



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PONTA DELGADA

Fase 4 – Discussão Pública | Volume I – Regulamento

junho 2026





## **ÍNDICE DE VOLUMES**

**Volume I – Regulamento, planta de condicionantes e planta de ordenamento**

**Volume II – Relatório**

**Volume III – Programa de execução, plano de financiamento e plano de monitorização**

**Volume IV – Relatório ambiental**

**Volume V – Caracterização e diagnóstico**

## INDICE

<b>TÍTULO I</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	5
Artigo 1.º	Natureza	5
Artigo 2.º	Âmbito territorial	5
Artigo 3.º	Objetivos e estratégia	5
Artigo 4.º	Conteúdo do Plano	6
Artigo 5.º	Programas e planos territoriais a observar	7
Artigo 6.º	Definições	7
<b>TÍTULO II</b>	<b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> .....	8
Artigo 7.º	Identificação	8
Artigo 8.º	Regime	10
<b>TÍTULO III</b>	<b>USO DO SOLO</b> .....	10
<b>CAPÍTULO I</b> ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO		10
Artigo 9.º	Classificação e qualificação do solo	10
Artigo 10.º	Tipologia de usos do solo	11
Artigo 11.º	Rede rodoviária	12
<b>CAPÍTULO II</b> CONDIÇÕES GERAIS		12
Artigo 12.º	Obras de demolição	12
Artigo 13.º	Preexistências e sua transformação	13
Artigo 14.º	Inserção urbanística e paisagística	14
Artigo 15.º	Exigências de infraestruturação	14
Artigo 16.º	Determinação da edificabilidade	15
<b>CAPÍTULO III</b> SOLO RÚSTICO		16
<b>SECÇÃO I</b> DISPOSIÇÕES GERAIS .....		16
Artigo 17.º	Normas gerais	16
Artigo 18.º	Regime geral de edificabilidade	18
<b>SECÇÃO II</b> ESPAÇOS AGRÍCOLAS .....		19
Artigo 19.º	Identificação e usos	19
Artigo 20.º	Regime de edificabilidade	19
<b>SECÇÃO III</b> ESPAÇOS FLORESTAIS .....		21
Artigo 21.º	Identificação e usos	21
Artigo 22.º	Regime de edificabilidade	21
<b>SECÇÃO IV</b> ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS .....		22
Artigo 23.º	Identificação	22
Artigo 24.º	Usos	23
Artigo 25.º	Regime de edificabilidade	24

SECÇÃO V ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS .....	25
Artigo 26.º Identificação .....	25
Artigo 27.º Regime .....	25
SECÇÃO VI ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA .....	26
Artigo 28.º Identificação e usos .....	26
Artigo 29.º Regime de edificabilidade .....	26
SECÇÃO VII ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....	26
Artigo 30.º Identificação .....	26
Artigo 31.º Regime .....	26
CAPÍTULO IV SOLO URBANO .....	27
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS .....	27
Artigo 32.º Alinhamento de fachadas .....	27
Artigo 33.º Altura dos edifícios .....	27
Artigo 34.º Edificação em situação de colmatação urbana .....	27
Artigo 35.º Ocupação de logradouros .....	28
Artigo 36.º Indústria .....	28
SECÇÃO II ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS .....	29
Artigo 37.º Identificação e usos .....	29
Artigo 38.º Regime de edificabilidade .....	29
SECÇÃO III ESPAÇOS URBANOS A CONSOLIDAR .....	30
Artigo 39.º Identificação e usos .....	30
Artigo 40.º Áreas urbanas a consolidar do tipo 1 .....	30
Artigo 41.º Áreas urbanas a consolidar do tipo 2 .....	30
Artigo 42.º Áreas urbanas a consolidar do tipo 3 .....	31
SECÇÃO IV ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS URBANOS .....	31
Artigo 43.º Identificação .....	31
Artigo 44.º Áreas de equipamentos de utilização coletiva .....	31
Artigo 45.º Áreas verdes de proteção e enquadramento .....	32
Artigo 46.º Áreas verdes urbanas .....	32
SECÇÃO V ESPAÇOS POLIVALENTES INDUSTRIAIS, DE SERVIÇOS E LOGÍSTICA .....	33
Artigo 47.º Identificação e usos .....	33
Artigo 48.º Regime de edificabilidade .....	33
SECÇÃO VI ESPAÇOS DE USO ESPECIAL .....	33
Artigo 49.º Identificação e usos .....	33
Artigo 50.º Regime .....	34
<b>TÍTULO IV DISPOSIÇÕES DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO .....</b>	<b>34</b>
Artigo 51.º Estrutura Ecológica .....	34
Artigo 52.º Quintas e solares de interesse patrimonial .....	34

Artigo 53.º Núcleos históricos e imóveis com valor patrimonial	35
Artigo 54.º Áreas de risco natural	36
Artigo 55.º Zonamento acústico	38
<b>TÍTULO V PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO I ORIENTAÇÕES PROGRAMÁTICAS</b>	<b>39</b>
Artigo 56.º Princípios gerais	39
Artigo 57.º Execução do solo urbano	39
Artigo 58.º Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	40
Artigo 59.º Instrumentos de programação e de execução	43
Artigo 60.º Unidades de Execução	44
<b>CAPÍTULO I NORMAS DE PROJETO</b>	<b>44</b>
Artigo 61.º Dimensionamento de áreas destinadas à utilização coletiva	44
Artigo 62.º Características da rede viária	44
Artigo 63.º Características gerais do estacionamento	45
Artigo 64.º Parâmetros de estacionamento em usos habitacionais	46
Artigo 65.º Parâmetros de estacionamento em comércio/serviços	46
Artigo 66.º Parâmetros de estacionamento em empreendimentos turísticos	47
Artigo 67.º Parâmetros de estacionamento em indústria e de armazenagem	47
Artigo 68.º Parâmetros de estacionamento em equipamentos de utilização coletiva	47
<b>CAPÍTULO II CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA</b>	<b>47</b>
Artigo 69.º Sistemas de execução	47
Artigo 70.º Mecanismos de perequação compensatória	48
Artigo 71.º Critérios para o cálculo do índice médio de utilização	48
Artigo 72.º Critérios para o cálculo do índice de cedência médio	49
Artigo 73.º Critérios para a identificação e repartição de custos de urbanização	49
<b>TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>50</b>
Artigo 74.º Acertos e ajustamentos	50
Artigo 75.º Avaliação do PDM	50
Artigo 76.º Disposições revogatórias	50
Artigo 77.º Publicação e vigência	50

ANEXO I – DEFINIÇÕES

ANEXO II – IMÓVEIS CLASSIFICADOS E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

ANEXO III – QUINTAS E SOLARES COM INTERESSE PATRIMONIAL

ANEXO IV – OUTROS IMÓVEIS COM VALOR PATRIMONIAL

## TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### **Artigo 1.º** **Natureza**

1. A segunda revisão do Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada, adiante designado por PDM, tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.
2. O PDM estabelece o modelo de estrutura espacial do território, assente na classificação e qualificação do solo.

### **Artigo 2.º** **Âmbito territorial**

A área de intervenção do PDM coincide com todo o território do concelho de Ponta Delgada, tal como delimitada na planta de ordenamento.

### **Artigo 3.º** **Objetivos e estratégia**

Constituem objetivos do PDM:

- a) Consolidar o papel da cidade de Ponta Delgada como principal polo aglutinador e dinamizador do concelho, da ilha de São Miguel e do arquipélago dos Açores;
- b) Traduzir no modelo de ordenamento as opções da política de habitação regional e municipal, em especial, o reforço da oferta de habitação, mantendo a aposta na reabilitação e revitalização urbanas e a proteção do património edificado;
- c) Criar condições de suporte à dinamização da base económica, através da afinação das normas de uso e de edificabilidade ajustadas aos diferentes setores, incentivando a desconcentração do emprego no território concelhio pela promoção e requalificação dos espaços industriais e empresariais existentes;
- d) Valorizar e garantir a sustentabilidade dos recursos naturais e o ambiente típico da paisagem açoriana, minimizando as situações de risco para pessoas e bens;
- e) Fomentar a integração funcional das áreas urbanas com a cidade de Ponta Delgada, nos mais diversos domínios, numa perspetiva de um desenvolvimento em rede, consolidando os núcleos numa lógica de rentabilização dos investimentos públicos;
- f) Expandir a rede de equipamentos, infraestruturas e serviços públicos a todas as áreas urbanas, num quadro de funcionamento em rede e de proximidade, minimizando assimetrias e reforçando a competitividade geral do concelho em matéria de atratividade à população;
- g) Diversificar a oferta turística e promover o desenvolvimento do setor em todo o concelho, reduzindo a dicotomia entre a cidade e as freguesias rurais;
- h) Garantir a articulação do modelo de ordenamento com as opções do Plano para a Mobilidade Sustentável do concelho, promovendo uma qualificação progressiva do espaço público e das respetivas condições de acessibilidade universal;
- i) Promover a atualização do instrumento de gestão territorial, garantindo a sua articulação e compatibilização com os programas e planos aplicáveis ao concelho, especialmente os de natureza setorial e especial;
- j) Controlar a poluição ambiental e sonora.

## **Artigo 4.º** **Conteúdo do Plano**

1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de condicionantes, elaborada à escala 1/25.000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma de aproveitamento, desdobrando-se em:
    - i) Planta de condicionantes I, que representa todas as servidões e restrições exceto a Reserva Ecológica;
    - ii) Planta de condicionantes II, que representa a delimitação da Reserva Ecológica;
  - c) Planta de ordenamento, elaborada à escala 1/25.000, que representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação do solo e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão definidas, desdobrando-se em:
    - i) Planta de ordenamento I – que representa a classificação e qualificação do solo e as unidades operativas de planeamento e gestão;
    - ii) Planta de ordenamento II – que representa as disposições de salvaguarda e proteção exceto estrutura ecológica.
2. O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a) Estudos de caracterização do território municipal, incluindo nomeadamente:
    - i) Planta da situação existente, com a ocupação do uso do solo à data de elaboração do plano;
    - ii) Extratos do regulamento, de plantas síntese, de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do PDM;
  - b) Relatório de fundamentação, que explicita os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
  - c) Programa de execução, contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do Estado e as intervenções municipais previstas a longo prazo;
  - d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económico-financeira, integrado no documento referido na alínea anterior;
  - e) Plano de monitorização, que permita avaliar o estado de implementação do plano e as dinâmicas associadas ao processo de planeamento, contemplando os indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do plano, integrado no documento referido em c);
  - f) Planta de enquadramento regional, integrada no documento referido em b);
  - g) Planta da estrutura ecológica municipal, integrada no documento referido em b);
  - h) Planta e relatório com a indicação das licenças ou comunicações prévias de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, integrado no documento referido em b);
  - i) Mapa do ruído, integrado no documento referido em b);
  - j) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
  - k) Carta Educativa;

- l) Ficha de dados estatísticos do plano, integrado no documento referido em b);
- m) Relatório ambiental no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultante da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- n) Relatório de delimitação da Reserva Ecológica, integrado no documento referido em b);
- o) Relatório de alteração da Reserva Agrícola Regional, integrado no documento referido em b).

### **Artigo 5.º**

#### **Programas e planos territoriais a observar**

1. Na área de intervenção do PDM vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:
  - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
  - b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma dos Açores (PROTA);
  - c) Programa Regional da Água dos Açores;
  - d) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores;
  - e) Plano Sectorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores (PAE);
  - f) Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC);
  - g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2022-2027;
  - h) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Autónoma dos Açores 2022-2027;
  - i) Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores 20+;
  - j) Plano de Ordenamento da Orla Costeira de S. Miguel (POOC);
  - k) Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa (POBHL) das Sete Cidades;
  - l) Plano de Ordenamento das Bacias Hidrográficas das Lagoas (POBHL) do Fogo, do Congro, de São Brás e da Serra Devassa.
2. Nas áreas abrangidas pelo POOC e pelos POBHL, delimitadas na planta de ordenamento, a respetiva normativa regulamentar prevalece em tudo o que com esta seja incompatível ou quando for mais restritivo ou exigente.

### **Artigo 6.º**

#### **Definições**

1. Para efeitos do presente regulamento são adotadas as definições estabelecidas no Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, bem como outras previstas na lei ou em normativos técnicos, encontrando-se identificadas no anexo I.
2. Para efeitos do presente regulamento são adotadas as seguintes siglas:
  - a) RAR - Reserva Agrícola Regional;
  - b) RE - Reserva Ecológica;
  - c) PDM – Revisão do Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada;
  - d) TER – Turismo em Espaço Rural;
  - e) TH - Turismo de Habitação;
  - f) UOPG – Unidades operativas de planeamento e gestão.

## TÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

### Artigo 7.º Identificação

1. No território abrangido pelo PDM são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos regimes jurídicos seguintes:
  - a) Património natural, que integra os regimes associados às áreas referidas nos números 2 a 4 do presente artigo;
  - b) Património edificado, que integra os imóveis referidos no n.º 5;
  - c) Infraestruturas básicas, de transporte e comunicações, que integram as áreas referidas nos números 6 e 7;
  - d) Equipamentos e atividades, que integram as áreas referidas no n.º 8;
  - e) Defesa Nacional e segurança pública, que integram as áreas referidas no n.º 9;
  - f) Cartografia e planeamento, que integram os vértices geodésicos.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos hídricos integram:
  - a) Leito e margem das águas do mar (domínio hídrico);
  - b) Leitos e margens dos cursos de água (domínio hídrico);
  - c) Leitos e margens das lagoas (domínio hídrico);
  - d) Captações de água para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;
  - e) Nascentes não captadas e respetiva zona de proteção.
3. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos geológicos integram:
  - a) Explorações de massas minerais;
  - b) Recursos geotérmicos.
4. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às áreas de reserva de proteção dos solos e da biodiversidade integram:
  - a) Reserva Agrícola Regional;
  - b) Reserva Ecológica;
  - c) Parque Natural de Ilha de São Miguel e respetivo Plano de Gestão das Áreas Terrestres, que integra:
    - i)* SMG04 — Monumento Natural da Gruta do Carvão;
    - ii)* SMG05 — Monumento Natural do Pico das Camarinhas – Ponta da Ferraria;
    - iii)* SMG11 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies de Feteiras;
    - iv)* SMG12 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta do Escalvado;
    - v)* SMG13 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta da Bretanha;
    - vi)* SMG15 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ferraria;
    - vii)* SMG17 — Área de Paisagem Protegida das Sete Cidades.
  - d) Regime florestal, que integra a Reserva Florestal de Recreio do Pinhal da Paz;

- e) Cavidades vulcânicas;
  - f) Exemplares arbóreos de interesse municipal e de interesse público.
5. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao património edificado, classificado e em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, confirme Anexo II, integram:
- a) Monumentos Regionais;
  - b) Imóveis de Interesse Público;
  - c) Imóveis de Interesse Municipal.
6. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas básicas integram:
- a) Rede de abastecimento de água (conduta adutora e furos de captação);
  - b) Rede de drenagem de águas residuais;
  - c) Rede elétrica de alta e média tensão.
7. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas de transporte e comunicações integram:
- a) Rede viária, que integra:
    - i) Estradas Regionais Principais regulares;
    - ii) Estradas Regionais Secundárias regulares;
    - iii) Estradas e Caminhos Municipais;
    - iv) Caminhos Agrícolas;
    - v) Caminhos Rurais e Florestais;
  - b) Infraestruturas aeroportuárias e respetiva servidão aeronáutica;
  - c) Infraestruturas portuárias e respetiva área de jurisdição portuária;
  - d) Centro Radioelétrico Estação Terrena da Fajã de Cima;
  - e) Centro de Fiscalização Radioelétrica dos Açores;
  - f) Faróis e outros sinais marítimos.
8. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas a equipamentos e atividades integram:
- a) Edifícios escolares;
  - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural localizados fora do perímetro urbano;
  - c) Substâncias perigosas - edifícios SEVESO;
9. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas à defesa nacional e segurança pública integram:
- a) Estação Radionaval de Ponta Delgada – servidão militar;
  - b) Prédio Militar da Grotinha – servidão militar;
  - c) Depósito POLNATO – servidão militar;
  - d) Quartel dos Arrifes– servidão militar;
  - e) Quartel de S. Gonçalo – servidão militar;
  - f) Carreira de Tiro da Fajã de Cima – servidão militar;

- g) Instalações militares da Pelangana – servidão militar;
  - h) Estabelecimento Prisional.
10. As disposições em vigor, referidas no número 1, são aplicáveis ainda que, eventualmente, não constem da planta de condicionantes.
  11. A Reserva Ecológica delimitada na planta de condicionantes está sujeita ao disposto na legislação em vigor sobre a matéria.
  12. A delimitação do Domínio Hídrico apresentada na planta de condicionantes é indicativa e está sujeita ao disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

### **Artigo 8.º**

#### **Regime**

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas possuírem expressão cartográfica e de estarem, ou não, graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à da classe e categoria de espaço sobre a qual recaem, de acordo com a planta de ordenamento e o presente regulamento, fica condicionada à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.
2. Sem prejuízo pelo disposto no número anterior e no presente regulamento, nas áreas integradas na Reserva Agrícola Regional, na Reserva Ecológica ou ainda nas áreas integradas no Parque Natural de Ilha de São Miguel, são admissíveis como usos compatíveis com o uso dominante, desde que devidamente autorizados pelas entidades competentes, todas as ações permitidas a título excecional no âmbito dos respetivos regimes.
3. Nas áreas abrangidas por restrições e servidões de utilidade pública, os respetivos regimes prevalecem sobre as demais disposições referentes aos regimes de uso do solo das categorias em que se integram.

## **TÍTULO III USO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO**

#### **Artigo 9.º**

##### **Classificação e qualificação do solo**

1. O PDM estabelece o regime do uso do solo, definindo o modelo de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistema urbano e respetivos parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.
2. O concelho de Ponta Delgada é classificado como solo urbano e solo rústico, conforme delimitação constante da planta de ordenamento I.
3. A qualificação do solo rústico integra as seguintes categorias, conforme delimitação constante da planta de ordenamento I:
  - a) Espaços agrícolas;
  - b) Espaços florestais;
  - c) Espaços naturais e culturais;
  - d) Espaços de exploração de recursos geológicos;

- e) Espaços de ocupação turística;
  - f) Áreas de edificação dispersa.
4. A qualificação do solo urbano integra as seguintes categorias, conforme delimitação constante da planta de ordenamento I:
- a) Espaços urbanos consolidados;
  - b) Espaços urbanos a consolidar, que integram as seguintes subcategorias:
    - i. Áreas urbanas a consolidar de tipo 1;
    - ii. Áreas urbanas a consolidar de tipo 2;
    - iii. Áreas urbanas a consolidar de tipo 3;
  - c) Espaços de equipamentos urbanos, que integram as seguintes subcategorias:
    - i. Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
    - ii. Áreas verdes de proteção e enquadramento;
    - iii. Áreas verdes urbanas;
  - d) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística;
  - e) Espaços de uso especial.
5. A qualificação do solo urbano tal como discriminado no número anterior determina o perímetro urbano.

### **Artigo 10.º**

#### **Tipologia de usos do solo**

1. Nos termos definidos no PDM, a cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde uma utilização ou conjunto de utilizações dominantes, às quais podem ser associados usos complementares destas e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis entre si.
2. A utilização dominante de uma categoria de solo corresponde à afetação funcional prevalecente que lhe é atribuída pelo PDM, fundamenta-se na análise dos recursos e valores presentes e na previsão das atividades e dos usos do solo adequados à concretização da estratégia de desenvolvimento local e do correspondente modelo de organização espacial do território municipal e entende-se como aquela que constitui a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço considerada.
3. No PDM a definição das utilizações dominantes das categorias em solo rústico ou em solo urbano obedecem aos seguintes princípios fundamentais:
  - a) Princípio da compatibilidade de usos - garantindo a separação de usos incompatíveis e favorecendo a mistura de usos complementares ou compatíveis, a multifuncionalidade do solo rústico e a integração de funções no solo urbano, contribuindo para uma maior diversidade e sustentabilidade territoriais;
  - b) Princípio da graduação - garantindo que, nas áreas onde convirjam interesses públicos incompatíveis entre si, sejam privilegiados aqueles cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, de acordo com critérios ambientais, económicos, sociais, culturais e paisagísticos;
  - c) Princípio da preferência de usos - acautelando a preferência de usos que, pela sua natureza, não possam ter localização distinta;
  - d) Princípio da estabilidade - consagrando critérios de qualificação do solo que representem um referencial estável no período de vigência do plano municipal de ordenamento do território.

4. Por usos complementares entendem-se os usos não integrados na utilização dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço desta.
5. Por usos compatíveis entendem-se aqueles usos que, não se articulando necessariamente com a utilização dominante, podem conviver com esta mediante o cumprimento dos requisitos previstos no regulamento que garantam essa compatibilização.
6. Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados outros usos do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no presente regulamento, nomeadamente atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

### **Artigo 11.º**

#### **Rede rodoviária**

1. A rede rodoviária do município integra as seguintes redes identificadas na planta de ordenamento:
  - a) Rede regional, constituída por estradas regionais principais e estradas regionais secundárias;
  - b) Rede municipal, constituída pelas estradas municipais e caminhos municipais, existentes e propostas;
  - c) Rede rural/florestal, constituída por caminhos rurais, caminhos florestais principais, caminhos florestais secundários e estradões florestais;
  - d) Rede agrícola, constituída por caminhos agrícolas principais e secundários incluídos nos perímetros de ordenamento agrícola.
2. Os troços de via da rede municipal, quando se desenvolvem no interior do perímetro urbano da cidade de Ponta Delgada, adotam a seguinte classificação:
  - a) Eixos urbanos estruturantes, correspondem a vias que estruturam o aglomerado urbano, desempenhando o papel de vias distribuidoras, abrangendo as principais vias de acesso à cidade de Ponta Delgada e aos corredores transversais que estabelecem as ligações entre estas vias;
  - b) Rede de acesso local, que integra as vias que asseguram o acesso rodoviário ao edificado, reunindo condições privilegiadas para a circulação de peões e bicicletas.
3. Nas vias propostas, cuja construção se encontra prevista no programa de execução, constituem corredores non-aedificandi, até à aprovação do respetivo projeto de execução, as faixas em torno das mesmas com uma largura correspondente ao dobro da dimensão do perfil transversal estabelecido no número 1 do artigo 62º, exceto no caso do prolongamento da Av. D. João III em que a largura da faixa é de 25m.
4. Independentemente dos prazos de execução das vias propostas, estabelecido no programa de execução, a reserva de solo correspondente ao disposto no número anterior caduca no prazo de dez anos contados da data da entrada em vigor do presente plano.

## CAPÍTULO II

### **CONDIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 12.º**

##### **Obras de demolição**

1. As obras de demolição são admitidas nas seguintes situações:
  - a) Em caso de ruína iminente do edifício, colocando em risco pessoas e bens;

- b) Em caso de necessidade para passagem de infraestruturas e outras intervenções de interesse público;
  - c) Os edifícios sejam considerados dissonantes ou sem valor arquitetónico ou urbanístico, individualmente ou para o conjunto em que se inserem, e o projeto de reconstrução contribua para a valorização urbanística da área.
2. A Câmara Municipal poderá exigir a salvaguarda e a reutilização na reconstrução de elementos construtivos significantes identificados por vistoria municipal, e ainda muros, espécies arbóreas ou elementos da arquitetura industrial.
  3. Em solo urbano, à exceção dos casos previstos na alínea a) e c) do número 1 do presente artigo, a operação de demolição só pode ser admitida conjuntamente ou após o licenciamento da subsequente obra de construção.
  4. A demolição de estufas tradicionais só poderá ser autorizada pela Câmara Municipal após parecer favorável das entidades competentes.

### **Artigo 13.º**

#### **Preexistências e sua transformação**

1. Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo PDM, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:
  - a) Não carecem de qualquer licença ou aprovação, nos termos da lei;
  - b) Estarem licenciados ou aprovados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou não tenham sido revogadas ou apreendidas;
  - c) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas, durante o período da sua vigência.
2. Consideram-se abrangidas pelo disposto na alínea c) as operações urbanísticas previstas nas condições de alienação de prédios em hasta pública municipais e as decorrentes de informações prévias favoráveis ou de aprovações de projetos de arquitetura.
3. Caso as preexistências ou as condições de comunicação prévia, licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo PDM podem ser admitidas alterações às mesmas, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, nas seguintes situações:
  - a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
  - b) Quando introduzido qualquer novo uso, desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que das alterações não resulte um agravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade e/ou às características de conformação física.
4. O uso de edificações preexistentes situadas em solo rústico pode ser alterado para habitação unifamiliar, desde que se cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:
  - a) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.
  - b) Cumpram as disposições constantes no presente regulamento em relação à categoria de espaço onde se inserem, bem como as condições gerais constantes no presente capítulo.
  - c) Observem as exigências da legislação específica.
5. Consideram-se ainda preexistências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do PDM, independentemente de estarem representadas na planta de ordenamento.

## **Artigo 14.º**

### **Inserção urbanística e paisagística**

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

## **Artigo 15.º**

### **Exigências de infraestruturação**

1. Qualquer operação urbanística, instalação ou atividade só pode ser viabilizada se o local onde se pretenda implantar dispuser de via pública de acesso com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego por eles geradas, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento.
2. O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legalmente exigíveis.
3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, são exigidas soluções individuais para as infraestruturas em falta, com características técnicas adequadas ao fim em vista e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais.
4. Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, podem ser impostos condicionamentos às soluções individuais referidas no número anterior, destinados a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.
5. No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de recolha e tratamento de águas residuais quando existam.
6. No solo rústico nas edificações que não são abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais é obrigatório:
  - a) A instalação de fossas sépticas, completada com dispositivo de infiltração ou filtração no solo, cujo dimensionamento terá de ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da

- permeabilidade dos terrenos ou, em alternativa, a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25m<sup>3</sup>;
- b) Admite-se ainda, em alternativa à alínea anterior, a instalação de outros sistemas autónomos de tratamento de águas residuais tecnicamente adequados e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais;
7. No licenciamento das fossas estanques será obrigatoriamente definida a periodicidade da sua limpeza que será determinada em função da sua capacidade e índice de ocupação do solo das habitações que servem.
8. O número anterior aplica-se também às construções que surjam dentro do solo urbano enquanto não estiverem em funcionamento os respetivos sistemas de águas residuais.
9. A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui motivo suficiente de inviabilização destas edificações por parte do município, sendo admitida a título excecional uma solução provisória caso o município considere viável técnica e ambientalmente essa situação transitória.
10. A viabilização de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso público ou privado entre o edifício e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos de emergência, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros.
11. É interdita a construção em terrenos com declive superior a 25%.
12. A aferição da viabilidade de construção é realizada com base na análise de levantamento topográfico rigoroso e do desnível de terreno relativamente à via de acesso, nomeadamente quanto à possibilidade de acesso automóvel ao interior do prédio, não sendo admissíveis rampas com inclinações superiores a 16%.

## **Artigo 16.º**

### **Determinação da edificabilidade**

1. A área de construção a viabilizar em cada parcela é:
- a) a que resulta de aplicação dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos no regime de edificabilidade da respetiva categoria ou subcategoria do solo, condicionada a outras limitações definidas no presente regulamento, ou;
- b) a equivalente à da preexistência, se esta for superior.
2. Os parâmetros de edificabilidade constantes do presente regulamento correspondem aos limites máximos aplicáveis.
3. Na determinação da área de construção a viabilizar em cada parcela são consideradas as áreas de construção dos edifícios preexistentes, a manter, incluindo anexos.
4. Quando sobre o mesmo prédio incidam duas ou mais categorias ou subcategorias de solo distintas, a determinação da edificabilidade resulta da aplicação dos parâmetros respetivos à área do prédio inserida em cada categoria ou subcategoria na exata proporção das áreas abrangidas pelas mesmas.
5. 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.

## CAPÍTULO III SOLO RÚSTICO

### SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Artigo 17.º** **Normas gerais**

1. No solo rústico não são permitidas operações urbanísticas de loteamento, à exceção das previstas nos termos da lei.
2. As intervenções urbanísticas não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património arquitetónico, natural e paisagístico existente, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das características da paisagem, designadamente através da preservação das espécies vegetais protegidas e dos elementos construídos, tais como os muros divisórios de pedra seca arrumada à mão e o património arquitetónico, vernáculo e erudito existente.
3. Carecem de controlo prévio municipal, nos termos da lei, as seguintes atividades:
  - a) As práticas que acarretem a destruição da cobertura vegetal;
  - b) As operações de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável.
4. Excetuam-se do disposto no número anterior as ações que, estando sujeitas a regime legal específico, já se encontrem devidamente licenciadas ou aprovadas pelos órgãos competentes, bem como as ações preparatórias de outras que se encontrem já autorizadas.
5. Sem prejuízo do cumprimento do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, podem ser viabilizados em solo rústico, quando compatíveis com o uso dominante, as seguintes obras:
  - a) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos e construções de relevante interesse público cujo traçado e localização não exista alternativa técnica ou economicamente aceitável;
  - b) Obras de saneamento básico, de infraestruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas;
  - c) Obras indispensáveis para a instalação de telecomunicações e postos de abastecimento de combustíveis, sempre que não haja alternativa técnica ou economicamente aceitável;
  - d) Obras indispensáveis para a defesa do património cultural e ambiental;
  - e) Equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e características sejam reconhecidas pela Câmara Municipal como justificativas da sua localização em solo rústico, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística.
6. Nos perímetros que vierem a ficar afetos às infraestruturas referidas no número anterior só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou com estes compatíveis, de acordo com os respetivos estatutos de funcionamento, planos diretores, projetos ou outros instrumentos reguladores das mesmas atividades.
7. A localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis,

bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números anteriores.

- 8.1.** Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, as explorações de recursos geológicos não licenciadas podem ser viabilizadas, no que se refere ao domínio de intervenção procedimental do município, desde que se localizem em áreas compatíveis com o PAE, cumpram os requisitos e os procedimentos determinados por aquele instrumento setorial e que o município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa.
- 9.2.** À instalação de novas áreas de extração de massas minerais em espaços não interditos à atividade extrativa definidos no PAE, aplicam-se os procedimentos previstos na legislação em vigor que regulamenta esta atividade, bem como o cumprimento dos requisitos definidos neste instrumento setorial, nomeadamente as normas gerais NG49 a NG55 e NG59 a NG63 e a norma específica NE10.
- 10.3.** Às áreas de extração de massas minerais localizadas nas Áreas de Gestão delimitadas na planta de ordenamento aplica-se o Regime Jurídico da Revelação e Aproveitamento de Massas Minerais na Região Autónoma dos Açores, em vigor, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 12/2007/A, de 5 de junho, na sua redação em vigor.
- 11.4.** Nas Áreas de Gestão aplica-se o regime definido pelo presente regulamento para os espaços agrícolas e espaços florestal, sempre que esse regime o permita, nos termos da legislação em vigor.
- 12.5.** Nas Áreas de Gestão e nas Áreas de Integração Ambiental e Paisagística do PAE, e no que se refere ao regime jurídico a observar na extração de massas minerais, designadamente quanto ao processo de licenciamento e regulamentação da atividade extrativa, são aplicáveis as normas de execução constantes do Anexo I do Decreto Legislativo Regional n.º 19/2015/A, de 14 de agosto, que aprova o PAE.
- 13.6.** São admitidas novas áreas de extração de massas minerais localizadas fora das Áreas de Gestão, até um limite de mais 10 %, nos termos e condições definidos no PAE
- 14.7.** A viabilização da exploração de recursos geológicos em áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal apenas deve ocorrer em situações excecionais de comprovado interesse estratégico para o desenvolvimento concelhio, regional ou nacional.
- 15.8.** Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, a abertura de novos acessos na orla costeira será perpendicular à mesma e de livre fruição visual, observando-se as demais restrições decorrentes das diferentes categorias de espaço em que se integra.
- 16.9.** É interdita a rejeição de efluentes sem tratamento, nos termos das normas legais em vigor.
- 17.10.** No solo rústico são interditas as seguintes ocupações e utilizações fora dos espaços especificamente destinados a esses fins:
- O depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos de origem doméstica, industrial ou agropecuária;
  - A instalação de centros de resíduos;
  - A prática de campismo ou caravanismo;
  - A circulação de veículos motorizados fora das estradas e dos caminhos, excetuando-se as atividades agroflorestais, pecuárias e de vigilância e segurança.
- 18.11.** A Câmara Municipal pode inviabilizar a realização de uma operação urbanística ou suspender o seu licenciamento numa área onde surjam ou se agravem situações de riscos tais como

movimentos de arribas ou de vertentes, avanço das águas do mar, cheias e inundações, entre outros.

19.12. Todos os novos empreendimentos turísticos, quer resultem de obras de construção, quer resultem de ampliação ou reconstrução de preexistências, devem apresentar ao nível do licenciamento um projeto paisagístico das áreas exteriores, que garanta uma boa integração do empreendimento na paisagem envolvente, de modo a salvaguardar os valores e a identidade da paisagem onde se insere e a valorizar a qualidade da paisagem, não podendo provocar dissonância ou impacto paisagístico negativo.

20.13. Sem prejuízo das disposições do presente regulamento para cada categoria de espaço, a instalação de empreendimentos turísticos e de equipamentos de animação turística deve observar as seguintes condições:

- a) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais;
- b) Assegurar a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas;
- c) Garantir a categoria mínima de 4 estrelas, quando categorizáveis em estrelas.

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

## **Artigo 18.º**

### **Regime geral de edificabilidade**

1. Para além do disposto nos capítulos seguintes e sem prejuízo de outras medidas de ordenamento previstas no presente regulamento, a edificabilidade em solo rústico obedece às seguintes regras:
  - a) O acesso às unidades cadastrais não pode ser feito a partir da rede viária regional sempre que exista ou possa ser criada outra alternativa;
  - b) A dimensão mínima da unidade cadastral sujeita a obras de construção é de 2500m<sup>2</sup>, exceto no caso de construções afetas a empreendimento do tipo TER e TH
  - c) A dimensão mínima da unidade cadastral sujeita a obras de construção, reconstrução e ampliação, quando confinante com a rede viária regional e sem outra possibilidade de acesso, é de 5000m<sup>2</sup>, exceto no caso de construções afetas a empreendimento do tipo TER e TH
  - d) A faixa de rodagem das vias de acesso às unidades cadastrais sujeitas a obras de construção deve garantir a largura mínima de 3,6m;
  - e) As vias de acesso às unidades cadastrais inferiores ou iguais a 5000m<sup>2</sup> têm, ainda, de ser dimensionadas de forma adequada à capacidade de tráfego gerado, e infraestruturadas com recurso a soluções apropriadas às características do local;
  - f) Excetua-se do disposto nas alíneas b) a e), os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à atividade agrícola e florestal excluindo acomodação de trabalhadores;
  - g) Os acessos a empreendimentos turísticos têm de apresentar uma largura mínima de 5,0m de modo a garantir circulação de veículos pesados, com exceção dos empreendimentos do tipo TER e TH;
  - h) Têm de ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo-se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário;
  - i) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes;

- j) O afastamento mínimo das edificações e de instalações de retenção ou depuração de efluentes aos limites da unidade cadastral é de 10m, com exceção de instalações de retenção de águas livres de carga biológica e/ou química e instalações de produção de energia.
2. No licenciamento de obras de construção com fins agropecuários contendo cargas biológicas ou químicas e de outras indústrias insalubres ou perigosas, devem ser observados os seguintes afastamentos mínimos:
  - a) Relativamente à Reserva Florestal de Recreio do Pinhal da Paz, a habitações ou empreendimentos turísticos previamente instalados - 250m;
  - b) Relativamente ao limite do solo urbano – 500m.
3. Em instalações de apoio às atividades agrícolas, tais como, depósitos, silos, antenas, chaminés, torres de secagem, e em instalações técnicas de outros edifícios, admite-se uma altura da fachada superior à definida para a subcategoria de espaço em que aqueles se inserem, desde que em situações devidamente fundamentadas.
4. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos equipamentos coletivos existentes localizados no solo rústico, nomeadamente cemitérios, miradouros e zonas de lazer, desde que devidamente justificadas.
5. As disposições referidas no número anterior aplicam-se aos equipamentos militares existentes no solo rústico desde que tal não acarrete prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas.

## SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS

### **Artigo 19.º** **Identificação e usos**

1. Os espaços agrícolas são áreas com vocação dominante para a atividade agrícola e pecuária.
2. Nos espaços agrícolas integrados na RAR aplica-se a respetiva legislação específica em vigor.
3. Nos espaços agrícolas são proibidas as ações que diminuam, destruam ou não traduzam as suas potencialidades agrícolas.

### **Artigo 20.º** **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços agrícolas as operações urbanísticas admitidas são as seguintes:
  - a) Obras de construção e obras de ampliação de construções existentes, necessárias à gestão e exploração destas áreas, incluindo estufas, instalações adstritas à exploração, agroindústrias e habitação;
  - b) Obras de construção, de reconstrução, de alteração e de ampliação de empreendimentos turísticos;
  - c) Obras de construção de equipamentos desportivos e outros equipamentos de interesse público;
  - d) Instalação de espaços de recreio e lazer, miradouros e equipamentos de animação turística e ambiental.
2. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros de edificabilidade a aplicar nos casos referidos na alínea a) do número 1 do presente artigo são os seguintes:

- a) Instalações de apoio à atividade agrícola, agropecuária e agroindústrias:
  - i) Área total de construção - 5000m<sup>2</sup>;
  - ii) Altura da edificação máxima – 6,5m, correspondente a 1 piso, exceto no caso de instalações técnicas especiais como silos, depósitos, torres de secagem entre outras;
- b) Habitação:
  - i) Número máximo de fogos por unidade cadastral - 1;
  - ii) Índice de utilização do solo - 0,08;
  - iii) Área total de construção - 500m<sup>2</sup>;
  - iv) Altura da edificação máxima – 8,0m, correspondendo a 2 pisos.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, sempre que a área de construção preexistente já tenha esgotado o índice de utilização do solo aplicável, permite-se a ampliação até 20m<sup>2</sup> ou 10% da área de construção preexistente.
4. O licenciamento de estufas obedece às seguintes regras:
  - a) Índice de ocupação do solo - 60%;
  - b) Afastamento mínimo em relação aos perímetros urbanos e aos espaços de ocupação turística - 20m;
  - c) Afastamento mínimo em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação e a empreendimentos turísticos - 200m;
  - d) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal – 20m e 10m, respetivamente;
  - e) É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades um ano após a última colheita;
  - f) É da responsabilidade do proprietário da estufa garantir a correta integração no terreno e na paisagem, o adequado tratamento de efluentes e a infiltração/drenagem de águas pluviais.
5. São exceção ao número anterior, as estufas que sejam inseridas em áreas onde existam estufas tradicionais desde que repliquem o dimensionamento, e o sistema de construção e de materiais das estufas tradicionais adjacentes e que cumpram os critérios de inserção urbanística definidos no artigo 14º.
6. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros de edificabilidade a aplicar nos casos referidos na alínea b) do número 1 são os seguintes:
  - a) TER e TH:
    - i) Índice de utilização do solo 0,25;
    - ii) Altura da edificação - de 8,0m, correspondendo a 2 pisos, sem prejuízo da altura da edificação correspondente à preexistência;
  - b) Parques de campismo e caravanismo:
    - i) Índice de utilização do solo - 0,05;
    - ii) Altura da edificação – 5,0m, correspondendo a 1 piso;
  - c) Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos admitidos são os seguintes:
    - i) Índice de utilização do solo: 0,25, até um máximo de 3.200m<sup>2</sup> de área de construção;
    - ii) Altura da edificação: 8 m, correspondendo a 2 pisos, admitindo-se o aumento adicional até 1m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.

- d) Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos admitidos são os seguintes:
- i) Índice de utilização do solo: 0,2, até um máximo de 1.000m<sup>2</sup> de área de construção;
  - ii) Altura da edificação: 8,0m, correspondendo a 2 pisos.
7. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros de edificabilidade e urbanísticos a aplicar nos casos referidos na alínea c) do número 1 são os seguintes:
- a) Índice de ocupação do solo - 0,3;
  - b) Altura da edificação – 11,5m, correspondendo a 2 pisos;
  - c) Índice de impermeabilização do solo - 70%;
  - d) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais;
  - e) Assegurar a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.
8. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros de edificabilidade e urbanísticos a aplicar nos casos referidos na alínea d) do número 1 são os seguintes:
- a) Índice de ocupação do solo - 0,3;
  - b) Altura da edificação - 8m, correspondendo a 2 pisos;
  - c) Índice de impermeabilização do solo - 50%;
  - d) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais.

### SECÇÃO III ESPAÇOS FLORESTAIS

#### **Artigo 21.º** **Identificação e usos**

1. Os espaços florestais são áreas com vocação dominante para a florestação, em especial com espécies autóctones e/ou para a produção de lenhosas de qualidade.
2. Nos espaços florestais são proibidas as ações que diminuam, destruam ou não traduzam as suas potencialidades florestais.
3. Nos espaços florestais a florestação obedece ao disposto na legislação aplicável.
4. A reconversão e alteração do coberto vegetal no maciço do vulcão das Sete Cidades terá em consideração os riscos de erosão existentes bem como a proteção das cabeceiras das linhas de água, através de ações e de intervenções de requalificação do coberto vegetal que promovam a infiltração da água e a proteção do solo.

#### **Artigo 22.º** **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços florestais as operações urbanísticas admitidas são as seguintes:
  - a) Obras de construção, de reconstrução e de ampliação de construções existentes, necessárias à gestão e exploração destas áreas, incluindo habitação;
  - b) Obras de construção, de reconstrução e de ampliação de construções existentes destinadas a miradouros e outras estruturas de apoio a atividades de animação ambiental;
  - c) Obras de construção, de reconstrução e de ampliação de construções existentes para a instalação de empreendimentos de TER e TH;

- d) Instalação de equipamentos de interesse público.
2. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros de edificabilidade a aplicar nos casos referidos na alínea a) do número 1 do presente artigo são os seguintes:
    - a) Número máximo de fogos por unidade cadastral - 1;
    - b) Índice de utilização do solo para habitação e instalações de apoio à atividade florestal - 0,05;
    - c) Área total de construção:
      - i) Habitação - 300m<sup>2</sup>;
      - ii) Instalações de apoio à atividade florestal - 1000m<sup>2</sup>;
    - d) Altura da edificação:
      - i) Habitação - 8m;
      - ii) Instalações de apoio à atividade florestal – 6,5m, correspondendo a 1 piso;
  3. Para efeitos do disposto no número anterior, sempre que a área de construção preexistente já tenha esgotado o índice de utilização do solo ou área máxima aplicável, permite-se a ampliação até 20m<sup>2</sup> ou 10% da área de construção preexistente.
  4. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, nos casos referidos na alínea b) do número 1 do presente artigo, a altura da edificação máxima é de 8,0m, correspondendo a 2 pisos.
  5. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, nos casos referidos na alínea c) do número 1 do presente artigo, a altura da edificação máxima é de 8,0m, correspondendo a 2 pisos, sem prejuízo da altura da edificação correspondente à preexistência e um índice de ocupação do solo de 0,15.
  6. A construção de equipamentos de interesse público referidos na alínea d) do número 1, aplica-se uma altura máxima da fachada de 11,5m.
  7. Nas duas áreas florestais situadas junto ao limite nascente do Concelho, designadamente na área florestal do Livramento e na área florestal junto ao Farropo/Fenais da Luz, aplicam-se os parâmetros de edificabilidade definidos para os espaços agrícolas.

#### SECÇÃO IV ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS

##### **Artigo 23.º** **Identificação**

1. Os espaços naturais e culturais correspondem às áreas com maior valor natural como tal identificadas nos planos especiais de ordenamento do território, as áreas de ocorrência dos valores naturais em sítios protegidos, de acordo com o Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Proteção da Biodiversidade, bem como as áreas de reconhecido interesse natural, cultural e paisagístico, cuja utilização dominante não seja agrícola, florestal ou geológica.
2. Os espaços naturais e culturais correspondem às seguintes áreas delimitadas na planta de ordenamento I:
  - a) Áreas integradas no Parque Natural da Ilha de São Miguel: Monumento Natural da Gruta do Carvão, Monumento Natural do Pico das Camarinhas – Ponta da Ferraria, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies das Feteiras, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta do Escalvado, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta da Bretanha, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ferraria, Área de Paisagem Protegida das Sete Cidades, Área Protegida de Gestão de Recursos do Porto

das Capelas - Ponta das Calhetas e Área Protegida de Gestão de Recursos da Ponta da Ferraria - Ponta da Bretanha;

- b) Sistema litoral, ou seja, as áreas indispensáveis à utilização sustentável da orla costeira, nomeadamente as áreas naturais e culturais delimitadas no POOC de São Miguel e não incluídas na alínea anterior;
- c) Sistema de lagoas: áreas integradas no POBHL do Fogo, do Congro, de São Brás e das Serra Devassa e no POBHL das Sete Cidades;
- d) Leitos e margens dos principais cursos de água incluindo as galerias ripícolas quando existentes.

## **Artigo 24.º**

### **Usos**

1. Constituem usos dominantes e compatíveis com os espaços naturais e culturais qualquer intervenção nos espaços naturais e culturais que tenha 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. Sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes jurídicos instituídos, quer para o Parque Natural da Ilha São Miguel, quer para o Plano de Gestão para as áreas terrestre do parque Natural da ilha de São Miguel, quer pelos POOC e os POBHL ou pelo regime jurídico da conservação da natureza e da proteção da biodiversidade, nos espaços naturais e culturais são permitidas as seguintes obras:
  - a) Acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos, trilhos cicláveis desde que devidamente balizados e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos;
  - b) Construção de equipamentos de apoio à utilização das áreas, que centralize e sirva de suporte a todas as atividades relacionadas, nomeadamente de divulgação e sensibilização dos visitantes, de apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras atividades secundárias previstas nos termos do presente regulamento, que possam coexistir com os objetivos de proteção, dotando a área de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias;
  - c) Intervenções de requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente;
  - d) Instalação de novos empreendimentos de TER e TH nos termos da legislação e desde que resultem, exclusivamente, do aproveitamento de construções existentes.
3. Nos espaços naturais e culturais são interditos os seguintes atos ou atividades:
  - a) Introdução de espécies exóticas invasoras, sem prejuízo das disposições constantes nos planos de gestão específicos aplicáveis;

- b) Introdução de espécies exóticas nas margens dos cursos de água, exceto quando forem espécies de pequeno porte;
  - c) Colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção, incluindo a destruição de ninhos e apanha de ovos, a perturbação ou destruição dos seus habitats, com exceção das ações com fins científicos devidamente autorizadas pela secretaria regional com competência na área do ambiente;
  - d) Extração de inertes;
  - e) Prática de atividades desportivas motorizadas suscetíveis de provocar poluição ou ruído ou deteriorarem os fatores naturais da área, sem parecer prévio favorável do serviço competente em matéria de ambiente;
  - f) Transformação de áreas florestais para fins agrícolas ou pastagens, sendo obrigatória a manutenção dominante do uso florestal nas intervenções de reconversão ou reabilitação da floresta.
2. Para efeitos do previsto na alínea f) do número anterior, qualquer alteração do uso do solo que abranja mais de 40% da dimensão do prédio e que envolva corte de arvoredo e a sua transformação, é obrigatoriamente sujeita a parecer prévio da Câmara Municipal e demais entidades competentes, exceto nas áreas abrangidas por plano de gestão florestal vigente.

### **Artigo 25.º**

#### **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços naturais e culturais, independentemente do uso associado, apenas são permitidas operações urbanísticas nos termos dos números seguintes.
2. Nas áreas naturais e culturais são permitidas as seguintes obras, sem prejuízo do disposto no regime da reserva ecológica, do domínio hídrico e de outros regimes aplicáveis, assim como de outras disposições do presente regulamento:
  - a) Obras de construção necessárias à gestão destas áreas;
  - b) Obras de construção destinadas a miradouros, apoios balneares e outras estruturas de apoio a atividades de animação ambiental;
  - c) Obras de ampliação, reconstrução e alteração de construções existentes para a instalação de empreendimentos de TER e TH, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de equipamentos coletivos quando situados fora de áreas de risco natural;
  - d) Obras de ampliação, desde que localizadas fora das áreas de risco natural e destinadas à melhoria ou à criação de condições de salubridade de habitações existentes;
  - e) Obras de conservação.
3. As obras de ampliação, a que se refere o número anterior, são permitidas não podendo corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16m<sup>2</sup> e ao aumento do número de pisos.
4. Excetuam-se da alínea anterior as edificações com áreas inferiores a 36m<sup>2</sup>, as quais se admitem que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52m<sup>2</sup>, não podendo corresponder ao aumento do número de pisos.
5. Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos dos números anteriores não poderão ocorrer novas obras de ampliação.
6. Sem prejuízo do presente regulamento e da legislação aplicável, em especial a do domínio hídrico e da RE, nos espaços naturais e culturais são admitidas construções de suporte a atividades agrícolas e/ou florestais com uma área total de construção de 30m<sup>2</sup>, 1 piso e altura máxima de 5,0m.

7. São exceção ao número anterior os espaços naturais e culturais que sejam abrangidos por planos especiais de ordenamento do território em vigor, os quais se regem pelos respetivos regimes específicos.

## SECÇÃO V ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

### **Artigo 26.º** **Identificação**

1. Os espaços de exploração de recursos geológicos correspondem a áreas ocupadas ou destinadas a atividades de extração de recursos minerais não metálicos, em conformidade com os contratos de concessão ou licenças de exploração nos termos da legislação aplicável.
2. Os espaços a que se refere o número anterior integram as explorações licenciadas existentes, delimitadas na planta de ordenamento, correspondendo a áreas preferenciais para a atividade extrativa, podendo coexistir com outros usos compatíveis, ficando sujeitas ao regime estabelecido pelo PAE e pelo Regime Jurídico de Revelação e Aproveitamento de Massas Minerais na Região Autónoma dos Açores.

### **Artigo 27.º** **Regime**

1. Nos espaços de exploração de recursos geológicos não são permitidas alterações aos seus atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos geológicos.
2. As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias para garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de especial sensibilidade ambiental ou paisagística.
3. Nestes espaços só são permitidas construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, em casos devidamente justificados e como tal aceites pelo município, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.
4. As explorações de recursos geológicos não licenciadas que, dada a sua fraca importância económica ou por se localizarem em zonas sensíveis do ponto de vista ambiental e ou geológico, devem ser encerradas e recuperadas por parte de quem procedeu à sua exploração.
5. São encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.
6. Cumulativamente com o disposto no número anterior, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar, bem como na recuperação das áreas esgotadas ou abandonadas, têm de ser cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta.

## SECÇÃO VI ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

### **Artigo 28.º** **Identificação e usos**

1. Os espaços de ocupação turística correspondem à área afeta ao campo de golfe da Batalha e à área afeta ao empreendimento turístico existente em Fenais na Luz, na Rua da Terça.
2. Nos espaços de ocupação turística são permitidos os usos e as ocupações diretamente relacionados com a sua função ou que sejam compatíveis com a mesma.

### **Artigo 29.º** **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços de ocupação turística as operações urbanísticas admitidas são as obras de construção ou ampliação de empreendimentos turísticos bem como a instalação de espaços de desporto, recreio e lazer, miradouros, equipamentos de animação turística e ambiental e outros equipamentos de interesse público.
2. É obrigatória a manutenção do campo de golfe da Batalha, que pode ser objeto de obras de reformulação e ampliação.
3. Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros de edificabilidade a aplicar são os seguintes:
  - a) Índice de utilização do solo:
    - i) Campo de golfe da Batalha - 0,10;
    - ii) Fenais da Luz – 0,25;
  - b) Altura da edificação máxima - 11,5m correspondendo a 3 pisos.

## SECÇÃO VII ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

### **Artigo 30.º** **Identificação**

As áreas de edificação dispersa correspondem aos núcleos do Cerrado das Freiras e Cerrado da Ladeira, localizados junto à Lagoa das Sete Cidades.

### **Artigo 31.º** **Regime**

Nas áreas de edificação dispersa aplicam-se os parâmetros de edificabilidade constantes do POBHL das Sete Cidades.

## CAPÍTULO IV SOLO URBANO

### SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Artigo 32.º** **Alinhamento de fachadas**

1. Nas situações de preenchimento ou de substituição em quarteirões ou bandas de edifícios ou na sua continuidade, o alinhamento das fachadas confinantes com a via pública corresponde ao alinhamento dominante nas respetivas frentes urbanas, salvo indicação diferente da Câmara Municipal de acordo com projetos específicos de reformulação de rede viária.
2. A profundidade máxima de construção é de 14m, com as seguintes exceções:
  - a) Nas caves e nos pisos térreos poderá admitir-se uma profundidade superior, desde que, nesse incremento, a edificação não exceda a altura máxima de 3,5m e quando não resulte num índice de impermeabilização superior a 90% da área da parcela;
  - b) Nas situações em que as construções adjacentes apresentem profundidades de construção superiores a 14m, poderá admitir-se a concordância de empenas no alinhamento das fachadas de tardo dos edifícios confinantes, sendo que, quando as mesmas apresentarem diferentes profundidades, as fachadas laterais e de tardo do edifício objeto de intervenção devem garantir, no mínimo, um afastamento de 3m aos limites da propriedade.
3. A possibilidade referida na alínea a) do número anterior não pode conduzir a que a cobertura do piso térreo seja acessível.

#### **Artigo 33.º** **Altura dos edifícios**

1. A altura máxima da edificação corresponde à altura máxima da fachada aplicável de acordo com o disposto no presente regulamento, acrescida de 3,5m para coberturas inclinadas.
2. Por desnível natural do terreno, a diferença entre fachada principal e tardo dos edifícios não pode exceder 4,5m.
3. Nos edifícios de gaveto formado por dois arruamentos de largura ou de cotas altimétricas diferentes, desde que se não imponham soluções especiais, a fachada sobre o arruamento mais estreito ou a cota inferior poderá elevar-se até à altura permitida para o outro arruamento, na extensão máxima de 15m.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a dimensão vertical das construções em qualquer ponto da fachada não pode exceder a altura da fachada máxima admitida para a respetiva categoria ou subcategoria em mais de 3m.
5. Constitui exceção ao número 1 as instalações técnicas especiais devidamente justificadas atendendo à sua natureza.

#### **Artigo 34.º** **Edificação em situação de colmatação urbana**

1. Nas operações urbanísticas que se enquadrem no conceito de colmatação urbana, a edificabilidade a viabilizar num dado prédio é a que melhor garante a integração urbanística dos edifícios na envolvente e a preservação das características e imagem dominantes do local, nomeadamente ao nível da morfologia e tipologia edificatória.

2. A garantia da integração urbanística a que se refere o número anterior, traduz-se na aplicação das regras relativas ao alinhamento de fachadas definidas no artigo 32.º.
3. A altura da fachada máxima a adotar corresponde à moda da altura das fachadas na respetiva frente urbana ou à altura da fachada dos edifícios adjacentes, consoante a que for mais favorável à adequada integração estética e volumétrica das construções, sem prejuízo do disposto no artigo anterior.
4. Quando a moda das fachadas na respetiva frente urbana for inferior a 11,5m, correspondente a 3 pisos, poderá admitir-se uma altura máxima da fachada equivalente à moda, acrescida de 3,0m.

### **Artigo 35.º** **Ocupação de logradouros**

1. As operações urbanísticas nos logradouros existentes nos espaços consolidados e a consolidar, devem respeitar as seguintes regras:
  - a) Conservação ou recuperação dos elementos arbóreos e dos jardins particulares das quintas, solares e outros imóveis com valor patrimonial ou com valor reconhecido pela Câmara Municipal;
  - b) Garantia da permeabilidade do logradouro em pelo menos 50% da sua área;
  - c) Utilização de pavimentos permeáveis para estacionamento privativo a céu aberto;
2. Admite-se a construção de edifícios anexos nas seguintes condições:
  - a) Altura máxima da fachada: 3,0m;
  - b) Altura máxima da edificação: 4,5m.
3. A área de construção dos anexos está condicionada ao cumprimento dos índices de ocupação estabelecidos para cada categoria de espaço, independente de se tratar ou não de uma situação de colmatação.
4. A ocupação do logradouro, para além da que resulta do disposto no número anterior, apenas é permitida para a criação de estacionamento público e desde que sejam garantidas condições satisfatórias de iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das edificações contíguas.
5. Excetua-se da aplicação do disposto na alínea b) do número 1 as operações urbanísticas que envolvam a reconversão de preexistências de carácter industrial ou que se destinem à instalação de empreendimentos turísticos ou habitação social.

### **Artigo 36.º** **Indústria**

1. As atividades económicas que integrem o conceito de atividade produtiva local, nos termos da legislação específica, são consideradas complementares aos usos dominantes do solo urbano.
2. A instalação das atividades industriais de tipo 3 não incluídas no número anterior, é admitida em solo urbano desde que sejam consideradas compatíveis com o uso habitacional nos termos da legislação aplicável, nomeadamente no que se refere a:
  - a) Riscos de toxicidade, incêndio ou explosão ou impliquem a deposição de materiais inflamáveis;
  - b) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;
  - c) Perturbação grave das condições de trânsito e estacionamento ou indução de movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições ambientais ou funcionais da via pública no local.

3. A instalação de atividades industriais de tipo 2 localizadas fora dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística tem carácter excecional, dependendo da comprovação da sua compatibilidade com os usos preexistentes na envolvente relativamente aos aspetos mencionados nas alíneas a) a c) do número anterior.
4. A ampliação das construções afetas a armazenagem e indústria preexistentes localizadas fora dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística que se enquadrem no tipo 1 ou 2 e que não sejam compatíveis com a habitação é admitida apenas para garantir a continuação da laboração e desde que a ampliação não agrave os impactes da mesma no ambiente urbano, designadamente nos aspetos mencionados no número 2.
5. A ampliação referida no número anterior não pode ser superior a 20% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM.

## SECÇÃO II ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS

### **Artigo 37.º** **Identificação e usos**

1. Os espaços urbanos consolidados correspondem às áreas edificadas da cidade de Ponta Delgada e dos restantes aglomerados populacionais do concelho que apresentam um tecido urbano estabilizado e as respetivas frentes urbanas total ou maioritariamente ocupadas por edificações ou comprometidas, constituindo a parte mais significativa do solo urbano.
2. Os espaços urbanos consolidados integram áreas de usos mistos compatíveis com o uso habitacional onde se pretende promover uma maior diversidade de usos compatíveis com o uso habitacional, admitindo-se nomeadamente, os equipamentos coletivos, o comércio e os serviços, os empreendimentos turísticos, bem como indústrias compatíveis com o uso habitacional.

### **Artigo 38.º** **Regime de edificabilidade**

1. As operações urbanísticas a realizar em espaços urbanos consolidados respeitam o disposto no artigo 34º, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. Às operações urbanísticas que não se enquadram no conceito de colmatação urbana, são aplicáveis os seguintes parâmetros de edificabilidade:
  - a) Altura da fachada – 11,5m, correspondendo a 3 pisos;
  - b) Índice de ocupação do solo – 50%.
3. Nos espaços urbanos consolidados inseridos nos núcleos históricos a que se refere o artigo 53º aplica-se sempre o disposto no artigo 34º, independentemente de se tratar ou não de uma situação de consolidação.
4. No perímetro urbano das Sete Cidades aplicam-se exclusivamente os parâmetros de edificabilidade constantes do POBHL das Sete Cidades até à elaboração do respetivo Plano de Pormenor.
5. Excecionalmente, pode admitir-se a construção de edifícios com um piso acima do número de pisos que resulta do disposto no número 1, desde que destinados a habitação social, devendo o piso suplementar ser recuado face ao alinhamento da fachada quando se trate de uma frente urbana contínua.

## SECÇÃO III ESPAÇOS URBANOS A CONSOLIDAR

### **Artigo 39.º** **Identificação e usos**

1. Os espaços urbanos a consolidar correspondem às áreas adjacentes aos espaços urbanos consolidados, infraestruturadas e que apresentam uma ocupação parcial e áreas intersticiais com alguma dimensão, permitindo operações urbanísticas de construção de tipologia diversa, contribuindo para a densificação dos aglomerados urbanos e a viabilização da manutenção das infraestruturas existentes.
2. Os espaços urbanos a consolidar destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, admitindo-se, ainda, os equipamentos coletivos, o comércio, os serviços e outros usos compatíveis com a função habitacional, nos termos do presente regulamento.
3. Os espaços urbanos a consolidar desdobram-se nas seguintes subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de ordenamento I:
  - a) Áreas urbanas a consolidar de tipo 1, que correspondem à maioria dos espaços urbanos a consolidar do concelho, onde a estrutura de ocupação se encontra definida, contendo margem para preenchimento de vazios de reduzida dimensão;
  - b) Áreas urbanas a consolidar de tipo 2, que correspondem a áreas que apresentam um elevado valor cultural e/ou paisagístico, nomeadamente pela presença de culturas e estufas tradicionais de ananás;
  - c) Áreas urbanas a consolidar de tipo 3, que correspondem a áreas infraestruturadas de maior dimensão e que admitem operações urbanísticas significativas no contexto da cidade, carecendo de estruturação prévia ou que pressupõem operações de reconversão do edificado existente.

### **Artigo 40.º** **Áreas urbanas a consolidar do tipo 1**

1. As operações urbanísticas a realizar em áreas urbanas a consolidar do tipo 1 estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros de edificabilidade, sem prejuízo do disposto nos números seguintes:
  - a) Altura da fachada – 11,5m, correspondendo a 3 pisos;
  - b) Índice de ocupação do solo – 50%.
2. Constitui exceção ao número anterior as operações urbanísticas que se enquadrem no conceito de colmatação, aplicando-se o disposto no artigo 34.º.
3. No perímetro urbano das Sete Cidades aplicam-se exclusivamente os parâmetros de edificabilidade constantes do POBHL das Sete Cidades até à elaboração do respetivo Plano de Pormenor.
4. Excecionalmente, pode admitir-se a construção de edifícios com um piso acima do número de pisos definido no número 1, desde que destinados a habitação social.

### **Artigo 41.º** **Áreas urbanas a consolidar do tipo 2**

1. Nas áreas urbanas a consolidar do tipo 2 admite-se a instalação de estufas tradicionais de ananás para além dos usos admitidos ao abrigo do artigo 39.º.
2. As operações urbanísticas a realizar nas áreas urbanas a consolidar do tipo 2 obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade e urbanísticos:

- a) Índice de utilização do solo de 0,20, exceto para empreendimentos turísticos e equipamentos coletivos que será de 0,25;
  - b) Altura da fachada máxima de 8m, correspondendo a 2 pisos;
  - c) Manutenção, sempre que possível, dos muros de pedra solta;
  - d) Conservação das espécies arbóreas e da modelação natural do terreno;
  - e) Conservação e valorização do património arquitetónico e agrícola existente.
3. Os índices definidos no número anterior não se aplicam à construção de estufas de ananás para as quais não existe limite de área de construção.
  4. Quando o índice de utilização do solo já se encontre esgotado pela preexistência, admite-se uma ampliação até 10% da área de construção preexistente.

#### **Artigo 42.º**

##### **Áreas urbanas a consolidar do tipo 3**

As operações urbanísticas a realizar em áreas urbanas a consolidar do tipo 3 cumprem os seguintes parâmetros de edificabilidade os quais se traduzem em diferentes intensidades:

- a) Índice de ocupação do solo – 60%;
- b) Altura da fachada:
  - i) Zona A – 11,5m, correspondendo a 3 pisos;
  - ii) Zona B – 14,5m, correspondendo a 4 pisos;
  - iii) Zona C – 20,5m, correspondendo a 6 pisos;
  - iv) Zona D – 26,5m, correspondendo a 8 pisos;
  - v) Zona E – 32,5m, correspondendo a 10 pisos.

#### **SECÇÃO IV**

##### **ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS URBANOS**

#### **Artigo 43.º**

##### **Identificação**

1. Os espaços de equipamentos urbanos correspondem às áreas dispersas pelos vários aglomerados urbanos do concelho, mas especialmente concentradas na cidade de Ponta Delgada, que acolhem ou se destinam a acolher equipamentos coletivos e espaços de recreio e lazer de utilização pública e/ou integrados na estrutura ecológica urbana.
2. Os espaços de equipamentos urbanos integram as seguintes subcategorias:
  - a) Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
  - b) Áreas verdes de proteção e enquadramento;
  - c) Áreas verdes urbanas.

#### **Artigo 44.º**

##### **Áreas de equipamentos de utilização coletiva**

1. As áreas de equipamentos de utilização coletiva correspondem a grandes áreas afetas a esta função e para as quais se prevê a sua manutenção e eventual ampliação.

2. Nas áreas de equipamentos de utilização coletiva admite-se, ainda, a instalação de comércio/serviços, bem como de habitação desde que a área de construção respetiva não consuma mais do que 20% da área de construção total admitida para a parcela em causa.
3. Às operações urbanísticas a realizar em áreas de equipamentos de utilização coletiva, aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade:
  - a) Altura da fachada – equivalente a 4,0m por piso;
  - b) Número de pisos – o resultando da moda do número de pisos da envolvente urbana, da frente urbana ou do quarteirão onde se localiza, acrescido de 1 piso;
  - c) Índice de ocupação do solo – 70%.
4. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, designadamente quanto à reversão de bens expropriados, as operações urbanísticas que se traduzam na reconversão de equipamentos de utilização coletiva para outros usos, obedece aos parâmetros de edificabilidade mais favoráveis das subcategorias envolventes.

#### **Artigo 45.º**

##### **Áreas verdes de proteção e enquadramento**

1. As áreas verdes de proteção e enquadramento correspondem a áreas verdes com declives muito acentuados inseridas no solo urbano, constituindo-se como referências da paisagem urbana, abrangendo as áreas envolventes a linhas de água e infraestruturas rodoviárias.
2. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento admitem-se intervenções de valorização paisagística que contribuam para a melhoria da imagem urbana e que permitam a sua eventual fruição pública.
3. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento não são admitidas construções.
4. Os edifícios preexistentes podem ser, excecionalmente, objeto de obras de ampliação, quando se destinem à melhoria ou criação de condições de salubridade, sendo a ampliação limitada ao máximo de 20m<sup>2</sup> ou 10% da área de construção preexistente e desde que devidamente autorizadas e licenciadas pela respetiva entidade competente.
5. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento pode ser mantido o uso agrícola preexistente.

#### **Artigo 46.º**

##### **Áreas verdes urbanas**

1. As áreas verdes urbanas correspondem a jardins públicos e jardins afetos a equipamentos de utilização coletiva ou serviços públicos.
2. Nas áreas verdes urbanas apenas são admitidas construções ligadas às atividades já instaladas privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.
3. As áreas verdes urbanas poderão ser alvo de intervenções com o objetivo de garantir o equilíbrio urbano através de ações de requalificação e integração urbanística do espaço público, admitindo-se, neste contexto, a construção de equipamentos coletivos de interesse público.

## SECÇÃO V ESPAÇOS POLIVALENTES INDUSTRIAIS, DE SERVIÇOS E LOGÍSTICA

### **Artigo 47.º** **Identificação e usos**

1. Os espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística correspondem às áreas destinadas à instalação de empresas industriais e de serviços, bem como de unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais.
2. Admitem, complementarmente, a instalação de outros usos como comércio/serviços, equipamentos de utilização coletiva, bem como alojamento para o pessoal de vigilância quando justificável.

### **Artigo 48.º** **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística a edificação obedece aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
  - a) Altura da fachada máxima – 12m;
  - b) Índice de ocupação do solo – 70%;
  - c) Índice de impermeabilização do solo – 80%;
  - d) O afastamento mínimo de construções com fins agropecuários contendo cargas biológicas ou de outras indústrias insalubres ou perigosas relativamente a outras categorias de solo urbano é de 250m e de 100m relativamente a habitações existentes no solo rural;
2. A instalação de novas atividades nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística cumpre as seguintes regras relativas à integração paisagística:
  - a) Criação de uma cortina arbórea no perímetro da parcela;
  - b) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores.
3. A instalação de novas atividades nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística tem em consideração a sua compatibilidade com as atividades preexistentes, em termos funcionais e ambientais.

## SECÇÃO VI ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

### **Artigo 49.º** **Identificação e usos**

1. Os espaços de uso especial correspondem a um conjunto de infraestruturas estruturantes de importância supramunicipal, designadamente os seguintes:
  - a) Aeroporto de Ponta Delgada;
  - b) Porto de Ponta Delgada e outras infraestruturas portuárias;
  - c) Ecoparque de S. Miguel;
  - d) Instalações Militares.

## **Artigo 50.º**

### **Regime**

Nos espaços de uso especial são permitidos os usos e as ocupações diretamente relacionados com a sua função ou que sejam compatíveis, de acordo com os instrumentos que regulamentam as respetivas atividades, admitindo-se a coexistência de outros usos quando estiverem funcionalmente associados àquelas funções ou que possam constituir atividades complementares da mesma.

## **TÍTULO IV**

### **DISPOSIÇÕES DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO**

## **Artigo 51.º**

### **Estrutura Ecológica**

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos.
2. Na delimitação da estrutura ecológica municipal tem-se em consideração as orientações expressas no PROTA.
3. A estrutura ecológica municipal, no seu conjunto, é constituída pelas seguintes componentes:
  - a) Espaços naturais e culturais, que correspondem às áreas nucleares de conservação da natureza e às principais áreas ecológicas complementares a que se refere o PROTA;
  - b) Outros sistemas que integram a reserva ecológica, nomeadamente os corredores ecológicos inseridos em solo urbano;
  - c) As áreas que integram a RAR incluídas nos espaços agrícolas, que correspondem às outras áreas de proteção e valorização a que se refere o PROTA.
4. A estrutura ecológica municipal compreende os seguintes níveis:
  - a) Estrutura ecológica fundamental – correspondente aos espaços naturais e culturais identificados na planta de ordenamento I;
  - b) Estrutura ecológica complementar – integra a RAR e os restantes sistemas da RE identificados na planta de condicionantes.
5. As áreas integradas no Parque Natural da Ilha de S. Miguel situam-se na sua totalidade na estrutura ecológica fundamental
6. Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a exigir para as áreas incluídas na estrutura ecológica municipal são contemplados na disciplina estabelecida no presente regulamento para as categorias de espaços e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais eventualmente aplicáveis às mesmas áreas.

## **Artigo 52.º**

### **Quintas e solares de interesse patrimonial**

1. As quintas com interesse patrimonial constituem propriedades rústicas que integram um edifício ou conjunto de edifícios funcionalmente interdependentes, incluindo habitação e/ou instalações de apoio às atividades agrícolas, notáveis pela sua unidade ou integração na paisagem e pelo seu interesse histórico, artístico, arquitetónico ou sociocultural.
2. Os solares com interesse patrimonial correspondem a edifícios ou conjunto de edifícios funcionalmente interdependentes, originalmente de uso habitacional, que se distinguem por uma arquitetura erudita e pelo seu interesse histórico, artístico, arquitetónico ou sociocultural.

3. As quintas e solares de interesse patrimonial encontram-se identificados no anexo III e representados na planta de ordenamento II.
4. Atendendo ao valor patrimonial destes imóveis, às operações urbanísticas respeitantes aos mesmos aplicam-se os números 3 e 4 do artigo seguinte.
5. As quintas e solares de interesse patrimonial estão sujeitos aos parâmetros de edificabilidade referidos no número seguinte quando se trate de reconversão para usos turísticos ou para equipamentos de utilização coletiva públicos ou privados, desde que:
  - a) O seu interesse histórico, artístico, arquitetónico, botânico, paisagístico ou sociocultural seja reconhecido pela Câmara Municipal;
  - b) Sejam realizadas obras de recuperação dos edifícios e jardins existentes.
6. Os parâmetros de edificabilidade referidos no número anterior são os seguintes, sendo aplicados à totalidade da parcela:
  - a) Solo rústico:
    - i) Estabelecimentos hoteleiros, TER, TH e/ou equipamentos:
      - Índice de utilização do solo - 0,3;
      - Altura da fachada máxima - 8m, correspondendo a 2 pisos;
    - ii) Aldeamentos e apartamentos turísticos:
      - Índice de utilização do solo - 0,2;
      - Altura da fachada máxima - 8m, correspondendo a 2 pisos.
  - b) Solo urbano:
    - i) Estabelecimentos hoteleiros, TER, TH e/ou equipamentos:
      - Índice de utilização do solo - 0,6;
      - Altura da fachada máxima - 11,5m, correspondendo a 3 pisos;
    - ii) Aldeamentos e apartamentos turísticos:
      - Índice de utilização do solo - 0,4;
      - Altura da fachada máxima – 8,0m, correspondendo a 2 pisos.
7. Quando uma, ou mais, unidade cadastral seja objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos ou equipamentos, os parâmetros aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis.
8. As construções devem implantar-se preferencialmente de forma concentrada e não prejudicar a leitura e utilização do conjunto edificado.
9. A área de construção preexistente na unidade cadastral é contabilizada para efeitos de determinação do índice aplicável.
10. Os parâmetros a aplicar quando as quintas ou solares se encontrem totalmente integrados em solo urbano são os mais favoráveis de entre os que constam no número 4 do presente artigo e os definidos para a subcategoria de solo onde se inserem.

### **Artigo 53.º**

#### **Núcleos históricos e imóveis com valor patrimonial**

1. Os núcleos históricos com valor patrimonial, delimitados na planta de ordenamento II, correspondem aos seguintes:
  - a) Ponta Delgada;

- b) Fajã de Baixo;
  - c) Fenais da Luz;
  - d) Santa Clara.
2. Os imóveis com valor patrimonial, identificados no anexo IV ao presente regulamento e na planta de ordenamento II, correspondem aos edifícios que apresentam interesse histórico, artístico, arquitetónico, botânico, paisagístico ou sociocultural.
3. As operações urbanísticas que envolvam a alteração e/ou a ampliação em edifícios localizados em núcleos históricos ou identificados como imóveis com valor patrimonial, cumprem as seguintes regras:
- a) Manutenção das regras de equilíbrio, de simetria e composição das fachadas, dos ritmos e composição dos vãos, quando identificáveis;
  - b) Salvaguarda dos elementos arquitetónicos estruturais e de composição internos e externos com valor arquitetónico mais significativo, nomeadamente configuração, textura e cor dos telhados, socos, cornijas ou beirados, cunhais, molduras, óculos, materiais, desenho, cores e acabamentos, caixilharias e guardas de varandas, identificados por vistoria municipal;
  - c) A correção de elementos dissonantes como tal identificados por vistoria municipal.
4. As operações urbanísticas que envolvam a alteração e/ou a ampliação em edifícios identificados como imóveis com valor patrimonial observam, para além do disposto no número anterior, as seguintes regras:
- a) As alterações de uso devem ser compatíveis com o carácter dos edifícios e da estrutura existente e não devem provocar rutura com as tipologias arquitetónicas, devendo os programas de ocupação adaptar-se às condicionantes existentes;
  - b) A manutenção dos materiais de revestimento das fachadas e das coberturas.

#### **Artigo 54.º** **Áreas de risco natural**

1. As áreas identificadas na planta de ordenamento II como áreas de risco natural, tanto em solo urbano como em solo rústico, correspondem às seguintes situações:
- a) Zonas ameaçadas por galgamentos ou 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;
  - b) Zonas ameaçadas por 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;
  - c) Zonas ameaçadas pela instabilidade de arribas e de vertentes, que correspondem a áreas identificadas como de suscetibilidade elevada à ocorrência de movimentos de vertentes;
  - d) Áreas ameaçadas por desgaseificação difusa – concentração, que correspondem a áreas suscetíveis de ocorrerem gases emitidos por vulcões de modo difuso através dos solos e nascentes de água termal e gasocarbónica que evidenciam elevada suscetibilidade à ocorrência de desgaseificação difusa.
2. 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, desde que sejam garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e acautelados os riscos de estabilização de arribas e vertentes adjacentes, quando for o caso.
3. Sem prejuízo do disposto nos regimes da reserva ecológica, do domínio hídrico e de outros aplicáveis, nas áreas de risco natural integradas em solo urbano as obras de urbanização, de construção, alteração, ampliação e reconstrução nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, regem-se pelas seguintes disposições:
    - a) São interditas obras de construção e de urbanização;
    - b) São permitidas as obras de alteração, reconstrução e ampliação nos termos das alíneas seguintes;
    - c) As obras de ampliação são permitidas, não podendo corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16m<sup>2</sup> e ao aumento do número de pisos;
    - d) Excetuam-se da alínea anterior as situações onde já tenham ocorrido ampliações durante o período de vigência do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Troço Feteiras / Lomba de São Pedro, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A, de 5 de dezembro, e do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Troço Feteiras/ Fenais da Luz/ Lomba de São Pedro, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 6/2005/A, de 17 de fevereiro.;
    - e) Excetuam-se ainda da alínea c) do presente número, por prédio, as edificações com áreas inferiores a 36m<sup>2</sup>, as quais se admite que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52m<sup>2</sup>, 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;
    - f) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos das alíneas c) e e) do presente número não poderão ocorrer novas obras de ampliação;
    - g) As obras de alteração, reconstrução e ampliação devem observar as características das construções existentes, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito;
    - h) As obras de reconstrução e de alteração na área de intervenção do POOC só são admitidas em preexistências comprovadamente anteriores à entrada em vigor do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Troço Feteiras / Lomba de São Pedro, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A, de 5 de dezembro e do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Troço Feteiras/ Fenais da Luz/ Lomba de São Pedro, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 6/2005/A, de 17 de fevereiro, ou que tenham sido devidamente licenciadas em datas posteriores à sua publicação.
  4. É exceção ao número anterior as obras e usos admitidos ao abrigo da legislação específica para as áreas portuárias e balneares
  5. A alteração dos limites das áreas de risco natural definidas na planta de ordenamento pode ocorrer mediante a elaboração de cartografia de pormenor de risco a ser incorporada no âmbito de plano territorial elaborada em conformidade com a legislação existente.
  6. Excecionalmente, nas áreas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes em solo urbano integrado na área de intervenção do POOC e enquanto não existir a cartografia de pormenor de risco e o plano territorial referido no número anterior, admitem-se obras de construção e obras de urbanização e de ampliação, desde que as mesmas apresentem um estudo que identifique e avalie a exposição do projeto ao risco ou vulnerabilidade ou suscetibilidade não é elevada nessas áreas, conforme determinado nas alíneas seguintes:
    - a) O estudo deve proceder à caracterização geológica e geotécnica dos materiais constituintes e à determinação do fator de segurança dos taludes, nas condições de referência e previsionalmente após a obra, tendo em consideração as melhores práticas e normativos

- aplicáveis, assim como a legislação e códigos de construção vigentes e a minimização dos riscos;
- b) O estudo referido na alínea anterior deve ainda definir medidas de mitigação e de monitorização aplicáveis e serem realizados por entidades habilitadas.
7. Nas áreas delimitadas na planta de ordenamento com suscetibilidade elevada a desgaseificação difusa, as obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação só são admitidas nos seguintes termos:
- a) As obras de construção e as obras de reconstrução, de alteração ou de ampliação só são permitidas desde que sejam adotados sistemas construtivos que mitiguem a probabilidade de ocorrência de valores de CO<sub>2</sub> e <sup>222</sup>Rn no interior das edificações prejudiciais para a saúde humana, tais como caixa de ar, arejamento ou telas impermeabilizantes, entre outras técnicas devidamente justificadas;
- b) É interdita a construção de caves independentemente do uso associado;
- c) Em sede de elaboração dos projetos de construção, reconstrução, alteração ou ampliação devem ser realizadas medições e análises específicas relativamente à suscetibilidade térmica e de desgaseificação, nomeadamente análise à qualidade do ar interior dos edifícios / locais de construção.
8. Nas áreas identificadas na planta de ordenamento onde coexistem mais do que um risco natural aplica-se cumulativamente as disposições associadas a cada risco aplicável constantes no presente artigo.
9. Sem prejuízo das exceções consagradas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Miguel, nas áreas de risco natural integradas em solo rústico admitem-se exclusivamente obras de reconstrução, alteração e ampliação, uma única vez, não podendo corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16m<sup>2</sup> e ao aumento do número de pisos.

### **Artigo 55.º** **Zonamento acústico**

1. Em observância do disposto no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora, o PDM estabelece a classificação acústica através da delimitação das zonas sensíveis e das zonas mistas identificadas na planta de ordenamento II, nos seguintes termos:
- a) As zonas sensíveis englobam áreas de equipamentos de utilização coletiva correspondentes aos principais estabelecimentos de ensino e de saúde do município, as áreas verdes urbanas, bem como os espaços urbanos consolidados e a consolidar dos aglomerados de menor dimensão e, ainda, as áreas de edificação dispersa;
- b) As zonas mistas correspondem aos espaços urbanos consolidados e a consolidar não inseridos nas zonas sensíveis, às áreas de equipamentos de utilização coletiva não inseridas nas zonas sensíveis, às áreas verdes de proteção e enquadramento, aos espaços de uso especial, exceto o que corresponde ao Aeroporto de Ponta Delgada.
2. Nas operações urbanísticas em zonas mistas e zonas sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora.
3. Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora, na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais, integram a “zona urbana consolidada” os espaços urbanos consolidados, espaços urbanos a consolidar, os espaços de equipamentos urbanos, os espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística, os espaços de uso especial e as áreas de edificação dispersa.

4. As operações urbanísticas em zonas mistas e zonas sensíveis expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores fixados na legislação específica são consideradas zonas de conflito sonoro e devem ser sujeitas a planos municipais de ação de ruído.
5. As atuais zonas de conflito sonoro que devem ser objeto de planos municipais de ação de ruído estão representadas na planta de ordenamento II.
6. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora do solo urbano, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas mistas e zonas sensíveis, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora.
7. Os planos municipais de ação de ruído a que se referem os n.ºs 4 e 5 destinam-se a gerir os problemas e os efeitos do ruído e devem identificar os seguintes elementos, nos termos da legislação em vigor:
  - a) As áreas onde é necessário reduzir o ruído ambiente exterior;
  - b) A quantificação da redução global e específica para cada fonte de ruído;
  - c) As entidades responsáveis pela implementação das medidas de minimização da emissão do ruído;
  - d) A indicação e calendarização das medidas referidas na alínea anterior e a eficácia estimada, quando a entidade responsável pela execução é o município.
8. As operações urbanísticas a realizar nas áreas de conflito identificadas nos números 4 e 5 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.

## **TÍTULO V PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO**

### **CAPÍTULO I ORIENTAÇÕES PROGRAMÁTICAS**

#### **Artigo 56.º Princípios gerais**

1. A Câmara Municipal promove a programação e execução coordenada do PDM, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público e os objetivos estabelecidos, recorrendo aos meios previstos na lei.
2. O PDM tem a vigência de 10 anos, prazo que corresponde ao seu horizonte de execução, sem prejuízo de poder ser alterado ou revisto antes deste prazo, nos termos da lei.

#### **Artigo 57.º Execução do solo urbano**

1. No solo urbano a execução do PDM processa-se predominantemente através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sem prejuízo do disposto no número 3.
2. Quando a Câmara Municipal entenda que as intervenções devam ser suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos, ou ainda

por exigirem a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre as entidades envolvidas, a execução do PDM processa-se no âmbito de unidades de execução nos termos do artigo 60º.

3. Excetuam-se do disposto no número 1 as operações localizadas em áreas delimitadas como UOPG, as quais se realizam obrigatoriamente mediante os instrumentos identificados no artigo 59º, não sendo admitidas operações urbanísticas avulsas não enquadradas pelos referidos instrumentos.

### **Artigo 58.º**

#### **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**

1. As UOPG correspondem a áreas de intervenção que, para efeitos da programação da execução do PDM, deverão ser objeto de instrumentos que desenvolvam e concretizem os objetivos e termos de referência consignados neste título, de modo a promover a sua coerência espacial e funcional.
2. Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objetivos gerais:
  - a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
  - b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho;
  - c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto;
  - d) Promover uma distribuição equitativa de benefícios e encargos resultantes da operação de desenho urbano.
3. As UOPG identificadas na planta de ordenamento são as seguintes:
  - a) UOPG 1 – Belém Sul;
  - b) UOPG 2 – Lagedo Norte;
  - c) UOPG 3 – Belém Norte;
  - d) UOPG 4 – São Gonçalo Norte;
  - e) UOPG 5 – Levada;
  - f) UOPG 6 – Santa Catarina;
  - g) UOPG 7 – Paim;
  - h) UOPG 8 – Livramento / Pópulo;
  - i) UOPG 9 – Pico do Funcho;
  - j) UOPG 10 – São Roque;
  - k) UOPG 11 – Fajã de Cima;
  - l) UOPG – 12 – Calheta.
4. A UOPG 1 – Belém Sul apresenta os seguintes objetivos específicos:
  - a) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaço definidas no PDM;
  - b) Colmatar a malha viária existente na envolvente;
  - c) Definir, em articulação com a estrutura viária e pedonal, espaços de vivência urbana e outros espaços verdes e de utilização pública;
  - d) Prever áreas para instalação de equipamentos coletivos;
  - e) Promover a diversidade funcional;

- f) Garantir faixas de proteção relativamente à circular e respetivos ramais de acesso;
  - g) Programar a execução das infraestruturas.
5. A UOPG 2 – Lagedo Norte apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva;
  - b) Garantir elevados padrões de qualidade do espaço público e áreas exteriores, mantendo um bom nível de permeabilidade do solo;
  - c) Programar as redes de infraestruturas.
6. A UOPG 3 – Belém Norte apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaço definidas no PDM;
  - b) Colmatar a malha viária existente com a envolvente;
  - c) Definir, em articulação com a estrutura viária e pedonal, espaços de vivência urbana e outros espaços verdes e de utilização pública;
  - d) Prever áreas para instalação de equipamentos coletivos;
  - e) Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva;
  - f) Programar a execução das infraestruturas;
  - g) Garantir faixas de proteção relativamente à circular.
7. A UOPG 4 – São Gonçalo Norte apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva;
  - b) Colmatar a malha viária existente envolvente;
  - c) Garantir elevados padrões de qualidade do espaço público e áreas exteriores, mantendo um bom nível de permeabilidade do solo;
  - d) Garantir faixas de proteção relativamente à circular;
  - e) Garantir a eficaz articulação com os condicionalismos impostos pela servidão militar;
  - f) Programar as redes de infraestruturas.
8. A UOPG 5 – Levada apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva;
  - b) Colmatar a malha viária existente envolvente;
  - c) Garantir que, para além da habitação, são criadas condições para a fixação de outros usos compatíveis nos termos do presente regulamento.
  - d) Garantir elevados padrões de qualidade do espaço público e áreas exteriores, mantendo um bom nível de permeabilidade do solo;
  - e) Garantir faixas de proteção relativamente à circular;
  - f) Programar as redes de infraestruturas.
9. A UOPG 6 – Santa Catarina apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva;

- b) Colmatar a malha viária existente envolvente;
  - c) Garantir elevados padrões de qualidade do espaço público e áreas exteriores, mantendo um bom nível de permeabilidade do solo;
  - d) Garantir a salvaguarda do património edificado, incluindo o património industrial no âmbito da sua reconversão urbanística;
  - e) Programar as redes de infraestruturas.
10. A UOPG 7 – Paim apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaço previstas no PDM;
  - b) Prolongar as malhas viárias existentes, a Nascente da Rua do Paim e definir a estrutura viária, garantindo o prolongamento da Avenida Fernão Jorge;
  - c) Definir, em articulação com a estrutura viária e pedonal, espaços de vivência urbana e outros espaços verdes e de utilização pública;
  - d) Prever áreas para instalação de equipamentos coletivos;
  - e) Promover a diversidade funcional;
  - f) Programar a execução das infraestruturas;
  - g) Garantir faixas de proteção relativamente à circular e respetivo ramal de acesso e ao Monumento Natural da Gruta do Carvão.
11. A UOPG 8 – Livramento / Pópulo apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Colmatar a malha viária envolventes e definir a estrutura viária interna;
  - b) Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva;
  - c) Garantir elevados padrões de qualidade do espaço público e áreas exteriores, mantendo um bom nível de permeabilidade do solo;
  - d) Programar as redes de infraestruturas.
12. A UOPG 9 – Pico do Funcho apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva;
  - b) Colmatar a malha viária existente envolvente;
  - c) Promover a diversidade funcional;
  - d) Garantir elevados padrões de qualidade do espaço público e áreas exteriores, mantendo um bom nível de permeabilidade do solo;
  - e) Programar as redes de infraestruturas.
13. A UOPG 10 – São Roque apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva;
  - b) Definir a estrutura viária interna;
  - c) Promover uma urbanização qualificada, nomeadamente ao nível da oferta de espaços públicos e espaços verdes de carácter público e de âmbito local, assegurando um bom nível de permeabilidade do solo;
  - d) Programar as redes de infraestruturas.

14. A UOPG 11 – Fajã de Cima apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaço previstas no PDM;
  - b) Colmatar a malha viária existente e definir a estrutura viária principal, em articulação com a radial do Pico do Funcho e com vias existentes;
  - c) Definir, em articulação com a estrutura viária e pedonal, espaços de vivência urbana e outros espaços verdes e de utilização pública;
  - d) Prever áreas para instalação de equipamentos coletivos;
  - e) Reabilitar as áreas degradadas;
  - f) Promover uma ocupação que assegure a salvaguarda e valorização da área e a salvaguarda dos enfiamentos de vistas em relação ao mar;
  - g) Programar a execução das infraestruturas.
15. A UOPG 12 – Calheta apresenta os seguintes objetivos específicos:
- a) Colmatar a malha viária existente, assegurando o prolongamento da Avenida de D. João III até à Avenida João Bosco Mota Amaral;
  - b) Reconverter e requalificar a frente marginal;
  - c) Prolongar a frente edificada da marginal, através de operações de reconversão urbanística, promovendo o uso habitacional e o usufruto público da frente mar;
  - d) Estimular a reabilitação do edificado mais degradado em conjunto com a requalificação do espaço público, equipamentos e infraestruturas.

### **Artigo 59.º**

#### **Instrumentos de programação e de execução**

1. Para efeitos de programação e de execução do PDM, consideram-se os seguintes instrumentos:
  - a) Plano de urbanização;
  - b) Plano de pormenor;
  - c) Programa de ação territorial;
  - d) Unidades de execução.
2. A delimitação das áreas a sujeitar aos instrumentos referidos no número anterior deve resultar da aplicação dos seguintes critérios:
  - a) Os contornos físicos de unidades cadastrais, total ou parcialmente, abrangidas;
  - b) A localização concreta das vias e outras infraestruturas existentes ou em projeto;
  - c) A área abrangida por operações urbanísticas executadas em data posterior à entrada em vigor do PDM.
2. Nos termos da lei, os instrumentos de execução do PDM são os seguintes:
  - a) Direito de preferência;
  - b) Demolição de edifícios;
  - c) Expropriação;
  - d) Reestruturação da propriedade;
  - e) Reparcelamento do solo.

## **Artigo 60.º**

### **Unidades de Execução**

1. As unidades de execução correspondem ao conjunto de unidades cadastrais que suportam a execução das operações urbanísticas.
2. A Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, pode delimitar unidades de execução para qualquer parte do território municipal.
3. As unidades de execução são delimitadas nos termos da lei.
4. O desenvolvimento das unidades de execução processa-se através de operações de loteamento ou reparcelamento.

## **CAPÍTULO I**

### **NORMAS DE PROJETO**

## **Artigo 61.º**

### **Dimensionamento de áreas destinadas à utilização coletiva**

1. As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte semelhante a operações de loteamento, definidas nos termos de regulamento municipal, devem prever áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.
2. Para efeitos de aplicação do número 1, os parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes de utilização coletiva, são os seguintes:
  - a) Habitação unifamiliar – 28m<sup>2</sup> por fogo;
  - b) Habitação coletiva - 28m<sup>2</sup> por cada 120m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação;
  - c) Comércio e serviços - 28m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de área de construção destinada a comércio e serviços;
  - d) Indústria, logística e/ou armazéns - 23m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de área de construção destinada a indústria, logística e/ou armazéns.
3. Para efeitos de aplicação do número 1, os parâmetros de dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e/ou habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, são os seguintes:
  - a) Habitação unifamiliar – 35m<sup>2</sup> por fogo;
  - b) Habitação coletiva - 35m<sup>2</sup> por cada 120m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação;
  - c) Comércio e serviços - 25m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de área de construção destinada a comércio e serviços;
  - d) Indústria, logística e/ou armazéns - 10m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de área de construção destinada a indústria, logística e/ou armazéns.

## **Artigo 62.º**

### **Características da rede viária**

1. No solo urbano, os perfis transversais das vias da rede municipal e rede urbana devem respeitar, obrigatoriamente para as vias novas e sempre que possível para as vias a reestruturar, os seguintes parâmetros de dimensionamento:
  - a) As larguras das faixas de rodagem deverão adequar-se ao tipo de ocupação marginal dominante, com os seguintes valores mínimos para vias de sentido duplo:



### Artigo 64.º

#### Parâmetros de estacionamento em usos habitacionais

1. Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento afeto a residentes para usos habitacionais são os que constam do quadro seguinte:

Área de construção destinada a habitação, por fogo ou tipologia	Lugares por fogo
<b>Habitação em moradia unifamiliar</b>	
Inferior 120m <sup>2</sup>	1
Superior ou igual a 120m <sup>2</sup> e inferior ou igual a 300m <sup>2</sup>	2
Superior a 300m <sup>2</sup>	3
<b>Habitação coletiva (por área)</b>	
Inferior 90m <sup>2</sup>	1
Superior ou igual a 90m <sup>2</sup> e inferior ou igual a 120m <sup>2</sup>	1,5
Superior a 120m <sup>2</sup> e inferior ou igual a 300m <sup>2</sup>	2
Superior a 300m <sup>2</sup>	3
<b>Habitação coletiva (por tipologia)</b>	
T0 e T1	1
T2 e T3	1,5
T4, T5 e T6	2
T7 e superior	3

2. No caso de edifícios de habitação social aplica-se somente o seguinte parâmetro: 1 lugar/fogo.
3. Os lugares dimensionados de acordo com os parâmetros descritos no número 1 poderão ser de acesso público ou privado.
4. Ao total de lugares decorrente da aplicação dos parâmetros descritos no número 1 deverá acrescentar-se 20% do número de lugares para utilização de visitantes e de acesso público.
5. Nos novos loteamentos, os lugares afetos a residentes, se de acesso privado, deverão localizar-se no interior do lote e os lugares de acesso público (residentes ou visitantes) poderão localizar-se na via pública ou em parques desde que numa distância alcançável a pé (até 200 m).
6. As moradias deverão garantir os lugares de estacionamento para residentes no interior do prédio.
7. Nas operações urbanísticas de reconstrução, ampliação e alteração a realizar nos núcleos históricos referidos no artigo 53º, e que resultem no aumento de número de fogos, a Câmara Municipal pode deduzir da aplicação do estabelecido no número 1 o número de lugares de estacionamento resultantes da aplicação desses parâmetros à situação preexistente bem como aos 2 novos fogos com maior área ou tipologia superior.

### Artigo 65.º

#### Parâmetros de estacionamento em comércio/serviços

Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento para comércio/serviços são os que constam do quadro seguinte:

Localização	Área de construção destinada a comércio/serviços	Lugares
Em solo urbano, nos núcleos históricos referidos no artigo 53º	Inferior ou igual a 500m <sup>2</sup>	0
	Superior a 500m <sup>2</sup> (a aplicar ao diferencial entre a área de construção e 500m <sup>2</sup> )	1lugar/50m <sup>2</sup>
Restante solo urbano	Inferior ou igual a 200m <sup>2</sup> em edifícios preexistentes	1lugar/50m <sup>2</sup>
	Superior a 200m <sup>2</sup> e inferior ou igual a 1000m <sup>2</sup>	1lugar/30m <sup>2</sup>
	Superior a 1000m <sup>2</sup> e inferior ou igual a 2500m <sup>2</sup>	1lugar/25m <sup>2</sup>
	Superior a 2500m <sup>2</sup>	1lugar/15m <sup>2</sup> 1 lugar de pesados

### **Artigo 66.º**

#### **Parâmetros de estacionamento em empreendimentos turísticos**

1. Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento para empreendimentos turísticos são os seguintes:
  - a) Em núcleos históricos – 0,3 lugares/quarto;
  - b) Fora dos núcleos históricos – 0,5 lugares/quarto.
2. No caso de os empreendimentos incluírem áreas de equipamentos de utilização coletiva ou comércio/serviços de acesso público, não impostos pela legislação setorial aplicável, aplicam-se os parâmetros de dimensionamento previstos para os respetivos usos.
3. No caso do licenciamento de novos empreendimentos, os lugares deverão ser disponibilizados no interior do prédio.

### **Artigo 67.º**

#### **Parâmetros de estacionamento em indústria e de armazenagem**

1. Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento para usos industriais e de armazenagem são cumulativamente os que constam do quadro seguinte:

Tipo de veículo	Lugares por área de construção afeta a indústria e armazenagem
Ligeiros	2 lugares/500m <sup>2</sup>
Pesados	1 lugar/500m <sup>2</sup>

2. Quando os edifícios tenham área de construção inferior a 500m<sup>2</sup>, têm obrigatoriamente que integrar um lugar de estacionamento para veículos pesados.
3. Ao total de lugares decorrente da aplicação dos parâmetros para veículos ligeiros descritos no número 1 deverá acrescer-se 20% do número de lugares para utilização de visitantes.
4. Os lugares devem localizar-se no interior da unidade ou unidades cadastrais objeto de operação urbanística ou, no caso de Planos, dentro da área de intervenção do Plano.

### **Artigo 68.º**

#### **Parâmetros de estacionamento em equipamentos de utilização coletiva**

1. O estacionamento para equipamentos deve ser dimensionado caso a caso, e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do estacionamento necessário dentro do lote.
2. Para as salas de espetáculo e outros espaços de utilização coletiva, o número indicativo de lugares de estacionamento é equivalente a 1/3 da lotação destes espaços.

## CAPÍTULO II

### **CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

### **Artigo 69.º**

#### **Sistemas de execução**

1. As ações programadas para as Unidades de Execução são executadas através dos sistemas de execução previstos na lei, designadamente:
  - a) Sistema de compensação;
  - b) Sistema de cooperação;
  - c) Sistema de imposição administrativa.

2. Sempre que a dimensão, a relevância ou o interesse público das ações programadas para as unidades de execução o justifiquem, a Câmara Municipal deverá recorrer aos sistemas de cooperação ou de imposição administrativa.

### **Artigo 70.º**

#### **Mecanismos de perequação compensatória**

1. A aplicação de mecanismos de perequação realiza-se no âmbito de planos de pormenor ou de unidades de execução, de modo a assegurar a justa repartição entre os proprietários abrangidos pelos benefícios e encargos decorrentes da execução das ações programadas para a respetiva área de intervenção.
2. Os mecanismos de perequação compensatória a adotar são os seguintes:
  - a) A repartição da edificabilidade, com base no estabelecimento de um índice médio de utilização;
  - b) A repartição das áreas de cedência, com base no estabelecimento de um índice de cedência médio;
  - c) A repartição dos custos de urbanização.
3. O recurso à repartição da edificabilidade tem sempre de ser combinado com a repartição das áreas de cedência.
4. A Câmara Municipal pode utilizar conjunta ou coordenadamente os mecanismos de perequação compensatória aqui definidos, bem como definir outros mecanismos que assegurem o disposto no número 1.
5. Os outros mecanismos referidos no número anterior podem prever a repartição da edificabilidade concreta ponderada em função da valorização prévia das unidades cadastrais envolvidas e/ou em função da valorização dos usos a licenciar.

### **Artigo 71.º**

#### **CrITÉRIOS para o cálculo do índice médio de utilização**

1. O cálculo do índice médio de utilização, adiante designado por IMU, resulta do quociente entre o somatório da área de construção prevista nas obras construção e ampliação a licenciar no âmbito da unidade de execução ou do plano de pormenor e o somatório da área das unidades cadastrais que suportam as respetivas operações urbanísticas.
2. Para o cálculo do IMU, exclui-se a área bruta de construção dos equipamentos e das construções para instalação de infraestruturas que, de acordo com a lei e o PMOT, devam integrar o domínio público municipal.
3. Nos casos em que as construções se localizem numa unidade cadastral com construções preexistentes à data de aprovação da unidade de execução ou do plano de pormenor, exclui-se do cálculo do IMU a parte da unidade cadastral afeta às construções preexistentes.
4. O valor do IMU pode não ser coincidente com o valor dos índices de construção estabelecidos em plano territorial para as unidades cadastrais da unidade de execução ou do plano de pormenor.
5. O IMU pode ser fixado para cada unidade de execução ou para a totalidade da área abrangida por plano de pormenor.
6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição da edificabilidade média rege-se nos termos da lei.

## **Artigo 72.º**

### **Critérios para o cálculo do índice de cedência médio**

1. O cálculo do índice de cedência médio, adiante designado por ICM, resulta preferencialmente do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área de construção adotada para o cálculo do IMU.
2. Do cálculo do ICM previsto no número anterior são excluídas as áreas que, à data de aprovação da unidade de execução ou do plano de pormenor, já se encontravam inseridas no domínio público municipal.
3. Nos casos em que a unidade de execução ou do plano de pormenor abrangem áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas de abrangência supralocal, a Câmara Municipal pode excluir do cálculo do ICM a parte destas áreas que determina um valor do ICM superior ao que resulta dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos em PDM.
4. A aplicação do ICM incide sobre a edificabilidade concreta que cada proprietário passa a deter no final na operação urbanística.
5. O valor do ICM pode diferir do valor estabelecido em plano territorial para os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, dos equipamentos e das infraestruturas viárias.
6. O ICM pode ser fixado para cada unidade de execução ou para a totalidade da área abrangida por plano de pormenor.
7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição das áreas de cedência rege-se nos termos da lei.

## **Artigo 73.º**

### **Critérios para a identificação e repartição de custos de urbanização**

1. Os custos de urbanização abrangem os custos de execução de projetos e obras de criação ou remodelação de espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas.
2. Os custos de urbanização gerais referem-se a obras de abrangência supralocal cuja responsabilidade de execução cabe ao município.
3. Os custos de urbanização local referem-se a obras destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações a licenciar no âmbito da unidade de execução ou do plano de pormenor.
4. Constituem obrigações dos proprietários:
  - a) A comparticipação nos custos de urbanização gerais através do pagamento ao município das taxas pela realização, reforços e manutenção das respetivas infraestruturas urbanísticas;
  - b) A execução e o suporte integral dos custos de urbanização locais.
5. Em alternativa à obrigação referida na alínea a) do número anterior, os proprietários podem substituir-se ao Município na execução de obras que determinam custos de urbanização gerais.
6. O pagamento dos custos de urbanização pode realizar-se, por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade de construção de valor equivalente.
7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição dos custos de urbanização rege-se nos termos da lei.

## TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

### Artigo 74.º

#### Acertos e ajustamentos

1. No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na planta de ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.
2. O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

### Artigo 75.º

#### Avaliação do PDM

1. A avaliação da execução do PDM é feita através da elaboração de Relatório de Estado do Ordenamento do Território, de três em três anos, após a sua entrada em vigor, o qual deve conter:
  - a) A avaliação da prossecução e pertinência dos objetivos enunciados no artigo 3.º;
  - b) A avaliação da implementação das ações previstas no programa de execução do PDM;
  - c) O ponto de situação da concretização das UOPG;
  - d) A análise da aplicação do presente regulamento no controlo prévio de operações urbanísticas;
  - e) A análise das dinâmicas de uso do solo, por tipologia, registada desde a entrada em vigor do PDM;
  - f) A análise da dinâmica urbanística, por tipologia e função, registada desde a entrada em vigor do PDM;
  - g) A monitorização das dinâmicas com base na aplicação dos indicadores identificados no plano de monitorização do plano;
  - h) Uma apreciação global do PDM em face das conclusões retiradas dos pontos anteriores.
2. O Relatório de Estado do Ordenamento do Território referido no número anterior fundamenta a alteração ou revisão do PDM.

### Artigo 76.º

#### Disposições revogatórias

1. É revogado o Plano de Pormenor da Canada dos Valados publicado pela Declaração n.º 1/2004/A, no Diário da República, 2.ª série, n.º 205, de 31 de agosto, suspenso parcialmente pelo Aviso n.º 4988/2012, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 65, de 30 de março.
2. É revogado o Plano de Urbanização de Ponta Delgada publicado pelo do Decreto Regulamentar Regional n.º 37/2000/A, de 14 de dezembro, no Diário da República, 1ª Série-B, n.º 287, de 14 de dezembro.

### Artigo 77.º

#### Publicação e vigência

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

ANEXOS

## ANEXO I – Definições

Definições do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, adotadas no presente regulamento:

- a) Alinhamento - delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;
- b) Altura da edificação - dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- c) Altura da fachada - dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- d) Área de construção do edifício – somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);
- e) Área de implantação do edifício - a área de solo ocupada pelo edifício, correspondendo à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
- f) Área do solo - porção de território delimitada em planta por uma linha poligonal fechada; medida da área da representação planimétrica dessa porção de território;
- g) Área impermeabilizada equivalente (Aimp) - área calculada pelo produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (Cimp) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto; ou seja:

$$A_{imp} = C_{imp} \times A_s$$

- h) Cota de soleira - cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- i) Edificabilidade - quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;
- j) Edificação - atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- k) Edifício é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura, destinada à utilização humana ou a outros fins;
- l) Edifício anexo é um edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;
- m) Empena - cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos;
- n) Equipamentos de utilização coletiva - as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

- o) Fachada - cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si;
- p) Fogo - parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados a habitação e por espaços privativos complementares;
- q) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) - função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes ( $\Sigma A_{imp}$ ) e a área de solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem; ou seja:

$$I_{imp} = (\Sigma A_{imp}/A_s) \times 100$$

- r) Índice de ocupação do solo ( $I_o$ ) - quociente entre a área total de implantação ( $\Sigma A_i$ ) e a área de solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem; ou seja:

$$I_o = (\Sigma A_i/A_s) \times 100$$

- s) Índice de utilização do solo ( $I_u$ ) - o quociente entre a área total de construção ( $\Sigma A_c$ ) e a área de solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito; ou seja:

$$I_u = \Sigma A_c/A_s$$

- t) Logradouro - espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;
- u) Morfotipologia - característica do tecido urbano que resulta da conjugação entre a morfologia urbana e a tipologia de edificação;
- v) Operações urbanísticas – operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, geológicos ou de abastecimento público de água;
- w) Parâmetros de edificabilidade – variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis;
- x) Parcela - porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
- y) Perímetro urbano - porção contínua de território classificada como solo urbano;
- z) Piso ou pavimento de um edifício – cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé-direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.
- aa) Prédio - parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;
- bb) Tecido urbano - realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infraestruturas urbanas e dos espaços não edificados que nele existem;
- cc) Unidade de execução - porção de território delimitada para efeitos de execução de um plano municipal de ordenamento do território;
- dd) Unidade operativa de planeamento e gestão - porção contínua de território, delimitada em plano diretor municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.

### Outras definições adotadas no presente regulamento:

- ee) Colmatação urbana – operação urbanística que pressupõe o preenchimento através de edificação nova ou a transformação de preexistências, num prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente edificada e o limite da via pública concorrente, não é superior a 30m;
- ff) Estufas tradicionais – Estruturas construídas para apoio às explorações agrícolas de ananás que apresentam métodos construtivos tradicionais, ou seja, em madeira e vidro caiado;
- gg) Frente urbana - superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
- hh) Frente urbana consolidada – a frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento de fachadas estabilizado e uma moda de altura de fachadas claramente definidas, a manter;
- ii) Habitação Social – empreendimentos habitacionais promovidos pelo Governo Regional, pela Autarquia e ainda construção de habitação a custos controlados promovida por promotores privados;
- jj) Instalações de apoio à atividade florestal – as instalações que sejam necessárias ao armazenamento e transformação dos produtos florestais, incluindo instalações para acomodação de trabalhadores;
- kk) Instalações de apoio à atividade agrícola – as instalações que sejam necessárias ao armazenamento e transformação dos produtos agrícolas e pecuários, incluindo instalações para acomodação de trabalhadores;
- ll) Instalações técnicas – áreas destinadas à instalação de postos de transformação, centrais térmicas, centrais de bombagem, máquinas dos elevadores, equipamentos técnicos de piscinas e instalações de climatização, depósitos de água, compartimentos para recolha de lixo, caldeiras e botijas de gás, entre outros;
- mm) Moda da altura das fachadas de frente urbana - valor numérico correspondente ao número de pisos acima do solo que ocorre em maior extensão linear ao longo das fachadas de uma frente urbana; a sua aplicação pressupõe a conversão do número de pisos em altura máxima de fachada de acordo com o quadro seguinte:

1 piso	2 pisos	3 pisos	4 pisos	5 pisos	6 pisos
4m	7,5 / 8m	11,5m	14,5m	17,5m	20,5m
- nn) Número máximo de pisos do edifício – Limite de número de pisos que um edifício pode apresentar acima da cota de soleira, com exceção de sótãos sem pé-direito regulamentar;
- oo) Piso recuado - piso cujo plano de fachada recua, em toda a sua extensão, mais de 1,5m relativamente ao plano de fachada dos pisos inferiores.
- pp) Profundidade do edifício – dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardoz de um edifício.

## ANEXO II – Imóveis classificados e em vias de classificação

Número	Freguesia	Designação	Diploma de classificação	Classificação	Zona de proteção
1	São Sebastião	Palácio Jácome Correia "Palácio de Santana" e respetivo parque anexo	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984; Resolução n.º 107/2000, de 6 jul. I-027-2000 e alínea c) do n.º 1 do art.º 57.º do DLR n.º 29/2004/A, de 24 agosto alterado pelo DLR n.º 43/2008/A, de 8 outubro I-195-2008	MR	100 m
2	São José	Igreja de Nossa Senhora da Conceição	Decreto n.º 37 450 de 16 jun. I-129-1949	IIP	50 m
3	São Sebastião	Igreja do Colégio dos Jesuítas, na cidade de Ponta Delgada	Decreto n.º 39 175 de 17 Ab. I-077-1953 e Portaria n.º 3/2008 de 11 jan. I-008-2008	IIP	Área da Portaria n.º 3/2008 de 11 Jan.
4	São José	Convento da Esperança	Decreto n.º 39 175 de 17 Ab. I-077-1953	IIP	50 m
5	São Sebastião	Portas da Cidade	Decreto n.º 39 175 de 17 Ab. I-077-1953	IIP	50 m
6	São Sebastião	Convento de Santo André (igreja e museu)	Decreto n.º 39 175 de 17 Ab. I-077-1953	IIP	50 m
7	São José	Igreja de São José	Decreto n.º 39 175 de 17 Ab. I-077-1953	IIP	50 m
8	São Sebastião	Igreja Matriz de São Sebastião	Decreto n.º 39 175 de 17 Ab. I-077-1953	IIP	50 m
9	São José	Castelo de São Brás	Decreto n.º 39 175 de 17 Ab. I-077-1953	IIP	50 m
10	São Sebastião	Solar dos Condes de Albuquerque, incluindo o jardim, Rua do Contador, 2/10	Decreto n.º 129/77 de 29 set. I-226-1977	IIP	50 m
11	São José	Palácio de Fonte Bela	Resolução n.º 41/80 de 11 jun. I-20-198-1980	IIP	50 m
12	São Sebastião	Igreja e Recolhimento de Santa Bárbara	Resolução n.º 98/80 de 16 set. I-031-1980	IIP	50 m
13	São José	Palácio da Conceição	Resolução n.º 68/81 de 28 jul. I-027-1981	IIP	50 m
14	São Sebastião	Prédio na Rua Dr. Luís Bettencourt, n.º 24/28	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
15	São José	Prédio na Rua Marquês da Praia e Monforte, n.º 12/36 (incluindo o antigo granel)	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
16	São José	Prédio na Rua Marquês da Praia e Monforte, n.º 33/37	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
17	São Sebastião	Prédio na Rua do Melo, n.º 62	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
18	São Sebastião	Prédio na Rua Dr. Guilherme Poças, n.º 14	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
19	São Pedro	Prédio na Rua do Mercado, n.º 5	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
20	São José	Prédio do Largo dos Mártires da Pátria, n.º 15/19	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
21	São Sebastião	Prédio na Rua Joaquim "Solar de S. Joaquim", n.º 12	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
22	São José	Prédio na Rua de São Francisco Xavier "Solar de Nossa Senhora do Parto"	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
23	São José	Prédio na Rua Direita de Santa Catarina "Solar de Santa Catarina"	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
24	São Sebastião	Prédio na Rua Margarida de Chaves, n.º 28	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
25	São Pedro	Prédio na Rua Direita das Laranjeiras "Solar das Laranjeiras"	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m

Número	Freguesia	Designação	Diploma de classificação	Classificação	Zona de proteção
26	São Pedro	Prédio na Rua Ernesto do Canto, n.º 25/33	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
27	Fajã de Baixo	Prédio na Rua Direita, n.º 97	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
28	São Pedro	Igreja Paroquial de São Pedro	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
29	São Sebastião	Ermida de São Brás	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
30	São Sebastião	Ermida e ruínas do Recolhimento de Sant'Ana	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
31	Fajã de Baixo	Igreja Paroquial de Nossa Senhora dos Anjos	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
32	São Sebastião	Prédio no Largo Colégio	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
33	Rosto do Cão (Livramento)	Prédio na Canada das Necessidades "Solar das Necessidades"	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
34	Fajã de Baixo / São Roque	Convento de Belém - Prestes	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
35	São José	Prédio na Rua Agostinho Pacheco	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
36	São Sebastião	Jardim, Palácio e Estufa, José do Canto, Rua José do Canto, n.º 9	Resolução n.º 144/95 de 10 ag. I-032-1995	IIP	50 m
37	Santa Clara	Solar de Nossa Senhora do Bom Sucesso, Rua Direita do Ramalho, s/n	Resolução n.º 74/2000, de 20 ab. I-016-2000	IIP	50 m
38	São Sebastião	Teatro Micaelense	Resolução n.º 35/2002, de 7 fev. I-006-2002	IIP	50 m
39	São José	Prédio no Largo 5 de Outubro (Campo de São Francisco), n.º 15/19	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP	50 m
40	São José	Coliseu Micaelense, Rua de Lisboa	Resolução n.º 50/2005 de 31 mar. I-013-2005	IIP	50 m
41	Santo António	Muro das Nove Janelas, troço de um aqueduto entre a Lagoa do canário e Ponta Delgada	Resolução de Conselho de Governo n.º 102/2019 de 26 set. I-109-2019	IIP	50 m
42	Rosto do Cão (Livramento)	Quinta da Maiorga à Lapinha (casa principal, anexos, casa de vinhateiro e mirante)	Resolução do Conselho do Governo n.º 226/2020 de 10 de agosto I-120-2020	IIP	50 m
43	São José	Casa das Palmeiras	Resolução do Conselho do Governo n.º 229/2020 de 10 de agosto I-120-2020	IIP	50 m
44	Fajã de Baixo	Mirante da Fajã de Baixo, sito na Rua Direita 28, Fajã de Baixo	Resolução de Conselho de Governo n.º 151/2021 de 24 junho. I-100-2021	IIP	50 m
45	São Sebastião	Solar Scholtze/Berquós, Rua de São José do Canto, n.º 9	Resolução n.º 18/93 de 11 de fev. I-006-1993 e Declaração n.º 18/2000 de 6 de jul. I-027-2000	IIM	50 m
46	Livramento	Solar do Carmo, Rua da Glória do Carmo, s/n	Resolução n.º 18/93 de 11 de fev. I-006-1993	IIM	50 m
47	Livramento	Prédio na Rua Domingos da Silva Costa, Estrada do Pópolo de Cima	Resolução n.º 172/2000 de 12 de out. I-041-2000	IIM	50 m
48	Fajã de Baixo	"Quinta da Abelheira de Cima", Caminho de Abelheira de Cima, n.º 120	Resolução n.º 139/2001 de 4 de out. I-040-2001	IIM	50 m
49	Ajuda da Bretanha	Moinho de Vento, Pico Vermelho	Resolução n.º 234/96 de 03 de out. I-040-1996 reclassificado pelo n.º 7 do artigo 58.º do DLR n.º 43/2008/A, de 8 de outubro	IIM	50 m
50	Ginetes	Moinho de Vento, Pico do Cavalo	Resolução n.º 234/96 de 03 de out. I-040-1996 reclassificado pelo n.º 7 do artigo 58.º do DLR n.º 43/2008/A, de 8 de outubro	IIM	50 m

Número	Freguesia	Designação	Diploma de classificação	Classificação	Zona de proteção
51	Capelas	Moinho de Vento, Rua da Praça	Resolução n.º 79/97 de 10 de abr. I-015-1997 reclassificado pelo n.º 7 do artigo 58.º do DLR n.º 43/2008/A, de 8 de outubro	IIM	50 m
52	Candelária	Moinho de Vento, Estrada Nova do Socorro	Resolução n.º 89/2000 de 4 de maio I-018-2000	IIM	50 m
53	Fajã de Baixo	Solar e Ermida de Santa Rita	Edital n.º 2/2014 de 12 março II-50-2014	IIM	50 m
54	Fajã de Baixo	Imóvel no Largo do Loreto	Deliberação n.º 134/06, Reunião n.º 5/06 de 2006/02/27	IIM	50 m
55	Rosto do Cão (São Roque)	Igreja de São Roque	Aviso n.º 65/2018 de 31 de agosto de 2018, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m
56	Rosto do Cão (São Roque)	Casa na Rua Dr. José de Almeida Pavão Júnior	Aviso n.º 45/2018 de 30 de julho de 2018, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m
57	São Sebastião	Armazéns Cogumbreiro	Aviso n.º 46/2018 de 30 de julho de 2018, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m
58	São Sebastião	Casa Raposo do Amaral (casa principal, torreão e jardim)	Aviso n.º 73/2018 de 20 de setembro de 2018, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m
59	São Sebastião	Casa Agnelo Casimiro	Aviso n.º 47/2018 de 30 de julho de 2018, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m
60	São Sebastião	Casa Deodato Soares	Aviso n.º 48/2018 de 30 de julho de 2018, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m
61	São José	Casa na Rua Dr. João Francisco de Sousa, 8/10	Aviso n.º 41/2018 de 30 de julho de 2018, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m
62	São José	Jardim António Borges	Aviso 53/2018 de 31 de agosto, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m
63	Sete Cidades	Casa Grande das Sete Cidades e jardim Pitoresco	Aviso n.º 40/2018 de 30 de julho de 2018, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m
64	Santa Clara	Castelinho de Santa Clara	Aviso n.º 133/2009 de 18 de maio de 2009, da Direção Regional da Cultura	IIM – em vias de classificação	50 m
65	Fenais da Luz	Casa do Dízimo	Anúncio n.º 253/2019 de 4 de setembro de 2019	IIM – em vias de classificação	50 m
66	São Vicente Ferreira	Chaminé Industrial cônica da antiga fábrica da União das Armações Baleeiras de São Miguel 193	Aviso n.º 76/2014 de 9 de dezembro de 2014, da Secretaria Regional da Educação e Cultura	IIP – em vias de classificação	50 m

### ANEXO III – Quintas e solares com interesse patrimonial

N.º	Designação	Localização	Freguesia
1	Casa	Caminho da Abelheira de Cima, 16	Fajã de Baixo
2	Casa e Ermida	Rua Dr. Augusto Arruda, 16	Fajã de Baixo
3	Casa e Ermida Nossa Senhora do Loreto	Largo do Loreto	Fajã de Baixo
4	Casa e Estufas Arruda	Rua Dr. Augusto Arruda	Fajã de Baixo
5	Palácio e Jardim Barão de Santa Cruz	Rua Jácome Correia	Fajã de Baixo
6	Prédio na Rua Direita da Fajã de Baixo	Rua Direita da Fajã de Baixo, 89 a 101	Fajã de Baixo
7	Quinta da Abelheira de Cima	Rua José de Medeiros, Cogumbreiro, 17	Fajã de Baixo
8	Quinta da Bela Vista	Caminho da Bela Vista, em frente ao 31	Fajã de Baixo
9	Casa	Rua da Maiorca à Lapinha, 5	Rosto do Cão (Livramento)
10	Solar das Necessidades	Rua das Necessidades	Rosto do Cão (Livramento)
11	Solar do Carmo	Rua da Glória ao Carmo,5	Rosto do Cão (Livramento)
12	Quinta do Botelho	Rua Direita do Botelho	Rosto do Cão (Livramento)
13	Casa da Ermida, Jesus, Maria d José	Rua do Bago às Socas, 5	Rosto do Cão (Livramento)
14	Casa	Rua da Igreja à Lapa, 1A	Rosto do Cão (Livramento)
15	Casa Gusmão	Rua da Igreja à Lapa, 39	Rosto do Cão (Livramento)
16	Casa	Rua Padre Domingos da Silva Costa, a norte do 431	Rosto do Cão (Livramento)
17	Casa	Rua Padre Domingos da Silva Costa, 238	Rosto do Cão (Livramento)
18	Solar de Nossa Senhora do Bom Sucesso	Rua Direita do Ramalho, 77	Santa Clara
19	Quinta do Tanque	Rua das Laranjeiras	São Pedro
20	Solar das Laranjeiras	Rua das Laranjeiras	São Pedro
21	Convento de Belém	Estrada Regional da Ribeira Grande	São Roque
22	Casa e Ermida	Rua da Senhora da Rosa	São Roque
23	Casa e Ermida de Santa Rosa	Rua de Santa Rosa	São Roque
24	Casa e Ermida	Estrada Regional da Ribeira Grande, 1101	São Roque
25	Quinta da Morgada	Rua Escultor Ernesto Canto da Maia	São Roque
26	Casa Bensaúde	Rua do Pico Salomão, 2	São Sebastião
27	Casa	Rua da Glória do Carmo	Rosto do Cão (Livramento)

## ANEXO IV – Outros imóveis com valor patrimonial

N.º	Designação	Localização	Freguesias
1	Ermida da Lombinha ou Nossa Senhora da Boa Hora	Canada da Lombinha, 18	Ajuda da Bretanha
2	Ermida de Santo António	Rua do Pico Vermelho	Ajuda da Bretanha
3	Igreja Paroquial	Rua da Igreja	Ajuda da Bretanha
4	Casa	Rua da Saúde, 163	Arrifes
5	Igreja da Piedade	Rua da Piedade	Arrifes
6	Igreja da Saúde	Largo da Saúde	Arrifes
7	Igreja de Nossa Senhora dos Milagres	Travessa dos Milagres	Arrifes
8	Império ou Triatos do Lugar da Saúde	Rua da Saúde	Arrifes
9	Império ou Triatos do Lugar dos Milagres	Rua do Outeiro	Arrifes
10	Moinho	Rua da Grotinha	Arrifes
11	Moinho	Canada do Moinho	Arrifes
12	Moinho das Meias	Rua da Boa Vista	Arrifes
13	Moinho de Vento	Rua dos Afonsos	Arrifes
14	Ermida da Nossa Senhora do Socorro	Travessa da Ermida do Socorro	Candelária
15	Igreja Paroquial	Rua da Igreja	Candelária
16	Casa do Morro	Caminho do Morro, SN	Capelas
17	Casa Morgado André Manuel	Rua André Manuel	Capelas
18	Curato de Nossa Senhora da Conceição	Rua Nossa Senhora da Conceição	Capelas
19	Fontanário	Rua do Cruzeiro	Capelas
20	Igreja Paroquial ou Igreja Matriz	Rua Nossa Senhora da Apresentação	Capelas
21	Solar do Conde dos Fenais	Rua do Rosário, 36	Capelas
22	Igreja de Nossa Senhora da Ajuda	Rua Nossa Senhora da Ajuda	Covoadá
23	Arco do Leal	Rua do Arco	Fajã de Baixo
24	Casa	Rua Direita da Fajã	Fajã de Baixo
25	Casa António Borges	Calço da Furna, 17	Fajã de Baixo
26	Casa e Estufas	Rua São João de Deus, 25	Fajã de Baixo
27	Casa Rego Lima	Rua Direita da Fajã, 21	Fajã de Baixo
28	Casa Tavares Neto	Rua Direita da Fajã, 20	Fajã de Baixo
29	Fontanário	Largo do Loreto	Fajã de Baixo
30	Mirante	Rua Direita da Fajã	Fajã de Baixo
31	Nicho de Santo António	Rua de Santo António	Fajã de Baixo
32	Portão	Caminho da Abelheira de Cima	Fajã de Baixo
33	Torre do Egipto	Rua São João de Deus	Fajã de Baixo
34	Torreão	Canada do Torreão, a nascente do 21	Fajã de Baixo
35	Igreja de Nossa Senhora da Oliveira	Rua da Igreja	Fajã de Cima
36	Cruzeiro	Estrada Regional Fenais da Luz	Fenais da Luz
37	Ermida de São Pedro	Caminho de São Pedro	Fenais da Luz
38	Ermida do Bom Jesus dos Aflitos	Rua Eng. Pedro Cymbron	Fenais da Luz
39	Fontanário	Rua Dr. Humberto Bettencourt de Medeiros e Câmara	Fenais da Luz
40	Fontanário junto da Igreja Paroquial	Rua do Emigrante	Fenais da Luz
41	Igreja de Nossa Senhora da Luz	Estrada Regional Fenais da Luz	Fenais da Luz
42	Portada da Ermida de São Jerónimo	Rua de São Jerónimo, 27 <sup>a</sup>	Fenais da Luz
43	Chafariz	Rua do Pico	Feteiras

44	Igreja Paroquial	Travessa da Igreja	Feteiras
45	Casa do Monte	Rua do Alqueive	Ginetes
46	Igreja da Várzea	Rua da Igreja	Ginetes
47	Ermida de Nossa Senhora de Fátima	Rua Jácome Corrêa – E.R	Ginetes
48	Farol da Ferraria	Rua do Farol, SN	Ginetes
49	Igreja dos Ginetes	Estrada Regional dos Ginetes - E.R	Ginetes
50	Capela de Nossa Senhora da Penha de França	Rua Direita do Botelho	Livramento
51	Casa	Rua da Glória ao Carmo, 2	Livramento
52	Casa	Rua Padre Domingos da Silva Costa, 220	Livramento
53	Casa e Ermida	Rua do Carmo à Igreja, 35	Livramento
54	Conjunto industrial	Rua Padre Domingos da Silva Costa	Livramento
55	Ermida da Nossa Senhora das Necessidades	Rua de Nossa Senhora das Necessidades	Livramento
56	Ermida de Santa Fátima	Bairro de São Caetano	Livramento
57	Fonte	Rua Direita do Botelho	Livramento
58	Fonte da Canada Nova	Rua da Igreja à Lapa	Livramento
59	Forte das Milícias	Bairro de São Caetano	Livramento
60	Igreja de Nossa Senhora do Livramento	Rua da Igreja à Lapa	Livramento
61	Jardim do Livramento	Rua do Carmo à Igreja, 43	Livramento
62	Mirante do Pico Gusmão	Rua Direita do Botelho	Livramento
63	Ermida de São Lázaro	Rua de Santo Amaro	Mosteiros
64	Fonte do Adro	Rua da Grota	Mosteiros
65	Fonte dos Rivais	Rua Direita do Pico de Mafra	Mosteiros
66	Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Conceição	Rua da Ponte – E.R., a norte do 1	Mosteiros
67	Igreja Paroquial	Rua Direita do Pilar, a nascente do 191	Pilar da Bretanha
68	Ermida	Relva E.R	Relva
69	Fontanário da Rua de Baixo	Rua de Baixo	Relva
70	Fonte da Rua da Corujeira	Rua da Corujeira	Relva
71	Igreja de Nossa Senhora das Neves	Avenida da Igreja	Relva
72	Pias da Rocha	Rua de Baixo	Relva
73	Fonte Pública da Grota Martim Afonso	Remédios – E.R.	Remédios
74	Igreja de Nossa Senhora dos Remédios	Rua Nossa Senhora dos Remédios	Remédios
75	Igreja Paroquial	Rua da Igreja	Santa Bárbara
76	Cemitério Judaico	2ª Rua de Santa Clara	Santa Clara
77	Fontanário	Rua Direita do Ramalho	Santa Clara
78	Igreja de Santa Clara	Travessa da Igreja	Santa Clara
79	Secadores Industriais	Rua de Lisboa	Santa Clara
80	Ermida da Mãe de Deus	Rua da Mãe de Deus de Baixo	Santo António
81	Ermida do Rosário	Rua do Rosário de Baixo	Santo António
82	Igreja de Santo António	Rua da Igreja	Santo António
83	Casa	Rua Direita de Santa Catarina, 14ª	São José
84	Casa	Rua do Lagedo, 62	São José
85	Fontanário	Rua Coronel Miranda	São José
86	Alameda do Relvão	Rua da Mãe de Deus	São Pedro
87	Cadeia da Boa Nova	Rua da Boa Nova	São Pedro
88	Cemitério dos Ingleses	Rua da Mãe de Deus	São Pedro

89	Conjunto de estufas	Rua das Laranjeiras	São Pedro
90	Ermida de São Gonçalo	Rua de São Gonçalo	São Pedro
91	Estação Agrária	Rua de São Gonçalo	São Pedro
92	Fundição da Calheta	Rua Eng. José Cordeiro, 115	São Pedro
93	Hotel de São Pedro	Rua de São Pedro, SN	São Pedro
94	Igreja da Mãe de Deus	Ladeira da Mãe de Deus	São Pedro
95	Igreja e Convento da Graça	Largo de Camões	São Pedro
96	Observatório Meteorológico Afonso Chaves	Rua da Mãe de Deus	São Pedro
97	Palacete do Porto Formoso	Rua da Mãe de Deus, 13A	São Pedro
98	Palácio do Canto	Rua Ernesto do Canto, 34	São Pedro
99	Casa	Rua de Santo António, 22	São Roque
100	Casa	Rua Escultor Ernesto Canto da Maia, 8	São Roque
101	Casa	Rua Professor José de Almeida Pavão Junior	São Roque
102	Casa	Rua Dr. Eduardo de Andrade, a nascente do 6	São Roque
103	Casa e Ermida de Santa Teresa	Estrada Regional da Ribeira Grande	São Roque
104	Edifício Industrial	Rua João Leite, 4	São Roque
105	Edifício Industrial	2ª Rua do Terreiro, 62	São Roque
106	Ermida	Rua Escultor Ernesto Canto da Maia, 22	São Roque
107	Ermida	Estrada Regional da Ribeira Grande	São Roque
108	Forte de São Roque	Beco do Castelo	São Roque
109	Igreja de São Roque	Rua Direita da Igreja, SN	São Roque
110	Império	Rua do Pico das Canas	São Roque
111	Prédio	Rua dos Mercadores	São Sebastião
112	Sinagoga	Rua do Brum, 14	São Sebastião
113	Recolhimento	Caminho da Levada 25	São Sebastião
114	Edifício	Largo da Matriz, 19	São Sebastião
115	Coroamento Ermida de São João Batista	Rua António Joaquim Nunes da Silva, 49	São Sebastião
116	Casa Raposo Allen	Rua dos Mercadores, 108	São Sebastião
117	Casa	Calço da Má Cara	São Sebastião
118	Casa	Avenida Gaspar Frutuoso, 14	São Sebastião
119	Capela/Cemitério de São Joaquim	Rua de São Joaquim	São Sebastião
120	Câmara Municipal de Ponta Delgada	Praça do Município	São Sebastião
121	Igreja de São Vicente Ferreira	Rua do Outeiro	São Vicente Ferreira
122	Fonte da Queiró ou da Rua da Cidade	Rua dos Xailes Negros	Sete Cidades
123	Igreja de São Nicolau	Rua da Igreja	Sete Cidades
124	Vivenda da Seara	Caminho da Cumeeira	Sete Cidades
125	Moinho de Vento	Rua do Pico Vermelho	Ajuda da Bretanha
126	Moinho de Vento	Canada do Moinho	Candelária
127	Moinho de Vento	Rua de São Pedro	Capelas
128	Moinho de Vento	Rua da Praça	Capelas
129	Moinho de Vento	Rua do Maranhão	Capelas
130	Moinho de Vento	Rua André Manuel	Capelas
131	Moinho de Vento	Rua da Vila Nova	Fajã de Cima
132	Moinho de Vento	Rua do Biscoito (de baixo)	Feteiras
133	Moinho de vento	Pico do Cavalo	Ginetes
134	Moinho de vento	Rua da Canada	Ginetes

135	Moinho de Vento	Rua do Poço	Ginetes (Várzea)
136	Moagem	Estrada Regional	Ginetes
137	Moinho de Vento	Rua do Moinho de vento	Livramento
138	Moinho de Vento	Rua da Beira Mar	Mosteiros
139	Moinho de Vento	Rua dos Moinhos	Mosteiros
140	Moinho de Vento	Ramal das Escolas	Santa Bárbara
141	Moagem	Rua da República	Capelas
142	Moagem	Caminho da Levada	São Sebastião
143	Casa do Governo Liberal de D. Pedro IV	Rua do Pedro Homem	São Sebastião



—  
**Matosinhos**  
R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º  
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150  
Fax (+351) 229 399 159

**Lisboa**  
R. Duque de Palmela, nº 25 – 2º  
1250-097 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200  
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt  
**www.quarternaire.pt**

—