinte



**6. Considera que os parâmetros de edificabilidade definidos no PDM para as áreas de povoamento tradicional estão adequados à dinâmica existente?**

Sim

Não  Especifique:

---

---

---

**7. Quais são as expectativas da população da sua freguesia relativamente a uma revisão do PDM?**

Aumento dos perímetros urbanos

Redução dos perímetros urbanos

Aumento das áreas de povoamento tradicional

Redução das áreas de povoamento tradicional

Aumento dos índices de construção em solo urbano

Aumento dos índices de construção em solo rural

Alteração de condicionantes/restrições ao uso do solo  Quais? \_\_\_\_\_

---

Outras  Quais? \_\_\_\_\_

---

**8. Verificaram-se alguns constrangimentos do PDM que impediram/restringiram a implementação de algum projeto na freguesia? Especifique por tipologia e identifique a localização no mapa seguinte.**

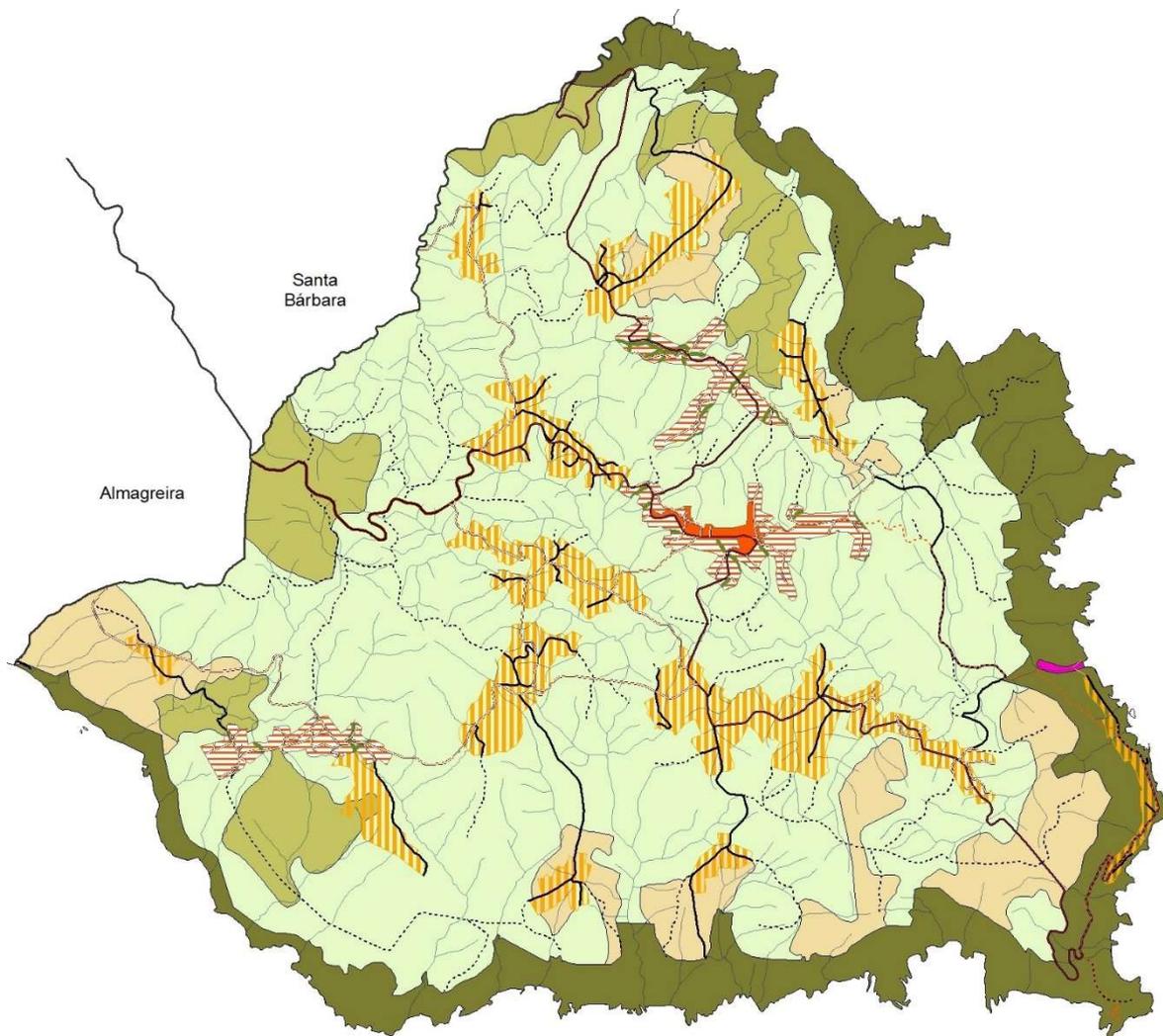
Rede viária \_\_\_\_\_

Equipamentos \_\_\_\_\_

Infraestruturas \_\_\_\_\_

Atividades económicas \_\_\_\_\_

Outras \_\_\_\_\_



## 9. Outras notas complementares

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### **Auscultação das Juntas de Freguesia – São Pedro**

O presente documento visa recolher informação junto das Juntas de Freguesia do concelho de Vila do Porto considerada fundamental para a conclusão do Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT).

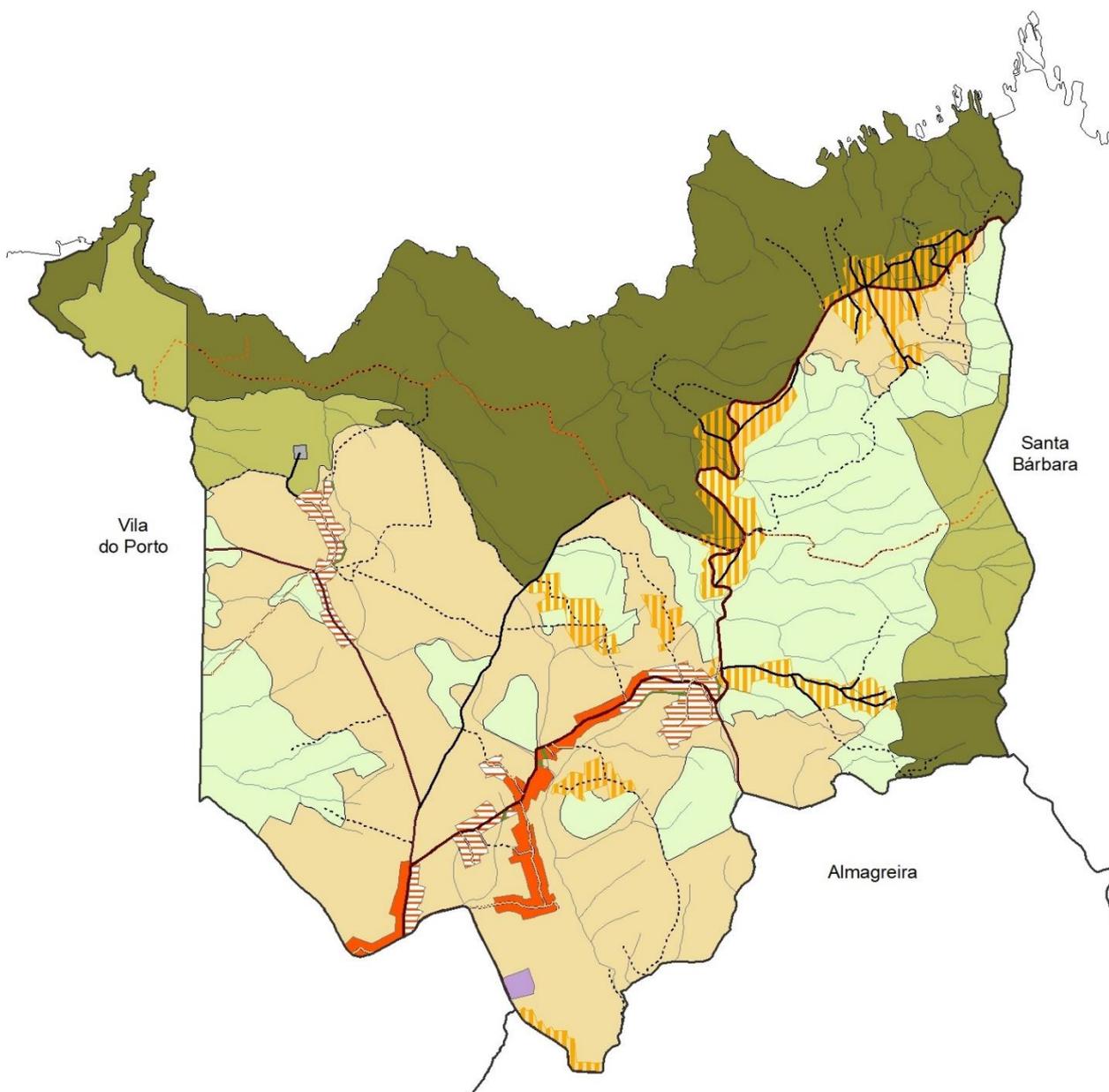
O REOT tem por objetivo efetuar o balanço da execução do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila do Porto, em vigor desde 2012, bem como os níveis de coordenação interna e externa. Nos termos da legislação em vigor, os REOT são de elaboração obrigatória para fundamentar a decisão de revisão de um PDM. O REOT é submetido à aprovação da assembleia municipal e a um período de discussão pública não inferior a 30 dias.

Neste contexto, solicita-se ao Sr. Presidente de Junta de Freguesia que responda às questões colocadas de seguida.

**1. Considera que as áreas urbanas delimitadas na sua freguesia têm colocado entraves à dinâmica construtiva?**

Não  x

Sim  Especifique em que locais e assinale no mapa seguinte



**2. Existe dinâmica de construção em áreas definidas no PDM como solo rural? Se sim, especifique em que categorias e para que fim (uso) e assinale no mapa seguinte.**

Espaços agrícolas     Espaços agroflorestais     Espaços florestais     Espaços naturais e culturais   
 Espaços de exploração de recursos geológicos     Espaços de equipamentos   
 Habitação     Indústria     Turismo     Apoio à exploração agrícola   
 Outros \_\_\_\_\_

**3. Quais são os principais problemas/debilidades que a sua freguesia apresenta hoje ao nível das infraestruturas, acessibilidades, equipamentos coletivos e espaços de lazer? Especifique quais, em cada tipo:**

Infraestruturas - um recinto Desportivo (Pavilhão)  
 Acessibilidades – Melhoramento de caminhos Florestais e Municipais.  
 Equipamentos coletivos- Melhoramento dos espaços Escola de São Pedro.  
 Espaços de lazer – Parque de Merendas.

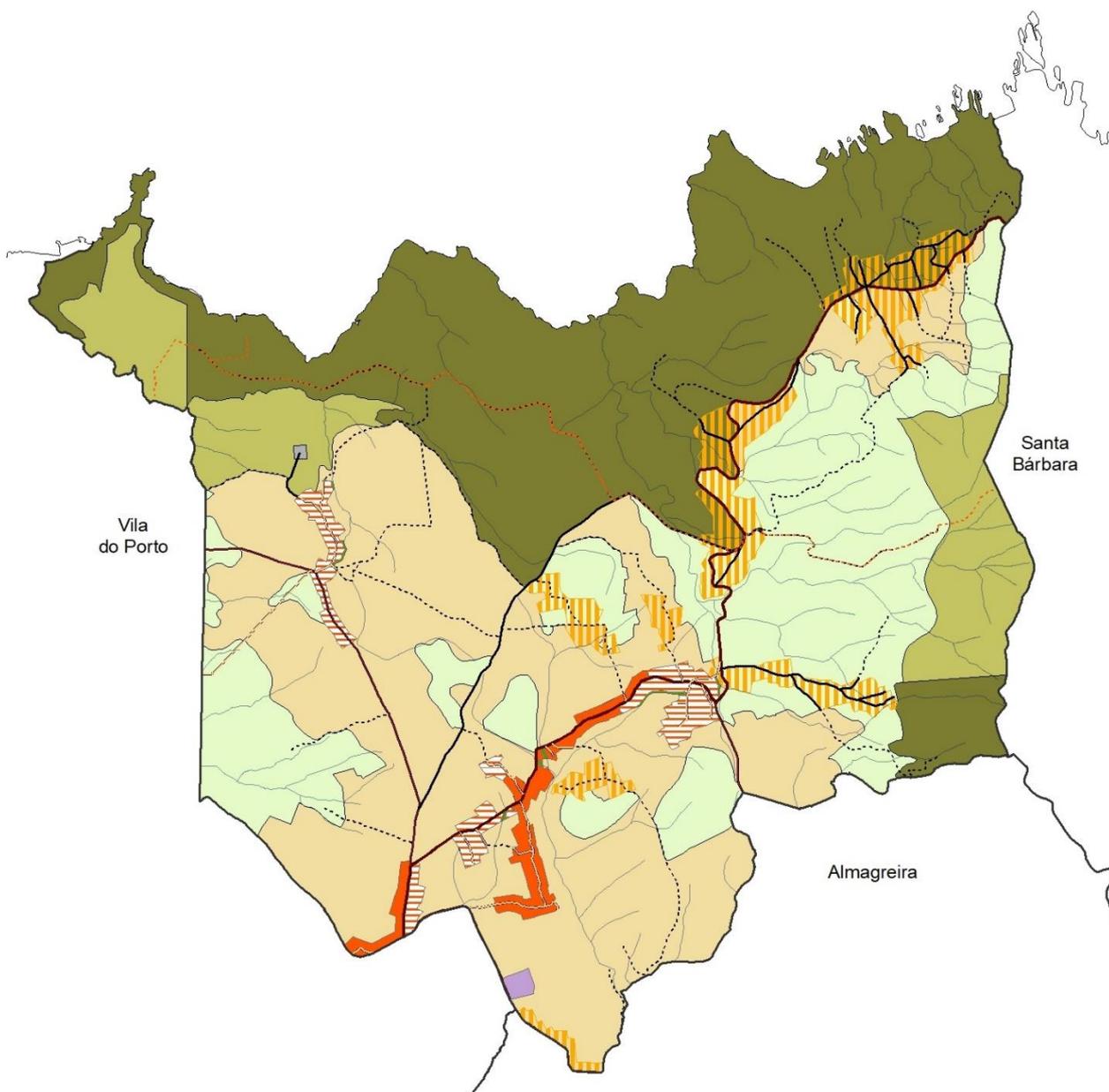
**4. Quais as restrições/condicionantes à edificação que considera serem mais penalizadoras para a sua freguesia? Assinale na tabela seguinte, com uma X na coluna da direita.**

Recursos hídricos	Leitos e margens dos cursos de água		x
	Margens das águas do mar		
	Águas de nascente		
Recursos geológicos: pedreiras			
Reserva Ecológica			x
Reserva Agrícola Regional			
Perímetro florestal			
Reserva florestal de recreio	Valverde		
	Mata do Alto		
	Fontinhas		
Parque Natural da Ilha de Santa Maria	Reserva Natural do Ilhéu da Vila		
	Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha		
	Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, da Ponta do Castelo, da Baía do Cura e do Pico Alto		
Rede Natura 2000	Áreas de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia		
	ZPE do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente		
ZEC da Ponta do Castelo			
Imóvel de interesse público			
Conjunto protegido da zona antiga de Vila do Porto			
Básicas	Rede de abastecimento de água (adutoras)		
	Rede de drenagem de águas residuais e pluviais		
	Linhas de Baixa e Alta Tensão (6kv e 10kv)		x
Transporte e comunicação	Rede viária	Estradas Regionais	
		Estradas Municipais	
		Outras vias	
	Área de jurisdição portuária (APSM, SA)		
	Antenas de transmissão		
	Faróis e outros sinais marítimos		
Área de servidão Militar para o A quartelamento de Santa Maria			
Edifícios escolares			
Domínio público do estado			
Vértices geodésicos			

**5. Considera que as áreas de povoamento tradicional delimitadas na sua freguesia têm respondido bem à procura?**

Sim

Não  Especifique em que locais e assinale no mapa seguinte



**6. Considera que os parâmetros de edificabilidade definidos no PDM para as áreas de povoamento tradicional estão adequados à dinâmica existente?**

Sim

Não  Especifique:

---

---

---

**7. Quais são as expectativas da população da sua freguesia relativamente a uma revisão do PDM?**

Aumento dos perímetros urbanos

Redução dos perímetros urbanos

Aumento das áreas de povoamento tradicional

Redução das áreas de povoamento tradicional

Aumento dos índices de construção em solo urbano

Aumento dos índices de construção em solo rural

Alteração de condicionantes/restrições ao uso do solo  Quais? Reduzir a área que permita a construção em solo rural para 2500 m<sup>2</sup>.

Outras  Quais? \_\_\_\_\_

---

**8. Verificaram-se alguns constrangimentos do PDM que impediram/restringiram a implementação de algum projeto na freguesia? Especifique por tipologia e identifique a localização no mapa seguinte.**

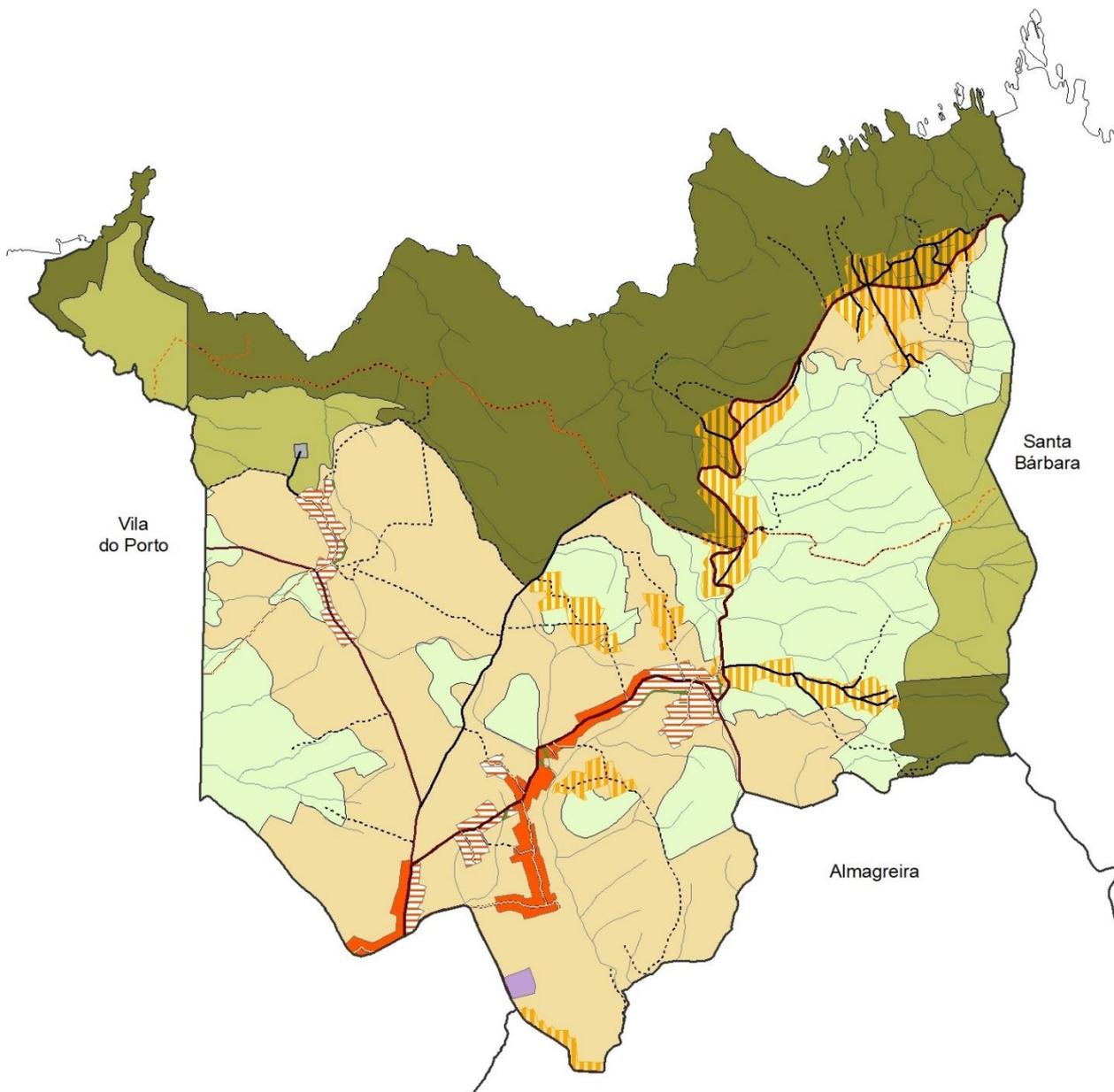
Rede viária \_\_\_\_\_

Equipamentos \_\_\_\_\_

Infraestruturas \_\_\_\_\_

Atividades económicas \_\_\_\_\_

Outras \_\_\_\_\_



## 9. Outras notas complementares

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Auscultação das Juntas de Freguesia – Vila do Porto

O presente documento visa recolher informação junto das Juntas de Freguesia do concelho de Vila do Porto considerada fundamental para a conclusão do Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT).

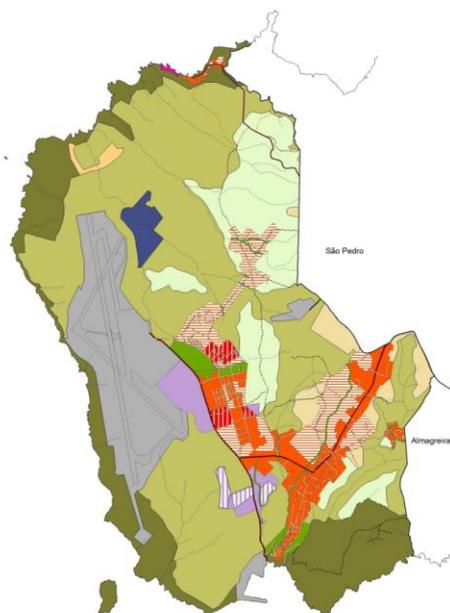
O REOT tem por objetivo efetuar o balanço da execução do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila do Porto, em vigor desde 2012, bem como os níveis de coordenação interna e externa. Nos termos da legislação em vigor, os REOT são de elaboração obrigatória para fundamentar a decisão de revisão de um PDM. O REOT é submetido à aprovação da assembleia municipal e a um período de discussão pública não inferior a 30 dias.

Neste contexto, solicita-se ao Sr. Presidente de Junta de Freguesia que responda às questões colocadas de seguida.

**1. Considera que as áreas urbanas delimitadas na sua freguesia têm colocado entraves à dinâmica construtiva?**

Não

Sim  Especifique em que locais e assinale no mapa seguinte



**2. Existe dinâmica de construção em áreas definidas no PDM como solo rural? Se sim, especifique em que categorias e para que fim (uso) e assinale no mapa seguinte.**

Espaços agrícolas  Espaços agroflorestais  Espaços florestais  Espaços naturais e culturais

Espaços de exploração de recursos geológicos  Espaços de equipamentos

Habitação  Indústria  Turismo  Apoio à exploração agrícola

Outros \_\_\_\_\_

**3. Quais são os principais problemas/debilidades que a sua freguesia apresenta hoje ao nível das infraestruturas, acessibilidades, equipamentos coletivos e espaços de lazer? Especifique quais, em cada tipo:**

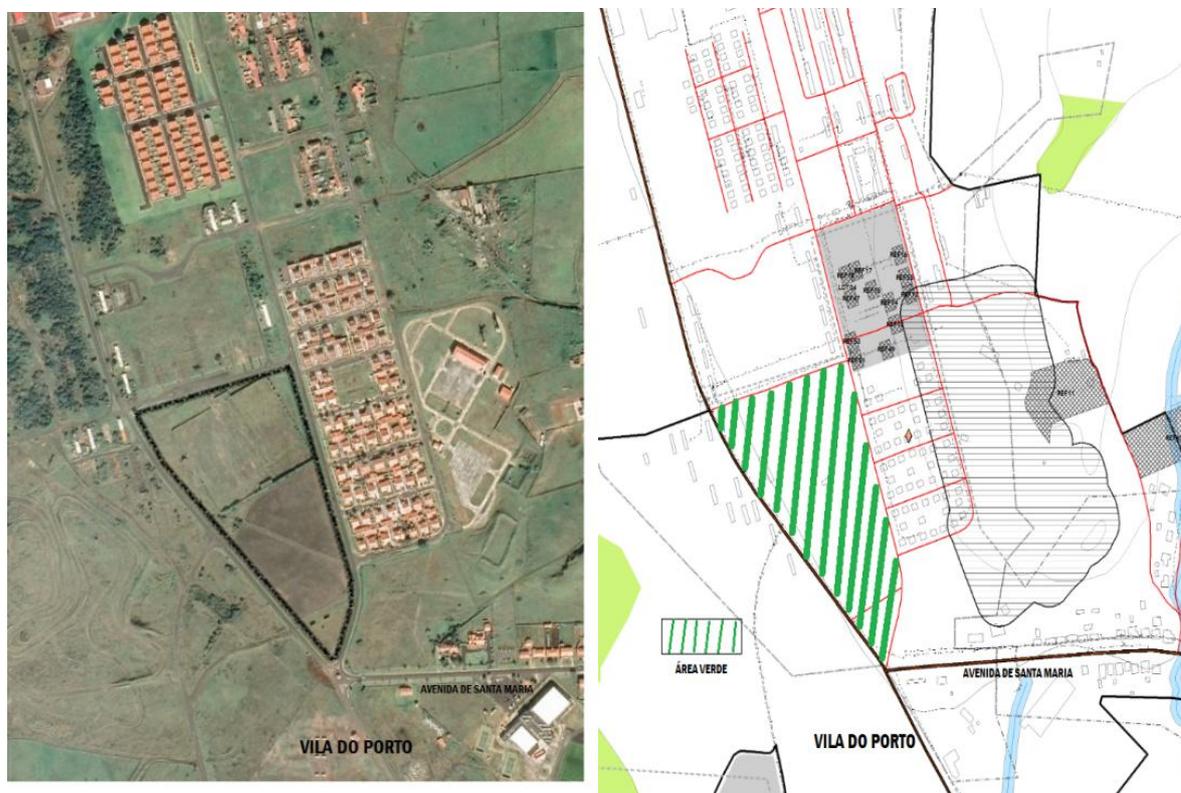
**Infraestruturas** \_ Sistema municipal de recolha e tratamento de águas residuais, rede de drenagem de águas pluviais e rede de abastecimento de água potável no lugar do Aeroporto.

**Acessibilidades** \_ Rede viária municipal, nomeadamente: Ribeira de São Domingos de Cima, Caminho dos Tanques, Avenida Infante Dom Henrique (parcial), Rua Praia da Vitória, Rua Angra do Heroísmo, Rua do Valverde (parcial) e Rua de São Lourenço.

**Equipamentos coletivos** \_ Cantina do Aeroporto (supermercado), que serve uma população residente de mais de 470 famílias, em profundo estado de degradação e precárias condições de salubridade.

Foi recomendado ao Governo Regional dos Açores por resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores nº25/2015/A de 18 de Agosto de 2015 que este edifício fosse reabilitado, o que não aconteceu até hoje.

**Espaços de lazer** \_ Afetação da área incluída no espaço urbano (figura 1) a área verde de utilização pública associada a equipamentos coletivos, garantindo 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 destinados preferencialmente ao desporto individual, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.



**FIGURA 1**

(Plano Diretor Municipal 2011 - Mapa Aglomerados Urbanos - Vila do Porto - condicionantes)

**4. Quais as restrições/condicionantes à edificação que considera serem mais penalizadoras para a sua freguesia? Assinale na tabela seguinte, com uma X na coluna da direita.**

Recursos hídricos	Leitos e margens dos cursos de água		
	Margens das águas do mar		
	Águas de nascente		
Recursos geológicos: pedreiras			
Reserva Ecológica			
Reserva Agrícola Regional			
Perímetro florestal			
Reserva florestal de recreio	Valverde		
	Mata do Alto		
	Fontinhas		
Parque Natural da Ilha de Santa Maria	Reserva Natural do Ilhéu da Vila		
	Monumento Natural da Pedreira do Campo, do Figueiral e Prainha		
	Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Costa Sudoeste, da Ponta do Castelo, da Baía do Cura e do Pico Alto		
	Áreas de Paisagem Protegida do Barreiro da Faneca, da Baía de São Lourenço e da Baía da Maia		
Rede Natura 2000	ZPE do Ilhéu da Vila e Costa Adjacente		
	ZEC da Ponta do Castelo		
Imóvel de interesse público			
Conjunto protegido da zona antiga de Vila do Porto			
Básicas	Rede de abastecimento de água (adutoras)		
	Rede de drenagem de águas residuais e pluviais		
	Linhas de Baixa e Alta Tensão (6kv e 10kv)		
Transporte e comunicação	Rede viária	Estradas Regionais	
		Estradas Municipais	
		Outras vias	
	Área de jurisdição portuária (APSM, SA)		
	Antenas de transmissão		
	Faróis e outros sinais marítimos		
Área de servidão Militar para o Aquartelamento de Santa Maria			
Edifícios escolares			
Domínio público do estado			<b>X</b>
Vértices geodésicos			

**5. Quais são as expectativas da população da sua freguesia relativamente a uma revisão do PDM?**

Aumento dos perímetros urbanos

Redução dos perímetros urbanos

Aumento das áreas de povoamento tradicional

Redução das áreas de povoamento tradicional

Aumento dos índices de construção em solo urbano

Aumento dos índices de construção em solo rural

Alteração de condicionantes/restrições ao uso do solo  Quais? \_\_\_\_\_

Outras  Quais? **\_ Apesar de estar em vigor o Regime Específico de Proteção e Valorização do Património Cultural Imóvel do Lugar do Aeroporto de Santa Maria, aprovado em 2017 por Decreto Regulamentar Regional, aguarda-se com elevada expectativa a conclusão do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Lugar do Aeroporto de Santa Maria, que, para além das medidas específicas destinadas à salvaguarda e valorização dos imóveis ou conjuntos classificados existentes e**

respetivas zonas de proteção, bem como as medidas de correção de dissonâncias arquitetónicas existentes, deverá também, com urgência, indicar os terrenos reservados à construção habitacional e de outros equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, contribuindo assim para o repovoamento desta zona, a única, na freguesia, com características de excelência para a expansão urbana natural de Vila do Porto. De forma mais clara, é preciso construir, de forma coletiva, uma visão do que se pretende para esta zona, numa perspetiva de futuro, iniciando assim um amplo processo de renovação urbana que poderá ter significativos impactos positivos na vida das populações e na economia da ilha de Santa Maria.

NOTA: Pelo facto da Freguesia de Vila do Porto ser predominantemente urbana e com características de edificação diferentes das restantes freguesias rurais do Concelho, a referência feita acima sobre a expectativa do aumento das áreas de povoamento tradicional serão para implementar predominantemente nas freguesias rurais, as quais já possuem algumas áreas delimitadas desta natureza.

**6. Verificaram-se alguns constrangimentos do PDM que impediram/restringiram a implementação de algum projeto na freguesia? Especifique por tipologia e identifique a localização no mapa seguinte.**

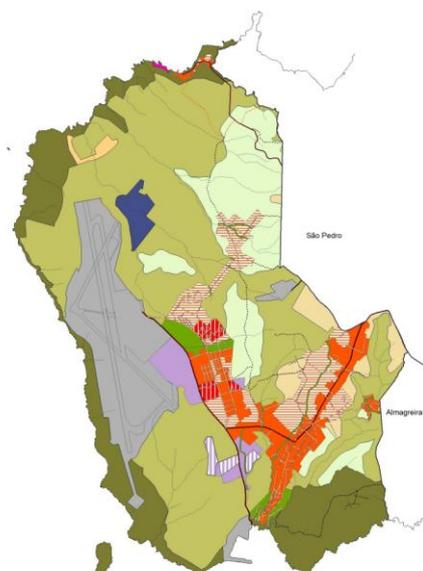
Rede viária \_\_\_\_\_

Equipamentos \_\_\_\_\_

Infraestruturas \_\_\_\_\_

Atividades económicas \_\_\_\_\_

Outras \_ Não tenho conhecimento. A Câmara Municipal poderá ter informação específica sobre esta matéria por ser a entidade licenciadora.



**7. Outras notas complementares**

Este inquérito foi respondido por Eduardo Pereira Cambraia, Presidente da Junta de Freguesia de Vila do Porto em 26 de Abril de 2020.



—  
**Matosinhos**  
R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º  
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150  
Fax (+351) 229 399 159

**Lisboa**  
Av. 5 de Outubro  
nº77 – 6º Esq  
1050-049 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200  
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt  
**www.quaternaire.pt**

—