

Ribeira Grande

Revisão do Plano Diretor Municipal

PROPOSTA DE PLANO

REGULAMENTO

JULHO 2026





**Revisão do Plano Diretor
Municipal da Ribeira Grande**

Câmara Municipal da Ribeira Grande

PROPOSTA DE PLANO

REGULAMENTO

JULHO 2026

ÍNDICE

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	7
Artigo 1º Natureza e âmbito territorial	7
Artigo 2º Objetivos estratégicos.....	7
Artigo 3º Conteúdo documental	7
Artigo 4º Instrumentos de gestão territorial a observar.....	8
Artigo 5º Definições	9
TÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	9
Artigo 6º Identificação.....	9
Artigo 7º Regime geral.....	11
TÍTULO III USO DO SOLO.....	11
CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO	11
SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	11
Artigo 8º Regime de uso do solo	11
Artigo 9º Classe e categorias do solo rústico	12
Artigo 10º Classe e categorias do solo urbano	13
Artigo 11º Tipologias dos usos do solo	13
Artigo 12º Áreas subordinadas a planos especiais de ordenamento do território.....	14
SECÇÃO II REDE URBANA MUNICIPAL	14
Artigo 13º Identificação e objetivos	14
Artigo 14º Hierarquia urbana	14
SECÇÃO III ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	15
Artigo 15º Identificação.....	15
Artigo 16º Regime.....	15
SECÇÃO IV VALORES PATRIMONIAIS	15
Artigo 17º Identificação.....	15
Artigo 18º Regime.....	16
SECÇÃO V REDE VIÁRIA E OUTRAS INFRAESTRUTURAS	16
Artigo 19º Redes viárias.....	16
Artigo 20º Outras infraestruturas.....	17
SECÇÃO VI RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS	17
Artigo 21º Identificação.....	17
Artigo 22º Disposições gerais.....	18
Artigo 23º Áreas de risco natural	18
Artigo 24º Riscos tecnológicos.....	20
SECÇÃO VII ORDENAMENTO E GESTÃO DAS ATIVIDADES EXTRATIVAS.....	20
Artigo 25º Identificação.....	20
Artigo 26º Regime.....	20
CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO	21
Artigo 27º Integração urbanística e paisagística.....	21
Artigo 28º Exigências de infraestruturação	21

Regulamento

Artigo 29º	Demolição de edifícios.....	22
Artigo 30º	Determinação de edificabilidade.....	22
Artigo 31º	Estufa ou conjunto de estufas.....	23
Artigo 32º	Zonamento acústico	23
Artigo 33º	Qualidade e sustentabilidade ambiental.....	24
CAPÍTULO III SOLO RÚSTICO		25
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS		25
Artigo 34º	Estatuto geral de ocupação do solo rústico	25
Artigo 35º	Edificabilidade em solo rústico	26
SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS		26
Artigo 36º	Identificação.....	26
Artigo 37º	Ocupação e utilizações.....	27
Artigo 38º	Regime de edificabilidade.....	27
SECÇÃO III ESPAÇOS FLORESTAIS.....		29
Artigo 39º	Identificação.....	29
Artigo 40º	Ocupação e utilizações.....	29
Artigo 41º	Regime de edificabilidade.....	30
SECÇÃO IV ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS		31
Artigo 42º	Identificação.....	31
Artigo 43º	Ocupação e utilizações.....	32
Artigo 44º	Regime de edificabilidade.....	33
SECÇÃO V ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS		34
Artigo 45º	Identificação.....	34
Artigo 46º	Ocupação e utilizações.....	34
Artigo 47º	Regime de edificabilidade.....	34
SECÇÃO VI ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS		35
Artigo 48º	Identificação.....	35
Artigo 49º	Ocupação e utilizações.....	35
Artigo 50º	Medidas de salvaguarda ambiental	36
SECÇÃO VII AGLOMERADOS RURAIS.....		36
Artigo 51º	Identificação.....	36
Artigo 52º	Ocupação e utilizações.....	36
Artigo 53º	Regime de edificabilidade.....	37
SECÇÃO VIII ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA		37
Artigo 54º	Identificação.....	37
Artigo 55º	Ocupação e utilizações.....	38
Artigo 56º	Regime de edificabilidade.....	38
SECÇÃO IX ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA		39
Artigo 57º	Identificação.....	39
Artigo 58º	Ocupação e utilizações.....	39
Artigo 59º	Regime de edificabilidade.....	39
SECÇÃO X ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS		40

Regulamento

Artigo 60º	Identificação.....	40
Artigo 61º	Ocupação e utilizações.....	40
Artigo 62º	Regime de edificabilidade.....	40
CAPÍTULO IV SOLO URBANO		41
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS		41
Artigo 63º	Estatuto geral de ocupação do solo urbano.....	41
Artigo 64º	Edificabilidade em solo urbano.....	41
SECÇÃO II ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS.....		42
Artigo 65º	Identificação.....	42
Artigo 66º	Ocupação e utilizações.....	43
Artigo 67º	Regime de edificabilidade.....	43
SECÇÃO III ESPAÇOS URBANOS A CONSOLIDAR.....		45
Artigo 68º	Identificação.....	45
Artigo 69º	Ocupação e utilizações.....	46
Artigo 70º	Regime de edificabilidade.....	46
SECÇÃO IV ESPAÇOS POLIVALENTES INDUSTRIAIS, DE SERVIÇOS E DE LOGÍSTICA.....		47
Artigo 71º	Identificação.....	47
Artigo 72º	Ocupação e utilizações.....	47
Artigo 73º	Regime de edificabilidade.....	48
SECÇÃO V ESPAÇOS TURÍSTICOS.....		49
Artigo 74º	Identificação.....	49
Artigo 75º	Ocupação e utilizações.....	49
Artigo 76º	Regime de edificabilidade.....	49
SECÇÃO VI ESPAÇOS DE USO ESPECIAL		49
Artigo 77º	Identificação.....	49
Artigo 78º	Ocupação e utilizações.....	49
Artigo 79º	Regime de edificabilidade.....	50
SECÇÃO VII ESPAÇOS VERDES.....		50
Artigo 80º	Identificação.....	50
Artigo 81º	Ocupação e utilizações.....	50
Artigo 82º	Regime de edificabilidade.....	51
TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO.....		51
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS		51
Artigo 83º	Programação	51
Artigo 84º	Execução no solo urbano	52
CAPÍTULO II MECANISMOS PEREQUATIVOS		53
Artigo 85º	Mecanismos de perequação.....	53
Artigo 86º	Aplicação dos mecanismos de perequação	53
CAPÍTULO III ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E HABITAÇÃO		54
Artigo 87º	Disposições comuns.....	54
Artigo 88º	Espaços verdes e de utilização coletiva	54
Artigo 89º	Infraestruturas viárias	55

Regulamento

Artigo 90º	Estacionamento	56
Artigo 91º	Equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível	58
CAPÍTULO IV UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO		58
Artigo 92º	Identificação.....	58
Artigo 93º	Disposições Comuns	59
Artigo 94º	UOPG 1 - Pico da Pedra	59
Artigo 95º	UOPG 2 - Rabo de Peixe/Courelas	59
Artigo 96º	UOPG 3 – Rabo de Peixe/Santana.....	60
Artigo 97º	UOPG 4 - Matriz Nascente	60
Artigo 98º	UOPG 5 - Santa Luzia e envolvente	61
Artigo 99º	UOPG 6 - Ribeirinha.....	61
Artigo 100º	UOPG 7 – Ladeira da Velha	61
Artigo 101º	UOPG 8 - Maia	62
CAPÍTULO V ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA		63
Artigo 102º	Identificação.....	63
Artigo 103º	Disposições Comuns	63
TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS		63
Artigo 104º	Atos válidos.....	63
Artigo 105º	Omissões	63
Artigo 106º	Entrada em vigor.....	64
ANEXO I VALORES PATRIMONIAIS		65
Imóveis de interesse público		65
Imóveis de interesse municipal		65
Conjuntos de interesse municipal		65

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Natureza e âmbito territorial

1 — O presente Regulamento constitui o elemento normativo da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Ribeira Grande, doravante abreviadamente designado por PDM ou por Plano.

2 — O PDM é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento municipal, estabelece o modelo territorial municipal, os critérios de localização dos equipamentos de utilização coletiva e o conjunto de regras e parâmetros a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo.

3 — O PDM vincula todas as ações de iniciativa pública, e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

4 — O PDM abrange a totalidade do território municipal, em conformidade com a delimitação constante da planta de ordenamento.

Artigo 2º

Objetivos estratégicos

1 — O PDM prossegue os objetivos de interesse público estratégicos constantes da estratégia de desenvolvimento municipal adotada, designadamente:

- a) Apoiar as pessoas e garantir uma maior coesão social;
- b) Potenciar uma economia resiliente e inovadora;
- c) Promover a transição climática e verde;
- d) Reforçar a coesão e atratividade do território;
- e) Fomentar a cooperação e a cidadania.

2 — O PDM assegura a articulação territorial com os objetivos estratégicos setoriais aprovados pelo Município, nomeadamente nos domínios da habitação, das redes de infraestruturas e dos serviços coletivos, dos espaços verdes e da reabilitação urbana.

Artigo 3º

Conteúdo documental

1 — O PDM é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo;
- c) Planta de ordenamento – Riscos naturais e tecnológicos;
- d) Planta de ordenamento – Zonamento de sensibilidade ao ruído;

Regulamento

- e) Planta de condicionantes;
- f) Planta de condicionantes – Reserva Agrícola Regional;
- g) Planta de condicionantes – Reserva Ecológica.

2 — O PDM é acompanhado por:

- a) Relatório de caracterização, diagnóstico e modelo estratégico;
- b) Relatório de fundamentação;
- c) Programa de execução, plano de financiamento e plano de monitorização;
- d) Planta de enquadramento regional;
- e) Planta da situação existente;
- f) Relatório e planta de compromissos urbanísticos;
- g) Planta da estrutura ecológica municipal;
- h) Extratos do regulamento, plantas de síntese, de zonamento, de implantação e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção;
- i) Relatório de ponderação da discussão pública, incluindo participações recebidas;
- j) Mapa de ruído;
- k) Carta educativa;
- l) Ficha de dados estatísticos;
- m) Relatório ambiental;
- n) Processo de delimitação e de exclusões da Reserva Ecológica;
- o) Processo de delimitação e de exclusões da Reserva Agrícola Regional.

Artigo 4º **Instrumentos de gestão territorial a observar**

1 — O PDM integra as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito regional e setorial com aplicação no concelho da Ribeira Grande, cujas disposições prevalecem em caso de dúvida, omissão ou divergência, designadamente:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA);
- c) Programa Regional da Água dos Açores (PRA);
- d) Plano Setorial da Rede Natura 2000 da Região Autónoma dos Açores (PSRN2000);

Regulamento

- e) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA);
- f) Plano Setorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores (PAE);
- g) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Autónoma dos Açores (PGRIA 2022-2027);
- h) Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC);
- i) Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2022-2027 (PGRH Açores 2022-2027);
- j) Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores 20+ (PEPGRA 20+);
- k) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Miguel (POOCSM);
- l) Plano de Ordenamento das Bacias Hidrográficas das Lagoas do Fogo, do Congro, de São Brás e da Serra Devassa (POBHLSM).

2 — As disposições do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Zona Histórica da Ribeira Grande, que se mantêm em vigor, são de aplicação cumulativa com as do PDM.

Artigo 5º **Definições**

1 — Para efeitos de interpretação e aplicação do Regulamento, adotam-se os conceitos técnicos definidos na legislação, em matéria de ordenamento do território e, em caso de omissão, os constantes da demais legislação.

2 — Considera-se «cave» o piso totalmente ou parcialmente enterrado cujo volume considerado enterrado é definido pelos planos de pavimento das faces exteriores das paredes e do terreno natural que envolve a construção, que deve ser superior a 60% do volume total da cave.

TÍTULO II **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

Artigo 6º **Identificação**

No território abrangido pelo PDM são observadas as disposições legais e regulamentares decorrentes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, identificadas na planta de condicionantes, designadamente:

- a) Património natural – Recursos hídricos:
 - i) Domínio hídrico – leito e margens das águas do mar, leito e margens dos cursos de água, leito e margens de lagoas;
 - ii) Captações de águas destinadas ao abastecimento público – captações de águas superficiais, captações e perímetros de proteção de águas subterrâneas e respetivas zonas de proteção;
 - iii) Nascentes não captadas – nascentes não captadas e respetivos perímetros de proteção;

Regulamento

- iv) Zonas vulneráveis – zona vulnerável da Lagoa de São Brás;
- b) Património natural – Recursos geológicos:
 - i) Explorações de massas minerais – pedreiras licenciadas;
 - ii) Águas minerais naturais – nascentes de águas minerais naturais, áreas de reserva de nascentes de águas minerais naturais;
 - iii) Energia geotérmica – poços geotérmicos, centrais geotérmicas, área demarcada de concessão de exploração do recurso geotérmico;
- c) Património natural – Áreas de reserva de proteção dos solos e da biodiversidade:
 - i) Reserva Agrícola Regional (RAR);
 - ii) Reserva Ecológica (RE);
 - iii) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação (ZEC) da Lagoa do Fogo, Zona Especial de Conservação (ZEC) da Serra da Tronqueira/Planalto dos Graminhais e Zona de Proteção Especial (ZPE) do Pico da Vara/Ribeira do Guilherme;
 - iv) Parque Natural da Ilha de São Miguel – Reserva Natural da Lagoa do Fogo, Monumento Natural da Caldeira Velha, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Serra de Água de Pau, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Tronqueira e Planalto dos Graminhais, Área Protegida para a Gestão de Habitats da Ponta do Cintrão, Área Protegida para a Gestão de Recursos da Ponta do Cintrão - Ponta da Maia e Área Protegida para a Gestão de Recursos do Porto das Capelas – Ponta das Calhetas;
 - v) Perímetro florestal de São Miguel – Núcleo Florestal da Lomba de São Pedro, Mata Regional dos Cachaços e Mata Regional do Pico Maria da Costa;
 - vi) Cavidades vulcânicas;
- d) Património edificado – Imóveis classificados:
 - i) Imóveis de interesse público;
 - ii) Imóveis de interesse municipal;
- e) Património edificado - conjunto protegido, que integra:
 - i) Zona histórica da Ribeira Grande;
- f) Infraestruturas básicas, de transporte e comunicação – Infraestruturas básicas:
 - i) Rede de abastecimento de água e drenagem de águas residuais – conduta adutora, coletores de águas residuais;
 - ii) Rede elétrica - 60 kV, 30 kV, 10kV;
- g) Infraestruturas básicas, de transporte e comunicação – Infraestruturas viárias:

Regulamento

- i) Rede regional – Estrada regional principal, Estrada regional secundária; Faixa de proteção à rede de estradas regionais;
 - ii) Rede municipal – Estrada e caminho municipal;
 - iii) Rede rural/florestal e agrícola – Caminho agrícola e caminho rural/florestal;
- h) Equipamentos e atividades:
- i) Edifícios escolares;
 - ii) Turismo em espaço rural e turismo de habitação;
 - iii) Atividades industriais perigosas - Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas;
- i) Cartografia e planeamento:
- i) Marcos geodésicos.

Artigo 7º Regime geral

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente destas possuírem expressão cartográfica e de estarem, ou não, graficamente identificadas na planta de condicionantes, os respetivos regimes prevalecem sobre a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida no presente Regulamento para as classes e categorias de espaço sobre que recaem.

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

3 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na planta de condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica.

TÍTULO III USO DO SOLO

CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 8º Regime de uso do solo

1 — O regime de uso do solo estabelece as regras de ocupação, uso e transformação do solo e é definido através da classificação e qualificação do solo, que determina o destino básico do solo e que assenta na distinção de solo rústico e solo urbano.

2 — As classes de solo rústico e urbano, delimitadas na planta de ordenamento, são decompostas em categorias e subcategorias de espaço, que determinam a qualificação do uso do solo.

Artigo 9º

Classe e categorias do solo rústico

1 — O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destina, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

2 — Integram-se na classe de solo rústico as seguintes categorias e subcategorias de espaço, representadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços agrícolas:
 - i) Espaços agrícolas de produção (A);
 - ii) Espaços agrícolas de conservação (AC);
- b) Espaços florestais:
 - i) Espaços florestais de produção (F);
 - ii) Espaços florestais de conservação (FC);
- c) Espaços naturais e culturais:
 - i) Espaços naturais (N);
 - ii) Espaços culturais (C);
- d) Espaços afetos a atividades industriais (AI);
- e) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos:
 - i) Espaços de exploração de recursos geotérmicos (G1);
 - ii) Espaços de exploração de massas minerais (G2);
- f) Aglomerados rurais (AR);
- g) Áreas de edificação dispersa:
 - i) Áreas de edificação dispersa de tipo 1 (ED1);
 - ii) Áreas de edificação dispersa de tipo 2 (ED2);
- h) Espaços de ocupação turística (OT);
- i) Espaços de equipamentos (EQ).

Artigo 10º

Classe e categorias do solo urbano

1 — O solo urbano é aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação.

2 — Integram-se na classe de solo urbano as seguintes categorias e subcategorias de espaço, representadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços urbanos consolidados:
 - i) Espaços urbanos consolidados de tipo 1 (UC1);
 - ii) Espaços urbanos consolidados de tipo 2 (UC2);
 - iii) Espaços urbanos consolidados de tipo 3 (UC3);
- b) Espaços urbanos a consolidar:
 - i) Espaços urbanos a consolidar de tipo 1 (UaC1);
 - ii) Espaços urbanos a consolidar de tipo 2 (UaC2);
 - iii) Espaços urbanos a consolidar de tipo 3 (UaC3);
 - iv) Espaços urbanos a consolidar de tipo 4 (UaC4);
- c) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística:
 - i) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística consolidados (EPIC);
 - ii) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística a consolidar (EPIaC);
- d) Espaços turísticos (ET);
- e) Espaços de uso especial (E);
- f) Espaços verdes:
 - i) Espaços verdes de proteção e enquadramento (VPE);
 - ii) Espaços verdes de recreio (VR).

3 — A classificação do solo como urbano, nos moldes estabelecidos nos números antecedentes, determina o perímetro urbano.

Artigo 11º

Tipologias dos usos do solo

1 — A cada categoria ou subcategoria de espaço corresponde um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares e compatíveis.

Regulamento

2 — Os usos dominantes são aqueles que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço delimitada.

3 — Os usos complementares são aqueles que contribuem para a valorização ou reforço dos usos dominantes.

4 — Os usos compatíveis são aqueles que, não se relacionando diretamente com o uso dominante, podem coabitar com este mediante o cumprimento dos requisitos estabelecidos neste Regulamento para essa compatibilização.

5 — Os usos dominantes, complementares e compatíveis constituem, no seu conjunto, os usos correntes do solo e estabelecem as orientações funcionais e operativas para as ações a desenvolver nas categorias e subcategorias de espaço.

Artigo 12º**Áreas subordinadas a planos especiais de ordenamento do território**

Na área abrangida pelo POOC e pelo POBHLSM, delimitadas 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.

SECÇÃO II**REDE URBANA MUNICIPAL****Artigo 13º****Identificação e objetivos**

A rede urbana municipal é constituída pela totalidade dos aglomerados urbanos organizados segundo uma estrutura territorial estabelecida por um sistema hierarquizado que deve orientar o desenvolvimento urbano, a implantação espacial dos equipamentos coletivos, infraestruturas, serviços e atividades económicas, tendo como referência a concretização de um modelo urbano policêntrico que reduza as desigualdades territoriais no acesso a bens e serviços.

Artigo 14º**Hierarquia urbana**

1 — A hierarquia urbana é determinada por padrões de uso e ocupação do solo dominantes, pelas dinâmicas urbanas e funcionais, pela dimensão populacional e económica, pelas centralidades e sua interação funcional, pela rede de acessibilidades e transportes e pela estratégia de ordenamento e de desenvolvimento urbano.

2 — A rede urbana municipal encontra-se hierarquizada em quatro níveis, designadamente:

- a) Nível I – cidade da Ribeira Grande (freguesias da Matriz, Conceição e Ribeira Seca);
- b) Nível II – cidade da Ribeira Grande (freguesias de Santa Bárbara e Ribeirinha); vila de Rabo de Peixe e Maia;
- c) Nível III – restantes aglomerados sede de freguesia e pequenos núcleos urbanos, designadamente: Calhetas, Pico da Pedra (com exceção da Magnólia), Porto Formoso, São Brás, Lomba da Maia, Fenais da Ajuda, Lomba de São Pedro, Lombinha da Maia, Burguete, Ribeira Funda e Criação Velha;
- d) Nível IV – Pico da Pedra (Magnólia) e Conceição das Vinhas (Boavista).

SECÇÃO III ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 15º Identificação

1 — A estrutura ecológica municipal prossegue os objetivos de assegurar a continuidade e complementaridade dos sistemas naturais, a sustentabilidade ecológica e física do meio, as funções dos sistemas biológicos, a biodiversidade, a valorização do património paisagístico, o conforto bioclimático e a salvaguarda das áreas de risco.

2 — A estrutura ecológica municipal integra áreas públicas e privadas, sendo constituída pelas seguintes componentes, que se encontram diferenciadas graficamente na planta da estrutura ecológica municipal:

- a) A estrutura ecológica fundamental, que visa assegurar a proteção do litoral, a sustentabilidade do ciclo da água, a prevenção dos riscos naturais e a proteção da floresta e das paisagens protegidas e singulares, através da definição de um sistema de corredores de ligação entre as áreas de conservação fundamentais e integra as áreas abrangidas por zonas florestais e áreas de vegetação natural, a Rede Natura 2000, as áreas classificadas integradas no Parque Natural da Ilha de São Miguel, outros espaços naturais relevantes e os solos da Reserva Agrícola Regional e da Reserva Ecológica;
- b) A estrutura ecológica condicionada, que visa assegurar o equilíbrio ecológico e ambiental através da integração dos valores e elementos naturais e paisagísticos que, pelas suas características, não possuem um regime *non aedificandi*, designadamente pontos de vista e miradouros, elementos singulares, trilhos e percursos pedestres;
- c) A estrutura ecológica integrada, que visa assegurar a relação entre os sistemas naturais e culturais e o meio urbano, integrando os espaços verdes em solo urbano.

Artigo 16º Regime

O regime de uso do solo nas áreas integradas na estrutura ecológica municipal corresponde ao estabelecido no presente Regulamento para as categorias e subcategorias de espaço por ela abrangidas e, ainda, para as condicionantes legais, quando por ela também abrangidas.

SECÇÃO IV VALORES PATRIMONIAIS

Artigo 17º Identificação

1 — Os valores patrimoniais são constituídos pelo conjunto de imóveis, sítios e áreas identificado pelo Plano que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, natural, científico, técnico ou social.

2 — Os valores patrimoniais identificados na planta de ordenamento, na planta de condicionantes e no Anexo I ao Regulamento, integram o património classificado existente, constituído por:

- a) Imóveis de interesse público;

Regulamento

- b) Imóveis de interesse municipal;
- c) Conjunto de interesse municipal.

Artigo 18º
Regime

1 — As medidas de proteção e as intervenções permitidas sobre o património classificado ou em vias de classificação são as que decorrem da legislação específica aplicável.

2 — Na prossecução dos objetivos de preservação dos valores e património cultural, e sem prejuízo das medidas mais adequadas, deve assegurar-se que as intervenções a realizar preservam os elementos fundamentais que constituem a imagem ou as características gerais ou tipológicas de conjuntos, edifícios, espaços ou sítios de valor patrimonial histórico ou arqueológico.

3 — As intervenções sobre os bens patrimoniais devem privilegiar a sua conservação e valorização, a longo prazo, de forma a assegurar a sua identidade e a evitar a sua destruição, descaracterização ou deterioração.

SECÇÃO V
REDE VIÁRIA E OUTRAS INFRAESTRUTURAS**Artigo 19º**
Redes viárias

1 — A rede viária é composta pelas vias públicas de comunicação terrestre do concelho e integra as seguintes redes identificadas na planta de ordenamento:

- a) Rede regional;
- b) Rede municipal;
- c) Rede rural/florestal;
- d) Rede agrícola.

2 — A rede regional é constituída por:

- a) Estradas regionais principais (ERP), que ligam as zonas mais importantes da Ilha e formam a malha fundamental da rede viária, estabelecendo a comunicação entre os centros principais e destes com os principais portos, aeroportos e outros polos de interesse económico, integrando as seguintes vias:
 - i) Eixo S-N – Lagoa-Ribeira Grande (via rápida);
 - ii) Eixo N – Ribeira Grande-Nordeste (ERP);
- b) Estradas regionais secundárias (ERS), que ligam entre si as ERP, assegurando também as comunicações entre estas e os centros económicos, agrícolas, rurais e turísticos mais importantes, integrando as estradas regionais de 2ª Classe (ER2ª).

3 — A rede municipal é constituída por estradas e caminhos municipais (CM), existentes e propostos, que ligam a respetiva sede concelhia às diferentes sedes de freguesia e povoações e estas entre si ou às vias da rede regional, assegurando condições de acessibilidade intra-concelhia.

Regulamento

4 — A rede rural/florestal é constituída pelos caminhos rurais/florestais, garantindo o acesso às explorações agrícolas, pecuárias e florestais e estabelecem as ligações dos perímetros e núcleos florestais.

5 — A rede agrícola é constituída pelos caminhos agrícolas e estabelece as ligações dentro do perímetro de ordenamento agrário.

6 — As características técnicas das vias de comunicação e as regras aplicáveis às respetivas zonas de proteção são as estabelecidas pela legislação vigente.

7 — O dimensionamento da rede viária municipal deve obedecer às regras e parâmetros mínimos estabelecidos no presente Regulamento.

Artigo 20º **Outras infraestruturas**

1 — A planta de ordenamento identifica as infraestruturas portuárias, a sinalização marítima, as infraestruturas de distribuição de água e saneamento, as infraestruturas de produção de energia, as infraestruturas de telecomunicações e as áreas de aptidão balnear.

2 — Nas áreas afetas a estas infraestruturas e respetivas zonas adjacentes, a ocupação é condicionada pelo disposto na legislação específica aplicável.

SECÇÃO VI **RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS**

Artigo 21º **Identificação**

A planta de ordenamento – riscos naturais e tecnológicos identifica os riscos que condicionam a aplicação do regime de uso do solo estabelecido para as categorias de espaço por estes abrangidas, tanto em solo urbano como em solo rústico, designadamente:

a) Riscos naturais:

- i) Cheias e inundações, que correspondem a áreas suscetíveis de serem invadidas pelas águas dos cursos de água quando ocorrem cheias extraordinárias, inundações ou tempestades, nomeadamente as áreas contíguas às margens dos cursos de água e respetivas zonas adjacentes que evidenciam elevada suscetibilidade à ocorrência de inundações;
- ii) Galgamentos e inundações costeiras, que correspondem a áreas suscetíveis de serem invadidas pelo avanço das águas do mar em caso de tempestades, nomeadamente as áreas contíguas às margens das águas do mar que, em função das suas características fisiográficas e morfológicas, evidenciam elevada vulnerabilidade à ocorrência de inundações por galgamento oceânico;
- iii) Movimentos de vertente, que correspondem a áreas que, devido às suas características de solo e subsolo, declive, dimensão e forma da vertente ou escarpa e condições hidrogeológicas, apresentam elevada suscetibilidade à ocorrência de movimentos de vertentes, incluindo as arribas e as suas faixas de proteção;

Regulamento

- iv) Emissões gasosas permanentes, que correspondem a áreas suscetíveis a expressivas manifestações de vulcanismo secundário, através de fumarolas e áreas de desgaseificação difusa de dióxido de carbono;
- b) Riscos tecnológicos:
 - i) Acidentes tecnológicos, que correspondem aos estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas (estabelecimentos SEVESO).

Artigo 22º **Disposições gerais**

1 — Sempre que se verifique a coincidência entre áreas de risco da mesma natureza, as restrições à ocupação aplicam-se cumulativamente.

2 — Qualquer intervenção nas áreas de risco deve assegurar o princípio da precaução e observar a verificação da sua segurança de acordo com as boas práticas adequadas ao respetivo tipo de risco, cumprindo a legislação em vigor.

3 — Os edifícios existentes associados a funções estratégicas, vitais e sensíveis, localizados em área de risco, devem ser objeto de um plano de realocação e/ou de medidas que mitiguem a exposição ao risco.

4 — As áreas de risco natural devem constituir-se preferencialmente como espaços abertos e na sua ocupação e utilização devem ser acauteladas medidas que minimizem os efeitos das cheias e inundações, fluviais e costeiras, através de sistemas de proteção e drenagem, bem como medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos e de estabilidade das vertentes.

5 — Nas áreas de risco natural integradas em solo urbano devem ser minimizadas as situações de risco de pessoas e bens, privilegiando-se os usos e as intervenções de requalificação e integração urbanística do espaço público e dos logradouros existentes, que não impliquem a construção de novos edifícios e desde que garantam as condições de escoamento das águas superficiais e de segurança face aos riscos de instabilidades de vertentes, quando for o caso.

Artigo 23º **Áreas de risco natural**

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes da reserva ecológica, do domínio hídrico e de outros aplicáveis, nas áreas de risco natural as obras de urbanização, de construção, alteração, ampliação e reconstrução nas edificações existentes, devidamente licenciadas/legalizadas e independentemente do uso associado, regem-se pelas seguintes disposições:

- a) São interditas novas obras de urbanização e de construção;
- b) São permitidas obras de ampliação, com um aumento de área total de construção até 16 m², por prédio, e sem aumento do número de pisos, exceto se tiverem sido objeto de ampliação ao abrigo dos anteriores ou do atual POOC, nomeada e respetivamente, o POOC - Troço Feteiras/Fenais da Luz/ Lomba de São Pedro, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 6/2005/A, de 17 de fevereiro, e o POOC – Troço Feteiras/Lomba de São Pedro, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A, de 5 de dezembro, e o POOC da Ilha de São Miguel, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 9/2025/A, de 20 de fevereiro;

Regulamento

- c) Excetuam-se da alínea anterior, por prédio, as edificações existentes com área inferior a 36 m², nas quais se admite que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52 m², bem como as situações que resultem da aplicação de regulamentação específica associada a atividades económicas, desde que devidamente justificado, não podendo corresponder ao aumento do número de pisos;
- d) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos das alíneas b) e c) do presente número, não poderão ocorrer novas obras de ampliação;
- e) As obras de alteração, reconstrução e ampliação devem observar as características das construções existentes, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito;
- f) As obras de alteração e reconstrução só são permitidas em edificações preexistentes, comprovadamente anteriores à entrada em vigor dos anteriores POOC, referenciados na alínea b), e do PDM, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2006/A, de 10 de abril, ou que tenham sido licenciadas nos termos legalmente exigidos após a publicação destes planos.

2 — A alteração dos limites das áreas de risco natural definidas na planta de ordenamento – riscos naturais e tecnológicos, pode ocorrer mediante a elaboração de cartografia de pormenor de risco a ser incorporada no âmbito da elaboração de um plano municipal de ordenamento do território ou por alteração das zonas de risco delimitadas no POOC, nos termos da legislação específica aplicável em vigor.

3 — Excecionalmente, nas áreas suscetíveis a movimentos de vertente localizadas na área de intervenção do POOC, enquanto não existir a cartografia de pormenor de risco, bem como o PMOT referido no número anterior, podem admitir-se novas construções e novas obras de urbanização, desde que suportadas num estudo que identifique e avalie a exposição ao risco, e que assegure:

- a) A caracterização geológica e geotécnica dos materiais constituintes;
- b) A determinação do fator de segurança dos taludes, nas condições de referência e provisionalmente após a obra, tendo em consideração as melhores práticas e normativos aplicáveis;
- c) As medidas de mitigação e de monitorização aplicáveis.

4 — Nos perímetros urbanos das Calhetas e de Rabo de Peixe, tendo em conta a suscetibilidade à erosão costeira essencialmente pela ocorrência de movimentos de vertente em contexto de arriba, devem ser acauteladas as seguintes disposições:

- a) Primeira linha de edificação, compreendida entre a crista da arriba e a via pública municipal:
 - i) Constitui uma zona tampão destinada a salvaguardar a segurança de pessoas e bens, onde são interditas novas obras de construção, bem como a ampliação e reconstrução das edificações existentes;
 - ii) Sempre que tecnicamente viável, devem ser promovidas medidas de realocação dos moradores para áreas geotécnica e geomorfologicamente mais estáveis;
- b) Segunda linha de edificação, compreendida entre a via pública municipal e o limite exterior da faixa de proteção:

Regulamento

- i) São interditas novas obras de construção de edificações;
- ii) As obras de ampliação e reconstrução das edificações existentes só são permitidas nos termos expressamente estabelecidos pelo POOC.

Artigo 24º

Riscos tecnológicos

1 — Os estabelecimentos abrangidos pelo regime legal de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas (SEVESO) dispõem de uma zona de perigosidade a fixar nos termos da legislação em vigor.

2 — Nas instalações localizadas nas zonas de perigosidade deve ser promovida a utilização de materiais resistentes ao fogo, nos termos da legislação em vigor.

3 — Na localização dos estabelecimentos abrangidos pelo regime legal de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas deve ser assegurada a distância de segurança, fixada pelas zonas de perigosidade, relativamente ao espaço urbano não industrial, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, empreendimentos turísticos, locais de utilização pública, vias de comunicação e zonas ambientalmente sensíveis.

SECÇÃO VII

ORDENAMENTO E GESTÃO DAS ATIVIDADES EXTRATIVAS

Artigo 25º

Identificação

1 — Tendo em vista o ordenamento e gestão das áreas de extração de massas minerais não metálicas, também designadas por pedreiras, o PDM identifica em planta de ordenamento as áreas de gestão (AG) e a área de integração ambiental e paisagística (AIAP), transpostas do PAE e adaptadas em função das interdições e condicionamentos aplicáveis ao território.

2 — As AG correspondem às áreas preferenciais destinadas à extração de recursos minerais não metálicos e têm como objetivo compatibilizar a exploração dos recursos com a adequada estruturação funcional do território.

3 — A AIAP é uma área intervencionada sem viabilidade de futura exploração, por nela existir um conjunto de interdições e condicionantes à atividade extrativa, associadas a valores ambientais, de uso do solo, paisagísticos e patrimoniais.

Artigo 26º

Regime

1 — A atividade de extração de massas minerais não metálicas rege-se pelo disposto no Regime Jurídico da Revelação e Aproveitamento de Massas Minerais na Região Autónoma dos Açores e deve observar as normas de execução constantes do regulamento do PAE.

2 — A extração de massas minerais não metálicas deve respeitar as servidões administrativas e restrições de utilidade pública e ainda os valores patrimoniais não classificados que possam vir a ser identificados no território.

3 — No caso de preexistência de usos considerados sensíveis na envolvente das áreas de extração de massas minerais, tais como áreas habitacionais ou equipamentos coletivos, deve ser

Regulamento

garantida a adoção pela entidade exploradora de medidas mitigadoras dos impactos ambientais no respeitante ao ruído e à poluição do ar, do solo e da água, através da instalação de barreiras de proteção acústica ou de contenção de poeiras, de acordo com a legislação em vigor que regulamenta a atividade extrativa.

4 — As novas unidades extrativas, assim como as áreas logísticas e industriais associadas à atividade extrativa, devem inserir-se nas AG delimitadas na planta de ordenamento.

5 — Nas AG é permitido o licenciamento de novas unidades extrativas, assim como a renovação e ampliação de unidades extrativas em atividade e licenciadas, nos termos da legislação específica aplicável.

6 — Nas situações previstas no número anterior aplica-se o regime de ocupação estabelecido para a categoria de espaço de exploração de recursos energéticos e geológicos.

7 — Nas AIAP é interdito o licenciamento de novas unidades extrativas.

CAPÍTULO II **DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO**

Artigo 27º **Integração urbanística e paisagística**

1 — Nas operações urbanísticas a realizar, para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, podem ainda ser impostos condicionamentos à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística e do espaço público e à implantação e volumetria das edificações, para assegurar uma adequada integração urbanística e paisagística.

2 — Deve ser garantida a correta integração visual e paisagística das intervenções, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro dos prédios que lhes sejam adstritas.

Artigo 28º **Exigências de infraestruturação**

1 — O licenciamento de qualquer construção fica sempre condicionado à existência ou criação das infraestruturas urbanísticas básicas, nomeadamente acesso viário, abastecimento de água, drenagem de águas residuais, abastecimento de energia elétrica e outras exigíveis por lei.

2 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, devem ser asseguradas soluções individuais para as infraestruturas em falta.

3 — Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, as soluções individuais devem ser executadas de modo a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.

4 — Qualquer empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar possua vias, ou caso não existam, se estas forem executadas simultaneamente.

Artigo 29º

Demolição de edifícios

1 — A demolição de um edifício como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:

- a) Quando a sua manutenção coloque em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Quando apresenta um elevado grau de degradação do seu estado, e desde que a sua recuperação não seja tecnicamente possível ou economicamente viável;
- c) Quando se tratam 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.

2 — Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente simultaneamente com o licenciamento ou apresentação 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.

Artigo 30º

Determinação de edificabilidade

1 — Cada operação urbanística, à exceção de operações de loteamento, deve desenvolver-se sobre um único prédio.

2 — A área de construção a viabilizar em cada prédio é a que resulta de aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no regime de edificabilidade da respetiva categoria ou subcategoria do solo, condicionada a outras limitações definidas no presente regulamento.

3 — Na determinação da área de construção a viabilizar em cada prédio:

- a) São consideradas as áreas de construção dos edifícios preexistentes, a manter, incluindo anexos;
- b) As estruturas edificadas concebidas para serem amovíveis são equiparadas a edifícios.

4 — A área de construção da «cave» sem pé-direito regulamentar não é contabilizada para efeitos de determinação do índice de utilização do solo, quando afeta a áreas técnicas, estacionamento e arrumos.

5 — Quando sobre o mesmo prédio incidam duas ou mais categorias ou subcategorias de solo, a determinação da edificabilidade resulta do somatório da aplicação dos parâmetros respetivos à área do prédio inserida em cada categoria ou subcategoria na exata proporção das áreas abrangidas pelas mesmas.

6 — Constitui exceção ao número anterior, os prédios inseridos em solo urbano que contenham mais de 80% da sua área numa só categoria ou subcategoria de solo, caso em que se aplica o respetivo regime à totalidade da área do prédio inserida em solo urbano.

Regulamento

7 — Na determinação do regime de edificabilidade, quando sejam admitidos mais do que um uso, o índice máximo a considerar deverá corresponder ao índice previsto para o uso mais favorável.

Artigo 31º

Estufa ou conjunto de estufas

1 — Sem prejuízo no disposto na legislação aplicável, a estufa ou conjunto de estufas incorporadas no solo, com carácter de permanência e com impermeabilização definitiva do solo, são equiparadas a edificações e, como tal, a sua instalação está sujeita a licenciamento municipal, sendo apenas admitida fora de perímetro urbano.

2 — Excecionalmente admite-se a instalação de estufa ou conjuntos de estufas no interior de perímetro urbano onde a atividade agrícola tradicionalmente se integra com as funções urbanas, devendo ser sempre assegurada uma adequada integração urbanística e paisagística.

3 — A instalação de estufa ou conjunto de estufas deve obedecer às seguintes regras:

- a) Afastamento mínimo em relação aos perímetros urbanos e aos edifícios classificados ou em vias de classificação e aos empreendimentos turísticos, exceto os empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação: 50 m;
- b) Afastamento mínimo em relação a vias: em conformidade com o disposto no Estatuto das Vias de Comunicação Terrestre na Região Autónoma dos Açores;
- c) Afastamento mínimo em relação às extremas dos prédios: 5 m;
- d) Garantir a correta integração no terreno e na paisagem e o adequado tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

4 — O proprietário de estufa ou conjunto de estufas está obrigado à reposição do terreno no seu estado original depois de desativada, considerando-se desativação a não utilização destas unidades um ano após a última colheita.

Artigo 32º

Zonamento acústico

1 — O PDM estabelece medidas de proteção da poluição sonora em observância da legislação em vigor, com recurso ao zonamento acústico identificado na planta de ordenamento – zonamento de sensibilidade ao ruído, que integra:

- a) As zonas sensíveis, que abrangem as áreas dos espaços dos equipamentos escolares e de saúde e as áreas exteriores de recreio e lazer;
- b) As zonas mistas, que correspondem às categorias de espaço aglomerados rurais; áreas de edificação dispersa; espaços de ocupação turística e espaços culturais, e aos perímetros urbanos, com exceção das áreas referidas na alínea anterior e dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística.

2 — A planta de ordenamento – zonamento de sensibilidade ao ruído identifica ainda as zonas de conflito sonoro, que correspondem às zonas onde são ultrapassados os valores limite de exposição ao ruído ambiente exterior legalmente estabelecidos para as zonas sensíveis e mistas.

Regulamento

3 — Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite legalmente estabelecidos.

4 — Nas operações urbanísticas em zonas sensíveis e mistas devem ser respeitados os valores limites de exposição estabelecidos na legislação específica aplicável.

5 — As atuais zonas de conflito sonoro estão representadas na planta de ordenamento – zonamento de sensibilidade ao ruído e localizam-se nas seguintes vias/arruamentos:

- a) Via rápida Eixo S-N – Lagoa-Ribeira Grande;
- b) Via rápida Eixo N – Ribeira Grande-Nordeste;
- c) ER1 – 1A;
- d) CM 513;
- e) CM 514;
- f) ER 3-1A (Pico da Pedra);
- g) Av. Dr. José Nunes da Ponte;
- h) Av. de São Pedro;
- i) Rua da Saudade;
- j) Rua do Estrela;
- k) Rua do Rosário;
- l) Rua Luís de Camões.

6 — As atuais zonas de conflito abrangem igualmente áreas e equipamentos sensíveis, designadamente:

- a) Jardim Municipal da Ribeira Grande;
- b) Escola Profissional da Ribeira Grande;
- c) Escola Básica 1/JI António Tavares Torres;
- d) Escola Básica 2/3 Rui Galvão de Carvalho;
- e) Escola Básica 1/JI Luísa Constantina;
- f) Unidade de Saúde de Rabo de Peixe.

7 — As zonas de conflito sonoro devem ser sujeitas a plano municipal de ação de ruído, nos termos da legislação em vigor.

8 — As operações urbanísticas a realizar nas áreas de conflito sonoro estão condicionadas à efetiva demonstração da compatibilidade da edificação e respetivos usos com o ambiente sonoro, através de avaliação acústica específica, nos termos do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora dos Açores.

Artigo 33º

Qualidade e sustentabilidade ambiental

Os investimentos territoriais e as operações urbanísticas devem pugnar pela integração de medidas de qualidade e sustentabilidade ambiental, que assegurem a mitigação e adaptação às alterações climáticas e utilização sustentável dos recursos, designadamente:

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes da legislação e dos planos setoriais vigentes;

Regulamento

- b) Eficiência energética e descarbonização, através da adoção de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar e o aproveitamento de fontes renováveis, e promoção da mobilidade sustentável;
- c) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
- d) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção;
- e) Adoção de soluções paisagísticas que optem pela seleção de espécies vegetais autóctones adaptadas às condições climáticas do local, à reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram e garantam a manutenção dos valores naturais e paisagísticos em presença.

CAPÍTULO III SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 34.º **Estatuto geral de ocupação do solo rústico**

1 — No solo rústico são interditas operações de loteamento, com exceção das previstas na lei.

2 — As ações de destruição do revestimento vegetal que não tenham fins agrícolas e as ações de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas do solo aráveis, carecem de licença da Câmara Municipal, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 1.º do D.L n.º 139/89 de 28 de abril.

3 — Sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor e noutros instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, são permitidas em solo rústico, desde que compatíveis com o uso dominante das categorias de espaço abrangidas, as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica, recuperação paisagística ou medidas de minimização determinadas pelas autoridades competentes na área do ambiente;
- b) Parques de merendas e miradouros;
- c) Percursos pedestres e cicláveis.

4 — As intervenções não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património natural, cultural e paisagístico existente, devendo garantir, sempre que possível, a preservação dos elementos tradicionais da paisagem.

5 — É permitida a implantação ou a instalação de infraestruturas, designadamente de vias de comunicação, de redes de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica, de produção e transporte de energias renováveis, postos de combustíveis e obras hidráulicas.

Regulamento

6 — Os parques fotovoltaicos são permitidos exclusivamente na categoria de espaços agrícolas de produção, ficando dependente a sua instalação e licenciamento das normas estabelecidas em regulamento municipal e do cumprimento da legislação em vigor.

7 — As novas unidades extrativas de massas minerais não metálicas a instalar em solo rústico, assim como as áreas logísticas e industriais associadas à atividade extrativa, só são permitidas em AG e, dentro destas, exclusivamente nas categorias de espaços de exploração de massas minerais (G2), espaços agrícolas de produção e espaços florestais de produção.

8 — Os empreendimentos turísticos em solo rústico, quando categorizáveis em estrelas, devem possuir categoria igual ou superior a 3 estrelas.

Artigo 35º **Edificabilidade em solo rústico**

1 — A edificabilidade em solo rústico rege-se pelos princípios de contenção da edificação isolada, de contenção do fracionamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturação.

2 — No solo rústico deve ser promovida e privilegiada, sempre que possível e adequado, a recuperação das edificações existentes e devidamente legalizadas, sendo permitidas obras de conservação, de reconstrução, de alteração, de ampliação e de demolição.

3 — Para as edificações existentes e devidamente legalizadas é ainda permitida a manutenção do uso existente à data da entrada em vigor do presente Regulamento, ou alteração para os usos definidos nas categorias e subcategorias de espaço em que se inserem.

4 — É autorizada a construção de pisos em cave em solo rústico para arrumos e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios, desde que seja assegurada uma adequada integração tendo em conta as condições morfológicas, topográficas, ambientais e paisagísticas da área de intervenção e a relação com a envolvente.

SECÇÃO II **ESPAÇOS AGRÍCOLAS**

Artigo 36º **Identificação**

1 — Os espaços agrícolas identificados na planta de ordenamento compreendem os espaços do solo rústico com maior aptidão para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território.

2 — Os espaços agrícolas são constituídos por duas subcategorias de espaço:

- a) Espaços agrícolas de produção, que correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento das atividades agrícola ou pecuária;
- b) Espaços agrícolas de conservação, que correspondem a espaços agrícolas integrados nas Áreas Protegidas do Parque Natural da Ilha de S. Miguel.

Regulamento

Artigo 37º
Ocupação e utilizações

1 — Nos espaços agrícolas de produção são usos dominantes a exploração e a produção agrícola e pecuária, admitindo-se os seguintes usos complementares:

- a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas e pecuárias, nomeadamente as construções destinadas à guarda de animais e ao armazenamento de equipamentos, como armazéns para alfaías, máquinas agrícolas e produtos agrícolas, silos, parques de alimentação, salas de ordenha e postos de leite, entre outros;
- b) As instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas afetos à exploração, nomeadamente estufas não amovíveis e unidades de transformação, tais como adegas, queijarias, produção de conservas e de chás, entre outros;
- c) Empreendimentos turísticos do tipo de turismo no espaço rural e turismo de habitação.

2 — Nos espaços agrícolas de produção podem ainda ser permitidas, quando compatíveis com o uso dominante, as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Empreendimentos turísticos, que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e parques de campismo e de caravanismo;
- b) Habitações unifamiliares;
- c) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente equipamentos de recreio e lazer, de desporto, de animação turística, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição da natureza;
- d) Novas unidades extrativas de massas minerais não metálicas, quando localizadas em AG.

3 — Nos espaços agrícolas de conservação admite-se o desenvolvimento da atividade agrícola desde que compatibilizada com a preservação dos recursos e processos biofísicos vitais para a conservação da natureza e da biodiversidade, observando-se o regime aplicável às Áreas Protegidas do Parque Natural da Ilha de S. Miguel.

4 — Nos espaços agrícolas, quando integrados na Reserva Agrícola Regional, na Reserva Ecológica, ou nas Áreas Protegidas do Parque Natural da Ilha de S. Miguel, prevalece o disposto na legislação aplicável.

5 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nos prédios com área igual ou superior a 2500 m², a transformação de áreas florestais e de matos existentes para usos agrícolas ou outros usos só é admitida desde que 35% do prédio se mantenha como floresta ou matos.

Artigo 38º
Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar nas obras de construção nova, reconstrução, demolição, alteração e ampliação são os seguintes:

Regulamento

- a) Instalações adstritas às explorações agrícolas e pecuárias e à agroindústria:
- i) Área mínima da parcela – igual ou superior a 2.500 m², quando confinante com a rede viária existente pavimentada e infraestruturada, e 5.000 m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - ii) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,30;
 - iii) Área total de construção ($\sum AC$) – 5.000 m²;
 - iv) Altura da fachada (Hf) – 6,5 m, excetuando instalações de uso especial como silos, tanques de água e outras;
 - v) Afastamento mínimo das explorações ao perímetro urbano e a empreendimentos turísticos preexistentes, com exceção do agroturismo (Af) – 200 m;
- b) Empreendimentos turísticos do tipo de turismo no espaço rural e turismo de habitação:
- i) Índice de utilização do solo (Iu), incluindo pré-existências – 0,20;
 - ii) Número máximo de pisos – 2;
 - iii) Altura da fachada (Hf) – 8 m;
- c) Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e conjuntos turísticos:
- i) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,10;
 - ii) Área total de construção ($\sum AC$) – 3.000 m²;
 - iii) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 20%;
 - iv) Número máximo de pisos – 2;
 - v) Altura da fachada (Hf) – 8 m;
- d) Parques de campismo e de caravanismo:
- i) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,05;
 - ii) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 10%;
 - iii) Número máximo de pisos – 1;
 - iv) Altura da fachada (Hf) – 4 m;
- e) Habitações unifamiliares:
- i) Área mínima da parcela – 5.000 m²;
 - ii) Área total de construção ($\sum AC$) – 400 m², incluindo anexos;
 - iii) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 10%;

Regulamento

- iv) Número máximo de pisos – 2;
- v) Altura da fachada (Hf) – 6,5 m;
- f) Equipamentos públicos ou de interesse público:
 - i) Área total de construção (ΣAC) – 400 m²;
 - ii) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 40%;
 - iii) Número máximo de pisos – 1;
 - iv) Altura da fachada (Hf) – 4 m;
- g) Novas unidades extrativas de massas minerais não metálicas, de acordo com o estabelecido no Artigo 49º e Artigo 50º.

2 — Todas as construções nos espaços agrícolas devem salvaguardar um afastamento mínimo de 5 m aos limites do prédio.

SECÇÃO III ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 39º Identificação

1 — Os espaços florestais identificados na planta de ordenamento compreendem os povoamentos compostos por florestas folhosas e resinosas e matos e as áreas com aptidão para o desenvolvimento da atividade florestal, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território.

2 — Os espaços florestais são constituídos por duas subcategorias de espaço:

- a) Espaços florestais de produção, que incluem os povoamentos florestais localizados fora das Áreas Protegidas, abrangendo também os perímetros florestais do Núcleo Florestal da Lomba de São Pedro e da Mata Regional do Pico Maria da Costa;
- b) Espaços florestais de conservação, que correspondem aos povoamentos florestais integrados nas Áreas Protegidas do Parque Natural da Ilha de S. Miguel, incluindo a Mata Regional dos Cachaços.

Artigo 40º Ocupação e utilizações

1 — Os espaços florestais de produção destinam-se à recondução de espécies produtoras de madeira, segundo modelos sustentáveis de silvicultura que maximizem a produção de material lenhoso de qualidade, sendo o uso dominante a exploração florestal, admitindo-se os seguintes usos complementares:

- a) As instalações adstritas às explorações florestais e ou silvopastoris;
- b) Empreendimentos turísticos do tipo de turismo no espaço rural e turismo de habitação.

2 — Nos espaços florestais de produção podem ainda ser permitidas, quando compatíveis com o uso dominante, as seguintes ocupações e utilizações:

Regulamento

- a) Habitações unifamiliares;
- b) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente espaços de recreio e lazer, de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição da natureza;
- c) Novas unidades extrativas de massas minerais não metálicas, quando localizadas em AG.

3 — Os espaços florestais de conservação destinam-se à gestão e conservação da natureza e da biodiversidade, segundo modelos de silvicultura que salvaguardem os habitats protegidos ou de interesse e os processos biofísicos, e que valorizem as espécies nativas, em povoamentos mistos ou puros, admitindo-se o desenvolvimento da atividade florestal.

4 — Nos espaços florestais é interdita a transformação do solo para fins agrícolas, pecuários ou pastagens, sendo obrigatória a manutenção dominante do uso florestal nas intervenções de reconversão ou rearborezação da floresta, autorizada nos termos da lei.

5 — Para os fins não previstos no número anterior, qualquer alteração do uso do solo que abranja mais de 40% da dimensão do prédio e que envolva corte de arvoredo e sua transformação é obrigatoriamente sujeita a parecer prévio da Câmara Municipal e demais entidades com competência na matéria, exceto nas áreas abrangidas por plano de gestão florestal vigente.

6 — Nos espaços florestais, quando integrados na Reserva Ecológica, nas Áreas Protegidas do Parque Natural da Ilha de S. Miguel ou na Rede Natura 2000, prevalece o disposto na legislação aplicável.

Artigo 41º Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar nas obras de construção nova, reconstrução, alteração e ampliação são os seguintes:

- a) Instalações adstritas às explorações florestais e silvo pastoris:
 - i) Área mínima da parcela – igual ou superior a 2.500 m², quando confinante com a rede viária existente pavimentada e infraestruturada, e 5.000 m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - ii) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,05;
 - iii) Área total de construção (ΣAC) – 1.000 m²;
 - iv) Número máximo de pisos – 1;
 - v) Altura da fachada (Hf) – 4 m;
- b) Empreendimentos turísticos do tipo de turismo no espaço rural e turismo de habitação:
 - i) Índice de utilização do solo (Iu), incluindo pré-existências – 0,20;
 - ii) Número máximo de pisos – 2;
 - iii) Altura da fachada (Hf) – 8 m;

Regulamento

- c) Equipamentos públicos ou de interesse público:
 - i) Área total de construção (ΣAC) – 200 m²;
 - ii) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 40%;
 - iii) Número máximo de pisos – 1;
 - iv) Altura da fachada (Hf) – 4 m.
- d) Novas unidades extrativas de massas minerais não metálicas, de acordo com o estabelecido no Artigo 49º e Artigo 50º.

2 — No caso da habitação unifamiliar, apenas são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação de edificações preexistentes e devidamente licenciadas, para melhoria das condições de habitabilidade, até 35% da área de construção existente e desde que não seja excedida a área total de construção de 400 m², incluindo os anexos.

SECÇÃO IV ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS

Artigo 42º Identificação

1 — Os espaços naturais e culturais identificados na planta de ordenamento correspondem a áreas de elevado valor paisagístico e ambiental onde se privilegia a salvaguarda das suas características fundamentais para a conservação da natureza, preservação dos valores biofísicos e diversidade biológica e paisagística.

2 — Os espaços naturais e culturais são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaço:

- a) Espaços naturais, que integram:
 - i) As áreas integradas no Parque Natural da Ilha de São Miguel;
 - ii) As áreas integradas na Rede Natura 2000;
 - iii) As áreas indispensáveis à utilização sustentável da orla costeira, nomeadamente as áreas naturais e culturais e as áreas de especial interesse natural, cultural e paisagístico, delimitadas no POOC;
 - iv) As áreas classificadas no POBHLSM como espaços naturais, espaços a requalificar e espaços de recreio e lazer;
 - v) Outras áreas de interesse natural e paisagístico, nomeadamente os leitos de cursos de água e lagoas com as respetivas margens, e áreas de coberto vegetal com interesse para a conservação da natureza e dos sistemas biofísicos.
- b) Espaços culturais, que integram as áreas de produção agrícola com importância para a preservação da integridade do património cultural e paisagístico associado à cultura do chá, designadamente as plantações de chá da Gorreana e de Porto Formoso.

Artigo 43º

Ocupação e utilizações

1 — Constituem usos dominantes e complementares com os espaços naturais aqueles que tenham como objetivos:

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

2 — Nos espaços naturais, sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e do disposto nos regimes jurídicos específicos aplicáveis, são considerados os seguintes usos:

- a) Instalações de suporte à gestão destes espaços, nomeadamente de suporte a atividades agrícolas e/ou florestais;
- b) Instalações de apoio ao uso balnear e equipamentos educativos e de interpretação ambiental de apoio à utilização das áreas, que centralizem e sirvam de suporte a todas as atividades relacionadas com estes espaços;
- c) Habitação e empreendimentos turísticos do tipo de turismo no espaço rural e turismo de habitação, desde que resultem exclusivamente do aproveitamento de construções existentes;
- d) Vias de comunicação e as áreas de estacionamento, quando indispensáveis à viabilização das atividades permitidas nos termos do presente Regulamento;
- e) Percursos pedestres e cicláveis não consolidados, zonas de estadia não consolidadas, miradouros e outras estruturas ligeiras e desmontáveis de apoio à fruição pública dos espaços naturais;
- f) Infraestruturas de saneamento, de energia e de telecomunicações, suportadas em soluções que não comprometam a integridade destes espaços.

3 — Nos espaços culturais o uso dominante é a agricultura para cultivo do chá, admitindo-se os seguintes usos complementares:

- a) As instalações adstritas ao cultivo e à exploração industrial e comercial do chá, bem como à visita dos locais face ao seu interesse cultural e paisagístico;
- b) A habitação dos proprietários;
- c) Empreendimentos turísticos.

Regulamento

4 — Nos espaços culturais são ainda permitidos as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas;
- b) Requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente.

Artigo 44º **Regime de edificabilidade**

1 — Nos espaços naturais, sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e do disposto nos regimes jurídicos específicos aplicáveis, são permitidas as seguintes obras:

- a) Obras de construção nova necessárias à gestão destes espaços, nomeadamente de suporte a atividades agrícolas e/ou florestais com uma área máxima de 30 m², 1 piso e altura máxima da fachada de 5 m;
- b) Obras de reconstrução e ampliação destinadas a equipamentos, tais como miradouros, apoios balneares e outras estruturas de apoio a atividades educativas, científicas e de interpretação e animação ambiental, com área de construção máxima de 200 m² e sem aumento da altura da edificação;
- c) Excecionalmente, caso não seja possível a reconstrução ou a ampliação de edificação existente para instalação de equipamento, referida na alínea anterior, admite-se a construção de novo equipamento com uma área de construção máxima de 200 m² e 1 piso;
- d) Obras de ampliação de habitações existentes conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e ou cozinhas, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16 m² e ao aumento do número de pisos;
- e) Excetuam-se do número anterior as edificações com áreas inferiores a 36 m², as quais se admite que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52 m², não podendo corresponder ao aumento do número de pisos;
- f) Obras de ampliação de construções existentes para a instalação de empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, quando situadas fora de áreas de risco e nas condições estabelecidas nas alíneas d) e e) deste número;
- g) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação, nos termos das alíneas anteriores, não poderão ocorrer novas obras de ampliação.

2 — Nos espaços culturais, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar nas obras de construção nova, reconstrução, alteração e ampliação, são os seguintes:

- a) Índice de ocupação do solo (Io) – 4%;
- b) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,05;
- c) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 5%;

Regulamento

- d) Número máximo de pisos – 2;
- e) Altura máxima de fachada (Hf) – 8 m.

3 — As obras referidas no número anterior apenas são admitidas nos casos em que não impliquem a redução da área de exploração agrícola do chá e desde que se destinem ao incremento da exploração industrial e comercial e/ou à exploração cultural e turística.

SECÇÃO V ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS

Artigo 45º Identificação

Os espaços afetos a atividades industriais identificados na planta de ordenamento correspondem a áreas ocupadas por indústrias associadas ao aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, pecuários e florestais, bem como à transformação e conservação de produtos alimentares.

Artigo 46º Ocupação e utilizações

O uso dominante é o industrial, admitindo-se como usos complementares a armazenagem e a atividade logística.

Artigo 47º Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar nas operações urbanísticas associadas aos usos admitidos, são os seguintes:

- a) Índice de ocupação do solo (Io) – 70%;
- b) Índice volumétrico (Iv) – 5m³/m²;
- c) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 80%;
- d) Altura da fachada (Hf) – 9 m;
- e) Afastamento mínimo aos limites do prédio – 5 m.

2 — Os espaços livres não impermeabilizados e, em especial, a faixa de proteção entre as edificações e os limites dos prédios, devem ser tratados como espaços verdes plantados.

3 — 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.

SECÇÃO VI ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Artigo 48º Identificação

1 — Os espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos identificados na planta de ordenamento compreendem as áreas ocupadas ou destinadas à instalação das atividades para exploração e transformação.

2 — Os espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos são constituídos por duas subcategorias de espaço:

- a) Exploração de recursos geotérmicos, que correspondem às áreas do território municipal afetas à exploração de recursos energéticos;
- b) Exploração de massas minerais, que correspondem às áreas do território municipal afetas à exploração de massas minerais não metálicas (pedreiras) devidamente licenciadas.

Artigo 49º Ocupação e utilizações

1 — Os espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos destinam-se a atividades de prospeção, pesquisa, exploração e de transformação dos recursos, integrando as instalações necessárias a essa finalidade.

2 — Nos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos admite-se usos complementares nas instalações adstritas tais como as instalações de comando, administrativas, logísticas, sociais e industriais, os parques de armazenamento e os anexos de apoio às atividades.

3 — A edificabilidade deve adequar-se às condições técnicas e funcionais necessárias para um eficaz funcionamento das atividades, devendo assegurar-se uma adequada integração das instalações tendo em conta as condições morfológicas, topográficas, ambientais e paisagísticas da área de intervenção e a relação com a envolvente.

4 — Sem prejuízo do exposto no número anterior e das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, na exploração das massas minerais os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar nas operações urbanísticas admitidas são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo (I_u) – 0,70;
- b) Área total de construção (ΣAC) – 2.000 m²;
- c) Altura da fachada (H_f) – 8,5 m.

5 — A criação de novas pedreiras apenas pode ocorrer se inseridas em AG.

6 — Na instalação e laboração das pedreiras existentes e a criar, bem como na recuperação das pedreiras, devem ser cumpridas todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada situação e atividade extrativa concreta, bem como o disposto neste Regulamento para o ordenamento e gestão das atividades extrativas.

Regulamento

7 — Na recuperação das pedreiras deve ser considerada a categoria de uso do solo dominante dos espaços adjacentes.

Artigo 50º

Medidas de salvaguarda ambiental

1 — As formas de exploração a adotar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, devendo assegurar as zonas de defesa estipuladas na legislação em vigor, que asseguram um adequado distanciamento das áreas de particular sensibilidade urbanística, ambiental, paisagística e visual.

2 — Sempre que esteja em causa a presença de zonas sensíveis do ponto de vista dos recursos hídricos, devem ser otimizadas as situações de drenagem natural, minimizadas as áreas impermeabilizadas e asseguradas as condições que evitem situações de potencial contaminação das águas superficiais e subterrânea.

3 — Com o objetivo de garantir um controlo eficaz das condições ambientais, a entidade proprietária das unidades extrativas, sempre que se justifique, deve assegurar:

- a) A instalação de barreiras de proteção acústica e/ou de contenção de poeiras, para mitigação dos impactes ambientais sobre os usos sensíveis localizados em áreas adjacentes;
- b) A implantação de cortinas arbóreas de absorção visual, com um mínimo de 5 m de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguos a outras explorações.

SECÇÃO VII

AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 51º

Identificação

1 — Os aglomerados rurais identificados na planta de ordenamento correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, que não reúnem as características de perímetro urbano no que concerne aos níveis de infraestruturação, de dotação de funções urbanas e de acessibilidades e transportes.

2 — A identificação dos aglomerados rurais garante a sua qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características.

3 — Nos aglomerados rurais incluem-se as localidades de Gramas de Cima e de Baixo, Praia dos Moinhos, Gorreana de Cima e de Baixo, Caldeiras, Calços da Maia, Lomba da Maia e Porto Formoso.

Artigo 52º

Ocupação e utilizações

1 — O uso dominante é o habitacional, sendo admitidos os seguintes usos complementares:

- a) Comércio e serviços;
- b) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas públicas;

Regulamento

- c) Empreendimentos turísticos do tipo de turismo no espaço rural e turismo de habitação;
- d) Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas.

2 — O uso industrial é compatível, exclusivamente no caso de estabelecimentos industriais do tipo 3, admitindo-se igualmente a armazenagem.

3 — São ainda admitidos usos que promovam as atividades de recreio e lazer.

4 — Nestes espaços é interdita a atividade agropecuária.

Artigo 53º **Regime de edificabilidade**

1 — Nestes espaços são permitidas obras de demolição, construção nova, reconstrução, alteração e ampliação.

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

- a) Índice de ocupação do solo (Io) – 35%;
- b) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,70;
- c) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 45%;
- d) Número máximo de pisos – 2;
- e) Altura máxima de fachada (Hf) – 6,5 m.

3 — No caso dos empreendimentos turísticos do tipo de turismo no espaço rural e turismo de habitação, comércio e serviços, equipamentos de utilização coletiva e instalações industriais do tipo 3 e de armazenagem, admite-se uma altura máxima de fachada de 8 m.

4 — No aglomerado rural das Caldeiras aplica-se o disposto no n.º 1 do Artigo 23º, face à presença do risco de emanações gasosas.

SECÇÃO VIII **ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA**

Artigo 54º **Identificação**

1 — As áreas de edificação dispersa identificadas na planta de ordenamento correspondem a áreas habitacionais ou de uso misto, onde a habitação é o uso dominante, situadas nas imediações dos aglomerados urbanos, sendo funcionalmente dependentes destes e não apresentando funções urbanas prevaletentes.

2 — As áreas de edificação dispersa compreendem duas subcategorias:

- a) Áreas de edificação dispersa de tipo 1 (ED1), que correspondem às zonas de quintas tradicionais de Areias de Rabo de Peixe e da Canada das Vinhas;
- b) Áreas de edificação dispersa de tipo 2 (ED2), que correspondem aos conjuntos de edificações de Cancela, de Conceição das Vinhas e de Figueira do Mato.

Artigo 55º **Ocupação e utilizações**

1 — Nas áreas de edificação dispersa de tipo 1 e 2 deve ser assegurado o modelo de ocupação tradicional de coexistência do uso habitacional com a atividade agrícola, sendo permitidas a habitação e as instalações de apoio à atividade agrícola e, a título de uso complementar e compatível, os empreendimentos turísticos.

2 — Nestes espaços é interdita a atividade agropecuária.

Artigo 56º **Regime de edificabilidade**

1 — Nestes espaços são permitidas obras de demolição, construção nova, reconstrução, alteração e ampliação.

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

a) Áreas de edificação dispersa do tipo 1:

- i) Área mínima do prédio para obras de construção – 700 m²;
- ii) Os destaques só são admitidos se da operação resultarem dois prédios com área mínima de, pelo menos, 5000 m²;
- iii) Índice de ocupação do solo (Io) – 10%;
- iv) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,18;
- v) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 20%;
- vi) Número máximo de pisos – 2;
- vii) Altura máxima de fachada (Hf) – 6,5 m;
- viii) Número máximo de fogos por prédio – 1.

b) Áreas de edificação dispersa do tipo 2:

- i) Índice de ocupação do solo (Io) – 15%;
- ii) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,25;
- iii) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 25%;
- iv) Número máximo de pisos – 2;
- v) Altura máxima de fachada (Hf) – 6,5 m.

3 — No caso dos edifícios de apoio à atividade agrícola, admite-se apenas 1 piso, com uma altura máxima de fachada de 4,5 m.

4 — A altura máxima de fachada para os empreendimentos turísticos é de 8 m.

5 — Devem ainda ser respeitados os seguintes requisitos:

- a) Os muros limítrofes do terreno devem respeitar as características tradicionais, designadamente muros de pedra seca;
- b) Preservação das espécies arbóreas existentes.

SECÇÃO IX ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 57º Identificação

Os espaços de ocupação turística identificados na planta de ordenamento integram áreas com especial vocação para a instalação de empreendimentos turístico e equipamentos de animação turística.

Artigo 58º Ocupação e utilizações

1 — Constituem objetivos destes espaços a promoção de um turismo diversificado, qualificado e sustentável, que cumpram os objetivos e as condições estabelecidas no plano setorial em vigor em matéria de ordenamento turístico e que salvaguardem os recursos naturais, culturais e patrimoniais em presença.

2 — O uso dominante é o turístico, sendo admitidos os empreendimentos turísticos, a instalação de espaços de desporto e de recreio e lazer, os miradouros, os equipamentos de animação turística e ambiental e outros equipamentos de interesse público.

Artigo 59º Regime de edificabilidade

1 — Nestes espaços são permitidas obras de construção nova, reconstrução, alteração e ampliação.

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

- a) Campo de Golfe da Batalha:
 - i) Índice de utilização do solo (I_u) – 0,10;
 - ii) Número máximo de pisos – 3;
 - iii) Altura máxima de fachada (H_f) – 11,5 m;
 - iv) É obrigatória a manutenção do campo de golfe, que pode ser objeto de remodelação e ampliação;
- b) Lagoa do Fogo:
 - i) Índice de utilização do solo (I_u) – 0,05;
 - ii) Índice de impermeabilização do solo (I_{imp}) – 20%;

Regulamento

- iii) Número máximo de pisos – 2, com possibilidade de 2 abaixo da cota de soleira;
 - iv) Altura máxima de fachada (Hf) – 8 m;
 - v) O empreendimento turístico a instalar deve assentar no aproveitamento do recurso geotérmico existente no local, nomeadamente águas quentes;
 - vi) Deve ser preservada a área de coberto florestal existente;
- c) Canada do Tanque:
- i) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,28;
 - ii) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 20%;
 - iii) Número máximo de pisos – 2, com possibilidade de 1 abaixo da cota de soleira;
 - iv) Altura máxima de fachada (Hf) – 8 m;

3 — Na instalação de empreendimentos turísticos e dos usos complementares, deve assegurar-se uma inserção harmoniosa no território, de forma a garantir elevados parâmetros de qualidade ambiental e paisagística e a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.

SECÇÃO X ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 60º Identificação

Os espaços de equipamentos correspondem a áreas de equipamentos e infraestruturas públicas e/ou privadas, designadamente a área ocupada pelos espaços canal associados à via rápida (SCUT), as áreas destinadas a estações de serviço na estrada SCUT – eixo Norte/Sul e a área afeta aos escritórios da Euroscut Açores, a instalação existente da pista de kart-cross e a ETA do Pico Vermelho.

Artigo 61º Ocupação e utilizações

1 — Estes espaços destinam-se aos fins e utilizações específicas identificadas, sendo permitidas instalações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com a legislação vigente aplicável.

2 — Para além das infraestruturas adstritas, consideram-se usos compatíveis as instalações para abastecimento de combustíveis, de apoio ao uso recreativo e estabelecimentos de restauração e bebidas.

Artigo 62º Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do cumprimento das disposições legais específicas, é permitida a ocupação do subsolo ou a construção sobrelevada de infraestruturas rodoviárias, bem como a sua ocupação com obras que se revelem necessárias ao funcionamento, requalificação ou ampliação das infraestruturas e respetivos serviços.

Regulamento

2 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, bem como da legislação vigente aplicável à rede viária regional, os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar nas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação são os seguintes:

- a) Área total de construção (ΣAC) – 500 m²;
- b) Número máximo de pisos – 1.

3 — Na implantação das construções deve assegurar-se uma adequada integração tendo em conta as condições morfológicas, topográficas, ambientais e paisagísticas da área de intervenção e a relação com a envolvente.

CAPÍTULO IV SOLO URBANO

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 63º **Estatuto geral de ocupação do solo urbano**

1 — Os perímetros urbanos identificados na planta de ordenamento compreendem o solo urbano nas categorias e subcategorias de espaço identificadas no artigo 10.º, representando a demarcação do espaço físico ocupado pelos espaços urbanos consolidados e a consolidar, pelos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística, pelos espaços turísticos, pelos espaços de uso especial e pelos espaços verdes.

2 — No interior de perímetro urbano são incompatíveis os usos que degradem a qualidade do espaço urbano e a convivência com os usos predominantes, designadamente por constituírem focos de poluição acústica, do ar ou da água.

3 — As atividades já instaladas no interior de perímetro urbano que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, devem ser objeto de condicionamentos à sua manutenção, e definidas medidas mitigadoras tendo em conta os impactos sobre os espaços em que se localizam.

4 — As ocupações no interior de perímetro urbano devem promover a diversidade funcional, integrando usos diferenciados devidamente compatibilizados.

Artigo 64º **Edificabilidade em solo urbano**

1 — A edificação em solo urbano deve respeitar e valorizar a morfologia e imagem urbana envolvente, salvaguardando as áreas de maior sensibilidade e de risco.

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

- a) Integração volumétrica e de composição arquitetónica na envolvente;
- b) Respeito pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente Regulamento;
- c) Acesso por via pública, pavimentada e infraestruturada.

Regulamento

3 — Em solo urbano, as obras de alteração, ampliação e reconstrução obedecem às disposições seguintes:

- a) Manutenção do equilíbrio, da simetria e composição das fachadas, dos ritmos e composição dos vãos;
- b) Salvaguarda dos elementos arquitetônicos estruturais e de composição internos e externos com valor arquitetônico mais significativo, nomeadamente configuração, textura e cor dos telhados, cornijas, beirados, socos, cunhais, molduras, caixilharias, materiais e cores de acabamento;
- c) A altura da fachada máxima e configuração da cobertura só podem ser alteradas se daí resultar um maior equilíbrio para o conjunto urbano onde se inserem por via do alinhamento;
- d) A correção de elementos dissonantes identificados por vistoria municipal.

4 — É autorizada a construção de pisos em cave em solo urbano para estacionamento, arrumos e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios, desde que, em todos os casos, sejam asseguradas as condições de ventilação e iluminação adequadas, sejam cumpridas as regras relativas aos logradouros e exista possibilidade de integração arquitetónica do acesso ao estacionamento.

SECÇÃO II ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS

Artigo 65º Identificação

1 — Os espaços urbanos consolidados identificados na planta de ordenamento destinam-se à urbanização e edificação e correspondem às áreas do tecido urbano maioritariamente consolidadas e infraestruturadas, onde se prevê a requalificação e a colmatação dos espaços intersticiais por preencher, devidamente enquadrada com a ocupação existente.

2 — Estes espaços são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaço, delimitadas tendo em conta a hierarquia urbana estabelecida e os critérios adotados para esse efeito:

- a) Espaços urbanos consolidados de tipo 1;
- b) Espaços urbanos consolidados de tipo 2;
- c) Espaços urbanos consolidados de tipo 3.

3 — Estes espaços abrangem as áreas históricas, centrais e residenciais dos aglomerados urbanos, neles se compreendendo o edificado, a rede viária, os espaços livres, os espaços de equipamentos e os espaços verdes.

4 — Nas áreas históricas e centrais devem ser prosseguidos os seguintes objetivos:

- a) Conservação e reabilitação do edificado existente;
- b) Colmatação e compactação da malha urbana;
- c) Salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais;

Regulamento

- d) Melhoria das condições de habitabilidade;
- e) Melhoria das infraestruturas e dos equipamentos existentes;
- f) Localização de funções urbanas polarizadoras;
- g) Predominância do uso habitacional;
- h) Valorização das atividades económicas tradicionais e do turismo;
- i) Instalação de novos equipamentos e serviços;
- j) Qualificação do espaço público, com melhoria das condições de mobilidade pedonal e supressão das barreiras arquitetónicas.

5 — Nas áreas residenciais, para além da predominância habitacional, da compatibilização dos usos e da qualificação do espaço público, devem ser assegurados níveis adequados de dotação de comércio e serviços de proximidade e de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Artigo 66º **Ocupação e utilizações**

1 — É privilegiada a mistura de funções, sendo permitida a coexistência dos vários usos urbanos, desde que compatíveis com o uso habitacional e desde que não causem desequilíbrios ou perda da harmonia da envolvente e seja assegurada a satisfação das necessidades de espaços de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

2 — São usos dominantes a habitação, o comércio e serviços e os equipamentos, admitindo-se ainda o turismo, as atividades artesanais, a indústria de tipo 3 e a armazenagem, desde que compatíveis com o meio urbano e com os usos contíguos, e desde que contribuam para o cumprimento dos objetivos estabelecidos no artigo anterior.

Artigo 67º **Regime de edificabilidade**

1 — É permitida a demolição, alteração, ampliação, conservação e reconstrução de edifícios existentes e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos admitidos, bem como o loteamento.

2 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, no preenchimento dos prédios observam-se as seguintes regras:

- a) A ocupação de espaços livres intersticiais ou a substituição de edificações deve ter em conta a preservação das características morfológicas e tipológicas da malha urbana e do arruamento em que o edifício se insere, com promoção da qualidade e da coerência da imagem urbana e da identidade territorial;
- b) O espaço público deve ser valorizado e adequado às novas condições de funcionamento urbano, com minimização do impacto de utilização do automóvel, integração do transporte público e dos percursos pedonais e cicláveis, ordenamento do estacionamento e integração de iluminação e mobiliário urbano apropriados;
- c) As obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração estão sujeitas às seguintes condições:

Regulamento

- i) A cêrcea é dada pelo valor modal das cêrceas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre as duas transversais, ou que apresente características tipológicas homogéneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento;
- ii) Deve de ser mantido o alinhamento do plano marginal do edificado, sem prejuízo de casos especiais, devidamente fundamentados;
- iii) A profundidade máxima das empenas é de 17 m;
- iv) No caso de edifícios confinantes com diferentes profundidades de empenas e alguma delas superiores a 17 m, o novo edifício pode alinhar por aquele que apresente maior profundidade de empena, desde que fiquem asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, nos termos da legislação em vigor;
- v) Pode ser admitida uma empena com profundidade diferente das alíneas anteriores, desde que fiquem asseguradas as condições de exposição e insolação dos prédios confinantes nos termos da legislação em vigor.

3 — Sem prejuízo da manutenção das características morfotipológicas da malha urbana existente, são estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Espaços urbanos consolidados de tipo 1:
 - i) Índice de ocupação do solo (I_o) – 75%;
 - ii) Índice de utilização do solo (I_u) – 2;
 - iii) Número máximo de pisos – 4;
 - iv) Altura máxima de fachada (H_f) – 14 m;
- b) Espaços urbanos consolidados de tipo 2:
 - i) Índice de ocupação do solo (I_o) – 70%;
 - ii) Índice de utilização do solo (I_u) – 1,5;
 - iii) Número máximo de pisos – 3;
 - iv) Altura máxima de fachada (H_f) – 9,5 m;
- c) Espaços urbanos consolidados de tipo 3:
 - i) Índice de ocupação do solo (I_o) – 60%;
 - ii) Índice de utilização do solo (I_u) – 1,5;
 - iii) Número máximo de pisos – 3;
 - iv) Altura máxima de fachada (H_f) – 9,5 m.

Regulamento

4 — No caso dos empreendimentos turísticos, aplicam-se as seguintes alturas máximas de fachada (Hf):

- a) Edificações com 4 pisos – 15 m;
- b) Edificações com 3 pisos – 11,5 m;
- c) Edificações com 2 pisos – 8 m.

5 — Nas operações de loteamento aplicam-se as seguintes disposições:

- a) Área mínima do lote de 250 m²;
- b) Área mínima de lote de 150 m² para habitação social;
- c) Frente mínima do lote:
 - i) 8 m para edificações até 2 pisos;
 - ii) 10 m para edificações com mais de 2 pisos.

SECÇÃO III ESPAÇOS URBANOS A CONSOLIDAR

Artigo 68º Identificação

1 — Os espaços urbanos a consolidar identificados na planta de ordenamento destinam-se à urbanização e edificação e correspondem às áreas adjacentes aos espaços urbanos consolidados, parcialmente ocupadas e infraestruturadas e área intersticiais que contribuem para a densificação e qualificação dos aglomerados, onde é assegurada a provisão de infraestruturas.

2 — Estes espaços são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaço, delimitadas tendo em conta a hierarquia urbana estabelecida e os critérios adotados para esse efeito:

- a) Espaços urbanos a consolidar de tipo 1;
- b) Espaços urbanos a consolidar de tipo 2;
- c) Espaços urbanos a consolidar de tipo 3;
- d) Espaços urbanos a consolidar de tipo 4.

3 — Estes espaços abrangem as áreas residenciais dos aglomerados, neles se compreendendo o edificado, a rede viária, as áreas livres, os equipamentos coletivos e as zonas de recreio e lazer.

4 — Para além da predominância habitacional, da compatibilização dos usos e da estruturação e qualificação do espaço público e da rede viária, estes espaços devem ser dotados de comércio e serviços de proximidade e de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Artigo 69º **Ocupação e utilizações**

1 — É permitida a coexistência dos vários usos urbanos, desde que compatíveis com o uso habitacional e desde que não causem desequilíbrios ou perda da harmonia da envolvente e seja assegurada a satisfação das necessidades de espaços de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

2 — São usos dominantes a habitação, o comércio e serviços, e os equipamentos, admitindo-se ainda o turismo, as atividades artesanais, a indústria do tipo 3 e a armazenagem, desde que compatíveis com o meio urbano e com os usos contíguos, e desde que contribuam para o cumprimento dos objetivos estabelecidos no artigo anterior.

Artigo 70º **Regime de edificabilidade**

1 — É permitida a demolição, alteração, ampliação, conservação e reconstrução de edifícios existentes e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos admitidos, bem como o loteamento urbano.

2 — No caso do preenchimento dos prédios, devem observar-se as regras de edificabilidade estabelecidas no n.º 2 do Artigo 67º.

3 — Sem prejuízo da manutenção das características morfotipológicas da malha urbana existente, são estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Espaços urbanos a consolidar de tipo 1:
 - i) Índice de ocupação do solo (I_o) – 75%;
 - ii) Índice de utilização do solo (I_u) – 2;
 - iii) Número máximo de pisos – 4;
 - iv) Altura máxima de fachada (H_f) – 14 m;
- b) Espaços urbanos a consolidar de tipo 2:
 - i) Índice de ocupação do solo (I_o) – 70%;
 - ii) Índice de utilização do solo (I_u) – 1,5;
 - iii) Número máximo de pisos – 3;
 - iv) Altura máxima de fachada (H_f) – 9,5 m;
- c) Espaços urbanos a consolidar de tipo 3:
 - i) Índice de ocupação do solo (I_o) – 60%;
 - ii) Índice de utilização do solo (I_u) – 1,5;
 - iii) Número máximo de pisos – 3;

Regulamento

- iv) Altura máxima de fachada (Hf) – 9,5 m;
- d) Espaços urbanos a consolidar de tipo 4:
 - i) Índice de ocupação do solo (Io) – 20%;
 - ii) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,2;
 - iii) Número máximo de pisos – 2;
 - iv) Altura máxima de fachada (Hf) – 6,5 m;
 - v) A área mínima do lote ou prédio é de 2000 m²;
 - vi) O número máximo de fogos por prédio é de 1 em terrenos com área até 3000 m², e de 2 em terrenos com área superior.

4 — No caso dos empreendimentos turísticos, aplicam-se as seguintes alturas máximas de fachada (Hf):

- a) Edificações com 4 pisos – 15 m;
- b) Edificações com 3 pisos – 11,5 m;
- c) Edificações com 2 pisos – 8 m.

5 — Nas operações de loteamento nos espaços urbanos a consolidar de tipo 1, 2 e 3 devem ser observadas as regras estabelecidas no n.º 5 do Artigo 67º.

SECÇÃO IV ESPAÇOS POLIVALENTES INDUSTRIAIS, DE SERVIÇOS E DE LOGÍSTICA

Artigo 71º Identificação

1 — Os espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística identificados na planta de ordenamento destinam-se preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de organização do espaço urbano, bem como à realocação de atividades existentes ou localização de novas empresas industriais e de serviços associados, ou de unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais.

2 — Estes espaços são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaço, delimitadas tendo em conta o maior ou menor grau de consolidação da ocupação:

- a) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística consolidados;
- b) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística a consolidar.

Artigo 72º Ocupação e utilizações

1 — São usos dominantes a indústria, a armazenagem, a logística e os serviços, admitindo-se complementarmente a instalação de equipamentos, o comércio e a restauração.

Regulamento

2 — Nestes espaços permite-se a instalação de grandes superfícies comerciais, a instalação de operações de gestão de resíduos, bem como a instalação de estações de serviço que incluam posto de abastecimento de combustível e as respetivas áreas de apoio comercial.

3 — Nestes espaços é interdito o uso habitacional, com exceção das habitações destinadas à segurança e vigilância ou alojamento associado à exploração de equipamentos, nos casos em que se justifique.

Artigo 73º **Regime de edificabilidade**

1 — É permitida a demolição alteração, ampliação, conservação e reconstrução de edifícios existentes e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos admitidos, bem como o loteamento urbano.

2 — As operações de loteamento e as obras de construção nova, reconstrução, alteração e ampliação regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Índice de ocupação do solo (I_o) – 70%;
- b) Índice volumétrico (I_v) – $5\text{m}^3/\text{m}^2$;
- c) Índice de impermeabilização do solo (I_{imp}) – 90% do lote ou prédio;
- d) Altura máxima de fachada (H_f) – 9 m;
- e) Afastamento mínimo aos limites do lote ou prédio – 5 m.

3 — Dentro da faixa constituída pelos afastamentos definidos apenas são permitidas portarias, equipamentos de apoio e infraestruturas.

4 — Nas estações de serviço aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Área total de construção (ΣAC) – 200 m^2 ;
- b) Número máximo de pisos – 1;
- c) Altura da fachada (H_f) – 4 m.

5 — Os projetos devem demonstrar a integração paisagística e o respeito pelas condições morfológicas do terreno.

6 — O enquadramento das áreas de armazenagem exteriores às edificações deve ser efetuado por cortinas de árvores ou arbustos.

7 — A habitação destinada ao pessoal de segurança e vigilância deve estar englobada nas instalações.

SECÇÃO V ESPAÇOS TURÍSTICOS

Artigo 74º Identificação

1 — Os espaços turísticos correspondem a parte das áreas integradas na unidade de execução do Morro de Baixo, na cidade da Ribeira Grande.

2 — Nestes espaços são interditos usos e atividades que degradem a qualidade do espaço turístico e prejudiquem a atividade turística, designadamente por constituírem focos de poluição acústica, do ar ou da água.

Artigo 75º Ocupação e utilizações

Nos espaços turísticos, o uso dominante é o turístico, sendo admitidos os empreendimentos turísticos e os equipamentos de uso comum neles integrados.

Artigo 76º Regime de edificabilidade

Os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar nas obras de construção nova, reconstrução, alteração e ampliação, são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo (Iu) – 0,20;
- b) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) – 25%;
- c) Número máximo de pisos – 2;
- d) Altura máxima de fachada (Hf) – 8 m.

SECÇÃO VI ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 77º Identificação

Os espaços de uso especial correspondem a áreas que, pela sua natureza, dimensão e nível funcional, são compatíveis com o solo urbano, integrando grandes áreas ocupadas por equipamentos e infraestruturas estruturantes.

Artigo 78º Ocupação e utilizações

1 — Nos espaços de uso especial o uso dominante corresponde a infraestruturas públicas, admitindo-se como uso complementar estruturas de apoio ao uso dominante.

2 — Nas áreas afetas ao porto de Rabo de Peixe a ocupação é condicionada pelo disposto na legislação específica vigente.

Artigo 79º

Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, nestes espaços são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação.

2 — Os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar são os seguintes:

- a) Número máximo de pisos – 1;
- b) Altura máxima de fachada (Hf) – 5,5 m.

SECÇÃO VII

ESPAÇOS VERDES

Artigo 80º

Identificação

1 — Os espaços verdes identificados na planta de ordenamento compreendem áreas integradas na estrutura urbana e ecológica que, atendendo às suas características e valor natural, contribuem para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade do ambiente urbano e enquadramento de atividades de lazer fundamentais ao bem-estar da população.

2 — Correspondem, fundamentalmente, a espaços públicos ou privados, construídos ou naturais, equipados ou não, que determinam a sua desagregação nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços verdes de proteção e enquadramento, que englobam áreas com alguma sensibilidade do ponto de vista biofísico e ou expostas a risco, com uma função relevante para o funcionamento dos sistemas biológicos e do sistema hídrico, bem como áreas que visam assegurar a proteção e enquadramento das infraestruturas e equipamentos;
- b) Espaços verdes de recreio, que integram áreas livres não edificadas, permeáveis e plantadas, que suportam atividades de recreio e lazer destinadas ao uso da população e que podem integrar equipamentos e estruturas de apoio.

Artigo 81º

Ocupação e utilizações

1 — Nos espaços verdes de proteção e enquadramento o uso dominante é a proteção das áreas sensíveis e de risco, sendo permitidas, pontualmente, as atividades de recreio e lazer, de fruição e interpretação da natureza e a prática desportiva, quando consentâneos com a sensibilidade ambiental e paisagística das áreas abrangidas.

2 — Nos espaços verdes de recreio o uso dominante é o recreio e lazer, podendo estar associado à produção com carácter recreativo ou didático, nomeadamente espaços de agricultura urbana.

3 — Nos espaços verdes de recreio apenas se admitem atividades socioculturais, de recreio, lazer e desporto, desde que compatíveis com a preservação e manutenção do funcionamento dos sistemas ecológicos e com as condicionantes legais aplicáveis.

Artigo 82º **Regime de edificabilidade**

1 — Os espaços verdes de proteção e de enquadramento têm um estatuto *non aedificandi*, admitindo-se as seguintes exceções:

- a) Infraestruturas viárias ou instalações necessárias ao seu funcionamento e manutenção;
- b) Caminhos ou trilhos pedonais, desde que não sejam consolidados e/ou pavimentados;
- c) Estruturas ligeiras e provisórias de apoio ao uso recreativo.

2 — Nos espaços verdes de proteção e de enquadramento as soluções técnicas a adotar devem garantir a sua estabilidade e permitir o seu revestimento com vegetação arbórea, arbustiva e herbácea adaptada às condições edafoclimáticas.

3 — Nos espaços verdes de recreio apenas são permitidas construções novas cuja finalidade se integre nos programas de zonas de recreio e lazer constituídas ou a constituir, designadamente:

- a) Quiosques/ esplanadas;
- b) Equipamentos infantis e de manutenção física;
- c) Parques de merendas.

4 — Qualquer intervenção nos espaços verdes de recreio está sujeita à elaboração e aprovação de um projeto de espaços exteriores.

TÍTULO IV **PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO**

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 83º **Programação**

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

2 — O programa de execução do PDM identifica as intervenções estratégicas e prioritárias a concretizar, bem como as necessidades de provisão das infraestruturas em falta a completar, as quais devem ser inscritas nos planos de atividades e orçamentos municipais de acordo com a respetiva prioridade e disponibilidade de financiamento.

3 — O PDM tem a vigência de 10 anos, prazo que corresponde ao horizonte de programação da sua execução, sem prejuízo de poder ser alterado ou revisto antes deste prazo, nos termos da lei.

4 — Na execução programada do PDM a Câmara Municipal estabelece as diretrizes de concretização da disciplina decorrente do planeamento urbanístico vigente e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, nomeadamente no que respeita a:

Regulamento

- 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.

5 — A execução programada do PDM referida na alínea c) do número anterior pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de urbanização;
- b) Plano de pormenor;
- c) Unidade de execução;
- d) Operação de reabilitação urbana.

6 — Nos termos da lei, constituem ainda instrumentos de execução do PDM os seguintes:

- a) Direito de preferência;
- b) Demolição de edifícios;
- c) Expropriação;
- d) Reestruturação da propriedade;
- e) Reparcelamento do solo.

Artigo 84º **Execução no solo urbano**

1 — No solo urbano a execução do PDM processa-se, predominantemente, através da realização das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

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

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

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

5 — Nas áreas abrangidas pelas unidades de execução de Monte Verde e do Morro de Baixo, aprovadas, as operações urbanísticas a realizar obedecem às regras, parâmetros e soluções urbanísticas por estas estabelecidas, sendo que qualquer alteração às mesmas fica subordinada à disciplina deste Plano.

6 — A execução do solo urbano em áreas delimitadas como UOPG obedece às diretrizes de execução estabelecidas neste Regulamento para cada uma destas unidades, incluindo o prazo

Regulamento

máximo estabelecido para a sua concretização total ou parcial, que, a não ocorrer, implica a recondução das mesmas para solo rústico.

7 — Nos espaços adjacentes ao perímetro urbano, inseridos em solo rústico, onde por razões estratégicas e necessidades devidamente fundamentadas de desenvolvimento se venha a justificar a expansão urbana, a execução do Plano processa-se mediante a realização de plano de pormenor com efeitos registais, que operará a reclassificação para solo urbano e determinará as condições de ocupação, salvaguardadas as exceções previstas na lei.

CAPÍTULO II MECANISMOS PEREQUATIVOS

Artigo 85º Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários e promotores abrangidos pelo mesmo e aplicam-se nas áreas a sujeitar a planos de pormenor ou unidades de execução.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória a utilizar são:

- a) Índice médio de utilização;
- b) Cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização.

3 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média são estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor ou unidades de execução em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente Plano.

4 — No caso de unidades de execução delimitadas para áreas não disciplinadas por plano de pormenor, ou no caso de estes serem omissos nesta matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média são obtidos da seguinte forma:

- a) O índice médio de utilização é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa;
- b) A cedência média resulta do quociente entre a área total de cedência para o domínio municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para cálculo do índice médio de utilização.

Artigo 86º Aplicação dos mecanismos de perequação

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.

Regulamento

2 — Quando a edificabilidade efetiva do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.

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

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

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

6 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO III

ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E HABITAÇÃO

Artigo 87º

Disposições comuns

1 — As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacto semelhante a operações de loteamento, definidas nos termos de regulamento municipal, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

2 — O dimensionamento das áreas referidas no número anterior é o que resulta da aplicação dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos nos artigos seguintes.

3 — Na aferição do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento estabelecido consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal.

4 — Nos casos em que a Câmara Municipal dispense a efetivação total ou parcial das cedências para os fins descritos, por elas não serem fundamentadamente necessárias, estas são compensadas através do pagamento em numerário ou em espécie, nos termos do disposto no respetivo regulamento municipal.

Artigo 88º

Espaços verdes e de utilização coletiva

1 — As áreas afetas a espaços verdes e de utilização coletiva são dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) 28 m² por fogo de habitação em moradia unifamiliar;
- b) 28 m² por cada 120 m² de área de construção para habitação coletiva;
- c) 28 m² por cada 100 m² de área de construção para comércio ou serviços;

Regulamento

- d) 23 m² por cada 100 m² de área de construção para indústria e/ou armazéns.

2 — As áreas a ceder de espaços verdes e de utilização coletiva devem ser entregues à Câmara Municipal devidamente infraestruturadas e equipadas, conforme projeto a elaborar pelo promotor e aprovado pela autarquia.

Artigo 89º **Infraestruturas viárias**

1 — Os arruamentos públicos situados no solo urbano e destinados a trânsito automóvel devem possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos atuais ou previstos dos prédios e lotes que servem, com os seguintes parâmetros mínimos:

- a) Faixa de rodagem com uma largura do perfil transversal de 6,50 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 nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística, a largura do perfil transversal da faixa de rodagem é de 9m, exceto quando for de sentido único, em que pode ser de 4,5 m;
- c) Estacionamento longitudinais, com largura útil mínima 2,50 m;
- d) Passeios, quando exigíveis, com a largura livre não inferior a 1,6 m, caso a área de construção de habitação seja superior a 80%, aumentando para 2,25 m nos restantes casos;
- e) Caldeiras para árvores, sempre que recomendado, com uma largura mínima de 1m e de modo a que não interfira na largura livre prevista na alínea anterior.

2 — Os parâmetros mínimos de dimensionamento indicados no número anterior devem constituir referência para o reordenamento e requalificação dos arruamentos existentes.

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

- a) Nos espaços urbanos consolidados ou a consolidar com alinhamentos bem definidos, e em que a alteração das características geométricas dos arruamentos possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvente;
- b) Nas imediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento urbanístico.

4 — Podem ser impostos parâmetros de dimensionamento mais exigentes do que os estabelecidos no número 1 deste artigo, 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;
- c) Resultem da aplicação da legislação específica.

Regulamento

5 — No solo urbano devem ser evitadas as soluções de impasse exceto quando previsto a possibilidade de continuidade do arruamento.

Artigo 90º Estacionamento

1 — As necessidades de estacionamento previstas no presente Regulamento podem ser satisfeitas em parcelas de natureza privada ou em parcelas a ceder à Câmara Municipal.

2 — Quando não são cumpridas as necessidades de estacionamento, qualquer tipo de operação urbanística não pode agravar as necessidades existentes.

3 — Podem constituir exceção à aplicação dos parâmetros mínimos de dimensionamento do estacionamento, mediante apreciação, as operações urbanísticas a realizar nos espaços urbanos consolidados, quando em construções existentes:

- a) Não resulte um déficit de estacionamento superior a 3 lugares;
- b) Se revele inadequado para a salvaguarda do património.

4 — Para efeitos de cálculo das áreas por lugar de estacionamento devem ser considerados os seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento:

- a) Veículos ligeiros – 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada;
- b) Veículos pesados – 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

5 — Nas vias urbanas estruturantes e distribuidoras, com maior intensidade de tráfego, deve ser evitado o estacionamento perpendicular à via pública.

6 — O dimensionamento do estacionamento obedece aos seguintes parâmetros:

- a) Habitação unifamiliar:
 - i) 1 Lugar de estacionamento por fogo com área de construção inferior a 120 m²;
 - ii) 2 Lugares de estacionamento por fogo com áreas de construção entre 120 m² e 300 m²;
 - iii) 3 Lugares de estacionamento por fogo com área de construção superior a 300 m²;
- b) Habitação coletiva:
 - i) 1 Lugar de estacionamento por fogo de tipologia T0 e T1 ou área média de fogo inferior a 90 m²;
 - ii) 1 Lugar e meio de estacionamento por fogo de tipologia T2 e T3 ou área média de fogo entre 90 m² e 120 m²;
 - iii) 2 Lugares de estacionamento por fogo de tipologia T4, T5 e T6 ou área média de fogo entre 120 m² e 300 m²;
 - iv) 3 Lugares de estacionamento por fogo de tipologia superior a T6 ou área média de fogo superior a 300 m²;

Regulamento

- c) Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível:
 - i) 1 lugar por fogo;
- d) Comércio e serviços:
 - i) 1 Lugar de estacionamento por cada 30m² de área de construção, para estabelecimentos com área de construção inferior ou igual a 1000 m²;
 - ii) 1 Lugar de estacionamento por cada 25 m² de área de construção, para estabelecimentos com área de construção superior a 1000 m²;
- e) Comércio por grosso, indústria e armazéns:
 - i) É obrigatória a existência de uma área de estacionamento equivalente a 1 lugar por cada 75 m² de área coberta total de pavimentos;
 - ii) Quando a área do lote for superior a 1000 m², a área obrigatória de estacionamento é equivalente a 1 lugar por cada 100 m² de área coberta total de pavimentos;
 - iii) Em qualquer dos casos, deve ser prevista a área necessária ao estacionamento de veículos pesados equivalente 1 lugar por cada 500 m² de área coberta total de pavimentos, com um mínimo de um lugar por lote;
- f) Salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros lugares de reunião:
 - i) 1 Lugar de estacionamento por cada 5 lugares da lotação;
 - ii) 1 Lugar de estacionamento para zona de serviço e/ou cargas e descargas;
- g) Empreendimentos turísticos obedece às seguintes regras:
 - i) As áreas a reservar para estacionamento no interior do terreno devem, em regra, corresponder a 2 lugares de estacionamento por cada 3 unidades de alojamento, sem prejuízo do estabelecido em legislação específica aplicável para algumas tipologias, em que a cada unidade de alojamento deve corresponder 1 lugar de estacionamento;
 - ii) Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ser ainda prevista, no interior do terreno, uma área para estacionamento de veículos pesados de passageiros, em função da dimensão e localização do empreendimento turístico;
 - iii) Deve prever-se uma área mínima de estacionamento de 1 lugar para veículos pesados a partir de 30 unidades de alojamento.

7 — O número total de lugares de estacionamento para veículos ligeiros, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos no número anterior, é acrescido de 20% para estacionamento público no caso da habitação, comércio e serviços e de 40% para empreendimentos turísticos.

Artigo 91º
Equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível

As áreas afetas a equipamentos de utilização coletiva e/ou habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, são dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) 35 m² por fogo de habitação em moradia unifamiliar;
- b) 35 m² por cada 120 m² de área de construção para habitação coletiva;
- c) 25 m² por cada 100 m² de área de construção para comércio ou serviços;
- d) 10 m² por cada 100 m² de área de construção para indústria e/ou armazéns.

CAPÍTULO IV
UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 92º
Identificação

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) demarcam espaços específicos de intervenção que requerem uma abordagem integrada e de conjunto e um programa específico, a desenvolver através de um planeamento mais detalhado, com vista à sua execução.

2 — As UOPG, identificadas na planta de ordenamento, são as seguintes:

- a) U1 – Pico da Pedra;
- b) U2 – Rabo de Peixe/Courelas;
- c) U3 – Rabo de Peixe/Santana;
- d) U4 – Matriz Nascente;
- e) U5 – Santa Luzia e envolvente;
- f) U6 – Ribeirinha;
- g) U7 – Ladeira da Velha;
- h) U8 – Maia.

3 — A delimitação das UOPG pode ser reajustada para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, ou quando tal for justificado em sede de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução.

4 — O disposto nos números anteriores não impede a Câmara Municipal, sempre que se justifique, de deliberar a elaboração de planos de urbanização e de pormenor ou de unidades de execução para outras áreas do território concelhio.

Artigo 93º

Disposições Comuns

1 — As UOPG e a delimitação nestas de unidades de execução deve ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios, devendo ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.

2 — A execução do Plano nas áreas sujeitas a UOPG deve ser prosseguida através dos instrumentos de execução estabelecidos nos artigos que se seguem, de forma sistemática, desde que sejam cumpridos os objetivos estabelecidos.

3 — Na ausência dos planos ou unidades de execução respeitantes às áreas integradas nas UOPG, o Município pode autorizar operações urbanísticas quando digam respeito a prédios situados em contiguidade com os espaços urbanos consolidados e desde que considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbana consolidada, não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente, não colidam com os objetivos programáticos das UOPG e não comprometam a sua concretização.

4 — Na programação e execução das UOPG aplica-se o regime de cada categoria ou subcategoria de espaço abrangida, salvo se disposto de forma diferente nos artigos seguintes.

Artigo 94º

UOPG 1 - Pico da Pedra

1 — A UOPG1 (U1) tem como objetivos:

- a) Estruturar o preenchimento do espaço vazio existente com vista à colmatação do tecido urbano, compatibilizando a nova ocupação com o existente;
- b) Conter o perímetro urbano, constituindo um remate urbano qualificado;
- c) Criar um novo arruamento de ligação entre a urbanização da Magnólia e a área urbana consolidada onde se localiza a cooperativa habitacional Picolar;
- d) Promover uma oferta residencial de qualidade.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os estabelecidos para a subcategoria de espaços urbanos a consolidar de tipo 3.

3 — A UOPG é concretizada mediante a elaboração e aprovação de uma ou mais unidades de execução.

4 — Deve ser total ou parcialmente concretizada no prazo de 8 anos após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 95º

UOPG 2 - Rabo de Peixe/Courelas

1 — A UOPG2 (U2) tem como objetivos:

- a) Estruturar o preenchimento do espaço vazio existente com vista à colmatação do tecido urbano, compatibilizando a nova ocupação com o existente;

Regulamento

- b) Promover a criação de uma área urbana multifuncional para instalação de edifícios de habitação, de comércio/serviços e equipamentos, que pode, eventualmente, vir a integrar uma componente de habitação pública.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os estabelecidos para a subcategoria de espaços urbanos a consolidar de tipo 2.

3 — A UOPG é concretizada mediante a elaboração, aprovação e implementação de plano de pormenor com efeitos registais, que promova a reclassificação de solos, exclusivamente nos casos em que esta se afigure necessária.

4 — Deve ser total ou parcialmente concretizada no prazo de 10 anos após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 96º **UOPG 3 – Rabo de Peixe/Santana**

1 — A UOPG3 (U3) tem como objetivos:

- a) Garantir o preenchimento estruturado do espaço vazio existente com vista à colmatação do tecido urbano, compatibilizando a nova ocupação com o existente;
- b) Conter o perímetro urbano, constituindo um remate urbano qualificado, privilegiando a oferta habitacional.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os estabelecidos para a subcategoria de espaços urbanos a consolidar de tipo 2.

3 — A UOPG é concretizada mediante a elaboração e aprovação de uma ou mais unidades de execução.

4 — Deve ser total ou parcialmente concretizada no prazo de 8 anos após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 97º **UOPG 4 - Matriz Nascente**

1 — A UOPG4 (U4) tem como objetivos:

- a) Criar um remate urbano qualificado, compatibilizando a nova ocupação com o existente;
- b) Qualificar a envolvente ao novo centro escolar;
- c) Promover a criação de uma área urbana multifuncional para instalação de edifícios de habitação, de comércio/serviços e equipamentos, que pode, eventualmente, vir a integrar uma componente de habitação pública.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os estabelecidos para a subcategoria de espaços urbanos a consolidar de tipo 1.

3 — A UOPG é concretizada mediante a elaboração, aprovação e implementação de plano de pormenor com efeitos registais, que promova a reclassificação de solos, exclusivamente nos casos em que esta se afigure necessária.

Regulamento

4 — Deve ser total ou parcialmente concretizada no prazo de 10 anos após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 98º
UOPG 5 - Santa Luzia e envolvente

1 — A UOPG5 (U5) tem como objetivos:

- a) Promover a reconversão paisagística da exploração de recursos geológicos existente, valorizando o local do ponto de vista ambiental e paisagístico;
- b) Desenvolver uma ocupação urbana na zona adjacente ao tecido consolidado, que promova um remate do perímetro urbano nascente da cidade da Ribeira Grande (Santa Luzia), com base numa oferta residencial qualificada.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar têm como referência os estabelecidos para a subcategoria de espaços urbanos a consolidar de tipo 1, podendo ser admitidos outros, a definir aquando da concretização da UOPG em instrumento próprio, desde que devidamente fundamentados.

3 — A UOPG é concretizada mediante a elaboração, aprovação e implementação de plano de pormenor com efeitos registais, que promova a reclassificação de solos, exclusivamente nos casos em que esta se afigure necessária.

4 — Deve ser total ou parcialmente concretizada no prazo de 10 anos após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 99º
UOPG 6 - Ribeirinha

1 — A UOPG6 (U6) tem como objetivos:

- a) Estruturar o preenchimento do espaço vazio existente com vista à colmatação do tecido urbano, compatibilizando a nova ocupação com o existente;
- b) Conter o perímetro urbano, constituindo um remate urbano qualificado;
- c) Promover a criação de uma área urbana multifuncional para instalação de edifícios de habitação, de comércio/serviços e equipamentos, que pode, eventualmente, vir a integrar uma componente de habitação pública.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os estabelecidos para a subcategoria de espaços urbanos a consolidar de tipo 2.

3 — A UOPG é concretizada mediante a elaboração e aprovação de uma ou mais unidades de execução.

4 — Deve ser total ou parcialmente concretizada no prazo de 8 anos após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 100º
UOPG 7 – Ladeira da Velha

1 — A UOPG7 (U7) tem como objetivos:

Regulamento

- a) Desenvolver uma ocupação da área de intervenção consentânea com o enquadramento paisagístico do local e com a sua elevada exposição relativamente aos pontos de vista panorâmicos existentes na envolvente;
- b) Valorizar a paisagem do local, garantindo uma adequada integração dos volumes a edificar na morfologia do terreno, dos materiais e da paleta cromática, o tratamento paisagístico dos espaços exteriores utilizando espécies locais bem-adaptadas e promovendo um bom nível de permeabilidade do solo;
- c) Enquadrar a instalação de um empreendimento turístico de elevada qualidade, que seja diferenciador face à oferta existente no concelho;
- d) Promover a oferta de espaço público qualificado, garantido a manutenção de um dos percursos pedonais existentes;
- e) Garantir a minimização da suscetibilidade aos riscos naturais;
- f) Limitar a dimensão da rede viária e das áreas de estacionamento automóvel ao estritamente necessário;
- g) Garantir a infraestruturação do local de acordo com elevados padrões de eficiência ambiental.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar têm como referência os estabelecidos na subcategoria de espaços agrícolas de produção para a instalação de empreendimentos turísticos, sendo admitidos outros, a definir aquando da concretização da UOPG em instrumento próprio, desde que devidamente fundamentados.

3 — A UOPG é concretizada mediante a elaboração, aprovação e implementação de plano de pormenor, não sendo permitidas edificações até a entrada em vigor do mesmo.

4 — Deve ser total ou parcialmente concretizada no prazo de 8 anos após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 101º **UOPG 8 - Maia**

1 — A UOPG8 (U8) tem como objetivos:

- a) Criar uma área urbana multifuncional para instalação de edifícios de habitação, de comércio/serviços e equipamentos, que constitua um remate urbano qualificado, devidamente articulado com a área urbana existente;
- b) Criar uma zona verde de proteção ao curso de água;
- c) Criar um arruamento de ligação entre a área urbana consolidada, a ETAR e a estrada regional, que sirva de alternativa à acessibilidade ao aglomerado;
- d) Promover a instalação de um espaço polivalente para indústria, serviços e logística.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os estabelecidos para a subcategoria de espaços urbanos a consolidar de tipo 2.

Regulamento

3 — A UOPG é concretizada mediante a elaboração, aprovação e implementação de plano de pormenor com efeitos registais, que promova a reclassificação de solos, exclusivamente nos casos em que esta se afigure necessária.

4 — Deve ser total ou parcialmente concretizada no prazo de 10 anos após a entrada em vigor do presente Plano.

CAPÍTULO V **ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**

Artigo 102º **Identificação**

1 — As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) demarcam espaços de intervenção delimitados nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, onde incidem as operações de reabilitação urbana (ORU), de natureza sistemática, a aprovar pelo Município, nos termos da lei.

2 — As ARU estão identificadas na planta de ordenamento, e são as seguintes:

- a) ARU 1 - Cidade da Ribeira Grande;
- b) ARU 2 - Freguesia de Santa Bárbara;
- c) ARU 3 - Freguesia da Ribeirinha;
- d) ARU 4 - Vila de Rabo de Peixe.

Artigo 103º **Disposições Comuns**

1 — A Câmara Municipal, sempre que se justificar, pode propor a delimitação e aprovação de novas ARU no concelho, de forma a enquadrar a concretização das correspondentes ORU, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

2 — As operações de reabilitação urbana devem enquadrar, preferencialmente, uma intervenção integrada que incida sobre os vários planos de intervenção no espaço urbano, incluindo a reabilitação e requalificação do edificado, das infraestruturas, dos equipamentos, do espaço público e espaços verdes, e a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais.

TÍTULO V **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 104º **Atos válidos**

O presente Plano não revoga os direitos conferidos pelas licenças e autorizações concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da respetiva entrada em vigor.

Artigo 105º **Omissões**

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se a demais legislação em vigor.

Artigo 106º
Entrada em vigor

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

ANEXO I VALORES PATRIMONIAIS

Imóveis de interesse público

- 1 — Igreja da Misericórdia da Ribeira Grande (Matriz) – Decreto n.º 39 175, de 17 abril de 1953 - DG, 1.ª série, n.º 77;
- 2 — Igreja Matriz de Nossa Senhora da Estrela (Matriz) – Decreto n.º 39175, de 17 abril de 1953 – DG, 1.ª série, n.º 77;
- 3 — Igreja e Claustro do Antigo Convento da Ordem de São Francisco (Conceição) – Resolução do Conselho do Governo n.º 64/84, de 30 abril - JO, 1.ª série, n.º 14;
- 4 — Prédio na Rua do Vencimento, “Solar de Nossa Senhora do Vencimento” (Conceição) – Resolução do Conselho do Governo n.º 64/84, de 30 abril – JO, 1.ª série, n.º 14
- 5 — Paços do Concelho da Ribeira Grande (Matriz) – Resolução do Conselho do Governo n.º 64/84, de 30 abril – JO, 1.ª série, n.º 14;
- 6 — Ermida de N. Sr.ª da Conceição das Vinhas (Rabo de Peixe) – Resolução do Conselho do Governo n.º 64/84, de 30 abril - JO, 1.ª série, n.º 14;
- 7 — Prédio na Rua Dr. Hermano da Silva Mota, “Solar da Mafoma” (Ribeira Seca) – Resolução do Conselho do Governo n.º 64/84, de 30 abril - JO, 1.ª série, n.º 14;
- 8 — Teatro Ribeiragrandense (Matriz) – Resolução do Conselho do Governo n.º 152/89, de 5 dezembro – JO, 1.ª série, n.º 49;
- 9 — Conjunto edificado da Antiga Fábrica do Álcool (Conceição) – Resolução do Conselho do Governo n.º 143/2010, de 21 outubro – JO, 1.ª série, n.º 167;
- 10 — Conjunto da Quinta de N. Sr.ª dos Prazeres (Pico da Pedra) – Resolução do Conselho do Governo n.º 230/2020, 10 de agosto – JO, 1.ª série, n.º 120;
- 11 — Casa Almeida Lima (Conceição) – Resolução do Conselho do Governo n.º 100/2021, de 5 de maio - JO, 1.ª série, n.º 69.

Imóveis de interesse municipal

- 12 — Casa da Nossa Senhora da Boa Viagem (Calhetas) – Resolução do Conselho do Governo n.º 18/93, de 11 fevereiro – JO, 1.ª série, n.º 6;
- 13 — Sede da Sociedade Filarmónica Progresso do Norte (Rabo de Peixe) – Resolução do Conselho do Governo n.º 9/2000, de 27 janeiro – JO, 1.ª série, n.º 4;
- 14 — Fontanário do Largo de São Pedro (Ribeira Seca) – Edital n.º 7/2011, de 18 de julho – JO, 2.ª série, n.º 136;
- 15 — Casa do Pico Arde (Conceição) – Aviso n.º 764/2005, de 6 de setembro – JO, 2.ª série n.º 36;
- 16 — Escola Primária da Lombinha da Maia (Maia) – Edital n.º 7/2024, de 1 de julho – JO, 2.ª série n.º 124.

Conjuntos de interesse municipal

- Conjunto Protegido da Zona Histórica da Ribeira Grande – Edital n.º 8/2011, de 19 de julho – JO, 2.ª série, n.º 137.

