

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PONTA DELGADA

Fase 4 – Discussão Pública | Volume II - Relatório

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 DO VOLUME II

1. INTRODUÇÃO .....	1
2. ENQUADRAMENTO .....	3
2.1. O concelho de Ponta Delgada e a revisão do PDM .....	3
2.2. Contexto normativo .....	9
2.3. Objetivos da revisão do PDM .....	12
3. MODELO DE ORDENAMENTO .....	13
3.1. Aspetos gerais .....	13
3.1.1 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	15
3.1.2 Reserva Ecológica	17
3.1.3 Reserva Agrícola Regional	31
3.1.4 Classificação do solo	39
3.1.5 Qualificação do solo	47
3.1.6 Rede rodoviária	51
3.2. Solo rústico .....	52
3.2.1 Aspetos gerais do solo rústico	52
3.2.2 Espaços agrícolas	54
3.2.3 Espaços florestais	57
3.2.4 Espaços naturais e culturais	58
3.2.5 Espaços de exploração de recursos geológicos	61
3.2.6 Espaços de ocupação turística	63
3.2.7 Áreas de edificação dispersa	64
3.3. Solo urbano .....	65
3.3.1 Aspetos gerais do solo urbano	65
3.3.2 Espaços urbanos consolidados	68
3.3.3 Espaços urbanos a consolidar	69
3.3.4 Espaços de equipamentos urbanos	71
3.3.5 Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	73
3.3.6 Espaços de uso especial	74
3.4. Disposições de salvaguarda e proteção .....	74
3.4.1 Estrutura Ecológica Municipal	74
3.4.2 Valores patrimoniais	75
3.4.3 Áreas de risco natural	76
3.4.4 Zonamento acústico	79
4. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO .....	81

ANEXO I - Relatório de compromissos urbanísticos

ANEXO II – Ficha de dados estatísticos

ANEXO III – Peças desenhadas:

Planta de enquadramento regional

Planta da situação existente

Planta da estrutura ecológica municipal

Planta de compromissos

Planta da proposta de RE – desafetações

Planta da proposta de RE final

Planta da proposta de RAR

Planta de pormenor da delimitação dos perímetros urbanos

Anexo IV – Delimitação da Reserva Ecológica bruta

Anexo V – Carta Educativa

Anexo VI – Mapa de Ruído

# 1. INTRODUÇÃO

A segunda revisão do Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada (adiante designado como rPDM\_PD), é desenvolvida em 5 fases, correspondendo o presente documento ao relatório de fundamentação da Fase 3 – Projeto de PDM.

O presente relatório explicita as opções do plano e articula as diversas peças escritas e desenhadas que o constituem. O relatório encontra-se dividido em três partes fundamentais:

- A primeira, a que respeita ao **capítulo 2**, faz um enquadramento do processo, identificando aspetos essenciais do concelho e do PDM em vigor, para além de descrever as principais orientações do quadro normativo que enquadra a revisão do PDM e identificar os objetivos que foram definidos numa fase prévia;
- A segunda, respeitante ao **capítulo 3**, descreve o modelo de ordenamento proposto identificando as principais alterações efetuadas nas peças do plano, com especial enfoque no regulamento e na planta de ordenamento;
- A terceira e última, correspondente ao **capítulo 4**, apresenta os aspetos relacionados com a execução das opções de ordenamento estabelecidas no PDM e explicitação dos sistemas de execução a adotar, das unidades operativas de planeamento e gestão e dos respetivos objetivos.

*[Página propositadamente deixada em branco]*

## 2. ENQUADRAMENTO

### 2.1. O concelho de Ponta Delgada e a revisão do PDM

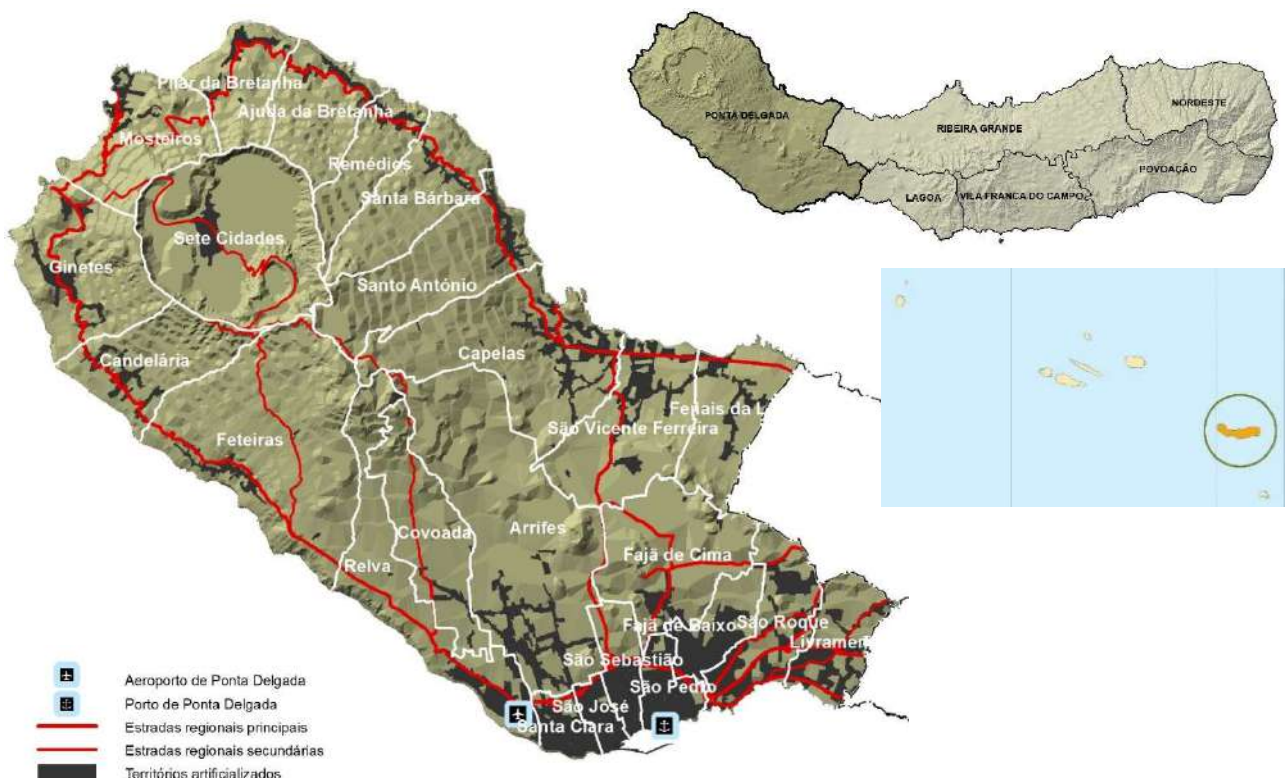
O concelho de Ponta Delgada localiza-se no extremo poente da Ilha de S. Miguel, no grupo oriental do Arquipélago dos Açores, fazendo fronteira com os concelhos de Lagoa e da Ribeira Grande.

Em termos administrativos, o concelho de Ponta Delgada é constituído por 24 freguesias: Arrifes, Ajuda da Bretanha, Candelária, Capelas, Covoada, Fajã de Baixo, Fajã de Cima, Fenais da Luz, Feteiras, Ginetes, Livramento, Mosteiros, Pilar da Bretanha, Relva, Remédios, Santa Bárbara, Santa Clara, Santo António, São José, São Pedro, São Roque, S. Sebastião, São Vicente Ferreira, Sete Cidades.

Com uma área de cerca de 230km<sup>2</sup>, o concelho apresenta uma população de cerca de 67 mil residentes (segundo os Censos 2021), o que se traduz numa densidade de 289 habitantes por km<sup>2</sup>, a segunda mais alta no contexto da região, só ultrapassada pelo concelho de Lagoa. O seu povoamento distribui-se essencialmente na orla costeira, destacando-se deste padrão o núcleo urbano das Sete Cidades.

O concelho de Ponta Delgada constitui o principal motor de desenvolvimento socioeconómico da região, concentrando atualmente cerca de metade da população da ilha de S. Miguel e quase um terço da população da Região Autónoma dos Açores (RAA), albergando 27% das empresas regionais. Por concentrar um Aeroporto Principal e um Porto de Mar de Classe A, a cidade de Ponta Delgada assume-se com principal porta de entrada na região e ponto de articulação nas ligações entre as restantes centralidades da rede urbana regional.

Figura 2.1\_Enquadramento regional e administrativo de Ponta Delgada



Fonte: Adaptado de CAOP 2024

De acordo com a atualização dos estudos de caracterização efetuados, o diagnóstico do concelho pode ser sintetizado na seguinte matriz SWOT<sup>1</sup>, a qual reflete, de uma forma integrada, as características dominantes do território e as expectativas e pressões sobre ele existentes.

<sup>1</sup> SWOT (S de Strengths – forças; W de Weaknesses – fraquezas; O de Opportunities – oportunidades; T de Threats – ameaças)

Tabela 2.1\_Análise SWOT

### Pontos fortes

- Existência de princípios, metas e objetivos a cumprir com aplicação dos planos regionais, sectoriais e estratégicos permitirão a definição de estratégias de ordenamento e desenvolvimento integradas;
- Posição geoestratégica e existência de uma Zona Económica Exclusiva;
- Parte relevante do território coberta por figuras de proteção e ordenamento;
- Orientações precisas para a revisão da classificação do solo estabelecidas no PROTA;
- Desde 2011 que o município de Ponta Delgada regista um saldo natural positivo, com uma taxa de natalidade sempre superior à taxa de mortalidade;
- Projeções demográficas sugerem um aumento populacional da ordem dos 8%;
- Estrutura etária muito semelhante à da Ilha de São Miguel e ligeiramente mais jovem que a da RAA;
- Número de jovens com menos de 24 anos é superior ao número de idosos com 65 ou mais anos.
- Níveis de qualificação dos residentes do concelho superiores à média regional ou mesmo da ilha de São Miguel, com o aumento das taxas de escolarização no ensino secundário e superior;
- Taxa de atividade total no município de Ponta Delgada mais elevada que a média sub-regional e regional;
- Tendência para decréscimo do número de inscritos nos centros de emprego;
- Maior densidade de oferta de alojamento turístico da região (o concelho concentra 26% dos empreendimentos turísticos e 39% das camas da região);
- Aumento da atratividade turística da região reforçada na última década, especialmente a partir de 2015, devido ao aparecimento dos voos lowcost do Continente para São Miguel (Ponta Delgada) e da animação do complexo “Portas de Mar”;
- Rede de equipamentos coletivos bastante disseminada e com bom nível de cobertura no concelho;
- Disponibilidades hídricas subterrâneas passíveis de suprimir as necessidades de abastecimento público, a par da qualidade das águas subterrâneas compatível com o uso para consumo humano;
- Totalidade da população do município servida pelos sistemas públicos abastecida por água tratada;
- Aumento do número de pontos de controlo da qualidade da água fornecida para consumo humano, registando-se uma melhoria significativa da qualidade da água;
- Aumento progressivo da valorização dos resíduos urbanos na ilha de São Miguel, sendo Ponta Delgada responsável pela valorização orgânica de 39% dos resíduos da ilha com este destino final, em 2017;
- Rede elétrica assegura o fornecimento de energia elétrica a todas as localidades do concelho;
- Atual configuração da rede viária responde na generalidade às necessidades de deslocação da população e assegura a ligação entre os principais aglomerados urbanos, porto e aeroporto da ilha;
- Presença do Porto de Ponta Delgada que constitui uma infraestrutura de extrema relevância no contexto da Região, pelo seu papel no sistema de transporte de mercadorias e, ainda, enquanto escala de navios de cruzeiro, porto recreativo e núcleo de pesca;
- Infraestrutura aeroportuária de importância regional, cuja ampliação responde a uma procura estimada, em 2035, superior a 3,5 milhões de passageiros, podendo chegar aos 7 milhões;
- Aquífero de Ponta-Delgada-Fenais da Luz com a maior produtividade da ilha de S. Miguel, tanto em termos totais de recursos como em termos de recurso explorável;
- Captações para consumo humano associadas a 444 nascentes e 4 furos;
- Peso significativo da ocupação agrícola do solo, em particular, com pastagens permanentes e prados;
- Presença significativa de vegetação característica de galerias ripícolas;
- Paisagem diversificada, com forte identidade e de grande qualidade;
- Relevância do património natural reconhecida com a criação do Parque Natural de Ilha e classificação de nove áreas protegidas;
- Elevada importância do território litoral para a nidificação de espécies de aves marinhas, reconhecida pelos estatutos de conservação existentes;
- Área de paisagem protegida das Sete Cidades eleita uma das 7 maravilhas de Portugal;
- Modelo de povoamento tradicional, sobretudo das zonas urbanas de maior dimensão, com características compactas;
- Boa integração paisagística dos padrões de edificação existentes;
- Necessidade de requalificação do solo afeto a equipamentos não concretizados com potencial de libertação de áreas do solo urbano infraestruturado para edificação de iniciativa privada;
- Elevado número de imóveis com valor patrimonial no maior núcleo urbano do concelho;

- Controlo conseguido da construção de maior volumetria, centrando-se exclusivamente na cidade.

### Pontos fracos

- Baixo nível de execução das intervenções previstas no PDM em vigor;
- Tendência de ligeiro decréscimo da população, (taxa média anual de -0,1%);
- Incapacidade do município para atrair novos residentes;
- Aumento do índice de envelhecimento na Ilha de São Miguel em 2021 face a 2011;
- As freguesias da cidade de Ponta Delgada eram as mais envelhecidas, segundo o último censo;
- Presença de assimetrias no concelho relativamente ao grau de qualificação dos residentes, com piores qualificações sobretudo nas freguesias do setor poente, caracterizado por um povoamento mais rural;
- A taxa de desemprego total em 2021, situava-se nos 7,8%
- O universo de empresas não financeiras do município era, em 2018, constituído quase exclusivamente por micro e pequenas empresas (à semelhança do território nacional);
- Redução significativa da quantidade de água disponível no Verão obrigando a utilização de 4 furos de recurso, um dos quais com problemas na qualidade da água captada;
- Apenas 65,8% da população do município se encontra efetivamente ligada a sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais urbanas;
- Inexistência de redes separativas de drenagem de águas pluviais;
- 73% dos resíduos urbanos recolhidos no município são encaminhados para aterro;
- Necessidade de investimento na construção de alternativas às vias que atravessam alguns núcleos urbanos e de consolidação da rede na cidade;
- O incremento da mobilidade ativa depende de investimentos previstos no PMS para a ampliação da rede ciclável e melhoria das condições de circulação pedonal;
- Paisagem com grande vulnerabilidade natural associada a riscos naturais diversos, como por exemplo a erosão dos solos em áreas espaciais significativas;
- Maioria do território classificado de risco sísmico moderado a elevado;
- Morfologia litoral marcada por fenómenos erosivos que podem traduzir-se em formas de instabilidade acentuada;
- Envolve à caldeira das Sete Cidades e vertentes associadas classificadas como zonas de elevada suscetibilidade à ocorrência de movimentos de vertentes;
- Frente litoral da cidade de Ponta Delgada particularmente sujeita ao potencial avanço do mar;
- Potencial de erosão hídrica dos solos em áreas espaciais significativas, principalmente na zona central do concelho;
- Problemas de invasão por plantas exóticas;
- Ausência do controlo de alguns percursos pedonais na proximidade de áreas com especial interesse para a conservação da natureza;
- Fraca hierarquização da rede urbana municipal, polarizada pela sede de concelho;
- Muitas áreas do povoamento marcadas por elevado nível de dispersão da edificação;
- Percentagem de alojamentos familiares vagos muito superior à média regional, significando risco de degradação e abandono de edifícios;
- Habitações construídas em zonas com risco natural;
- Necessidade de reajustar diversas áreas do solo urbano em extensas áreas não ocupadas e não infraestruturadas, com conseqüente perda de edificabilidade pelos particulares;
- Expectativas da população no aumento dos perímetros urbanos e aumento dos parâmetros de edificação;
- Reduzida presença de espaços verdes em meio urbano;
- Reduzida diversificação funcional dos núcleos do 2º e 3º nível da rede urbana;
- Reduzido peso do regime de arrendamento no acesso à habitação.

### Oportunidades

- Consagração da ilha de São Miguel como um destino turístico de referência em diversos instrumentos de política e planeamento;
- Atualização progressiva de todos os IGT de âmbito regional;
- Enquadramento estratégico de referência municipal atual, com especial enfoque nas temáticas da habitação e mobilidade;

- Novo enquadramento legal dos IGT, em especial dos PMOT, e de critérios urbanísticos de aplicação a nível nacional;
- Revisão do PDM enquanto oportunidade para melhorar o principal instrumento de controle das operações urbanísticas;
- Implementação de políticas de reabilitação geradoras de incentivos à renovação do parque edificado e à qualificação do ambiente urbano;
- Financiamentos comunitários para o desenvolvimento regional;
- Valorização socioeconómica do ambiente pelo seu papel na paisagem rural e equilíbrio dos territórios;
- Empresarialização de alguns serviços relacionados com a paisagem e a sua fruição e conservação;
- Possibilidade e potencial para produzir, explorar e valorizar novos produtos e serviços regionais de elevada qualidade e diferenciados;
- Concretização do sistema de adução e armazenamento entre os Reservatórios Santo António II e Lagoa do Conde que permitirá um melhor aproveitamento do excedente da água das nascentes;
- Construção da ETAR de Nordela que contempla a transformação das estações de gradagem da Vila Nova e de Santa Clara em duas estações elevatórias, eliminando estes dois pontos de rejeição de efluentes no mar;
- Entrada em funcionamento das restantes infraestruturas de tratamento de resíduos do Ecoparque que permita aumentar a quantidade de resíduos reutilizados, cumprindo as metas do PEPGRA;
- Implementação dos projetos estruturantes previstos no Plano Estratégico de Desenvolvimento no âmbito da mobilidade e eficiência energética;
- Reforço das acessibilidades intermunicipais, que permitirá melhorar a articulação entre os principais centros urbanos da ilha;
- Aposta na requalificação das rodovias existentes e implementação dos eixos estruturantes da cidade;
- Promoção de ações de sensibilização para a adequada gestão de resíduos, uso eficiente da água e aplicação das boas práticas agrícolas;
- Melhoria do conhecimento sobre riscos naturais;
- Sensibilização para a preservação do património natural;
- Riqueza paisagística inerente aos recursos hídricos com potencialidades de valorização do ponto de vista turístico;
- Implementação das medidas e ações definidas no âmbito do Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores;
- Com a aprovação das revisões em curso e da totalidade dos PMOT, no atual enquadramento legal, passam a estar estabelecidas regras uniformes sobre o Uso do Solo;
- Previstas intervenções de requalificação de zonas de exploração de inertes;
- Encolhimento dos perímetros urbanos imposto pela lei é fator favorável à redução da tendência de dispersão e promotora de consolidação dos tecidos urbanos existentes;
- Tendência de afirmação de uma segunda centralidade no concelho, constituída pelo conglomerado de Capelas, Fenais da Luz e S. Vicente de Ferreira;
- Dotação de habitação social no concelho resultante de um esforço recente de investimento justifica a ponderação na aplicação dos novos instrumentos de política no domínio da habitação de modo a aumentar a oferta destinada a segmentos da população mais diversificados.

### **Ameaças**

- Conjuntura económica nacional e regional não favorece políticas de investimento;
- Efeitos das alterações climáticas;
- Agravamento da tendência global de decréscimo da população residente no município;
- Aumento da sazonalidade da procura turística;
- Incapacidade de reter os visitantes como consequência no aumento da capacidade turística dos concelhos vizinhos;
- Saldo negativo dos movimentos pendulares, que se traduz numa perda de centralidade do concelho na ilha nomeadamente a nível do emprego;
- Aumento do peso do automóvel particular nas deslocações e da taxa de motorização;
- Decréscimo do peso das deslocações em transporte público nos movimentos pendulares;
- Maior pressão sobre os equipamentos coletivos de apoio social vocacionados para a população idosa resultante do envelhecimento da população;
- Variações na captação e consequente consumo de água, aumento das perdas de água devido a descargas laterais dos aquíferos associadas a descontinuidades típicas de ambientes vulcânicos, incapacidade de retenção e armazenamento da água em reservatório, deficiências nas condutas;
- Contaminação da água por fenómenos de poluição difusa ou pontual;

- 
- Aumento do volume de resíduos encaminhados para aterro;
  - Ausência de um sistema efetivo de recolha seletiva e valorização dos resíduos urbanos;
  - Tendência para a abertura de novas vias no litoral;
  - Forte probabilidade de aumento da ocorrência situações associadas aos riscos naturais, tais como movimentos de vertente, galgamentos e inundações costeiras e erosão hídrica dos solos;
  - Vulnerabilidade do território face ao perfil da dinâmica turística;
  - Incremento significativo da pressão urbana sobre a linha costeira, acompanhando o desenvolvimento turístico da região;
  - Contaminação dos recursos hídricos através de fenómenos de poluição difusa e tóxica provenientes da agropecuária;
  - Irregularidade na recarga dos aquíferos, devido a variações pluviométricas cada vez mais comuns;
  - Pressões de índole biológica sobre os recursos naturais do concelho, incluindo os que se encontram classificados ao abrigo de legislação sobre áreas protegidas;
  - Potencial de atração de residentes para os concelhos de Lagoa e Ribeira Grande em detrimento de Ponta Delgada, considerando a sua proximidade à capital regional;
  - Manutenção da tendência de abandono dos aglomerados rurais a favor da concentração na cidade de Ponta Delgada e na costa norte;
  - Dinâmica urbanística relativamente superior nas freguesias periféricas da cidade com risco de descaracterização e desordenamento se não precedida de instrumentos de planeamento.
- 

O PDM\_PD em vigor foi publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 16/2007/A de 13 de agosto. Ao longo dos cerca de 18 anos de implementação, o PDM em vigor foi objeto de diversas alterações e suspensões parciais.

Decorridos cerca de 18 anos da sua entrada em vigor, foi deliberada pela Câmara Municipal a segunda revisão do PDM\_PD a 14 de outubro de 2020 (publicada no Jornal Oficial através do Aviso n.º 63/2020, de 5 de novembro), dando cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 90º do RJIGT-A.

A rPDM\_PD impõe-se pela necessidade de atualização do instrumento não só em face das transformações sociais e económicas, mas também em face do atual quadro de referência estratégico e legal, donde se salienta a imposição legal de adequação do plano ao novo conceito de solo urbano. De acordo com o Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT) de Ponta Delgada elaborado em 2020 a rPDM\_PD tem, ainda, como desafio reforçar a competitividade do concelho em matéria de atração de residentes e de empresas, contrariando as suas assimetrias, o que envolve, entre outros aspetos, a valorização das freguesias rurais e a contenção das perdas populacionais que algumas delas têm registado, aumentando a sua atratividade e multifuncionalidade. Por outro lado, a regulação da oferta de espaços para atividades económicas (indústria, armazenagem, comércio e serviços) e para o desenvolvimento turístico, tirando partido do papel da cidade de Ponta Delgada enquanto “porta de entrada” na Região, constitui um desafio a que modelo de ordenamento do PDM não pode ser alheio. Por fim, o REOT refere que a rPDM\_PD deve acomodar e articular os investimentos de maior peso previstos para o concelho, nomeadamente ao nível das infraestruturas urbanas.

Acresce referir que a rPDM\_PD tira partido, ainda, da atualização das peças desenhadas permitida pela nova cartografia.

A rPDM\_PD considera as orientações e medidas que decorrem de uma diversidade de instrumentos de gestão territorial e outros documentos de referência, no sentido de as respeitar ou de se articular com elas, tendo em consideração que alguns destes, incluindo vários planos sectoriais e especiais, foram aprovados ou revistos em data posterior à entrada em vigor do PDM.

**Tabela 2.2\_ Instrumentos de gestão territorial com incidência no território do concelho de Ponta Delgada**

Designação	Natureza	Diploma regulador	Dinâmica dos IGT
Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)	Instrumento de natureza estratégica de âmbito nacional	Lei n.º 99/2019, de 5/09	-
Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA)	Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT)	DLR n.º 26/2010/A, de 12/08	-
Programa Regional da Água dos Açores (PRA)	Plano Sectorial	DLR n.º 9/2023/A, de 8 de março	-
Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2022-2027 (PGRH-Açores 2022-2027)	Plano Sectorial	DLR n.º 8/2023/A, de 27 de fevereiro	-
Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Autónoma dos Açores 2022-2027 (PGRIA 2022-2027)	Plano Sectorial	DLR n.º 1/2025/A, de 2/01	-
Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC)	Plano Sectorial	DLR n.º 30/2019/A, de 28/11	-
Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores 20+ (PEPGRA20+)	Plano Sectorial	DLR n.º 29/2023/A, de 18 de julho	-
Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA)	Plano Sectorial	DLR n.º 38/2008/A, de 11/08 (suspensão parcial aprovada pelo DLR n.º 13/2010/A, de 7/04), alterado pela Resolução do Conselho do Governo n.º 61/2010, de 13/05, pelo DLR n.º 17/2019/A, de 24/07) alterado pela Resolução do Conselho do Governo n.º 61/2010, de 13/05 e pela Resolução do Conselho do Governo n.º 37/2021, de 15/02	Resolução do Conselho do Governo n.º 141/2024, de 23/09 determinou a revisão
Plano Sectorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas na Região Autónoma dos Açores (PAE)	Plano Sectorial	DLR n.º 19/2015/A de 14/08	-
Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de S. Miguel (POOC)	Plano Especial	Decreto Regulamentar Regional n.º 9/2025/A, de 20 de fevereiro	-
Plano de Ordenamento das Bacias Hidrográficas das Lagoas (POBHL) do Fogo, do Congro, de São Brás e da Serra Devassa	Plano Especial	DRR n.º 12/2013/A, de 30/09	-
Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa (POBHL) das Sete Cidades	Plano Especial	DRR n.º 4/2019/A, de 4/04	-
Plano de Urbanização (PU) de Ponta Delgada	Plano Municipal	DRR n.º 37/2000/A, de 14/12 (revogado quase totalmente pelo PDM vigente, apenas se mantendo em vigor as normas relativas às vias propostas)	-
Plano de Pormenor (PP) da Canada dos Valados	Plano Municipal	Declaração n.º 1/2004/A, de 31/08 (suspensão parcial aprovada pelo Aviso n.º 4988/2012, de 30/03)	-

Para além dos instrumentos de gestão territorial acima identificados, há que considerar um conjunto de outros documentos que, embora não tenham a mesma natureza, devem ser tidos em conta no âmbito da definição de estratégias para o modelo de ordenamento do concelho, nomeadamente:

- Convenção Europeia da Paisagem na Região Autónoma dos Açores;
- Plano de Gestão das Áreas Terrestres do Parque Natural da Ilha de São Miguel;
- Regime jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade;
- Estratégia europeia para as Regiões Ultraperiféricas [RUP];
- Estratégia Nacional para o Mar 2021-2030 [ENM 2021-2030];
- Estratégia Nacional para a Gestão Integrada das Zonas Costeiras;
- Plano de Situação do Ordenamento do Espaço Marítimo – subdivisão dos Açores (PSOEM-Açores)
- Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável;

- Estudos de Base para o Plano Regional de Desenvolvimento Sustentável da Região Autónoma dos Açores;
- Estratégia Florestal da Região Autónoma dos Açores;
- Plano Regional de Emergência de Proteção Civil dos Açores;
- Plano de Transportes dos Açores para o período 2021-2030 [PTA2030];
- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Região Autónoma dos Açores;
- Plano Estratégico e de Marketing do Turismo dos Açores;
- Guia para a delimitação e integração da cartografia de riscos naturais nos PEOT e PMOT e restrição ao uso e ocupação do solo na RAA;
- Estratégia Ponta Delgada 2030 (2024);
- Plano estratégico de desenvolvimento turístico de Ponta Delgada 2017-2021;
- Planos estratégicos de reabilitação urbana das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico/S. Gonçalo/Calheta, de Santa Clara e de S. Roque;
- Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável de Ponta Delgada (2023) (PAMUS);
- Carta Municipal de Habitação (2023);
- Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil de Ponta Delgada (2014).

Todos estes instrumentos e referenciais são analisados no Relatório de Caracterização e Diagnóstico, constituindo-se como o quadro de referência estratégico do processo de planeamento, estando os desafios que os mesmos colocam à rPDM\_PD aí identificados.

## 2.2. Contexto normativo

O PDM\_PD foi desenvolvido ao abrigo do Decreto Legislativo Regional nº 14/2000/A, de 23 de maio, diploma que adaptou à RAA o Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (aquele diploma foi alterado pelo Decreto Legislativo Regional nº 11/2002/A, de 11 de abril, republicado pelo Decreto Legislativo Regional nº 38/2002/A, de 3 de dezembro, e alterado pelo Decreto Legislativo Regional nº 24/2003/A de 12 de maio).

O enquadramento normativo da rPDM\_PD é distinto. Por um lado, terá de ter consideração o Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto (RJIGT-A). Por outro lado, há que considerar as evoluções mais recentes do quadro legal: a Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo<sup>2</sup> (LBSOTU), e a subsequente regulamentação através do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional<sup>3</sup> (RJIGT).

Assim, o RJIGT-A constitui o principal diploma legal que enquadra a rPDM\_PD, já que este define o regime de coordenação dos âmbitos do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, acompanhamento, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial na Região Autónoma dos Açores (RJIGT-A).

Complementarmente, e em sequência da publicação da LBSOTU, aplica-se, ainda, o RJIGT que procede ao desenvolvimento da referida lei, nomeadamente nos aspetos que estejam omissos no RJIGT-A ou em que este contrarie o disposto na LBSOTU.

Adicionalmente e nesta lógica, aplicam-se os diplomas complementares do RJIGT, designadamente o Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e requalificação do solo bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo urbano e do solo rústico.

A clarificação da articulação dos referidos diplomas legais no que à revisão do PDM diz respeito, consta de uma Circular do Governo Regional dos Açores de 2016 (Circ. DROAP/2016/29).

Desde logo, no que respeita ao processo de classificação e qualificação do solo, a referida circular esclarece com que critérios se deve proceder à adequação dos PDM ao novo conceito de solo urbano, articulando opções do PROTA, compatibilizando-os com os princípios decorrentes da LBSOTU.

<sup>2</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017 de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 52/2021, de 15 de junho e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro

<sup>3</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, pelo Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 16/2024, de 19 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro e pela Lei n.º 53-A/2025 de 9 de abril

Complementarmente, destacam-se os seguintes diplomas que enquadram a rPDM\_PD:

- **DLR n.º 19/2008/A** de 8 de julho que cria o Parque Natural da Ilha de S. Miguel, integrando todas as categorias de áreas protegidas da respetiva ilha e respetivo Plano de Gestão das Áreas Terrestres (aprovado pela Decreto Regulamentar n.º 17/2020/A, de 5 de agosto);
- **DLR n.º 39/2008/A** de 12 de agosto, que aprova o Estatuto das Vias de Comunicação Terrestre na RAA, alterando e republicando o DLR n.º 18/2003/A de 9 de abril;
- **DLR n.º 3/2015/A** de 4 de fevereiro, que estabelece o regime jurídico relativo à inventariação, classificação, proteção e valorização dos bens culturais móveis e imóveis, existentes na Região Autónoma dos Açores;
- **DLR n.º 5/2012/A** de 17 de janeiro, alterado e republicado pelo **DLR n.º 25/2021/A** de 12 de agosto, que estabelece as normas para o exercício da atividade industrial na Região Autónoma dos Açores;
- **DLR n.º 15/2012/A** de 2 de abril, que aprova o regime jurídico da conservação da natureza e da proteção da biodiversidade;
- **DLR n.º 7/2025/A**, de 31 de janeiro, primeira alteração ao Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho, que cria o Parque Natural da Ilha de São Miguel.

Cabe ao PDM estabelecer a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito de ilha e regional e estabelecer o modelo de organização espacial do território municipal [Artigo 97.º do DLR n.º 35/2012/A, de 16 de agosto].

Trata-se do instrumento de gestão territorial de referência para os outros planos municipais e para o estabelecimento de programas de ação territorial, bem como para o desenvolvimento das intervenções sectoriais públicas no território do município, em concretização do princípio da coordenação das respetivas estratégias de ordenamento territorial.

Neste contexto, o plano diretor municipal define um modelo de organização municipal do território através do qual traduz (Art.98.º do DLR n.º 35/2012/A, de 16 de agosto):

- a) A caracterização económica, social e biofísica, incluindo da estrutura fundiária da área de intervenção;
- b) A definição e caracterização da área de intervenção, identificando as redes urbana, viária, de transportes e de equipamentos de educação, de saúde, de abastecimento público e de segurança, bem como os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e de tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;
- c) A definição dos sistemas de proteção dos valores e recursos naturais, culturais, agrícolas e florestais, identificando a estrutura ecológica municipal;
- d) Os objetivos de desenvolvimento estratégico a prosseguir e os critérios de sustentabilidade a adotar, bem como os meios disponíveis e as ações propostas;
- e) A referenciação espacial dos usos e das atividades nomeadamente através da definição das classes e categorias de espaços;
- f) A identificação das áreas e a definição de estratégias de localização, distribuição e desenvolvimento das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;
- g) A definição de estratégias para o espaço rural, identificando aptidões, potencialidades e referências aos usos múltiplos possíveis;
- h) A identificação e delimitação dos perímetros urbanos, com a definição do sistema urbano municipal;
- i) A definição de programas na área habitacional;

- j) A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;
- k) A definição de unidades operativas de planeamento e gestão, para efeitos de programação da execução do plano, estabelecendo para cada uma das mesmas os respetivos objetivos, bem como os termos de referência para a necessária elaboração de planos de urbanização e de pormenor;
- l) A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas;
- m) A identificação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, designadamente reservas e zonas de proteção, bem como das necessárias à concretização dos planos de proteção civil de carácter permanente;
- n) As condições de atuação sobre áreas críticas e de risco natural elevado, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre áreas degradadas em geral;
- o) As condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, caso existam;
- p) A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação, bem como a definição das respetivas regras de gestão;
- q) Os critérios para a definição das áreas de cedência, bem como a definição das respetivas regras de gestão;
- r) O estabelecimento de critérios de delimitação de unidades de execução, com fundamento dos objetivos definidos para as unidades operativas de planeamento e gestão;
- s) Os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a concretizar nos instrumentos de planeamento previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão;
- t) A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis
- u) O prazo de vigência e as condições de revisão.

Acresce ao conteúdo material acima descrito proveniente do RJIGT-A os seguintes conteúdos do RJIGT alíneas b), g), i) e r) do n.º 1 do artigo 96º):

- Os objetivos de desenvolvimento económico local e as medidas de intervenção municipal no mercado de solos;
- A identificação e a delimitação das áreas urbanas, com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na área habitacional, bem como as condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal;
- Os critérios para a definição das áreas de cedência e a definição das respetivas regras de gestão, assim como a cedência média para efeitos de perequação;
- O prazo de vigência, o sistema de monitorização e as condições de revisão.

Por sua vez, o conteúdo documental do PDM é estabelecido no RJIGT-A no seu artigo 99º em complemento com o disposto nos nºs 2 e 4 do artigo 97 do RJIGT. Neste contexto o PDM é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de ordenamento;
- Planta de condicionantes.

E acompanhado pelos seguintes documentos:

- Relatório ambiental;
- Programa de execução;

- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Estudos de caracterização do território municipal;
- Relatório que explicita os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica;
- Plano de monitorização e os indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do plano;
- Planta de enquadramento regional;
- Planta da situação existente;
- Relatório e planta com a indicação compromissos urbanísticos;
- Carta da estrutura ecológica municipal;
- Extratos do regulamento, plantas de síntese, de zonamento, de implantação e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Mapas de ruído ou mapas estratégicos de ruído;
- Carta educativa;
- Ficha de dados estatísticos.

### 2.3. Objetivos da revisão do PDM

O REOT de Ponta Delgada de 2020 definiu um conjunto de objetivos para a segunda rPDM\_PD que foram ajustados ao longo da construção do modelo de ordenamento, tendo sido estabilizados nos seguintes:

- 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;
- 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;
- 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 concelho pela promoção a requalificação dos espaços industriais e empresariais existentes;
- Valorizar e garantir a sustentabilidade dos recursos naturais e o ambiente típico da paisagem açoriana, minimizando as situações de risco para pessoas e bens;
- 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;
- 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;
- Diversificar a oferta turística e promover o desenvolvimento do setor em todo o concelho, reduzindo a dicotomia entre a cidade e as freguesias rurais;
- 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;
- Promover a atualização do instrumento de gestão territorial, garantindo a sua articulação e compatibilização com os programas e planos aplicáveis no concelho, especialmente os de natureza setorial e especial;
- Controlar a poluição ambiental e sonora.

### 3. MODELO DE ORDENAMENTO

O modelo de ordenamento traduz-se nas peças principais do PDM – o regulamento e a planta de ordenamento.

A planta de ordenamento representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação do solo proposta.

O modelo de ordenamento proposto para a rPDM\_PD traduz as orientações legais relativas à classificação e à qualificação do solo, nomeadamente as do RJGT-A, do PROTA e demais legislação específica como o DR n.º 15/2015.

No presente capítulo procura-se explicitar o modelo de ordenamento proposto para o concelho de Ponta Delgada, identificando as principais alterações face ao PDM em vigor. Nesta explicitação, segue-se a estrutura proposta para o novo regulamento, distinguindo aspetos gerais de outros que correspondem a cada uma das classes de solo. Simultaneamente, faz-se a articulação com a planta de ordenamento e com outras peças desenhadas do plano, fundamentando os seus conteúdos.

Na revisão do regulamento propõe-se uma ligeira alteração da estrutura existente, sobretudo a nível das disposições gerais e a uma significativa condensação do conjunto de normas (para cerca de metade no número de artigos), em linha com que tem vindo a ser a prática na Região. Para além de alterações relativas a opções de ordenamento que se apresentam nos subcapítulos relativos às várias categorias e subcategorias, as alterações ao regulamento em termos de estrutura podem ser sistematizadas globalmente nos seguintes pontos:

- Adaptação da nomenclatura relativa à qualificação do solo (atuais Capítulos I e II do Título III);
- Reorganização, atualização e simplificação de disposições gerais relativas ao uso do solo;
- Clarificação de normas e melhorias respondendo a falhas identificadas na gestão do plano;
- Eliminação de normas redundantes e condensação de vários artigos num só;
- Eliminação do capítulo relativo aos solos cuja urbanização é possível programar;
- Reorganização de vários temas num único capítulo designado de disposições de salvaguarda e proteção;
- Nas infraestruturas, manutenção apenas das normas relativas à rede viária e estacionamento, agora introduzidas no capítulo da programação e execução;
- Revisão total das opções de programação, nomeadamente das UOPG e condensação num menor número de artigos;
- Remissão das definições para anexo.

#### 3.1. Aspetos gerais

Para além dos temas que são abordados nos subcapítulos seguintes, importa efetuar uma breve referência ao conjunto de alterações promovidas no regulamento a nível das suas disposições gerais.

As disposições que se aplicam à globalidade do concelho constam, no PDM em vigor, dos Títulos I, II e III. O primeiro sofreu apenas alterações de conteúdo, as quais se encontram fundamentadas noutros pontos do presente relatório. No segundo, também, para além de se ter eliminado o artigo dedicado à Reserva Ecológica por se tratar de matéria que consta do respetivo regime jurídico. Relativamente ao terceiro, optou-se por congregar o seu conteúdo num único artigo, o qual foi atualizado e expurgado de referências a normas que constam da lei geral.

Na proposta de rPDM\_PD, no contexto do Título III – Uso do solo, é adicionado um conjunto de artigos, a maior parte dos quais sob o capítulo designado de Condições Gerais, onde foram inseridas gerais aplicadas sobretudo à edificabilidade, nomeadamente:

- Tipologia de usos do solo – estabelece o regime de usos aplicável em todas as categorias e em que situação se pode viabilizar ou inviabilizar determinado uso;
- Obras de demolição – já constava do PDM em vigor, mas estava afeto apenas ao solo urbano;

- Preexistências e sua transformação – define o conceito de preexistência e em que condições se pode admitir alterações às mesmas
- Inserção urbanística e paisagística - regras gerais que visam garantir o adequado enquadramento dos novos usos e edificações;
- Exigência de infraestruturação – condições mínimas de infraestruturação para que um prédio seja passível de edificação (neste artigo, sistematizam-se algumas normas que se encontravam dispersas no regulamento em vigor, desenvolvendo-se algumas delas; é o caso do n.º 6 e n.º 10, que detalham o que constava da alínea i) do n.º 1 do artigo 16º e da alínea d) do n.º 1 do artigo 45º);
- Determinação da edificabilidade – orientações aplicáveis à aferição da edificabilidade em cada prédio.

Algumas das alterações efetuadas ao longo do regulamento, e em especial dos artigos que contêm o regime das categorias do solo, prendem-se com a adaptação dos conceitos subjacentes aos parâmetros de edificabilidade.

Os conceitos que integram o regime de edificabilidade do PDM em vigor são os seguintes:

- Alinhamento;
- Área bruta de construção;
- Cércea;
- Índice de construção bruto;
- Índice de implantação ao lote e índice de implantação bruto;
- Índice de impermeabilização do solo;
- Número máximo de pisos;
- Profundidade.

Alguns destes conceitos encontram-se, desatualizados por via da publicação do RJIGT-A. São eles:

- **Área bruta de construção**, que é substituído por **área de construção do edifício / área total de construção**. Apesar de a designação ser muito semelhante, as definições de cada um têm bastantes diferenças no que respeita aos espaços que integram: o conceito do PDM exclui sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação; já o conceito do RJIGT-A exclui apenas as áreas de sótão e cave sem pé-direito regulamentar incluindo todos os espaços de circulação e cobertos e áreas exteriores cobertas. Esta diferença tem um significado muito relevante no consumo de área de construção, especialmente em edifícios de habitação coletiva, pelo que a adoção do conceito de área de construção do edifício deve traduzir-se num incremento dos parâmetros quantitativos, quando aplicáveis.
- **Cércea**, que é substituído por **altura da edificação** ou **altura de fachada**, consoante os casos. A definição de cércea do PDM aproxima-se mais do conceito de altura da fachada porque, no caso de cobertura inclinada, só contabiliza até ao beirado. Por outro lado, o ponto base definido para a medição é distinto: no PDM, será a cota média do terreno e no RJIGT-A a cota de soleira. Tal significa que não é possível simplesmente adotar o termo altura da edificação. O mais correto será adotar o termo altura da fachada, desde que se mantenha outro parâmetro capaz de condicionar a altura da edificação (por exemplo, o n.º de pisos). Esta opção é mais adequada aos espaços urbanos, tendo-se optado, em solo rústico, pela altura da edificação.
- **Índice de construção bruto**, que é substituído por **índice de utilização do solo**. Trata-se de conceitos semelhantes que apenas diferem nas referências a outros conceitos, pelo que a sua adoção não apresenta dificuldades.
- **Índice de implantação**, que é substituído por **índice de ocupação do solo**. Tal como anterior, são conceitos semelhantes. No entanto, por envolverem um outro conceito, o de área de implantação, a sua diferença reside precisamente aí. No PDM, a área de implantação é definida como sendo o somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas; já no RJIGT-A, a área de implantação do edifício corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro

exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave. A diferença mais significativa entre os conceitos reside na inclusão de varandas na definição do RJIGT-A. Na proposta de revisão, o índice de utilização é utilizado, sobretudo, no solo rústico, enquanto o índice de ocupação surge mais associado ao solo urbano, havendo exceções em ambos os casos.

Relativamente aos restantes:

- O conceito de alinhamento não se encontra definido no PDM, apesar de ser usado, pelo que adoção do conceito do RJIGT-A não apresenta problemas. A sua utilização é mantida em disposições gerais.
- O conceito de índice de impermeabilização encontra-se definido nos dois referenciais e, apesar de terem redação distinta são, no fundo, idênticos e comparáveis. A sua utilização é mantida, quer em solo rústico, quer pontualmente em solo urbano.
- O conceito de número máximo de pisos não é definido em nenhum dos referenciais em análise. O PDM em vigor define apenas número de pisos e o RJIGT-A define apenas número médio de pisos que se encontra associado ao conceito de piso também aí estabelecido. Assumindo que tal conceito não carece de especificação, mantém-se a sua utilização na medida em que é imprescindível para conformar a parametrização das volumetrias na maioria das categorias de uso do solo.
- O conceito de profundidade não carece de definição específica. Atendendo à importância de preservar as normas que assentam neste conceito, algumas das quais foram revistas, o mesmo é mantido na rPDM\_PD.

Nesse sentido, a lista de conceitos que antes se encontrava num artigo do regulamento passou a integrar um anexo, tendo os conceitos sido atualizados, quer em função dos do RJIGT-A, quer em função das necessidades do novo regulamento. É o caso dos conceitos associados à aplicação do artigo 34º tendo em vista a aplicação de parâmetros de edificabilidade de carácter qualitativo em detrimento dos quantitativos (vulgo índices), de modo a garantir-se uma melhor integração urbanística das operações urbanísticas especialmente nos espaços urbanos consolidados.

### 3.1.1 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A planta de condicionantes identifica todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública definidas na legislação em vigor, passíveis de ser cartografadas, aplicáveis ao território municipal e decorrentes dos respetivos regimes jurídicos. Esta planta está desdobrada em duas folhas, uma das quais apenas com a Reserva Ecológica por uma mera questão de legibilidade.

No âmbito da rPDM\_PD, procedeu-se à atualização da planta de condicionantes tendo sido identificadas as seguintes:

#### ➤ Património natural:

- Recursos hídricos:
  - Leito e margem das águas do mar (domínio hídrico);
  - Leitões e margens dos cursos de água (domínio hídrico);
  - Leitões e margens das lagoas;
  - Captações de água para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;
  - Nascentes não captadas e respetiva zona de proteção
- Recursos geológicos:
  - Exploração de massas minerais;
  - Recurso geotérmico;
- Áreas de reserva de proteção dos solos e da biodiversidade:
  - Reserva Ecológica;
  - Reserva Agrícola Regional;
  - Parque Natural de Ilha de S. Miguel (e respetivo Plano de Gestão das Áreas Terrestres):
    - SMG04 — Monumento Natural da Gruta do Carvão;
    - SMG05 — Monumento Natural do Pico das Camarinhas – Ponta da Ferraria;
    - SMG11 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies de Feteiras;

- SMG12 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta do Escalvado;
- SMG13 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta da Bretanha;
- SMG15 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ferraria;
- SMG17 — Área de Paisagem Protegida Das Sete Cidades;
- .
- Regime florestal:
  - Reserva Florestal de Recreio do Pinhal da Paz;
- Cavidades vulcânicas;
- Exemplares arbóreos de interesse municipal e de interesse público;
- **Património edificado:**
  - Imóveis classificados e em vias de classificação e respetivas zonas de proteção:
    - Monumento Regional;
    - Imóveis de Interesse Público;
    - Imóveis de Interesse Municipal;
- **Infraestruturas básicas de transportes e comunicações:**
  - Rede de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais;
    - Rede de abastecimento de água (conduta adutora);
    - Rede de drenagem de águas residuais (coletor de águas residuais);
  - Rede elétrica:
    - Rede elétrica de alta e média tensão (15kV);
  - Rede rodoviária:
    - Estradas Regionais Principais regulares;
    - Estradas Regionais Secundárias regulares;
    - Estradas e Caminhos Municipais;
    - Caminhos Agrícolas;
    - Caminhos Rurais e Florestais;
  - Infraestruturas aeroportuárias e respetiva servidão aeronáutica;
  - Infraestruturas portuárias e respetiva área de jurisdição portuária;
  - Centro Radioelétrico Estação Terrena da Fajã de Cima;
  - Centro de Fiscalização Radioelétrica dos Açores;
  - Faróis e outros sinais marítimos;
- **Equipamentos e atividades:**
  - Edifícios escolares;
  - Empreendimentos de turismo no espaço rural localizados fora do perímetro urbano;
  - Substâncias perigosas - edifícios SEVESO;
- **Defesa nacional e segurança pública:**
  - Estação Radionaval de Ponta Delgada – servidão militar;
  - Prédio Militar da Grotinha – servidão militar;
  - Depósito POLNATO – servidão militar;
  - Quartel dos Arrifes– servidão militar;
  - Quartel de S. Gonçalo – servidão militar;
  - Carreira de Tiro da Fajã de Cima – servidão militar;
  - Instalações militares da Pelangana – servidão militar;
  - Estabelecimento Prisional;
- **Cartografia e planeamento:**
  - Marcos geodésicos.

A identificação dos imóveis classificados e em vias de classificação encontra-se anexa ao regulamento.

A delimitação da Reserva Ecológica (RE) e Reserva Agrícola Regional (RAR) é objeto de procedimento autónomo no âmbito da rPDM\_PD. A RE é apresentada na planta de condicionantes II, por sistemas e subsistemas, exclusivamente por uma questão de legibilidade. O Anexo IV corresponde à memória descritiva da proposta de delimitação da RE bruta e no capítulo seguinte apresenta a memória descritiva das propostas de alteração da RE bruta. Por sua vez, a proposta de delimitação da RAR encontra-se explicitada no capítulo 3.1.3 e cartografada em anexo.

Todas as restantes servidões foram representadas tendo por base informação cartográfica ou disponibilizada pelas entidades da tutela.

### 3.1.2 Reserva Ecológica

A proposta da Reserva Ecológica (RE) tem por base a RE bruta, datada de novembro de 2024, da autoria da Fundação Gaspar Frutuoso, a qual constitui o Anexo IV do presente documento. Na tabela seguinte sintetizam-se as áreas associadas a cada uma das tipologias de área de RE presentes.

**Tabela 3.1\_ Quantificação das tipologias de áreas da RE bruta do concelho de Ponta Delgada**

Tipologia de área da RE	Área (ha)
<b>Áreas de proteção do litoral</b>	
Faixa marítima de proteção costeira	3 467,78
Praias	6,25
Ilhéus e rochedos emersos no mar	5,69
Arribas e respetivas faixas de proteção	826,41
Faixa terrestre de proteção costeira	52,84
<b>Áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre</b>	
Cursos de água e respetivos leitos e margens	1 469,85
Lagoas e respetivos leitos, margens e faixa de proteção	1 039,77
Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos	3 382,31
<b>Áreas de prevenção de riscos naturais</b>	
Zonas ameaçadas pelo mar	159,53
Zonas ameaçadas pelas cheias	11,56
Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo	6 139,77
Áreas de instabilidade de vertentes	3 360,81
<b>Total</b>	<b>19 922,58</b>

Os valores totais correspondem à área de território municipal afeto a cada uma das tipologias de área de RE, não se excluindo as situações de sobreposição de tipologias, nem fazendo distinção entre zonas emersas ou marítimas.

Do exposto verifica-se que no município de Ponta Delgada a área emersa que não se encontra afeta à RE bruta é de aproximadamente 11 000,00, o que equivale a cerca de 47% do seu território.

A proposta de RE que se apresenta resulta da adaptação da RE bruta à proposta de ordenamento do município, através da identificação e fundamentação de propostas de áreas a excluir, cumprindo com o disposto na alínea b) do artigo 9.º do Regime Jurídico da REN.

Neste sentido, a identificação das áreas propostas para exclusão da RE resulta da sobreposição da proposta de ordenamento da rPDM\_PD com as áreas integradas na RE bruta, selecionando a interseção com solo urbano e áreas de edificação dispersa propostas, o qual inclui quer áreas efetivamente construídas, quer os compromissos urbanístico quer, ainda, solo programado para satisfação de carências.

Neste contexto, as propostas de exclusão resultam em dois tipos de justificação:

- “C” – áreas efetivamente já comprometidas, que são áreas legalmente edificadas ou autorizadas, com compromissos urbanísticos válidos, atividades económicas, infraestruturas e equipamentos, correspondendo às categorias da proposta de ordenamento designadas de “espaços urbanos consolidados”, “espaços urbanos a consolidar”, “espaços de equipamentos”, “espaços polivalentes industriais, de serviços e logística” e os “espaços de uso especial” – todas estas categorias integradas em solo urbano – às quais se juntam, os “espaços de ocupação turística” e as “áreas de edificação dispersa”, ambas categorias do solo rústico. No contexto do referido, as áreas propostas de exclusão da RE correspondentes a áreas não ocupadas entre edificações, integram-se neste tipo de justificação como “áreas edificadas”;
- “E” – áreas a excluir para satisfação de carências existentes em termos habitacionais e turísticos, integradas em espaços já infraestruturados e parcialmente edificados, e que correspondem a espaços que pela sua localização, pelo seu reduzido nível de compromisso e de ocupação efetiva e pelo potencial de dinamização económica e de atração de residentes, foram selecionadas pelo município como sendo áreas estratégicas de desenvolvimento e concretização do modelo de ordenamento preconizado para o concelho.

Do cruzamento da proposta de ordenamento do rPDM\_PD com as áreas integradas na RE bruta, resultaram um conjunto de propostas de exclusão, identificadas nas tabelas seguintes e na peça desenha “Planta da proposta de RE”, parte integrante do Anexo III do presente relatório.

As áreas cuja proposta de exclusão apresentava dimensões inferiores a 100 m<sup>2</sup> não foram consideradas nesta proposta.

Tabela 3.2\_ Exclusão de áreas efetivamente comprometidas

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C1	17,2	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C2	2,353	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C3	6,993	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C4	1,633	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C5	0,749	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C6	0,281	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C7	4,302	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C8	0,011	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C9	0,096	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C10	0,1	AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C11	17,047	AEIPRA   AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C12	0,097	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C13	0,107	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C14	0,635	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C15	4,622	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C16	2,091	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C17	0,034	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C18	0,769	ZAM   FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C19	4,406	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C20	9,687	AEIPRA	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	Área edificada
C21	0,77	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C22	0,177	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C23	5,009	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C24	0,788	AEIPRA	Espaços de uso especial	Área edificada - Ecomarque MUSAMI e com compromissos
C25	0,936	AEIPRA	Espaços de uso especial	Área edificada - Ecomarque MUSAMI e com compromissos
C26	2,112	AEIPRA	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	Área edificada e com compromissos
C27	2,146	AIV	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C28	41,545	AEIPRA   AIV	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C29	0,267	AEIPRA	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	Área edificada e com compromissos

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C30	2,871	AEIPRA	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada e com compromissos
C31	8,916	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C32	0,211	FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C33	1,464	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C34	0,726	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C35	13,228	ZAM   FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C36	1,274	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C37	0,112	FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C38	0,44	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C39	0,056	FTPC	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C40	0,046	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C41	0,012	AEIPRA	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	Área com compromissos
C42	5,556	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2	Área com compromissos
C43	0,062	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C44	0,786	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C45	0,183	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C46	5,458	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2	Área edificada e com compromissos
C47	0,019	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 3	Área edificada
C48	0,445	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C49	7,498	AEIPRA   AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C50	0,071	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C51	1,641	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C52	0,301	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C53	2,568	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2	Área edificada
C54	0,4	AEIPRA	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada
C55	0,18	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2	Área edificada
C56	0,645	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C57	3,106	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C58	0,014	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C59	0,264	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C60	2,404	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C61	0,013	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C62	6,49	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2	Área edificada e com compromissos
C63	0,158	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C64	0,33	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C65	0,521	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C66	1,815	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C67	0,138	AEIPRA	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada e com compromissos
C68	0,018	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C69	0,142	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C70	5,305	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2	Área edificada e com compromissos
C71	11,587	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C72	3,129	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C73	9,556	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2	Área edificada e com compromissos
C74	0,491	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C75	0,329	AEIPRA	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada
C76	1,241	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C77	0,544	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C78	1,46	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C79	2,006	ZAM   FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C80	0,448	ZAM   FTPC	Espaços de uso especial	Área de infraestruturas ambientais a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C81	3,439	ZAM   FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C82	0,017	AIV	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C83	0,618	AIV	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C84	0,31	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos, de colmatagem do PU e de aproveitamento da infraestruturização existente a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C85	0,307	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C86	0,044	AIV	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C87	0,398	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C88	0,853	ZAM   FTPC	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C89	2,304	ZAM   FTPC	Espaços de uso especial	Área portuária
C90	1,154	ZAM   FTPC	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C91	4,156	ZAM   FTPC	Espaços de uso especial	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C92	0,096	FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C93	5,892	ZAM   FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C94	18,892	ZAM   FTPC	Espaços de uso especial	Área portuária
C95	0,185	FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C96	0,875	ZAM   FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C97	0,363	FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C98	0,363	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C99	0,237	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C100	3,631	AIV	Espaços de uso especial	Área aeroportuária
C101	0,01	FTPC	Espaços de uso especial	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C102	2,998	AIV   AFP	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C103	0,605	AFP	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C104	1,13	AFP	Espaços de uso especial	Área aeroportuária
C105	0,036	AFP	Espaços de uso especial	Área aeroportuária a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C106	7,067	AIV   AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C107	0,376	AEREHS	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	Área edificada
C108	0,189	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C109	1,708	AEIPRA   AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C110	0,969	AEIPRA   AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C111	0,922	AEIPRA   AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C112	0,087	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área com compromissos
C113	0,916	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C114	0,767	AEIPRA   AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C115	0,087	AEIPRA   AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C116	0,117	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C117	0,342	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C118	3,186	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C119	2,32	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C120	0,496	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C121	0,073	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C122	0,946	AEIPRA	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada
C123	2,353	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C124	0,227	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C125	10,789	AEIPRA   AEREHS	Espaços de uso especial	Área militar
C126	0,162	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C127	0,085	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C128	1,791	AEIPRA   AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C129	0,031	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C130	0,278	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C131	0,027	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C132	0,393	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C133	0,034	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C134	0,045	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C135	0,02	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C136	1,719	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C137	0,773	AFP   AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C138	0,445	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C139	0,215	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C140	0,114	AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C141	0,083	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C142	0,126	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C143	4,628	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C144	0,132	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C145	0,846	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C146	0,135	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C147	0,156	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C148	0,028	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C149	0,024	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C150	0,021	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C151	0,31	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C152	0,185	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C153	0,122	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C154	0,633	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C155	0,163	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C156	0,723	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C157	0,683	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C158	0,165	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C159	1,963	AIV   AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C160	0,355	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C161	0,979	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área com compromissos
C162	0,158	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área com compromissos
C163	4,935	AIV   AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C164	6,654	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C165	0,125	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C166	0,142	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C167	3,332	AIV   AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C168	0,125	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C169	0,019	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C170	0,103	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C171	0,833	AEIPRA   AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C172	0,019	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C173	2,121	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C174	0,016	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C175	0,617	AIV   AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C176	0,061	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C177	0,021	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C178	0,116	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C179	2,927	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C180	0,122	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C181	0,18	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C182	0,09	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C183	0,075	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C184	0,039	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C185	3,347	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C186	0,142	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C187	0,01	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C188	0,326	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C189	0,405	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C190	0,041	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C191	1,657	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C192	5,502	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C193	1,692	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C194	0,013	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C195	8,912	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C196	0,944	AEIPRA	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada
C197	0,616	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C198	0,384	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C199	0,223	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C200	1,256	AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C201	0,208	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C202	0,019	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C203	0,023	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C204	0,298	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C205	0,019	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes onde excecionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C206	0,175	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C207	0,646	ZAM   FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C208	0,035	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C209	0,032	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C210	0,026	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C211	0,055	AIV	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes onde excepcionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C212	0,261	AIV   AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes onde excepcionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C213	0,497	ZAM   FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C214	5,486	ZAM   FTPC	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C215	1,753	ZAM   AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C216	0,557	AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C217	0,03	AIV	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C218	0,108	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos, onde excepcionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C219	0,012	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C220	0,599	ZAC	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C221	0,037	ZAC	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C222	0,024	ZAC	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes onde excepcionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação,

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
				desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C223	0,026	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes onde excecionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C224	0,856	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C225	0,345	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C226	0,168	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C227	0,282	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C228	1,382	AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C229	0,071	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C230	0,287	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C231	0,221	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C232	0,335	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C233	0,46	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C234	0,094	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C235	0,68	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C236	3,28	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C237	0,533	AIV   AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C238	0,045	AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C239	0,41	AIV   AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C240	0,194	AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C241	0,864	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C242	0,097	AFP   AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C243	0,17	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C244	0,194	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C245	0,013	AFP	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C246	0,127	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C247	1,736	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C248	0,174	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área com compromissos
C249	0,061	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área edificada, onde excecionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C250	0,031	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área edificada, onde excecionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C251	0,112	AIV   AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada, onde excecionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C252	0,095	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C253	0,022	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C254	0,038	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C255	0,966	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C256	0,075	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C257	0,04	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C258	0,03	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C259	0,184	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área edificada, onde excecionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C260	1,123	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C261	0,137	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C262	3,897	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C263	1,17	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C264	0,073	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C265	0,625	AEREHS	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C266	0,229	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C267	0,157	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C268	0,65	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C269	0,374	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C270	0,337	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C271	0,072	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C272	3,325	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C273	0,021	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C274	2,096	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C275	0,334	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C276	0,067	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C277	0,828	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C278	0,089	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C279	0,016	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C280	1,661	AIV   AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C281	0,902	AIV   AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C282	0,521	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C283	0,068	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C284	0,034	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C285	0,576	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C286	0,146	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C287	1,372	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C288	0,839	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C289	1,051	AEREHS	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada
C290	0,14	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C291	1,958	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C292	0,146	AEREHS	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C293	0,069	AIV	Espaços urbanos consolidados	Área edificada, onde excepcionalmente, enquanto não houver cartografia de pormenor, admitem-se obras de construção, urbanização e ampliação, desde que apresentado um estudo geológico e geotécnico
C294	0,402	AEREHS	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C295	0,792	AIV   AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C296	0,234	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C297	0,708	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C298	1,594	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C299	1,206	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C300	0,274	AEREHS	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	Área edificada
C301	0,016	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C302	2,882	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C303	0,919	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C304	3,302	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C305	0,74	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C306	1,26	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área com compromissos
C307	2,918	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C308	3,173	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
C309	0,175	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C310	0,316	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C311	1,102	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C312	0,013	AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C313	2,936	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C314	2,254	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C315	1,516	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C316	0,047	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C317	1,166	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C318	0,934	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada
C319	0,073	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C320	0,164	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C321	0,478	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C322	0,337	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C323	0,066	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C324	0,541	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C325	0,803	AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C326	0,485	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C327	0,537	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C328	0,221	AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C329	1,118	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C330	2,391	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C331	7,313	AEIPRA   AFP	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada a desafetar da RE, permanecendo abrangida pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C332	0,859	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C333	12,308	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C334	0,022	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C335	2,866	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C336	6,041	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C337	2,352	AIV AFP	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos a desafetar da RE, permanecendo abrangida

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
				pelo regime das áreas de risco natural, onde não são permitidas novas construções
C338	0,387	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C339	1,354	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C340	0,823	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C341	7,386	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C342	6,342	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada e com compromissos
C343	1,469	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C344	0,709	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área edificada
C345	2,268	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Área com compromissos
C346	17,943	AEIPRA	Espaços de ocupação turística	Área edificada e com compromissos
C347	0,333	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada e com compromissos
C348	0,097	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1	Colmatar perímetro urbano/ maximização de infraestruturas existentes
C349	0,281	AEIPRA	Espaços urbanos consolidados	Área edificada

Legenda: AEIPRA – Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos; AEREHS - Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; AFP – Arribas e respetivas faixas de proteção; AIV – Áreas de instabilidade de vertentes; FMPC - Faixa marítima de proteção costeira; FTPC - Faixa terrestre de proteção costeira; ZAC – Zonas ameaçadas pelas cheias; ZAM - Zonas ameaçadas pelo mar

Tabela 3.3\_ Exclusão de áreas destinadas à satisfação de carências existentes

N.º de ordem	Área (ha)	Tipologia de RE	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
E1	4,99	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2	Área programada para satisfação de carência em termos de espaços de equipamentos e infraestruturas, em continuidade com área de espaço urbano consolidado
E2	4,60	AEIPRA	Áreas urbanas a consolidar de tipo 3	Área programada para satisfação de carência em termos de espaços de equipamentos e infraestruturas, em continuidade com área de espaço urbano consolidado

Legenda: AEIPRA – Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos

As áreas efetivamente já comprometidas (“C”) correspondem a uma área total de 543,0 ha e incidem sobretudo na categoria de “Áreas urbanas a consolidar tipo 1” (cerca de 246,0 ha) e de “Espaços urbanos consolidados” (cerca de 123,7 ha), seguindo-se a categoria dos “Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística” (cerca de 60 ha), dos “Espaços de uso especial (cerca de 43,1 ha) e das “Áreas urbanas a consolidar tipo 2” (cerca de 42,6 ha). Nas restantes categorias da proposta de ordenamento, as áreas propostas a exclusão, apresentam todas menos de 20 ha.

Relativamente às áreas a excluir para satisfação de carências existentes em termos de equipamentos e infraestruturas (“E”), estas abrangem uma área total de aproximadamente 9,6 ha e dividem-se entre as qualificações do solo de “Áreas urbanas a consolidar do tipo 2” (5,0 ha) e “Áreas urbanas a consolidar do tipo 3” (4,6 ha), correspondendo a espaços selecionados pelo município como sendo áreas estratégicas de desenvolvimento e concretização do modelo de ordenamento preconizado para o concelho.

Na tabela seguinte sintetiza-se as áreas propostas para exclusão da RE segundo o tipo justificação de exclusão e as tipologias de RE afetadas. Por vezes coexiste mais que uma tipologia RE no mesmo espaço, havendo sobreposição total ou parcial de diferentes tipologias na mesma área de exclusão, esta situação corresponde a um adicional de 44,0 ha.

Tabela 3.4\_ Exclusão de áreas destinadas à satisfação de carências existentes

Tipologia de RE	Áreas efetivamente já comprometidas (C)			Áreas para satisfação de carências existentes (E)		
	Área (ha)	% referente à tipologia	% referente ao concelho	Área (ha)	% referente à tipologia	% referente ao concelho
<b>Áreas de proteção do litoral</b>						
Faixa marítima de proteção costeira	14,94	0,43	0,06	-	-	-
Praias	-	-	-	-	-	-
Ilhéus e rochedos emersos no mar	-	-	-	-	-	-
Arribas e respetivas faixas de proteção	34,37	4,16	0,15	-	-	-
Faixa terrestre de proteção costeira	37,97	71,85	0,16	-	-	-
<b>Áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológicos terrestre</b>						
Cursos de água e respetivos leitos e margens	-	-	-	-	-	-
Lagoas e respetivos leitos, margens e faixa de proteção	-	--	-	-	-	-
Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos	360,34	10,65	1,54	9,59	0,28	0,04
<b>Áreas de prevenção de riscos naturais</b>						
Zonas ameaçadas pelo mar	37,83	23,71	0,16	-	-	-
Zonas ameaçadas pelas cheias	0,77	6,65	0,00	-	-	-
Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo	87,27	1,43	0,37	-	-	-
Áreas de instabilidade de vertentes	13,47	0,40	0,06	-	-	-
<b>Total</b>	<b>586,94</b>	<b>2,95</b>	<b>2,52</b>	<b>9,59</b>	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>

A área total a excluir da RE, considerando as diferentes tipologias de área, é de 596,53 ha, correspondendo esta área na sua grande maioria, de acordo com a proposta de ordenamento da rPDM\_PD e como já referido, às Áreas urbanas a consolidar de tipo 1. As tipologias de área de RE mais afetadas são as “Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos” e as “Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo”, que correspondem a mais cerca de 76,6% da área total de desafetações. Excluindo as sobreposições entre tipologias de RE, a área a excluir é de 552,57 ha.

A Proposta da RE final entra-se no Anexo III do presente relatório, bem como integra a Planta de Condicionantes 2, parte integrante do Volume I.

### 3.1.3 Reserva Agrícola Regional

A RAR que integra a planta de condicionantes constitui uma proposta de delimitação a validar pela entidade competente que se articula com a proposta de ordenamento.

A proposta de RAR baseia-se na nova RAR de 2020, disponibilizada pelo IROA e na proposta de ordenamento que se apresenta, incluindo adicionalmente propostas de reafetação de áreas desafetadas no âmbito da elaboração do PDM em vigor, neste caso, tendo por base a delimitação da RAR de 1999, fornecida pela CMPD, e as áreas de solo urbano em vigor.

Na planta em anexo e nas tabelas seguintes, identificam-se as áreas que se propõe desafetar da RAR, as quais correspondem às áreas coincidentes com áreas classificadas de solo urbano e áreas qualificadas de edificação dispersa, para as quais é essencial garantir a capacidade de edificação.

Simultaneamente propõe-se reafectar áreas na RAR que correspondem a áreas do solo urbano no PDM em vigor e que na atual proposta revertem para o solo rústico, excluindo-se as sobreposições com áreas agora qualificadas de “espaços naturais e culturais” e de “espaços florestais”.

A área mínima contabilizada foi de 500 m<sup>2</sup>, tendo-se, contudo, efetuado e cartografado reafecções de áreas em continuidade com áreas da RAR de 2020 independentemente da sua dimensão, as quais são consideradas como acertos cartográficos.

Importa ainda referir que a metodologia aplicada para a identificação de áreas a reafectar, não considerou as áreas que, apesar de atualmente de qualificadas como “espaços agrícolas” e de serem RAR em 1999, não se encontram na continuidade de áreas de RAR de 2020, assumindo-se, por isso, tratar-se de áreas sem capacidade de uso para integrarem a RAR.

O balanço da alteração que se propõe a nível da RAR corresponde à desafetação de 37,5 ha e à reafecção de 114,39 ha.

Na planta que integra o Anexo III apresenta-se a delimitação das áreas a desafetar e a reafectar à RAR, bem como a proposta de RAR final, a qual também surge representada na planta de condicionantes I.

**Tabela 3.5\_ Áreas a desafetar da RAR**

Nº de ordem	Área (m <sup>2</sup> )	Freguesia	Fundamentação
D1	851,07	Rosto do Cão (Livramento)	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D2	525,39	Rosto do Cão (Livramento)	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D3	932,10	Rosto do Cão (São Roque)	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D4	3 401,25	Rosto do Cão (São Roque)	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D5	649,17	Rosto do Cão (São Roque)	Espaços polivalentes industriais, serviços e logística
D6	683,50	Rosto do Cão (São Roque)	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D7	3 387,50	Rosto do Cão (São Roque)	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2
D8	2 356,44	Fajã de Baixo	Áreas urbanas a consolidar de tipo 2
D9	2 021,31	Fajã de Baixo	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D10	3 369,22	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D11	2 774,23	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D12	994,60	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D13	1 526,07	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D14	626,69	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D15	2 272,61	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D16	36 507,44	Arrifes	Espaços polivalentes industriais, serviços e logística
D17	585,46	Arrifes	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D18	1 097,05	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D19	677,44	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D20	20 122,52	Arrifes	Espaços polivalentes industriais, serviços e logística
D21	936,86	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D22	10 061,94	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D23	1 394,44	Arrifes	Área de equipamentos de utilização coletiva
D24	6 514,34	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D25	1 078,43	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D26	5 544,32	Relvas	Espaços polivalentes industriais, serviços e logística
D27	959,11	Arrifes	Espaços urbanos consolidados de tipo 3
D28	89 360,70	Arrifes	Espaços de uso especial
D29	554,56	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D30	45 122,07	Arrifes	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D31	2 210,98	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D32	844,98	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D33	3 576,02	Relva	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D34	709,56	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D35	1 345,27	Arrifes	Espaços urbanos consolidados
D36	1 849,88	Covoada	Espaços urbanos consolidados
D37	7 860,72	Covoada	Espaços urbanos consolidados
D38	1 445,09	Relva	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D39	1 884,75	Covoada	Espaços urbanos consolidados

Nº de ordem	Área (m <sup>2</sup> )	Freguesia	Fundamentação
D40	1 260,19	Covoada	Espaços urbanos consolidados
D41	607,56	Feiteiras	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D42	13 087,87	Feiteiras	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D43	2 273,88	Candelária	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D44	3 723,39	Candelária	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D45	6 256,09	Candelária	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D46	2 015,17	Ginetes	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D47	1 442,83	Ginetes	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D48	1 584,90	Ginetes	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D49	1 722,25	Ginetes	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D50	553,93	Ginetes	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D51	40 435,62	Sete Cidades	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D52	551,92	Ginetes	Espaços urbanos consolidados
D53	878,74	Ginetes	Espaços urbanos consolidados
D54	2 780,68	Mosteiros	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D55	536,14	Mosteiros	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D56	3 880,82	Mosteiros	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D57	756,42	Mosteiros	Espaços urbanos consolidados
D58	1 877,96	Pilar da Bretanha	Espaços urbanos consolidados
D59	947,08	Pilar da Bretanha	Espaços urbanos consolidados
D60	2 076,21	Pilar da Bretanha	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D61	2 053,51	Pilar da Bretanha	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D62	915,90	Pilar da Bretanha	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D63	572,94	Ajuda da Bretanha	Espaços urbanos consolidados
D64	830,72	Remédios	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D65	1 570,59	Capelas	Espaços urbanos consolidados
D66	501,08	São Vicente Ferreira	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D67	918,99	São Vicente Ferreira	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D68	6 415,45	Fenais da Luz	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
D69	3 510,26	Fenais da Luz	Áreas urbanas a consolidar de tipo 1
<b>Total</b>	<b>375154,12</b>		

Tabela 3.6\_ Áreas a reafectar à RAR

Nº de ordem	Área (m <sup>2</sup> )	Freguesia	Fundamentação
R1	1 077,88	Rosto do Cão (Livramento)	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R2	1 148,86	Rosto do Cão (São Roque)	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R3	1 271,17	Rosto do Cão (São Roque)   Fajã de Baixo	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R4	520,39	Rosto do Cão (São Roque)	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R5	528,09	Fajã de Baixo	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R6	119 700,43	Fajã de Cima	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R7	1 161,40	Ponta Delgada (São Sebastião)	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R8	914,83	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020

Nº de ordem	Área (m <sup>2</sup> )	Freguesia	Fundamentação
R9	4 261,66	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R10	634,19	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R11	22 839,48	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R12	5 925,11	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R13	45 285,51	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R14	1 683,63	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola em continuidade com área adjacente semelhante
R15	3 298,76	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R16	4 259,89	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R17	25 583,40	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R18	613,93	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R19	4 352,24	Arrifes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R20	58 978,50	Relva	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R21	16 023,04	Covoada	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R22	1 582,54	Relva	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R23	5 015,56	Covoada	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R24	1 650,06	Covoada	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R25	7 326,00	Feteiras	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola
R26	13 661,21	Feteiras	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola
R27	2 297,74	Feteiras	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R28	1 172,57	Feteiras	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R29	25 269,15	Feteiras	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R30	5 571,01	Feteiras	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto

Nº de ordem	Área (m <sup>2</sup> )	Freguesia	Fundamentação
R31	913,76	Candelária	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R32	791,19	Candelária	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R33	882,56	Candelária	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R34	12 536,37	Candelária	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R35	5 609,46	Candelária	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R36	5 793,00	Candelária	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R37	19 965,27	Candelária	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R38	5 747,73	Candelária	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R39	10 830,07	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020
R40	1 287,13	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R41	631,82	Ginetes	Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto e espaço natural e cultural
R42	3 600,81	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R43	70 850,18	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R44	551,41	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R45	16 046,63	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R46	787,10	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R47	3 697,19	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R48	12 387,04	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R49	732,47	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola
R50	8 412,66	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto

Nº de ordem	Área (m <sup>2</sup> )	Freguesia	Fundamentação
R51	643,02	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R52	4 615,40	Ginetes	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R53	612,85	Mosteiros	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R54	8 218,50	Mosteiros	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R55	948,45	Pilar da Bretanha	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R56	509,95	Pilar da Bretanha	Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R57	3 927,44	Pilar da Bretanha	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R58	2 300,17	Pilar da Bretanha	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R59	657,66	Pilar da Bretanha	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R60	3 629,80	Pilar da Bretanha	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R61	20 732,44	Pilar da Bretanha	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R62	1 463,99	Pilar da Bretanha	Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R63	717,58	Pilar da Bretanha	Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R64	15 747,83	Ajuda da Bretanha	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020
R65	20 468,66	Ajuda da Bretanha	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020
R66	691,49	Remédios	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020
R67	1 167,48	Remédios	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R68	572,46	Remédios	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R69	16 476,05	Santa Bárbara	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R70	5 453,66	Santa Bárbara	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R71	21 625,31	Santa Bárbara	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R72	3 047,01	Santa Bárbara	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos

Nº de ordem	Área (m <sup>2</sup> )	Freguesia	Fundamentação
R73	4 009,40	Santa Bárbara	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R74	839,72	Santa Bárbara	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R75	12 930,50	Santo António	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R76	32 323,21	Santa Bárbara   Santo António	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico com perímetro urbano e espaços naturais e culturais propostos
R77	65 320,05	Capelas	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R78	9 202,15	Capelas	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R79	22 159,31	São Vicente Ferreira	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R80	17 946,13	São Vicente Ferreira	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R81	5 278,27	São Vicente Ferreira	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R82	2 096,38	Fenais da Luz	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R83	17 716,09	Fenais da Luz	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R84	59 595,37	Fenais da Luz	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R85	55 736,63	Fenais da Luz	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R86	62 235,40	Fenais da Luz	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R87	30 251,15	Fenais da Luz	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020
R88	750,34	Fenais da Luz	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R89	3 609,19	Fenais da Luz	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
R90	20 750,13	Fenais da Luz	Solos urbanizados e/ou cuja urbanização é possível programar no PDM em vigor (RAR 1999), qualificado de espaço agrícola e adjacente a área de RAR 2020   Acerto cartográfico RAR 2020/ perímetro urbano proposto
<b>Total</b>	<b>1 143 878,21</b>		

*[Página propositadamente deixada em branco]*

### 3.1.4 Classificação do solo

O modelo de ordenamento proposto para Ponta Delgada traduz as orientações legais relativas à classificação e à qualificação do solo, procedendo à alteração do modelo preconizado no PDM em vigor que se sintetiza na tabela seguinte.

Tabela 3.7\_ Estrutura de classificação e qualificação do PDM\_PD em vigor

<b>Solo rural</b>	
Espaços naturais	Áreas de proteção às arribas, linhas de água e lagoas Paisagem protegida das Sete Cidades, excluindo o aglomerado urbano Reserva Florestal de Recreio do Pinhal da Paz Monumento natural regional do Pico das Camarinhas e Ponta da Ferraria Monumento natural regional da gruta do Carvão Outras áreas naturais com vocações específicas, designadamente: zonas balneares e cavidades vulcânicas.
Espaços florestais	
Espaços agrícolas	
Espaços de exploração de recursos geológicos	
Usos especiais em solo rural	
<b>Solo urbano</b>	
Solos urbanizados	Áreas históricas Áreas mistas de média densidade Áreas mistas de alta densidade Áreas de reconversão urbanística da frente litoral da cidade Áreas predominantemente habitacionais Áreas de equipamentos coletivos Áreas programadas Áreas com interesse cultural, patrimonial e paisagístico Usos especiais em solo urbano
Solos cuja urbanização é possível programar	Áreas habitacionais de nível I Áreas habitacionais ou mistas de nível II Áreas habitacionais ou mistas de nível III Áreas habitacionais ou mistas de nível IV Áreas habitacionais ou mistas de nível V Áreas habitacionais ou mistas de nível VI Áreas para habitação social e equipamentos coletivos Áreas de reserva para equipamentos coletivos Áreas para atividades económicas propostas Área turística do campo de golfe da Batalha
Solos afetos ao espaço público ou com especial interesse ambiental ou paisagístico	Áreas verdes de proteção Áreas verdes de enquadramento Áreas verdes urbanas

Fonte: CMPD

De acordo com o enquadramento legal vigente, a classificação do solo corresponde à distinção entre solo urbano e solo rústico, traduzindo o destino básico dos solos com respeito pela sua natureza.

Por solo urbano, entende-se o solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação, podendo ainda ser classificados como solo urbano os terrenos que, cumulativamente: i) ainda estejam classificados em instrumento de gestão territorial em vigor como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada; ii) sejam propriedade exclusivamente pública; iii) o uso predominante previsto seja o habitacional; iv) a sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma estratégia local de habitação ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados.<sup>4</sup>

Por sua vez, entende-se por solo rústico aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração

<sup>4</sup> Em conformidade com a Lei de Bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, na sua redação atual.

de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

Conforme referido no relatório de caracterização e diagnóstico (capítulo 2.2), o solo urbano do PDM\_PD em vigor apresenta um nível médio de ocupação da ordem dos 75%, sendo que cerca de metade da área ocupada tem potencial de densificação. O capítulo 4.2 do mesmo relatório permite perceber que os perímetros urbanos do concelho não têm todos o mesmo nível de execução, e por outro lado, que os solos urbanizados apresentam níveis de preenchimento muito maiores do que os solos qualificados como de urbanização programada.

O PDM em vigor já contempla a distinção básica entre solo urbano e solo rústico (embora ainda o designe por solo rural). Assim, a revisão da classificação do solo a operar no presente procedimento envolve essencialmente:

- A atualização da nomenclatura de “solo rural” para “solo rústico”, um aspeto que não apresenta qualquer complexidade, sendo apenas uma alteração formal;
- A definição do solo urbano à luz de um novo conceito assente num conjunto de critérios, aspeto que envolve a delimitação dos perímetros urbanos e a ponderação conjugada do grau de ocupação quer dos solos urbanizados, quer dos solos cuja urbanização é possível programar definidos no PDM em vigor;
- A consequente afetação às categorias do solo rústico das áreas anteriormente afetadas ao solo urbano, quando não urbanizadas.

No que diz respeito à definição dos solos a classificar como solo urbano, para além do conceito de solo urbano propriamente dito, há que ter em consideração o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, regulamentando o RJIGT. De acordo com o n.º 3 do artigo 7.º, a classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:

- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Seguidamente explicita-se de que modo se garante o cumprimento dos critérios em causa na proposta de rPDM\_PD.

### **Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal**

A delimitação do solo urbano que se propõe assenta numa leitura da rede urbana distinta da que suportou o modelo de ordenamento do PDM em vigor, conforme se poderá confirmar no capítulo 5.1 do relatório de caracterização e diagnóstico. Na “nova” rede urbana, a cidade de Ponta Delgada é alargada de modo a incluir alguns núcleos que se encontravam individualizados no sistema urbano do PDM em vigor, o mesmo acontecendo com o conjunto de aglomerados constituído pelas freguesias de Capelas, S. Vicente e Fenais da Luz. Tal aglutinação apenas reflete a situação de facto, ou seja, de continuidade territorial da ocupação urbana bem como as interdependências dos núcleos em causa. No entanto, o reforço de tal continuidade já era assumido pelo PDM em vigor na delimitação dos perímetros urbanos. No que se refere aos aglomerados



contudo, salientar que a lei prevê, nestes casos, a adoção de soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.

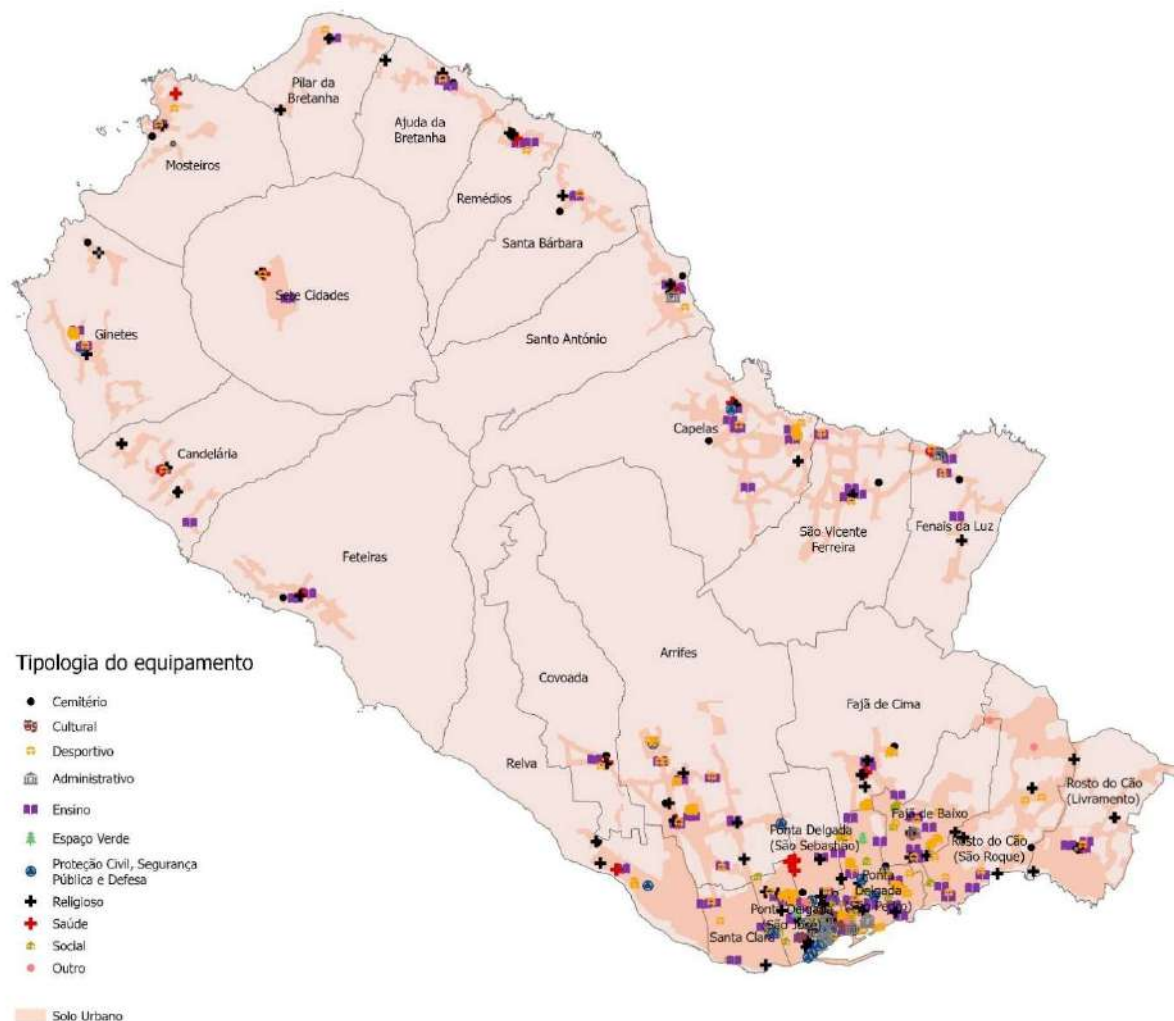
As áreas do solo urbano que se encontram ocupadas apenas parcialmente e que, por isso, carecem de estruturação têm, em alguns casos, associadas o desenho de vias propostas, sempre que se pretende condicionar o traçado dos arruamentos a construir pelos respetivos proprietários ou promotores. De um modo geral, este tipo de áreas devem ser objeto de uma execução programada, motivo pela qual têm associada a delimitação de UOPG, com o objetivo de garantir uma ocupação estruturada, infraestruturas adequadas e uma paisagem qualificada, a par de um maior aproveitamento urbanístico.

O desenho constante do Anexo III - Planta de pormenor da delimitação dos perímetros urbanos permite evidenciar a relação dos perímetros urbanos com as redes de infraestruturas existentes, designadamente a rede viária e os eixos servidos pela rede de abastecimento de água.

### Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais

A cobertura das áreas urbanas em termos de equipamentos de utilização coletiva, que se encontra descrita no relatório de caracterização e diagnóstico, e que é assumida como adequada apesar de carecer de algum investimento, tem subjacente a complementaridade entre freguesias num quadro de economia de recursos. Por outro lado, os investimentos neste domínio carecem de negociação e compromisso do Governo Regional na medida em que muitos dos equipamentos não são da tutela municipal. A aposta na melhoria do sistema de transportes públicos, que é preconizada no PAMUS, constitui uma forma de promover um maior acesso aos equipamentos coletivos existentes.

Figura 3.2\_ Distribuição dos equipamentos coletivos existentes em Ponta Delgada



## **Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial**

Partindo do reconhecimento de que cerca de 25% do solo urbano delimitado no PDM em vigor se encontra desocupado e que esta ausência de ocupação não é apenas característica dos solos cuja urbanização é possível programar mas também dos solos considerados como urbanizados, onde as áreas “vazias” correspondem a cerca de 12% desses solos, a redelimitação do solo urbano assentou, por um lado, na situação existente, traduzida na cartografia de base, na planta da situação existente e na planta dos compromissos urbanísticos, e por outro lado, nos princípios de garantia da coerência urbana, de garantia da qualificação do existente, da sua consolidação, do uso sustentável dos recursos e, por fim, das necessidades de estruturação urbana futura.

Nesse sentido, o exercício procurou amarrar a edificação existente à estrutura viária e ecológica, assumindo alguns dos “vazios” existentes como oportunidades de colmatação, para fixar novas atividades e residentes, numa ótica de otimização da rede de infraestruturas existente.

De uma forma transversal, a redelimitação procurou evitar alargamentos e conter as áreas de maior dispersão da edificação, promovendo, na cidade, a densificação da ocupação urbana. Sem prejuízo de algumas situações pontuais de correção onde houve necessidade de ampliar os perímetros para abranger as preexistências, verificou-se um recuo noutras áreas que não foram objeto de ocupação ou compromisso no período de vigência do PDM, quer em casos de desenvolvimento linear periférico, quer em casos de espaços de “traseira” entre várias frentes urbanas.

Este processo de delimitação, de carácter exaustivo, seguiu uma metodologia que cruza 3 tipos de informação:

- Elementos de referência;
- Informação de sobreposição;
- Opções de planeamento.

Os elementos de referência constituem a base do processo de delimitação dos perímetros urbanos, sendo os limites físicos do território que apoiam o processo. Os principais elementos cartográficos de apoio são a rede viária, a rede hidrográfica e o edificado. Complementarmente, foi utilizado o ortofotomapa para interpretação da estrutura da propriedade, quando necessário.

Para este efeito, os edifícios constantes da cartografia de base foram selecionados de modo a desconsiderar os que não revelem dimensões e/ou funções não associadas ao espaço urbano, como seja, armazéns agrícolas, estufas, garagens, estaleiros, arrecadações, anexos e outras construções e estruturas de carácter efémero. Esta operação só foi possível porque a cartografia base possui a tipificação da componente edificado. Esta informação do edificado foi essencial para construir um dos elementos que integra a informação de sobreposição seguidamente descrita.

A rede viária funciona como elemento de referência na medida em que é o elemento estruturante dos espaços urbanos existentes, procurando-se fomentar a ocupação urbana apenas em torno dos arruamentos pavimentados e devidamente infraestruturados. Para tal, o desenho dos perímetros urbanos apoiou-se num buffer de 50m em torno dos eixos viários onde existe rede de abastecimento de água. Por outro lado, a rede viária é referência para definição dos limites à qualificação do solo.

Por sua vez, a rede hidrográfica funcionou igualmente como elemento de referência já que as respetivas margens (buffer de 10m) foram consideradas espaços verdes ou integrados nos espaços naturais e paisagísticos, tendo umas vezes constituído elemento barreira e noutras elemento estruturante.

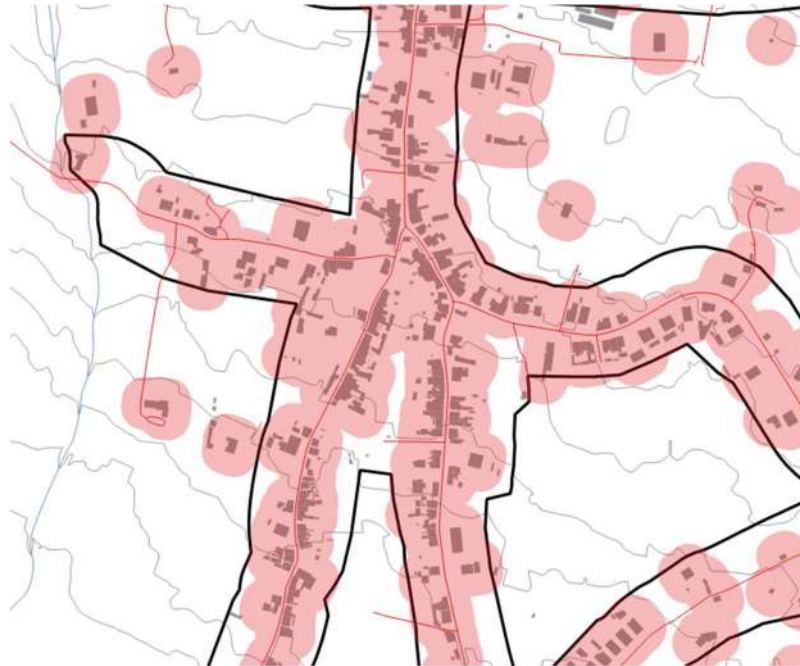
Por fim, refere-se que o perímetro urbano do PDM em vigor também foi considerado elemento de referência, porque em várias ocasiões foi essencial manter a respetiva delimitação e noutras a classificação preexistente informou a tomada de decisão.

Para além dos elementos da carta base e do PDM em vigor, inclui-se ainda nos elementos de referência, outras fontes cartográficas como sejam os ortofotomapas que funcionam de forma complementar à carta base e ajudam a clarificar dúvidas relativamente à mesma.

Em suma, pode-se referir que os elementos de referência são inquestionavelmente elementos de base, homologados ou vigentes, não podendo ser colocados em causa neste processo.

A informação de sobreposição inclui elementos de vários âmbitos e, comparativamente aos elementos de referência, constitui um grupo mais flexível. Incluem-se neste grupo, a planta de situação existente, especialmente as áreas urbanas, que permitiram uma primeira abordagem aos vazios do solo urbano em vigor. Simultaneamente foi utilizado um buffer ao edificado (faixa de 25m em torno dos edifícios selecionados) e que origina uma “mancha” cuja análise de continuidade permite identificar núcleos de edifícios ou edifícios mais isolados, apoiando a distinção do que são aglomerados urbanos do que são edificações isoladas compatíveis com o solo rústico.

Figura 3.3\_ Exemplo que ilustra a delimitação do perímetro urbano proposto tendo por base o buffer ao edificado existente



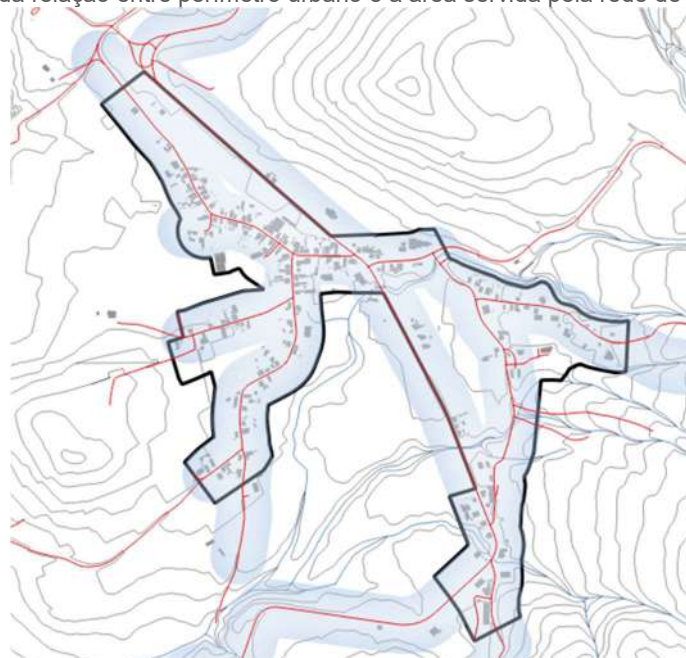
Constitui informação de sobreposição a delimitação dos compromissos urbanísticos identificados na respetiva planta. Neste caso, e dado que a não integração em solo urbano de um compromisso, não coloca em causa direitos juridicamente consolidados, os compromissos urbanísticos que contribuem para densificar as áreas urbanas e para explicar a sua consistência foram integrados em solo urbano e, por essa razão, existem áreas que ainda não estão efetivamente ocupadas, mas sobre as quais existem operações urbanísticas aprovadas.

Figura 3.4\_ Ilustração da relação entre perímetro urbano e os compromissos urbanísticos



A rede de abastecimento de água foi analisada na perspetiva de se encontrar eixos de infraestrutura, ou seja, arruamentos urbanos onde existe abastecimento de água. Para tal, foi cruzada a informação do traçado da rede de águas com a rede viária e definidos esses eixos. É sabido que existem outras áreas com rede de águas que não acompanham a rede viária e que são mais características de um povoamento rural, mas considera-se que para efeitos do presente exercício, deve ser valorizado o conceito de via infraestruturada. Importa referir que o critério infraestrutura não garante, por si só, a classificação como solo urbano, tendo que haver outros critérios a ter em conta. A presença de outras redes de infraestruturas que se encontram mais disseminadas do que o abastecimento de água, como a eletricidade e as telecomunicações, não foram consideradas para efeitos de identificação de eixos infraestruturados.

Figura 3.5\_ Ilustração da relação entre perímetro urbano e a área servida pela rede de abastecimento de água



Por sua vez, foi considerada informação de sobreposição com restrições e servidões, nomeadamente a Reserva Ecológica proposta ou a Reserva Agrícola Regional entre outras. De um modo geral, procurou-se evitar a classificação do solo urbano sobre este tipo de áreas. Relativamente à RE e RAR remete-se para os respetivos capítulos 3.1.2 e 3.1.3 a fundamentação das propostas de desafetação. Por fim, de referir a articulação com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Miguel, relativamente ao qual se procurou evitar a sobreposição entre solo urbano e a Zona A, salvo ajustes de pormenor à cartografia homologada.

O desenho constante do Anexo III - Planta de pormenor da delimitação dos perímetros urbanos permite evidenciar a relação dos perímetros urbanos a informação diversa utilizada nesta metodologia.

No que se refere às opções de planeamento, e considerando os desafios de desenvolvimento do concelho e objetivos do PDM, identificaram-se os seguintes:

- Salvar o modelo de povoamento existente;
- Garantir a exequibilidade dos projetos públicos;
- Garantir a capacidade para acolher novos empreendimentos de promoção privada, sejam habitacionais, turísticos ou industriais/empresariais que contribuam para fixar população e criar emprego no concelho;
- Promover o reforço da estrutura ecológica municipal através da constituição de espaços verdes;
- Considerar a localização de equipamentos de utilização coletiva;
- Garantir a colmatação das frentes edificadas existentes;
- Promover a consolidação ou estruturação de vazios urbanos internos ao tecido urbano, especialmente de áreas inferiores a 3 / 4 hectares (sem dimensão para constituem autonomamente polígonos de solo rústico);
- Promover a qualidade do espaço urbano;
- Promover a diversificação funcional e a fixação de usos complementares ao habitacional.

A aplicação cruzada e ponderada da metodologia descrita conduziu à delimitação de novos perímetros urbanos os quais, na globalidade, concretizam os seguintes princípios:

- Manutenção em solo urbano, das áreas qualificadas no PDM em vigor como solo urbanizado que estejam edificadas em contínuo;
- Manutenção em solo urbano as áreas qualificadas no PDM em vigor como solo urbanizado que não estejam edificadas, mas que se situem na envolvente de vias servidas pela rede de abastecimento de água, e desde que não promovam a fragmentação urbana;
- Manutenção em solo urbano das áreas qualificadas no PDM em vigor como solo cuja urbanização é possível programar com compromissos urbanísticos e desde que em contínuo com o edificado existente e desde que não conflituem com riscos ou áreas naturais e culturais e áreas de especial interesse natural, cultural e paisagístico do POOC;
- Ajustamento do perímetro urbano pontualmente, ou seja, em locais efetivamente edificados na proximidade do solo urbano e desde que não conflituem com riscos ou áreas naturais e culturais e áreas de especial interesse natural, cultural e paisagístico do POOC;
- Recuo do perímetro urbano em zonas não edificadas nem comprometidas na envolvente à rede viária regional;
- Classificação como solo rústico de áreas não ocupadas e que não têm vocação para uma ocupação avulsa (espaços de “traseira” relativamente às frentes urbanas existentes) porque serem um risco para desvirtuar o modelo de povoamento existente (linear).

Ainda que se tenha procurado aplicar esta metodologia o mais rigorosamente possível a toda a área do concelho onde existe ocupação urbana, a aplicação caso a caso é sempre geradora de exceções e ajustamentos à realidade concreta.

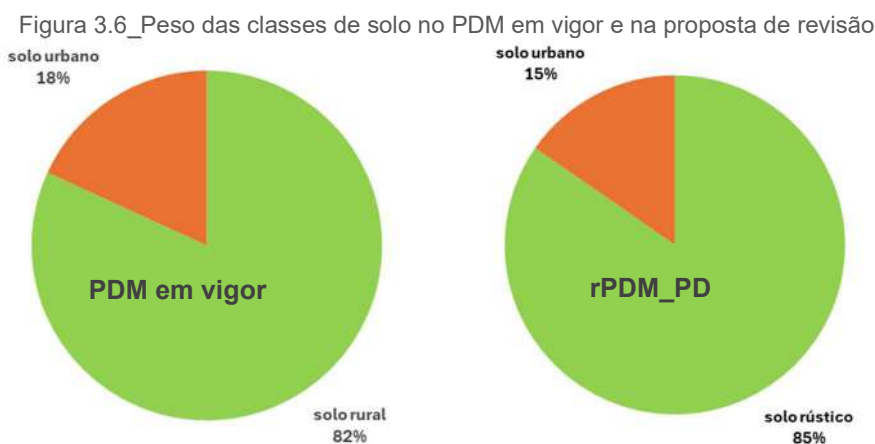
Contudo, a aplicação da metodologia acima descrita para a globalidade das áreas urbanas do concelho não constitui uma tarefa automática com recurso a ferramentas digitais ou algoritmos. Ao invés, corresponde a uma opção de desenho, decidido caso a caso, e que se executa com base na leitura e interpretação holística do território, apresentando assim um determinado grau de subjetividade.

Dada a estrutura e configuração da cidade de Ponta Delgada, o seu perímetro urbano proposto contém alguns espaços de maior dimensão que constituem, na maior parte dos casos, áreas remanescentes das frentes urbanas que se optou por manter em solo urbano, de modo a permitir criar uma oferta de solo para as funções urbanas, mas especialmente para habitação atendendo às necessidades identificadas na Carta Municipal de Habitação que o Município aprovou. Trata-se de áreas com reduzida vocação para a agricultura por estarem segmentadas por infraestruturas e/ou adjacentes a edifícios existentes ou previstos (compromissos) numa área bem servida de serviços e infraestruturas que importa otimizar.

No sentido que otimizar o aproveitamento urbanísticos destas áreas, a sua maioria corresponde a UOPG definidas no plano, às quais se associam normas que promover uma ocupação estruturada e não avulsa do espaço, para além da sua densificação. São, portanto, espaços de desenvolvimento estratégico do Município para os quais inclusivamente se definem novas vias, configurando uma “opção de planeamento”.

Por se tratar de áreas adjacentes de espaços consolidados ou em processo de consolidação, estas opções não colocam em causa critérios como a inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou a garantia de acesso a equipamentos de utilização coletiva. A coerência dos aglomerados urbanos não é posta em causa na medida em que as áreas em visam densificar e cerzir o tecido urbano existente, aumento a sua conectividade.

Como era de esperar, em face ao atual enquadramento legal, o solo urbano reduziu 18% da sua área face ao previsto no PDM em vigor, o equivalente a 760ha. Nesse sentido, o solo urbano reduziu 3% o seu peso no total do concelho conforme se expressa nos gráficos seguintes.



### 3.1.5 Qualificação do solo

No que diz respeito à qualificação do solo, a proposta de rPDM\_PD pressupõe a atualização do modelo de qualificação do solo, desta feita, adotando as opções do PROTA nesta matéria, em articulação com o Anexo III do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto (RJIGT-A), com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto e, ainda, com a Circular DROAP/2016/29.

Paralelamente, o modelo de qualificação do solo também tem em consideração a ocupação atual do solo e as opções estratégicas de desenvolvimento consubstanciadas nos objetivos da revisão.

As orientações regionais vigentes para a qualificação do solo traduzidas na referida Circular DROAP/2016/29, que articula a aplicação dos diversos regimes aplicáveis, prevê que devem ser consideradas as orientações do PROTA, prioritariamente, e do RJIGT-A, complementarmente e “sempre que se verifiquem omissões ou insuficiências nas disposições do PROTA”, em tudo o que não contrarie da LBSOTU e respetiva regulamentação. Neste contexto, são pontualmente identificados os critérios que são aplicáveis a título complementar provenientes do RJIGT e o DR n.º 15/2015.

Seguindo estas indicações, apresenta-se seguidamente a matriz de qualificação do **solo rústico** passível de ser utilizada, identificando-se as respetivas fontes.

Tabela 3.8\_ Exercício de conjugação das orientações regionais de qualificação do solo rústico

PROTA	RJIGT-A	DR n.º 15/2015	A aplicar
Espaços agrícolas Espaços florestais	Espaços agrícolas ou florestais de produção ou conservação ou espaços de uso múltiplo agrícola e florestal		Espaços agrícolas Espaços florestais
Espaços de exploração de recursos geológicos	Espaços de exploração de recursos geológicos	Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos	Espaços de exploração de recursos geológicos
Espaços naturais e culturais	Espaços naturais Espaços culturais	Espaços naturais e paisagísticos	Espaços naturais e culturais
Espaços de equipamentos	Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas ou ocupações		Espaços de equipamentos
	Espaços afetos a atividades industriais		Espaços afetos a atividades industriais
	Aglomerados rurais		Aglomerados rurais
	Áreas de edificação dispersa		Áreas de edificação dispersa
	Espaços de ocupação turística		Espaços de ocupação turística

Considerando os desafios da revisão acima expostos e não estando em causa alterações estruturais ao modelo global de ordenamento do solo rústico, mas tão só atualizações, as alterações a nível da qualificação do solo rústico traduzem-se essencialmente no seguinte:

- Revisão dos limites das categorias dos espaços agrícolas, naturais e florestais de acordo com informação mais recente e com novos instrumentos de gestão territorial;
- Atualização da nomenclatura dos espaços naturais;
- Eliminação dos espaços de uso especial por incorporação das respetivas áreas noutras categorias;
- Introdução das áreas de edificação dispersa em articulação com o POBHLSC;
- A introdução dos espaços de ocupação turística para colher empreendimentos existentes anteriormente classificados como solo urbano.

Neste contexto, prevê-se a seguinte atualização das designações das categorias do PDM em vigor:

Tabela 3.9\_ Alterações à qualificação do solo rústico

PDM em vigor - Solo rural	rPDM_PD - Solo rústico
Espaços agrícolas	Espaços agrícolas
Espaços florestais	Espaços florestais
Espaço de exploração de recursos geológicos	Espaços de exploração de recursos geológicos
Espaços naturais	Espaços naturais e culturais
Usos especiais em solo rural	-
-	Espaços de ocupação turística
-	Áreas de edificação dispersa

Na qualificação do **solo urbano**, foi realizado um exercício semelhante ao anteriormente apresentado para o solo rústico, que se apresenta na tabela seguinte, ainda que simplificado devido ao facto de não ser necessário recorrer, em complemento, ao DR n.º15/2015.

Tabela 3.10\_ Exercício de conjugação das orientações regionais de qualificação do solo urbano

PROTA <sup>5</sup>	RJIGT-A	A aplicar
Espaços urbanos consolidados	Espaços centrais Espaços residenciais	Espaços urbanos consolidados, eventualmente subdivididos em espaços centrais e espaços residenciais ou em tipologias distintas dos espaços urbanos consolidados
Espaços urbanos a consolidar		Espaços urbanos a consolidar, eventualmente subdivididos em espaços centrais e espaços residenciais ou em tipologias distintas dos espaços urbanos a consolidar
Espaços críticos de regeneração urbana		Espaços críticos de regeneração urbana
Espaços de equipamentos urbanos (que incluem os espaços verdes)	Espaços de uso especial, com possibilidade de subdivisão em áreas destinadas a equipamentos, infraestruturas estruturantes, recreio, lazer, turismo ou a outros usos específicos	Espaços de equipamentos urbanos, a subdividir em função das necessidades, em espaços verdes, espaços de equipamentos, espaços de infraestruturas estruturantes, etc.
Espaços turísticos	Espaços verdes	Espaços turísticos
Espaços de desenvolvimento tecnológico		Espaços de desenvolvimento tecnológico Espaços de uso especial com eventuais subdivisões
Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	Espaços de atividades económicas	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística
	Espaços urbanos de baixa densidade	Espaços urbanos de baixa densidade

Considerando os desafios da revisão e atendendo que é no solo urbano que residem as principais alterações a realizar, prevê-se o seguinte:

- Qualificar como Espaços Urbanos Consolidados as áreas históricas e as áreas mistas do PDM – consolidadas porque esta é a sua situação urbanística atual, o que significa que pode ser regulada quase exclusivamente com base em parâmetros de edificabilidade tipo-morfológicos, ou seja, que têm em consideração a envolvente urbana na aferição da edificabilidade de uma dada parcela;
- Eliminar a categoria Áreas de reconversão urbanística da frente litoral da cidade atendendo a que essa reconversão se encontra praticamente concluída, qualificando esta área à semelhança das restantes, ou seja, como Espaços Urbanos Consolidados ou como Espaços Urbanos a Consolidar;
- Qualificar as áreas predominantemente habitacionais bem como as áreas habitacionais de nível I, II, III, IV, V e VI como Espaços Consolidados ou A Consolidar;
- Qualificar as áreas de equipamentos coletivos bem como aquelas que se inserem em áreas de reserva para equipamentos ou áreas para habitação social e equipamentos coletivos, quando concretizadas, como Espaços de Equipamentos Urbanos numa subcategoria designada por Equipamentos de Utilização Coletiva (exceto as áreas com habitação social), sempre que estas áreas tenham dimensão relevante;
- Qualificar as áreas com interesse cultural, patrimonial e paisagístico como Espaços Consolidados ou A Consolidar;
- Eliminar a categoria de áreas programadas, diluindo essa área nas restantes categorias, mediante o tipo de tecido urbano existente/a criar no âmbito do PP da Canada dos Valados (ver fundamentação no capítulo 4);
- Qualificar as áreas de usos especiais em solo urbano como Espaços de Uso Especial;

<sup>5</sup> Não se considerou a categoria de espaços de expansão urbana de urbanização programada

- Qualificar os solos afetos ao espaço público ou com especial interesse ambiental ou paisagístico como Espaços de Equipamentos Urbanos numa subcategoria designada por Espaços Verdes, agrupando as subcategorias de verde de proteção e verde de enquadramento atendendo ao seu carácter non aedificandi;
- Qualificar como Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística as áreas do solo cuja urbanização é possível programar afetas a atividades económicas propostas no PDM;
- As áreas inseridas em espaços urbanos a consolidar devem ser desdobradas de acordo com a intensidade urbanística prevista.

A tabela seguinte compara as designações das categorias<sup>6</sup> do PDM em vigor com as da proposta de revisão:

Tabela 3.11\_Alterações propostas em matéria de qualificação do solo urbano

<b>PDM em vigor - Solo urbano</b>	<b>rPDM_PD - Solo urbano</b>
Áreas históricas	Espaços urbanos consolidados
Áreas mistas de média densidade	Espaço urbano a consolidar, a subdividir em áreas urbanas a consolidar de tipo 1, tipo 2, tipo 3.
Áreas mistas de alta densidade	
Áreas de reconversão urbanística da frente litoral da cidade	
Áreas predominantemente habitacionais	
Áreas programadas	
Áreas habitacionais de nível I, II, III, IV, V, e VI	
Áreas com interesse cultural, patrimonial e paisagístico	
Áreas de equipamentos coletivos	Espaços de equipamentos urbanos – subcategoria de áreas de equipamentos de utilização coletiva
Áreas para habitação social e equipamentos coletivos;	
Áreas de reserva para equipamentos coletivos	Espaços de uso especial
Usos especiais em solo urbano	
Áreas para atividades económicas propostas	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística
Área turística do campo de golfe da Batalha	-
Áreas verdes de proteção	Espaços de equipamentos urbanos – subcategoria de áreas verdes de proteção e enquadramento e áreas verdes urbanas
Áreas verdes de enquadramento	
Áreas verdes urbanas	

Em suma, a proposta de qualificação do solo urbano em sede de rPDM\_PD é a seguinte:

- Espaços urbanos consolidados;
- Espaços urbanos a consolidar:
  - Tipo 1;
  - Tipo 2;
  - Tipo 3;
- Espaços de equipamentos urbanos:
  - Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
  - Áreas verdes de proteção e enquadramento;
  - Áreas verdes urbanas;
- Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística;
- Espaços de uso especial.

<sup>6</sup> Neste caso, a comparação é com as subcategorias do PDM em vigor, porque as categorias são “solo urbanizado” e “solo cuja urbanização é possível programar”, que para este efeito se optou por ignorar, considerando o quadro legal vigente.

Trata-se, efetivamente de uma matriz de qualificação bastante mais simples do que a do PDM em vigor. A simplificação operada decorre, sobretudo, da redução de áreas do solo urbano e da predominância de áreas consolidadas que, à partida, requerem menos diferenciação de parâmetros urbanísticos num quadro em que se privilegiam os parâmetros tipomorfológicos e qualitativos.

### 3.1.6 Rede rodoviária

A rede rodoviária do município encontra-se brevemente caracterizada no relatório de caracterização e diagnóstico (volume V), tendo como fonte principal o PMUS.

A planta de ordenamento representa a rede rodoviária existente, que de acordo com o Estatuto das Vias de Comunicação Terrestre na RAA, integrando as seguintes redes:

- Rede regional, desdobrada entre estradas regionais principais e estradas regionais secundárias;
- Rede municipal, desdobrada entre estradas municipais e caminhos municipais; neste caso incluem ainda, à semelhança do que consta do PDM em vigor, no interior da cidade de Ponta Delgada, os eixos urbanos estruturantes e a rede de acesso local;
- Rede rural/florestal, que inclui os caminhos rurais, os caminhos florestais principais, os caminhos florestais secundários e os estradões florestais, sendo que tal subdivisão não se encontra representada nas plantas;
- Rede agrícola, que inclui os caminhos agrícolas principais e os secundários incluídos nos perímetros de ordenamento agrário, sendo que tal subdivisão não se encontra representada nas plantas.

Esta classificação encontra-se conforme com o PMUS, sendo que a transposição da hierarquia viária do PMUS para a cartografia homologada envolveu algumas adaptações.

Encontram, ainda, representadas outras vias que não se enquadram nas classes referidas, mas constam da cartografia de base.

As características técnicas das redes identificadas no número anterior são as definidas na legislação em vigor. O artigo 62º apresenta o dimensionamento dos perfis das vias em solo urbano quando se trate da rede municipal.

Para além da rede rodoviária existente, a planta de ordenamento representa um conjunto de vias propostas que se encontram previstas no programa de execução. O traçado das vias propostas tem carácter indicativo devendo ser ajustado no âmbito de instrumentos de programação ou de projetos de infraestruturas. Constam, ainda, como vias propostas, embora não mencionadas no programa de execução, as vias que não existiam à data de elaboração da cartografia homologada, mas que foram concretizadas, entretanto.

Para garantir a execução das vias propostas, o artigo 11º estabelece uma área non-aedificandi com uma largura correspondente ao dobro da dimensão do perfil transversal respetivo, que vigora até à aprovação do respetivo projeto de execução, exceto no caso do prolongamento da Av. D. João em que a largura da faixa é de 25m.

Nas vias propostas, 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 em que a largura da faixa é de 25m

De referir ainda, que nos termos do artigo 15º do regulamento, 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.

Na planta de ordenamento são ainda identificados, como elemento informativo, os caminhos e percursos pedestres homologados.

## 3.2. Solo rústico

### 3.2.1 Aspetos gerais do solo rústico

Nos termos dos objetivos da rPDM\_PD e das opções de classificação e qualificação do solo anteriormente descritas, a qualificação proposta para o solo rústico é a seguinte:

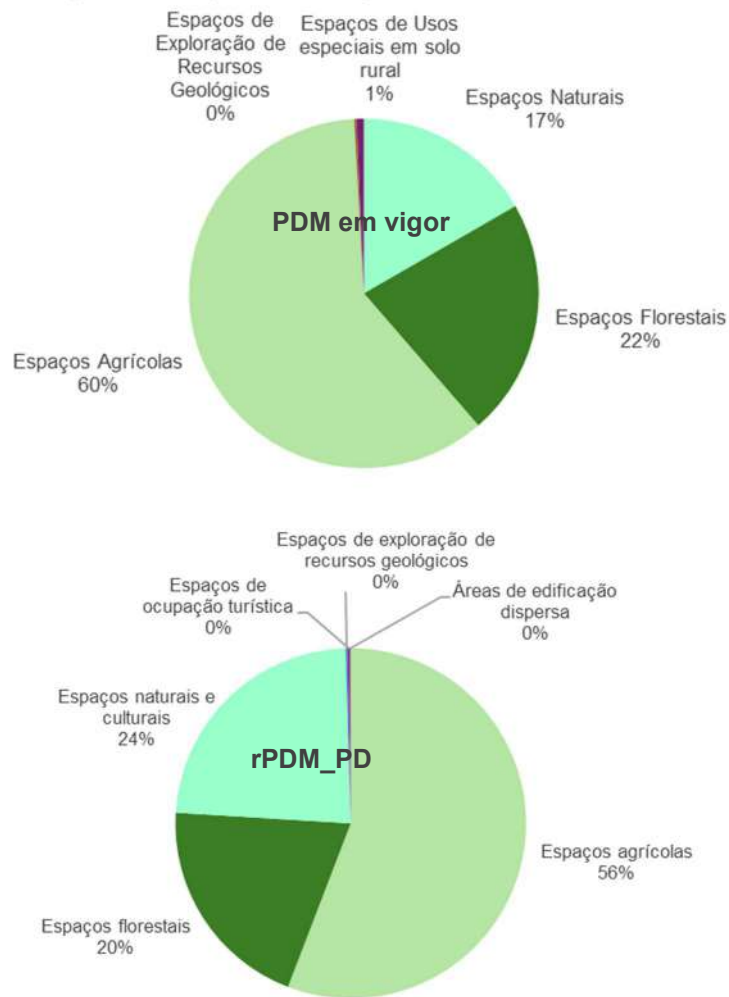
- Espaços agrícolas;
- Espaços florestais;
- Espaços naturais e culturais;
- Espaços de exploração de recursos geológicos;
- Espaços de ocupação turística;
- Áreas de edificação dispersa.

Esta estrutura é muito semelhante à do PDM em vigor, tendo-se eliminado o desdobramento dos espaços naturais e bem como a categoria de “usos especiais em solo rústico” que passaram a ficar integrados noutras categorias de espaço. Por outro lado, passam a ser delimitados os espaços de ocupação turística (antes inseridos em solo urbano) e as áreas de edificação dispersa, que correspondem às áreas com a mesma classificação no POBHLSM.

Já em termos regulamentares há uma densificação do normativos quando à admissibilidade de usos complementares e de usos compatíveis no solo rústico, bem como a utilização de parâmetros urbanísticos de acordo com a legislação atual – por exemplo a utilização da “altura da edificação” ou “da área de construção” invés de “cércea máxima” ou de “índice de construção bruto”. Foram ainda ajustados alguns parâmetros indicadores com base na experiência da gestão do anterior regulamento, mas sem relevância em termos de modelo territorial proposto.

Como se pode verificar nas figuras seguintes, com as alterações introduzidas na qualificação do solo, registam-se ligeiras mudanças no peso que as diversas categorias assumem no solo rústico, destacando-se o aumento de 17% para 24% dos espaços naturais. Este aumento faz-se à conta de uma ligeira diminuição das áreas qualificadas como espaços agrícolas e florestais.

Figura 3.7\_ Gráficos comparativos do peso das categorias do solo rústico no PDM em vigor e na proposta



O capítulo do regulamento dedicado ao solo rústico contém um artigo com normas gerais relativas a esta classe que já existia no PDM em vigor e onde foram feitos alguns ajustamentos, destacando-se:

- A possibilidade de se condicionarem operações urbanísticas quando surjam ou se agravem situações de riscos tais como movimentos de vertente, avanço das águas do mar, entre outros;
- A exigência de projeto paisagístico das áreas exteriores, que garanta uma boa integração do empreendimento na paisagem envolvente em todos os novos empreendimentos turísticos, quer resultem de construção nova, quer resultem de reconstrução de pré-existências;
- O condicionamento da localização de novos empreendimentos turísticos a um conjunto de requisitos que visam a preservação dos valores e da identidade da paisagem onde se inserem;
- A introdução de normas relativas à instalação de novas áreas de exploração de massas minerais;
- A eliminação das referências ao número máximo de pisos ou altura da fachada na generalidade das categorias, mantendo exclusivamente a altura da edificação máxima, considerando as recentes alterações do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

Salienta-se que, de uma forma geral como já se referiu anteriormente, o parâmetro do PDM em vigor relativo ao número de pisos foi substituído pelo parâmetro altura máxima da edificação. Tal alteração resulta da alteração recente do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que se traduz numa desvalorização, para efeito do controle prévio das operações urbanísticas, das alterações do número de pisos dos edifícios, colocando o enfoque na altura dos edifícios.

Nas disposições gerais associadas ao solo rústico foram eliminados dois artigos - rede viária e estacionamento e quintas com interesse patrimonial - que passaram a integrar outros títulos do regulamento, de acordo com a reorganização geral proposta, tendo sido incluídos no título da programação e execução, nomeadamente para no capítulo das normas de projeto, e no título das disposições de salvaguarda e proteção, respetivamente.

Procedeu-se ainda a reorganização de alguns artigos tendo em vista a sua simplificação, por exemplo agregou-se num único artigo designado “identificação e usos” admitidos na categoria o que estava no regulamento atual disperso em dois artigos sequenciais, designados “identificação” e “ocupações e utilizações interditas”

Quanto à delimitação espacial das diferentes categorias do solo rústico foram efetuados um conjunto de alterações de acordo com os seguintes critérios:

- ajuste à nova cartografia em termos dos limites da linha de costa e administrativos;
- ajuste dos espaços naturais em torno das linhas de água à nova rede hidrográfica;
- incorporação em espaços agrícolas, florestais ou naturais de áreas anteriormente afetadas ao solo urbano devido à redução dos perímetros urbanos;
- ajuste dos espaços de exploração de recursos geológicos conforme descrição que consta do regulamento;
- inclusão de áreas de edificação dispersa por adequação ao POBHLSC;
- ajuste dos espaços naturais às áreas integradas no Parque Natural de Ilha.

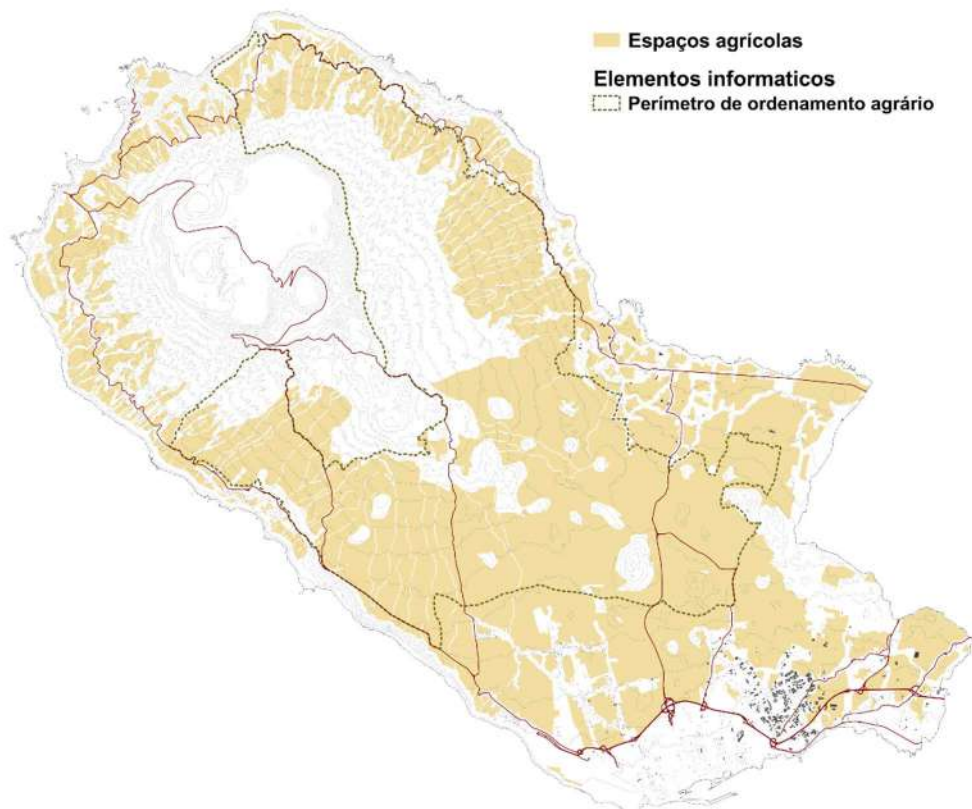
### **3.2.2 Espaços agrícolas**

Os espaços agrícolas são áreas com vocação dominante para a atividade agrícola e pecuária, que integram os solos da Reserva Agrícola Regional (RAR), assim como outras áreas que atualmente ainda se mantêm com uso agrícola, nomeadamente pastagens, coincidentes com áreas de classe V de capacidade de uso do solo e sem declives superiores a 30% (cerca de 16,5°), devendo por esse motivo manter a qualificação, devendo ser acautelada a aplicação do Código de Boas Práticas Agrícolas e Ambientais.

Em termos gerais, a atual categoria de espaços agrícolas mantém as áreas delimitadas no PDM em vigor como espaços agrícolas, com ajustes pontuais em consequência de alterações na delimitação das categorias adjacentes, em especial, dos espaços naturais e culturais e do solo urbano, ou ainda decorrentes da própria atualização da RAR.

É ainda de salientar que, de acordo com a legislação em vigor, no âmbito desta proposta, são reafectadas à RAR as áreas que foram desafetadas no âmbito do PDM em vigor e que, por falta de concretização/ execução são alvo de recondução do solo urbano para solo rústico na presente proposta de ordenamento, passando a estar qualificadas como espaços agrícolas – conforme descrito no subcapítulo 3.1.3.

Figura 3.8\_Distribuição territorial dos espaços agrícolas



Em termos de regime de uso e ocupação do território é de referir que se mantém a remissão para o regime da RAR das áreas incluídas na referida reserva, tal como disposto no PDM em vigor.

Sob o ponto de vista da proposta regulamentar dos espaços agrícolas, salienta-se a eliminação do artigo 36.º Edificação em núcleos rurais – que deixa de existir dentro da categoria espaços agrícolas, tendo-se adotado por identificar uma categoria de uso do solo autónoma designada “áreas de edificação dispersa” que correspondem a áreas particulares – nomeadamente os núcleos de Cerrado das Freiras e Cerrado da Ladeira, localizados junto à lagoa das Sete Cidades cuja regime de edificabilidade consta do POBH da lagoa das Sete Cidades.

Relativamente ao regulamento vigente as alterações que se propõe são de pequenos ajustamentos de alguns parâmetros urbanísticos que resulta da gestão urbanística do plano em vigor ou da alteração do indicador urbanístico utilizado, conforme referido anteriormente. No âmbito das alterações propostas acolhe ainda o regime de edificabilidade definido na RAR, bem como as orientações do setor. Sintetizam-se seguidamente os aspetos regulamentares mais importantes definidos para os espaços agrícolas.

Neste contexto, nos espaços agrícolas as operações urbanísticas admitidas são as seguintes:

- Obras de construção, de reconstrução, de alteração e de ampliação de construções existentes, necessárias à gestão e exploração destas áreas, incluindo estufas, instalações adstritas à exploração, agroindústrias e habitação;
- Obras de construção e de ampliação de empreendimentos turísticos;
- Obras de construção de equipamentos desportivos e outros equipamentos de interesse público;
- Instalação de espaços de recreio e lazer, miradouros e equipamentos de animação turística e ambiental.

Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros de edificabilidade a aplicar as 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 são os seguintes:

- Instalações de apoio à atividade agrícola, agropecuária e agroindústrias:

- Área total de construção - 5000m<sup>2</sup>;
- Altura da edificação máxima – 6,5,0m, correspondente a 1 piso, , exceto no caso de instalações técnicas especiais como silos, depósitos, torres de secagem entre outras;
- Habitação:
  - Número máximo de fogos por unidade cadastral - 1;
  - Índice de utilização do solo máximo - 0,08;
  - Área total de construção - 500m<sup>2</sup>;
  - Altura da edificação máxima – 8,0m, correspondendo a 2 pisos.

Relativamente a preexistências sempre que a área de construção 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.

Relativamente ao licenciamento de novas estufas são estabelecidas as seguintes regras:

- Índice de ocupação do solo - 60%;
- Afastamento mínimo em relação aos perímetros urbanos e a empreendimento turísticos - 20m;
- Afastamento mínimo em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação e a a empreendimento turísticos - 200m;
- Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal – 20m e 10m, respetivamente;
- 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;
- 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.

São exceção ao exposto anteriormente, 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 gerais definidos.

Para os obras de construção e de ampliação de empreendimentos turísticos e sem prejuízo de outras condicionantes aplicáveis propõem-se os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- TER e TH:
  - Índice de utilização do solo 0,25;
  - Altura da edificação - de 8,0m, correspondendo a 2 pisos, sem prejuízo da altura da edificação correspondente à preexistência;
- Parques de campismo e caravanismo:
  - Índice de utilização do solo - 0,05;
  - Altura da edificação – 5,0m, correspondendo a 1 piso.
- Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
  - Índice de utilização do solo: 0,25, até um máximo de 3.200m<sup>2</sup> de área de construção;
  - Altura da edificação: 8 m, correspondendo a 3 pisos, admitindo-se o aumento adicional até 1m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.
- Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
  - Índice de utilização do solo: 0,2, até um máximo de 1.000m<sup>2</sup> de área de construção;
  - Altura da edificação: 8,0m, correspondendo a 2 pisos.

Relativamente às obras de construção de equipamentos desportivos e outros equipamentos de interesse público propõem-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Índice de ocupação do solo - 0,3;
- Altura da edificação – 11,5m, correspondendo a 3 pisos;
- Índice de impermeabilização do solo - 70%;
- Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais;

- Assegurar a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.

Por fim, em relação à Instalação de espaços de recreio e lazer, miradouros e equipamentos de animação turística e ambiental, a proposta estabelece os seguintes os parâmetros de edificabilidade e urbanísticos:

- Índice de ocupação do solo - 0,3;
- Altura da edificação - 8m, correspondendo a 2 pisos;
- Índice de impermeabilização do solo - 50%;
- Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais.

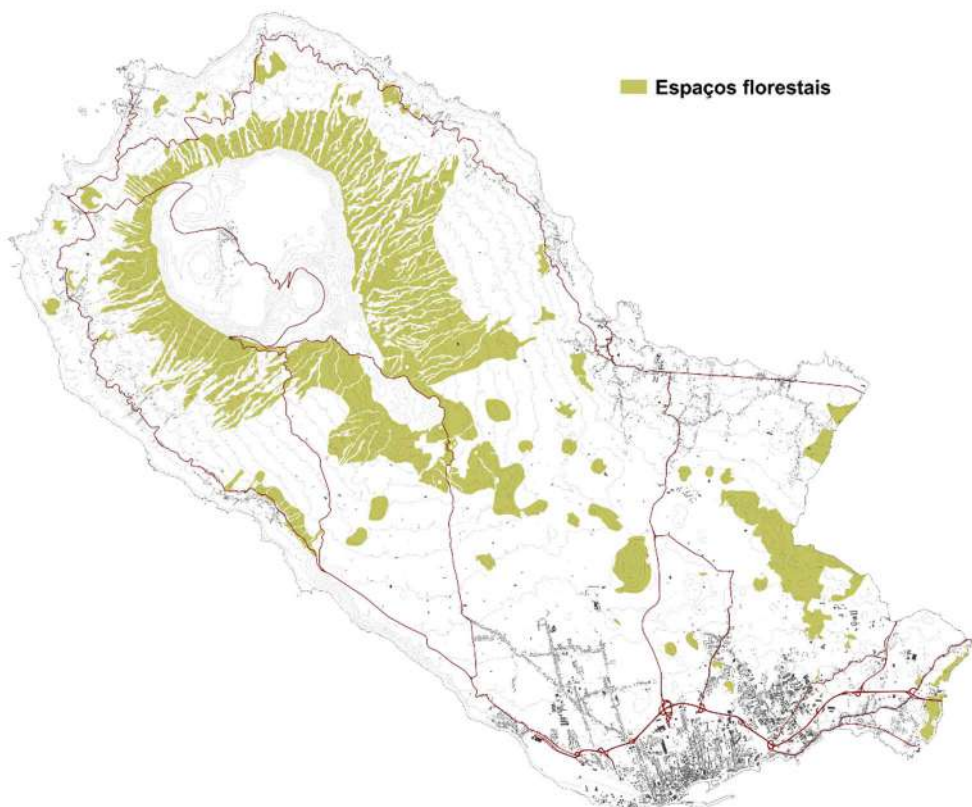
### 3.2.3 Espaços florestais

Os espaços florestais correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento da atividade florestal, nomeadamente no que respeita à capacidade de uso do solo, destinando-se prioritariamente à produção, ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do valor ambiental, em particular do solo e da água, da diversidade ecológica e paisagística.

Neste contexto, na sua delimitação teve-se em consideração os solos com aptidão florestal, correspondentes à classe VI de capacidade de uso do solo, assim como as áreas de declive superior a 30% (cerca de 16,5°), e as áreas de instabilidade de vertentes, tal como delimitadas na RE bruta, desde que não coincidentes com os espaços naturais e culturais. Integram, ainda, esta categoria de espaço a área da Reserva Florestal de Recreio do Pinhal da Paz e áreas de povoamentos de florestais existentes, desde que, em termos de área, sejam representativas do uso dominante.

Em comparação com as áreas de espaços florestais do PDM em vigor as alterações resultam essencialmente do ajuste à capacidade de uso do solo, por um lado, e em consequência de alterações na delimitação das categorias adjacentes em especial, dos espaços naturais e culturais e dos espaços agrícolas.

Figura 3.9\_Distribuição territorial dos espaços florestais



Em termos regulamentares a proposta é muito similar à vigente com as respetivas adaptações já referidas tendo sido determinante as orientações do setor para a definição das áreas de edificabilidade a propor.

Assim, nos espaços florestais as operações urbanísticas admitidas são as seguintes:

- Obras de construção, de reconstrução e de ampliação de construções existentes, necessárias à gestão e exploração destas áreas, incluindo habitação;
- Obras de construção, de reconstrução e ampliação de construções existentes destinadas a miradouros e outras estruturas de apoio a atividades de animação ambiental;
- Obras de construção, de reconstrução e de ampliação de construções existentes para a instalação de empreendimentos de TER e TH;
- Instalação de equipamentos de interesse público.

Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, os parâmetros de edificabilidade a aplicar nas obras de construção, obras de ampliação de construções existentes, necessárias à gestão e exploração destas áreas, incluindo habitação são os seguintes:

- Número máximo de fogos por unidade cadastral - 1;
- Índice de utilização do solo máximo para habitação e instalações de apoio à atividade florestal - 0,05;
- Área total de construção:
  - Habitação - 300m<sup>2</sup>;
  - Instalações de apoio à atividade florestal - 1000m<sup>2</sup>;
- Altura da edificação:
  - Habitação - 8m;
  - Instalações de apoio à atividade florestal – 6,5m, correspondendo a 1 piso;

No caso de preexistências que 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.

Sem prejuízo de outras condicionantes impostas pelo PDM, nas obras de construção e obras de ampliação de construções existentes destinadas a miradouros e outras estruturas de apoio a atividades de animação ambiental a altura da edificação máxima é de 8,0m, correspondendo a 2 pisos.

Já no caso das obras de construção associadas à construção ou ampliação de TER e TH a altura da edificação máxima é de 8,0m, correspondendo a 2 pisos, sem prejuízo da altura da fachada da preexistência e um índice de ocupação do solo de 0,15.

Para a construção de equipamentos de interesse público aplica-se uma altura máxima da fachada de 11,5m.

Por fim, 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 atendendo às características presentemente das áreas.

### **3.2.4 Espaços naturais e culturais**

Os espaços naturais e culturais correspondem aos espaços com importância para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica e cultural do território, integrando as seguintes áreas:

- 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

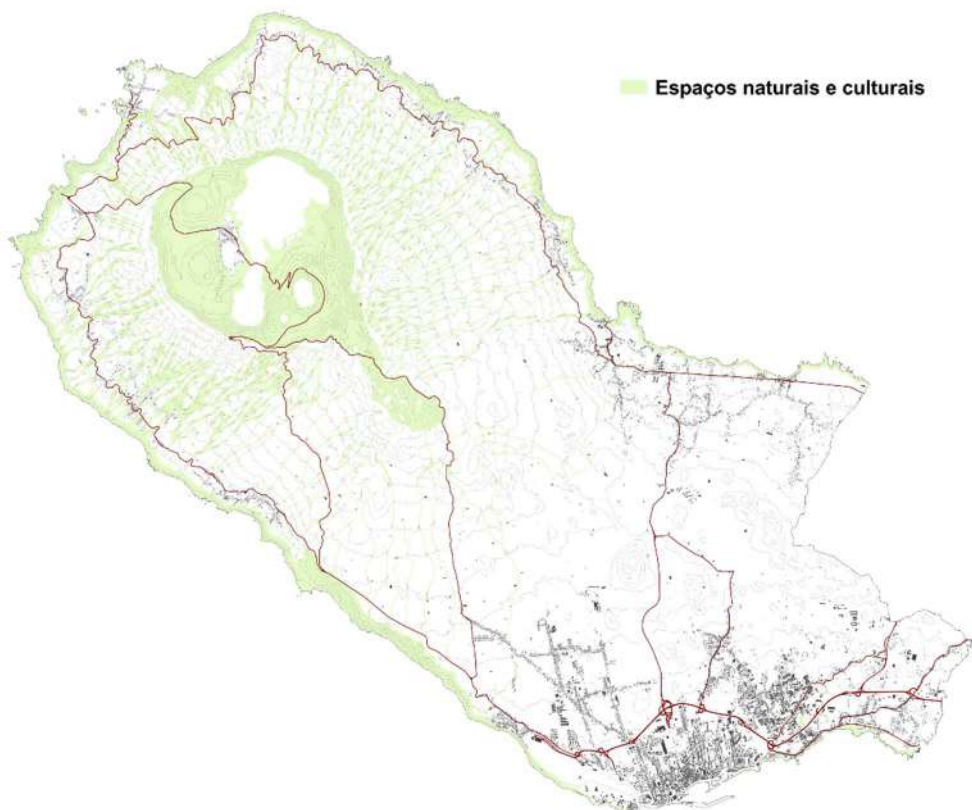
Capelas - Ponta das Calhetas e Área Protegida de Gestão de Recursos da Ponta da Ferraria - Ponta da Bretanha;

- 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;
- Sistema de lagoas: áreas integradas no POBHL do Fogo, do Congro, de São Brás e das Serra Devassa e no POBHL das Sete Cidades;
- Leitos e margens dos principais cursos de água, correspondentes aos classificados nas ordens 3 e 4 de Strahler, e de outras ordens desde que em associação com galerias ripícolas, tal como identificadas na planta da situação existente (em anexo), bem como todos os cursos de água e respetivas faixas de proteção delimitados no POOC de São Miguel.

Em comparação com as áreas de espaços naturais do PDM em vigor as alterações resultam essencialmente da atualização da rede hidrográfica e da opção de considerar nesta categoria as galerias ripícolas associadas aos principais cursos de água, como o acima descrito, bem como na integração do sistema litoral de acordo com a revisão do POOC de São Miguel.

É ainda de referir que, apesar do zonamento do POBH da Lagoa das Sete Cidades, se manteve toda a área como espaço natural e cultural, tal como proposta no PDM em vigor. Esta opção, decorre do facto de se assumir o POBHLSC como plano de hierarquia superior, não havendo necessidade de duplicar o seu zonamento.

**Figura 3.10\_Distribuição territorial dos espaços naturais e culturais**



Sob o ponto de vista regulamentar a proposta apresenta uma sistematização diferentes do atual regulamento, mais simplificada, remetendo para a legislação específica sempre que aplicável, e destacando-se os principais usos e parâmetros urbanísticos admitidos. Foram acolhidos e generalizados a todos os espaços naturais e culturais os parâmetros estabelecidos no POOC de São Miguel para as áreas naturais e culturais de forma a garantir equidade entre proprietários em condições biofísicas e de valores patrimoniais idênticos.

Assim, constituem usos constituem usos dominantes e compatíveis com os espaços naturais e culturais qualquer intervenção nos espaços naturais e culturais que tenha como objetivos:

- 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;
- 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;
- A integridade estrutural e funcional dos habitats e comunidades presentes, em especial dos habitats prioritários;
- A valorização do material genético presente, das espécies e populações, das comunidades e ecossistemas, das estruturas e valores geológicos e do carácter da paisagem.

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 terrestres do Parque Natural de 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:

- 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;
- 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 regulamento, que possam coexistir com os objetivos de proteção, dotando a área de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias;
- Intervenções de requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente;
- Instalação de novos empreendimentos de TER e TH nos termos da legislação e desde que resultem, exclusivamente, do aproveitamento de construções existentes.

Por outro lado, são interditos os seguintes atos ou atividades nos espaços naturais e culturais:

- Introdução de espécies exóticas invasoras, sem prejuízo das disposições constantes nos planos de gestão específicos aplicáveis;
- Introdução de espécies exóticas nas margens dos cursos de água, exceto quando forem espécies de pequeno porte;
- 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;
- Extração de inertes;
- 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;
- 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.

Relativamente a esta última alínea propõe-se que qualquer alteração do uso do solo que abranja mais de 40% da dimensão do prédio e que envolva corte de arvoredo e a sua transforação, é obrigatoriamente sujeita a parecer prévio da Câmara Municipal e demais entidades competentes, exceto nas áreas abrangidas por plano de gestão florestal vigente.

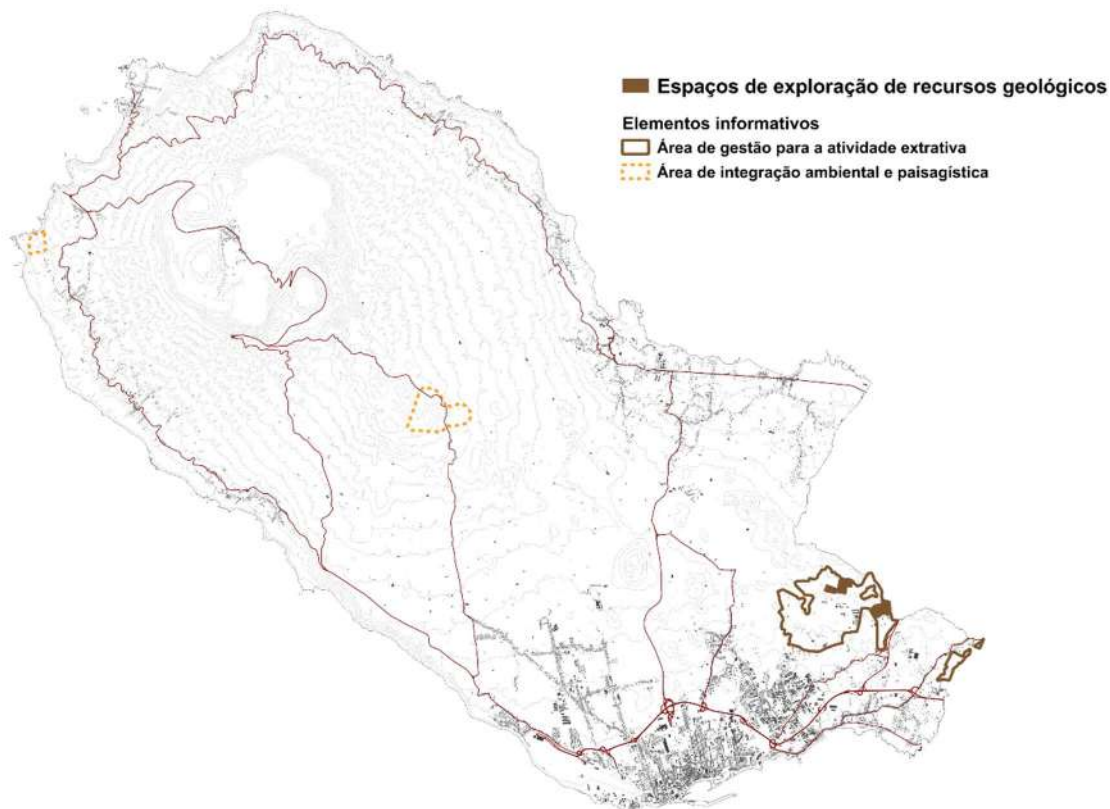
Quanto à edificabilidade são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação nos termos seguintes.

- 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 regulamento:
  - Obras de construção necessárias à gestão destas áreas;
  - Obras de construção destinadas a miradouros, apoios balneares e outras estruturas de apoio a atividades de animação ambiental;
  - Obras de ampliação, reconstrução ou alteração de construções existentes para a instalação de empreendimentos de TER, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de equipamentos coletivos quando situados fora de áreas de risco natural;
  - 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;
  - Obras de conservação.
- As obras de ampliação referidas 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, exceto para 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, no entanto, corresponder ao aumento do número de pisos.
- Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos dos números anteriores não poderão ocorrer novas obras de ampliação.
- Nos espaços naturais e culturais são admitidas novas construções de suporte a atividades agrícolas e/ou florestais com uma área total de construção de 30 m<sup>2</sup>, 1 piso e altura máxima de 5,0m, sem prejuízo do regulamento e da legislação aplicável, em especial a do domínio hídrico, da RE o de outros regimes específicos aplicáveis como é o caso dos planos especiais de ordenamento do território em vigor quando mais restritivos.

### **3.2.5 Espaços de exploração de recursos geológicos**

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. Correspondem 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.

Figura 3.11\_Distribuição territorial dos espaços de exploração de recursos geológicos + áreas de gestão do PAE e Áreas de Integração Ambiental e Paisagística do PAE



A proposta que se apresenta teve em consideração a legislação específica aplicável, nomeadamente o PAE, DLR n.19/2015/A de 14 de agosto, publicado posteriormente ao atual PDM.

Assim, nas disposições gerais do solo rústico foram integradas as referências às normas que constam do PAE para o caso da instalação de novas áreas de extração de massas minerais.

Relativamente às explorações existentes a proposta evidencia as normas que mais diretamente se aplicam, nomeadamente:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- Cumulativamente com o disposto anteriormente, 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.

Complementarmente, nas disposições gerais do solo rústico, são salvaguardadas nos termos do PAI, esta atividade nas seguintes condições:

- As Áreas de Gestão delimitadas na planta de ordenamento localizam-se em espaços agrícolas e espaços florestais estão delimitadas na planta de ordenamento.
- Às áreas de extração de massas minerais localizadas nas Áreas de Gestão 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.
- Nas Áreas de Gestão aplica-se o regime definido pelo regulamento para os espaços agrícolas, espaços florestais e espaços naturais e culturais, sempre que esse regime o permita, nos termos da legislação em vigor.
- Nas Áreas de Gestão definidas pelo PAE, admitem-se usos compatíveis com a respetiva categoria de espaço quando abrangem as áreas preferenciais destinadas à extração de recursos minerais não metálicos, correspondendo a unidades básicas de ordenamento que têm como objetivo compatibilizar a maximização da exploração dos recursos minerais não metálicos com a adequada estruturação funcional do território, conforme identificadas no PAE.
- 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.
- 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.

### 3.2.6 Espaços de ocupação turística

Os espaços de ocupação turística, como já referido, constituem uma categoria nova, introduzida na rPDM, que não constava do PDM em vigor, sendo que abrange duas áreas distintas:

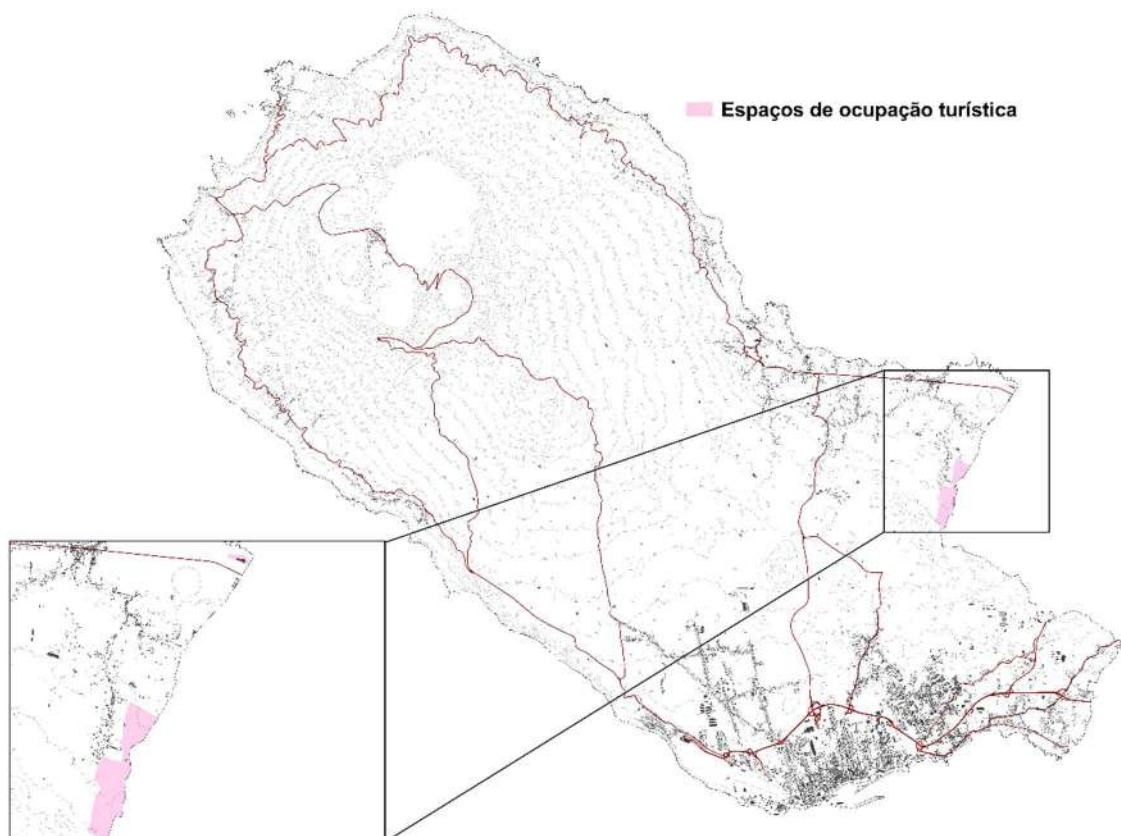
- A área afeta ao campo de golfe da Batalha, que se prolonga para o Município da Ribeira Grande;
- A área afeta ao empreendimento turístico existente em Fenais na Luz, na Rua da Terça.

Estas áreas foram delimitadas deste modo por motivos distintos: no primeiro caso para conferir coerência com a proposta de revisão do PDM da Ribeira Grande; no segundo, para reconhecer a presença de um empreendimento existente que se encontra isolado que cujo recinto apresenta dimensão significativa.

O regime previsto para estas áreas assume como destino de usos diretamente relacionados com a sua função ou que sejam compatíveis com a mesma, sendo admitidas as operações urbanísticas 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. No caso do golfe da Batalha, é imposta a sua manutenção, permitindo-se obras de reformulação e ampliação.

Os parâmetros de edificabilidade previsto são o índice de utilização que é distinto para cada área (Campo de golfe da Batalha - 0,10, em articulação com revisão do PDM da Ribeira Grande; Fenais da Luz – 0,25, para permitir alguma ampliação da preexistência) e a altura da edificação máxima que em ambos os casos corresponde a 3 pisos. As intervenções devem garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais, assegurando a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.

Figura 3.12\_Distribuição territorial dos espaços de ocupação turística

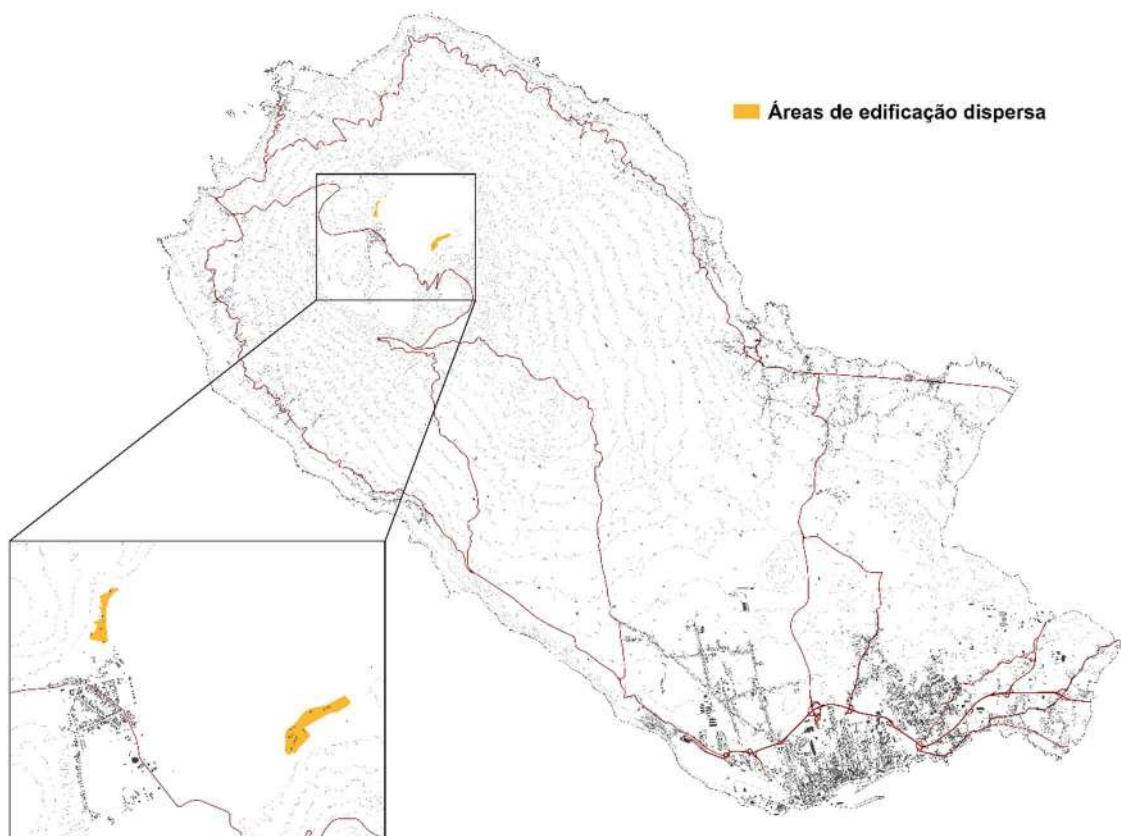


### 3.2.7 Áreas de edificação dispersa

Tal como os espaços de ocupação turística, as áreas de edificação dispersa constituem uma categoria nova, introduzida na rPDM, que não constava do PDM em vigor, correspondendo aos núcleos do Cerrado das Freiras e Cerrado da Ladeira, localizados junto à Lagoa das Sete Cidades, em conformidade com POBH da Lagoa das Sete Cidades.

Em termos de regime, a rPDM\_PD remete para a aplicação dos parâmetros constantes do plano especial referido.

Figura 3.13\_Distribuição territorial das áreas de edificação dispersa



### 3.3. Solo urbano

#### 3.3.1 Aspectos gerais do solo urbano

Nos termos dos objetivos da revisão e das opções de classificação e qualificação do solo anteriormente descritas, a qualificação proposta para o solo urbano é a seguinte:

- Espaços urbanos consolidados;
- Espaços urbanos a consolidar:
  - Tipo 1;
  - Tipo 2;
  - Tipo 3;
- Espaços de equipamentos urbanos:
  - Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
  - Áreas verdes de proteção e enquadramento;
  - Áreas verdes urbanas;
- Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística;
- Espaços de uso especial.

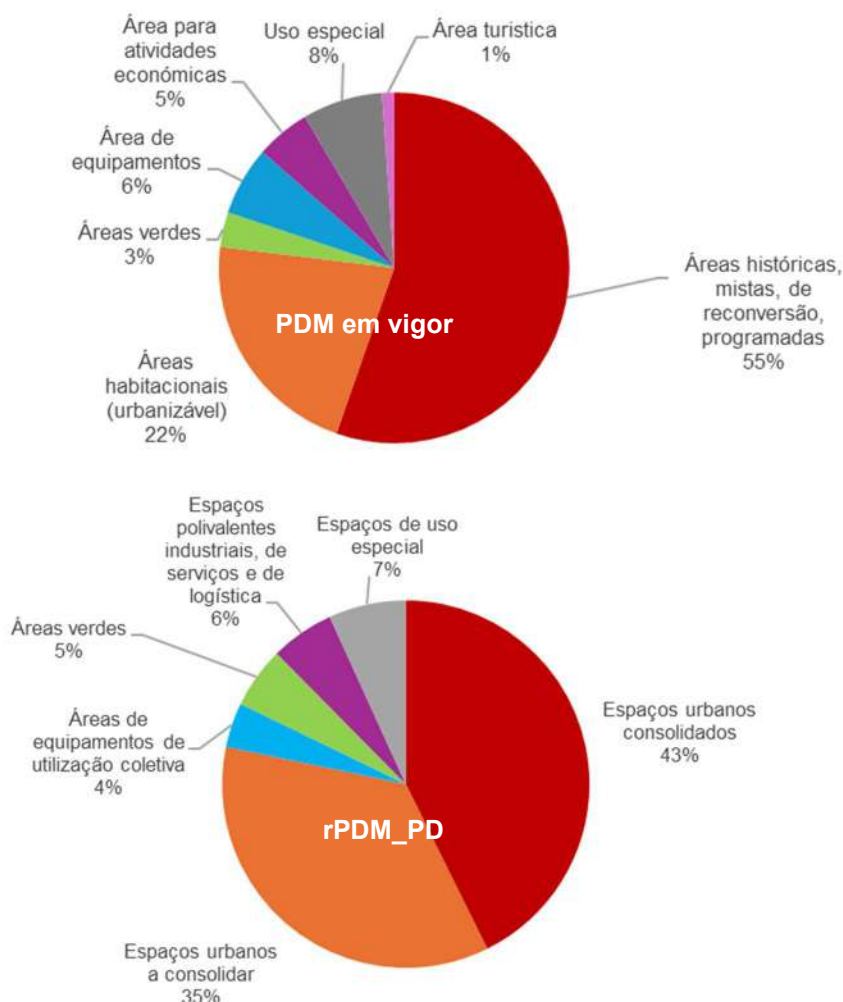
A comparação com o modelo de ordenamento do PDM em vigor, em termos quantitativos, apenas se consegue através de uma simplificação das categorias e subcategorias deste último, atendendo ao seu elevado desdobramento. Por outro lado, a forma com a maior parte do solo urbano se encontra qualificada no PDM em vigor, ou seja, separada em solos urbanizados e a urbanizar, não permite uma comparação direta com as categorias da revisão. Ainda assim, é possível concluir o seguinte:

- Os espaços urbanos que se encontram numa situação consolidada na rPDM são ligeiramente inferiores aos anteriormente considerados no solo urbanizado como destinados ao mix funcional, o

que resulta dos critérios claramente distintos a que a sua delimitação obedeceu, não obstante alguma similitude;

- Os espaços urbanos a consolidar na rPDM são superiores aos anteriormente destinados à urbanização para usos habitacionais, o que decorre igualmente de critérios distintos estarem na base da sua delimitação;
- No seu total, os espaços consolidados e a consolidar da rPDM, apesar de terem um peso semelhante no total do solo urbano, têm uma dimensão inferior aos espaços correspondentes do PDM em vigor, o que traduz a redução global dos perímetros urbanos (correspondendo a cerca de 530 hectares);
- A área destinada a equipamentos reduz de 6% para 4% do seu peso no solo urbano, correspondendo a uma redução de 50% da área, que resulta da revisão das áreas de reserva para o efeito, mas também da aplicação de critérios de delimitação distintos (veja-se capítulo 3.3.4);
- A área destinada a atividades económicas aumenta ligeiramente o seu peso no total do solo urbano embora na realidade tenha havido uma ligeira redução da sua área (10%);
- Em sentido oposto, os espaços de uso especial sofrem uma ligeira redução do seu peso no total do solo urbano, mas a sua redução em área, resultante de ajustes cartográficos, é da ordem dos 25%;
- As áreas verdes, no seu conjunto, sofrem um aumento de 40% em área, refletindo um aumento quer nas áreas verdes urbanas, quer nas de enquadramento.

**Figura 3.14\_ Gráficos comparativos do peso das categorias do solo urbano no PDM em vigor e na rPDM\_PD**



O quadro seguinte contém os valores por categoria para as duas situações em análise, permitindo outras comparações, uma vez que nela se encontram agrupadas/reorganizadas as categorias do PDM em vigor de modo a aproximá-las das categorias da rPDM mais semelhantes.

Realça-se que a metodologia descrita no capítulo 3.1.4 resultou numa redução do solo urbano assim classificado no PDM em vigor para 84% do mesmo, correspondendo essa redução a cerca de 750 hectares, devendo-se 70% dessa redução à redução acima referida nas áreas qualificadas como espaços consolidados e a consolidar.

**Tabela 3.12\_Quadro comparativo de áreas das categorias do solo do PDM em vigor e da rPDM\_PD**

Solo Urbano - PDM em vigor		área (ha)		Solo Urbano - rPDM_PD		área (ha)	
áreas históricas (SU)	136,17	3269,10 solo urbanizado 2352	solo cuja urbanização é possível programar 917,02	Espaços urbanos consolidados	1485,27	2721,97	
áreas mistas média densidade (SU)	187,18						
áreas mistas alta densidade (SU)	47,65						
áreas de reconversão urbanística da frente litoral (SU)	22,57						
áreas predominantemente habitacionais (SU)	1897,66						
áreas programadas (SU)	60,85						
áreas habitacionais de nível I (r)	284,6						
áreas habitacionais ou mistas de nível II (SUP)	282,75						
áreas habitacionais ou mistas de nível III (SUP)	65,58						
áreas habitacionais ou mistas de nível IV (SUP)	45,74						
áreas habitacionais ou mistas de nível V (SUP)	51,19						
áreas habitacionais ou mistas de nível VI (SUP)	52,65						
áreas com interesse cultural, patrimonial e paisagístico (SU)	134,51	270,2		Áreas de equipamentos de utilização coletiva	137		
áreas de equipamentos coletivos (SU)	147,14						
áreas para habitação social e equipamentos coletivos (SUP)	68,50						
áreas de reserva para equipamentos coletivos (SUP)	54,59	212,96		Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	201,64		
áreas para atividades económicas propostas (SUP)	212,96						
Áreas verdes urbanas (EE)	44,40	92,37		Áreas verdes urbanas	77,88		
áreas verdes de enquadramento (EE)	36,13						
Áreas verdes de proteção (EE)	56,24						
uso especial em solo urbano (SU)	314,08	314,08		Áreas verdes de proteção e enquadramento	112,42		
área turística do campo de golfe da Batalha (SUP)	47,13	47,13		Espaços de uso especial	230,51		
<b>TOTAL</b>		<b>4250,26</b>			<b>3481,43</b>		

\*SU – solo urbanizado / SUP - solo cuja urbanização é possível programar / EE - estrutura ecológica

A maior parte dos artigos que constavam do capítulo das disposições gerais do solo urbano no PDM em vigor foi eliminada ou passou para outros capítulos do regulamento. Relativamente aos artigos eliminados, importa referir:

- Ocupações e utilizações interditas - eliminado por se considerar que tais normas constam da lei geral;
- Grutas e cavidades naturais - eliminado uma vez que tais salvaguardas passaram a integrar a planta de condicionantes;
- Áreas de uso restrito identificadas no POOC - eliminado porque a articulação com o novo POOC foi garantida de outro modo;
- Obras de construção nova - eliminado, tendo apenas uma parte do seu conteúdo sido integrado noutra artigo (n.º 2 passou para exigências de infraestruturação);
- Expressão arquitetónica – eliminado pois o n.º 2 decorre da lei e o n.º 1 passou a integrar outras disposições sobre a integração urbanística;
- Empreendimentos turísticos e equipamentos - eliminado por ter sido tomada opção de não majorar a edificabilidade para este uso;
- Incentivos à reconversão urbanística de solos ocupados por atividades industriais e/ou de armazenagem - eliminado por ter sido tomada opção de não majorar a edificabilidade para este uso;
- Equipamentos técnicos especiais - eliminado, sendo a preocupação em causa sido salvaguardada, de forma mais genérica, no novo artigo relativo à altura dos edifícios;
- Incentivos à construção de habitação social - eliminado, tendo, no entanto, sido mantidos alguns incentivos à habitação, ainda que noutros moldes, em algumas categorias do solo urbano;
- Rede viária e estacionamento – eliminado dado o tema ser tratado noutra capítulo.

Já no que respeita aos artigos que mudaram, mesmo que parcialmente, de localização no articulado, salienta-se:

- Zonas de risco - passou a constar, com outro conteúdo, das disposições de salvaguarda e proteção
- Operações de demolição – passou a constar das condições gerais
- Obras de alteração ou de ampliação - passou a integrar o regime dos valores patrimoniais, dado incidir exclusivamente na categoria de áreas históricas
- Edificabilidade - foi substituído pelo artigo determinação da edificabilidade inserido nas condições gerais
- Quintas com Interesse Patrimonial e Solares – passou a integrar o regime dos valores patrimoniais
- Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva – passou a integrar as normas de projeto.

Os artigos relativos a ocupação de logradouros existentes, alinhamentos, cêrcea e indústrias e armazéns mantêm-se neste capítulo com reformulação de conteúdo nos seguintes termos:

- Alinhamento de fachadas – artigo cujo conteúdo foi significativamente alterado tendo por base a prática da gestão urbanística municipal; o valor de 14m definidos para a profundidade máxima das construções apresenta-se como o valor necessário para o cumprimento da legislação relativa às acessibilidades, especialmente no caso de ser previsto um lugar de garagem, parâmetro que foi repescado do regulamento do plano de urbanização em vigor;
- Altura dos edifícios – artigo que substitui o artigo “cêrcea”, cujo conteúdo foi significativamente alterado tendo por base a prática da gestão urbanística municipal;
- Edificação em situações de colmatação urbana – artigo introduzido que, apesar de conter algumas normas que já constavam do PDM em vigor, alarga a aplicação dos critérios de edificabilidade qualitativos a uma área mais vasta, suportada nas definições de colmatação, frente urbana e frente urbana consolidada introduzidas nas definições, agora em anexo;
- Ocupação dos logradouros – artigo quase idêntico ao do PDM em vigor, com ligeiros ajustes;
- Indústria - artigo que substitui o artigo indústria e armazéns” cujo conteúdo foi significativamente alterado tendo por base a prática da gestão urbanística municipal e a legislação vigente; ademais, a alteração visa a eliminação da interdição de fixação de novas indústrias em solo urbano.

### 3.3.2 Espaços urbanos consolidados

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.

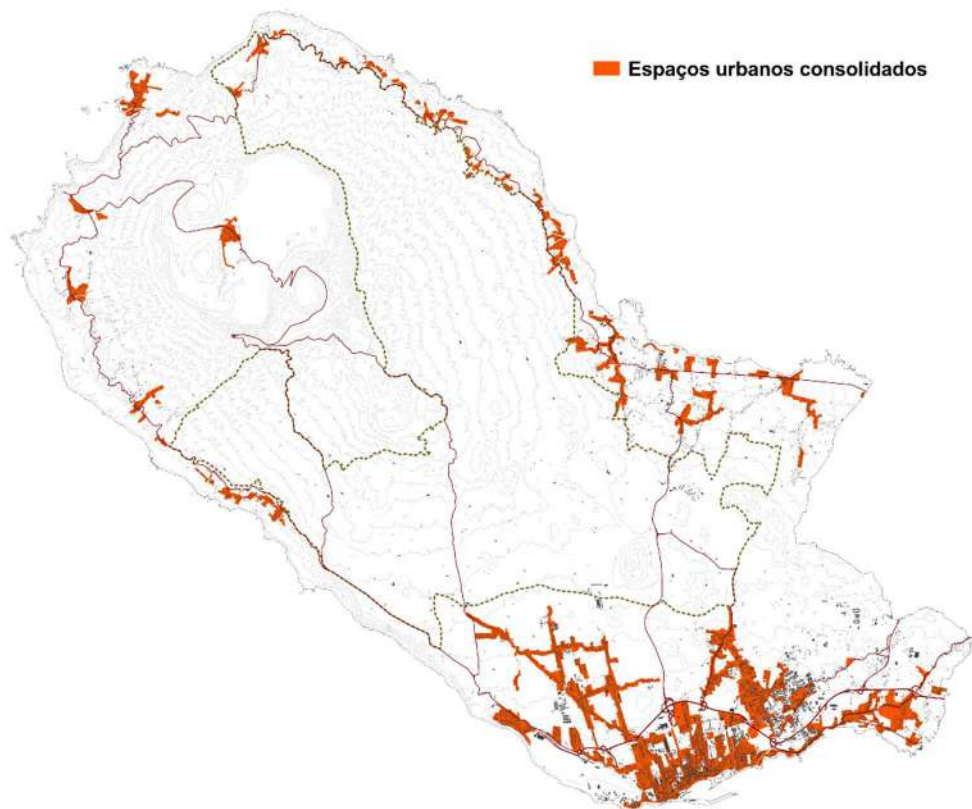
Em termos de funções, estes espaços destinam-se a vários usos desde que compatíveis com o uso habitacional, admitindo-se, nomeadamente, os equipamentos coletivos, o comércio e os serviços, os empreendimentos turísticos, bem como indústrias compatíveis com o uso habitacional.

Não sendo plausível comparar a delimitação desta categoria com nenhuma outra do PDM em vigor, pois os critérios são distintos, é de salientar que estas áreas resultam, grosso modo, da análise efetuada no âmbito da planta da situação existente. De qualquer forma, a sua delimitação corresponde parcialmente e genericamente, às seguintes categorias do PDM em vigor: áreas históricas, áreas habitacionais, áreas a reconverter e áreas mistas.

Atendendo à forte ocupação edificada desta categoria, o regulamento determina que os critérios de edificabilidade principais a aplicar são os do regime estabelecido no artigo 34º, de edificação em situação de colmatação urbana. Num segundo plano, são definidos parâmetros quantitativos (altura da fachada e índice de ocupação do solo).

No aglomerado das Sete Cidades, cujo limite do perímetro urbano está contido maioritariamente nas áreas edificadas definidas no POBH da Lagoa das Sete Cidades, aplicam-se exclusivamente os parâmetros de edificabilidade constantes do mesmo até à elaboração do respetivo Plano de Pormenor.

Figura 3.15\_Espaços urbanos consolidados



### 3.3.3 Espaços urbanos a consolidar

Os espaços urbanos a consolidar correspondem às áreas adjacentes aos espaços urbanos consolidados, que se encontram infraestruturadas e que apresentam uma ocupação parcial e áreas intersticiais com alguma dimensão, permitindo obras de construção de tipologia diversa, contribuindo para a densificação dos aglomerados urbanos e a viabilização da manutenção das infraestruturas existentes.

Tal como na categoria de espaços urbanos consolidados, também os espaços urbanos a consolidar tiveram por base a situação existente, conforme se encontra retratada na planta respetiva, sendo que a sua delimitação incorpora uma componente prospetiva e associada à oferta de solo, por um lado, e à qualificação do tecido urbano, por outro.

Os espaços urbanos a consolidar destinam-se aos mesmos usos que os espaços urbanos consolidados, sendo o que os distingue reside no modelo de regulação da edificabilidade. Com efeito, salvo as situações excecionais em que a situação de uma dada parcela se enquadre no conceito de edificação em situação de colmatção, nos espaços urbanos a consolidar a edificabilidade é regulada através de parâmetros quantitativos.

Porque a realidade urbanística assume características distintas na cidade e nos restantes aglomerados e, ainda, porque na cidade existem locais com condições para uma maior densificação urbana, esta categoria subdivide-se em 3 subcategorias – tipo 1, tipo 2 e tipo 3 – sendo que no caso desta última, se prevê uma subdivisão em 5 áreas às quais se associam parâmetros distintos.

As **áreas urbanas a consolidar de tipo 1** 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.

Esta subcategoria corresponde, em conjunto com os espaços urbanos consolidados, à quase totalidade do solo urbano nos aglomerados rurais, classificados como espaços habitacionais no PDM em vigor, sendo que algumas áreas onde não houve ocupação e que se encontram em locais periféricos, deixaram de integrar solo urbano. Na cidade alargada de Ponta Delgada, apenas integram a categoria de áreas urbanas a consolidar de tipo 1 áreas localizadas nas freguesias periféricas, nomeadamente, Relva, Arrifes, Covoada, Fajã de Cima, Fajã de Baixo, S, Roque e Livramento. Uma parte destas áreas encontravam-se classificadas

no PDM em vigor como solos cuja urbanização é possível programar – áreas habitacionais ou mistas de nível 1, 2 e 3.

É, portanto, nesta subcategoria que se encontram os parâmetros de edificabilidade mais próximos da situação existe na maior parte do solo urbano: altura da fachada de 11,5m, correspondendo a 3 pisos e índice de ocupação do solo de 50%.

Por sua vez, as **áreas urbanas a consolidar de tipo 2** correspondem a áreas que apresentam um elevado valor cultural e/ou paisagístico, nomeadamente pela presença de culturas e estufas tradicionais de ananás. Esta subcategoria aplica-se exclusivamente à cidade pois corresponde, grosso modo, à área classificada no PDM em vigor como áreas com interesse cultural, patrimonial e paisagístico que é ligeiramente reduzida. Trata-se, efetivamente, de uma área com forte ocupação por estufas, mas que tem registado uma grande dinâmica de procura em termos habitacionais e turísticos, o que justifica a revisão do respetivo regime.

Em termos regulamentares, salientam-se as principais alterações face ao regime em vigor: maior diversidade de funções admitidas; ligeiro aumento da edificabilidade (de 0,15 para 0,20 e 0,20 para 0,25). De resto, foram mantidas as preocupações de salvaguarda do regime anterior, tendo ainda sido clarificada a não contabilização da área das estufas para o cálculo da edificabilidade admitida.

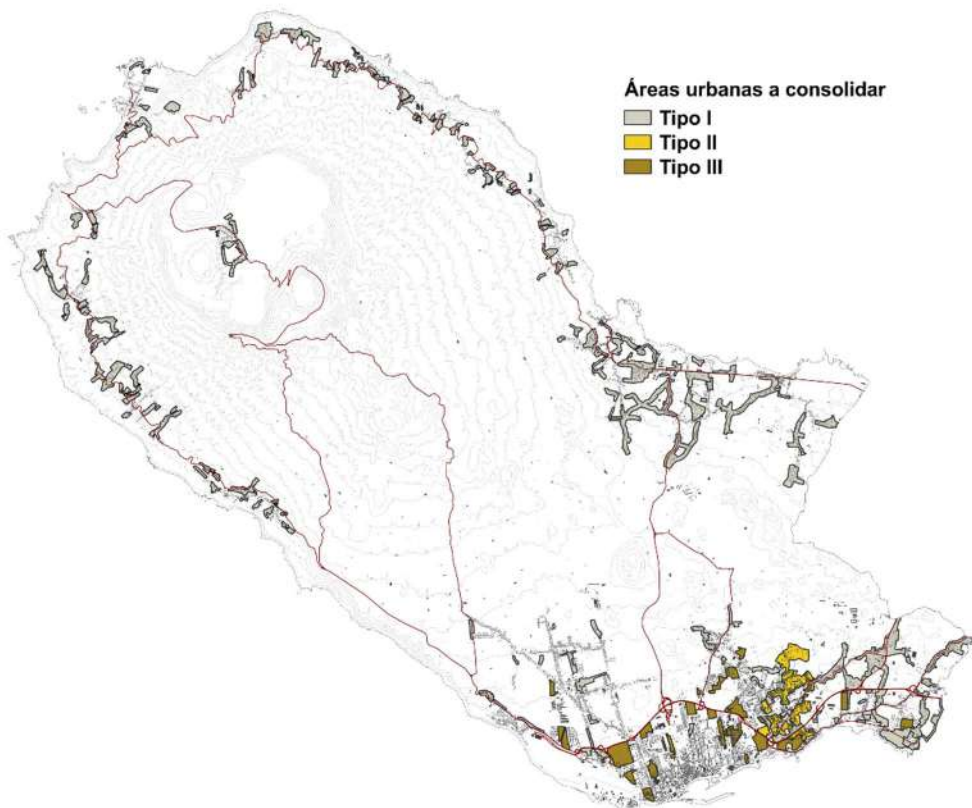
Por último, as **áreas urbanas a consolidar de tipo 3** correspondem a áreas infraestruturadas de maior dimensão e que, por isso, admitem operações urbanísticas significativas no contexto da cidade, carecendo de estruturação prévia ou que pressupõem operações de reconversão do edificado existente. Trata-se de um conjunto de espaços localizados na cidade em locais classificados no PDM em vigor como áreas habitacionais, áreas mistas ou áreas programadas do solo urbanizado ou, ainda, como solo cuja urbanização é possível programar, nas várias categorias de diferentes densidades.

O objetivo da delimitação de tais áreas, não obstante o seu reduzido grau de ocupação, prende-se com o reconhecimento do seu potencial enquanto espaços de densificação urbana e/ou de colmatação do tecido urbano em áreas infraestruturadas e centrais. Nestas áreas pretende-se criar condições para a ampliação e diversificação da oferta habitacional, em paralelo com outras funções. Atenta a localização e enquadramento urbano de cada uma destas áreas foram definidas diferentes intensidades urbanas as quais correspondem a 5 volumetrias, sem variação do índice de ocupação que é de 60%. Assim são a cada área corresponde uma das 5 alturas de fachada com o equivalente número de pisos:

- Zona A – 11,5m/3 pisos;
- Zona B – 14,5m/4 pisos;
- Zona C – 20,5m/6 pisos;
- Zona D – 26,5m/8 pisos;
- Zona E – 32,5m/10 pisos.

Uma parte destas áreas correspondem a Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, sempre que existe a necessidade de desenho urbano.

Figura 3.16\_Espaços urbanos a consolidar



### 3.3.4 Espaços de equipamentos urbanos

Os espaços de equipamentos urbanos correspondem a um conjunto de áreas distribuídas pelos vários aglomerados urbanos do concelho, mas especialmente concentradas na cidade de Ponta Delgada, que acolhem ou se destinam a acolher áreas de utilização coletiva, sejam equipamentos coletivos ou áreas verdes urbanas e/ou áreas verdes de proteção e enquadramento.

Ao contrário das categorias anteriormente referidas, os espaços de equipamentos urbanos apresentam um regime funcional mais restrito, sendo o seu regime de edificabilidade adequado a tal especificidade.

Atenta a natureza diversa desta categoria, ela integra 3 subcategorias:

- 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;
- 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 a áreas envolventes a linhas de água e a infraestruturas rodoviárias;
- As áreas verdes urbanas correspondem a jardins públicos e jardins afetos a equipamentos de utilização coletiva ou serviços públicos, localizados na cidade de Ponta Delgada.

As **áreas de equipamentos de utilização coletiva** vêm substituir, de certa forma, as áreas afetas a equipamentos no PDM em vigor, ou seja, às áreas de equipamentos coletivos em solo urbanizado e áreas para habitação social e equipamentos coletivos e áreas de reserva para equipamentos coletivos em solo cuja urbanização é possível programar. No entanto, foi aplicado um critério de dimensão que conduziu à anulação de algumas destas áreas com área inferior a 10.000m<sup>2</sup> (considerando a escala do PDM). Por outro lado, apenas se consideraram equipamentos efetivamente existentes.

Em termos de regime, estas áreas admitem 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. Este regime funcional já constava do PDM em vigor, tendo a percentagem referida sido introduzida para clarificar a norma preexistente.

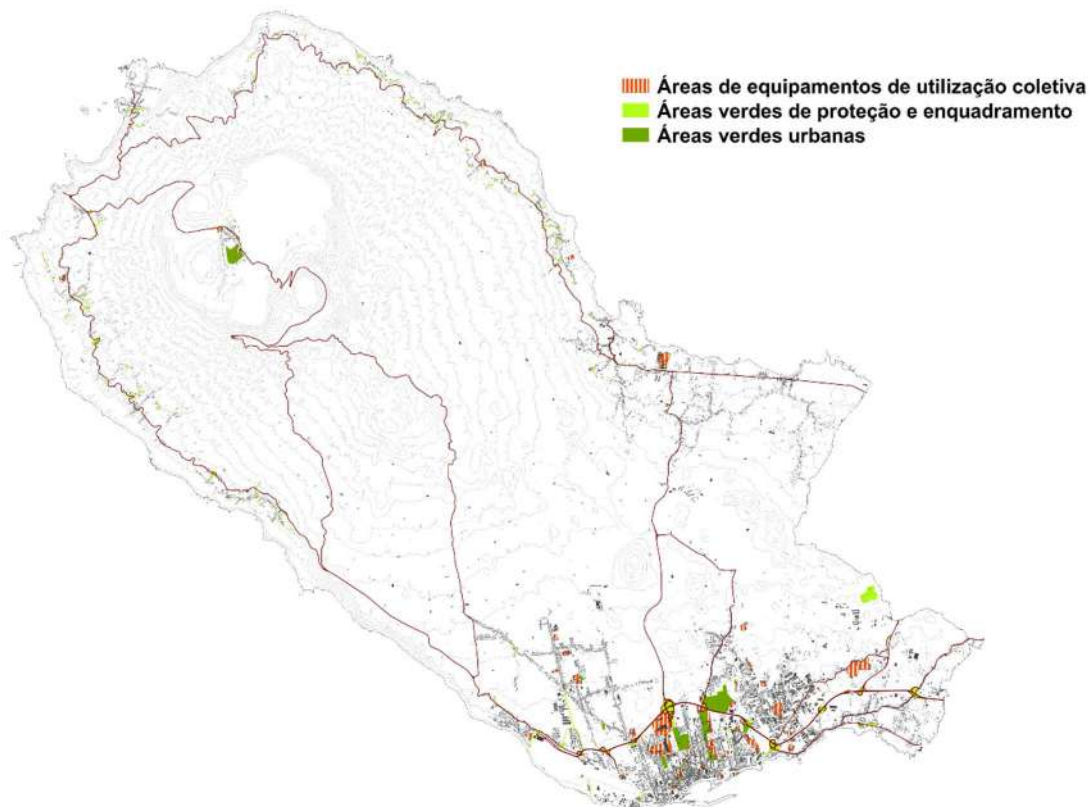
Já no que respeita aos parâmetros de edificabilidade a alteração teve por base uma clarificação da forma de cálculo da altura da edificação, mantendo, contudo, o princípio constante do PDM em vigor, que se traduz numa ligeira elevação face ao que existe na envolvente. Por outro lado, em invés de se aplicar o índice de construção, adotou-se um índice de ocupação do solo, à semelhança das categorias principais do solo urbano, tendo-se assumido que estas áreas carecem de maior área de implantação do que as restantes, logo, dispõe de um índice de ocupação ligeiramente superior (70%). A norma relativa à reversão foi mantida, mas clarificada.

As **áreas verdes de proteção e enquadramento** substituem, por sua vez, as áreas anteriormente classificadas nas categorias de áreas verdes de proteção e áreas verdes de enquadramento dos solos afetos ao espaço público ou com especial interesse ambiental ou paisagístico. Contudo, as alterações são significativas. Por um lado, passaram a incluir áreas em praticamente todos os aglomerados urbanos, dada a inserção da envolvente das principais linhas de água nesta categoria (no PDM em vigor, estas categorias apenas existem na cidade). Por outro, as áreas verdes de proteção do PDM em vigor passaram na sua quase totalidade a solo rústico, tendo-se redefinido/atualizado a categoria de áreas verdes de enquadramento o que resultou na sua ampliação generalizada.

Em termos de regime, os usos e tipos de intervenção admitidos foram mantidos tendo-se acrescentada a possibilidade de poder ser mantido um uso agrícola preexistente. De igual forma, foi mantido o seu carácter *non aedificandi* assim como as regras para a ampliação das preexistências.

Já no que diz respeito às **áreas verdes urbanas**, a categoria equivalente do PDM em vigor foi sujeita à atualização dos polígonos tendo por base as áreas mínimas de representação e a situação existente, tendo resultado num aumento significativo de área. O regime proposto não contempla alterações face ao preexistente.

Figura 3.17\_Espaços de equipamentos urbanos



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

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. Esta categoria vem substituir as áreas para atividades económicas propostas dos solos cuja urbanização é possível programar do PDM em vigor.

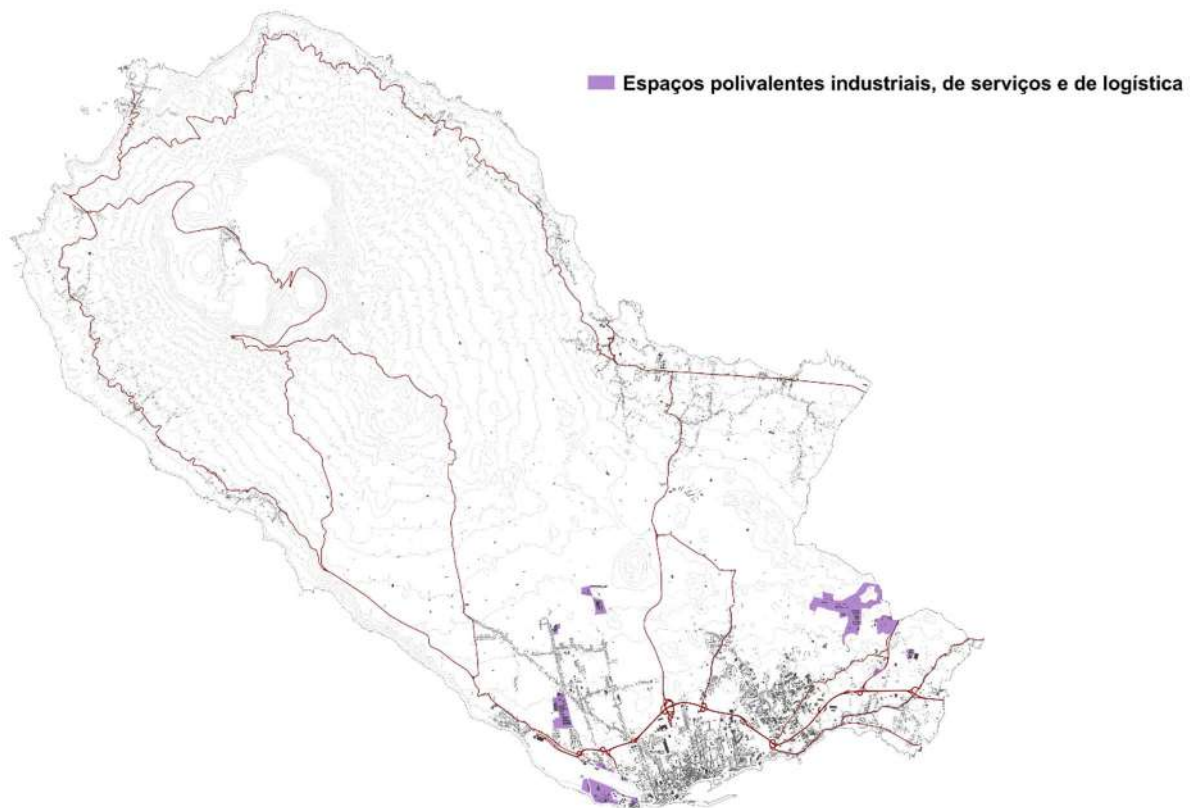
Enquanto no PDM em vigor, estas áreas eram assumidas como propostas, atualmente elas encontram-se total ou parcialmente concretizadas no terreno, pelo que o modelo de ordenamento reconhece a sua presença. As áreas delimitadas são atualizadas e acrescidas de outras que apresentam dimensão e forte concentração deste tipo de usos.

Assim, os espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística abrangem as unidades empresariais desta natureza efetivamente existentes, localizados essencialmente nas freguesias da cidade de Ponta Delgada. Destacam-se pela sua dimensão, a área envolvente ao aeroporto e a área onde se localiza o Azores Park. Nesta última, a área anteriormente afeta a essas funções no PDM em vigor foi reajustada de modo a abranger a parte já servida por infraestruturas que se encontra parcialmente ocupada. Ainda assim, são mantidas algumas áreas disponíveis de modo a admitir a instalação de novas empresas, sendo que uma parte significativa das mesmas é objeto de compromisso urbanístico.

Em termos de regime, admite-se a instalação de outros usos como comércio/serviços, equipamentos de utilização coletiva, bem como alojamento para o pessoal de vigilância quando justificável. O regime em vigor foi apenas atualizado atendendo à legislação aplicável.

Já no que se refere à edificabilidade, o regime sofreu ajustamentos semelhantes às restantes categorias do solo urbano, nomeadamente ao nível do tipo de parâmetros utilizados. Em termos gerais, os indicadores urbanísticos que conformam a edificabilidade foram mantidos assim como foram mantidas algumas das normas de salvaguarda da integração paisagística.

Figura 3.18\_Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística



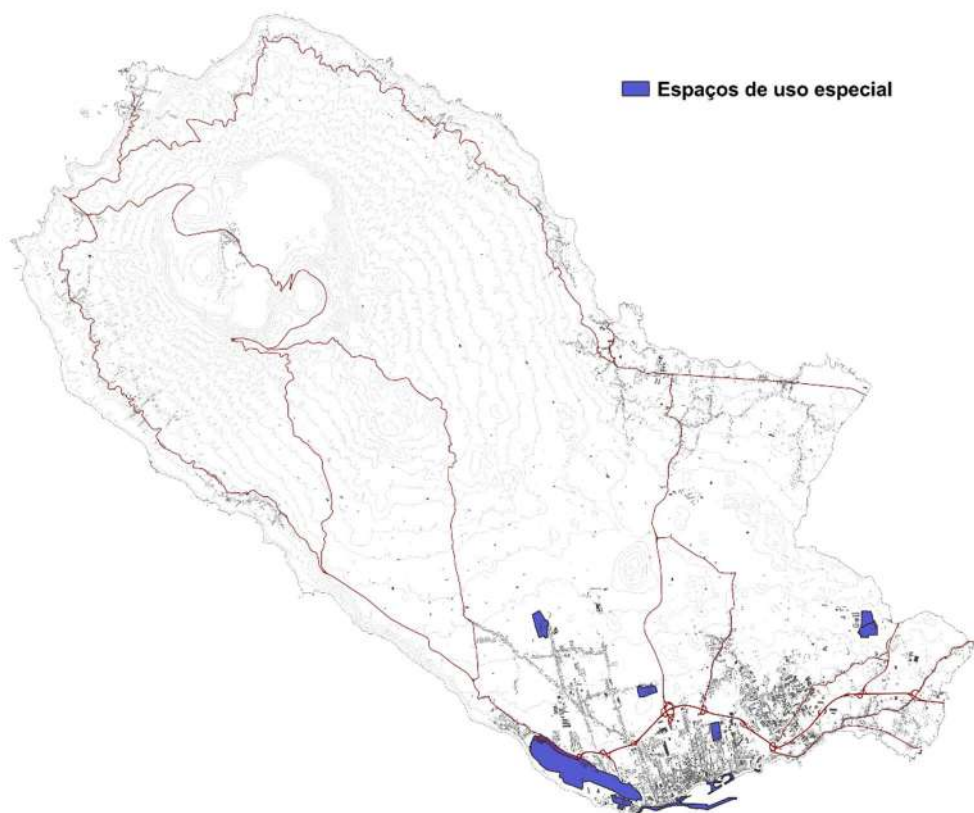
### 3.3.6 Espaços de uso especial

Os espaços de uso especial correspondem a um conjunto de infraestruturas estruturantes de importância supramunicipal, designadamente o Aeroporto de Ponta Delgada, o Porto de Ponta Delgada e outras infraestruturas portuárias, o Ecoparque de S. Miguel e diversas instalações militares.

Esta categoria corresponde aos usos especiais em solo urbano do PDM em vigor, cujos limites foram atualizados. A principal diferença em termos de delimitação é o facto de terem sido eliminadas duas áreas previstas para instalações militares que passaram a integrar o solo rústico.

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. Este regime não estava clarificado no PDM em vigor.

Figura 3.19\_Espaços de uso especial



## 3.4. Disposições de salvaguarda e proteção

### 3.4.1 Estrutura Ecológica Municipal

A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos, e a sua delimitação no âmbito da rPDM\_PD teve em consideração as orientações expressas no PROTA e o conceito de continuidade.

A estrutura ecológica municipal proposta para Ponta Delgada integra as seguintes áreas:

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

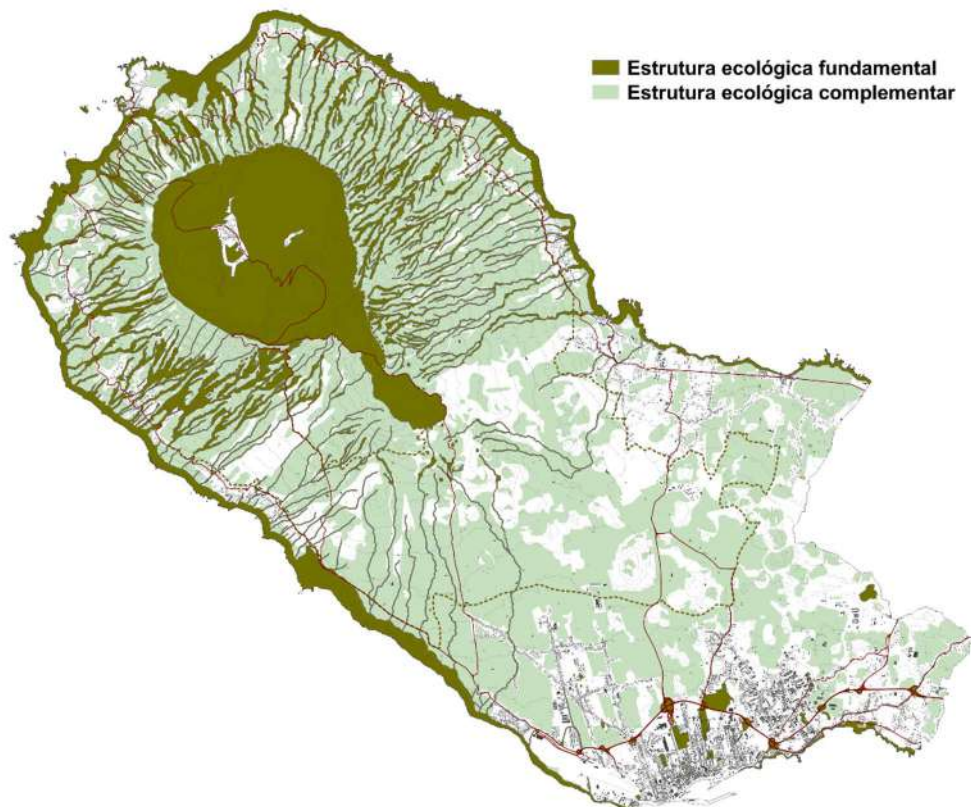
Esta estrutura ecológica compreende dois níveis:

- Estrutura ecológica fundamental – correspondente aos espaços naturais e culturais identificados na planta de ordenamento I;
- Estrutura ecológica complementar – integra a RAR e os restantes sistemas da RE identificados na planta de condicionantes.

O regime das áreas da estrutura ecológica municipal corresponde ao definido para as categorias de espaços e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais aplicáveis.

A planta com a proposta de estrutura ecológica municipal encontra-se em anexo ao presente relatório.

Figura 3.20\_Estrutura ecológica municipal



### 3.4.2 Valores patrimoniais

O concelho de Ponta Delgada possui diversos imóveis classificados que se encontram representados na planta de condicionantes e que dispõem de proteção legal. A respetiva identificação encontra-se em anexo ao regulamento.

Para além desses, a rPDM\_PD mantém a opção de salvaguarda de outros imóveis em linha com o que já constava do PDM em vigor. Deste modo, são consideradas as quintas e solares com interesse patrimonial e um conjunto de outros imóveis identificados na Planta do Património Arquitetónico que integra o PDM em vigor, bem como as quatro áreas históricas nele delimitadas.

Nesse sentido, foi atualizada a lista de quintas e solares bem como de imóveis com valor arquitetónico do PDM em vigor, tendo em conta as alterações a nível do património classificado.

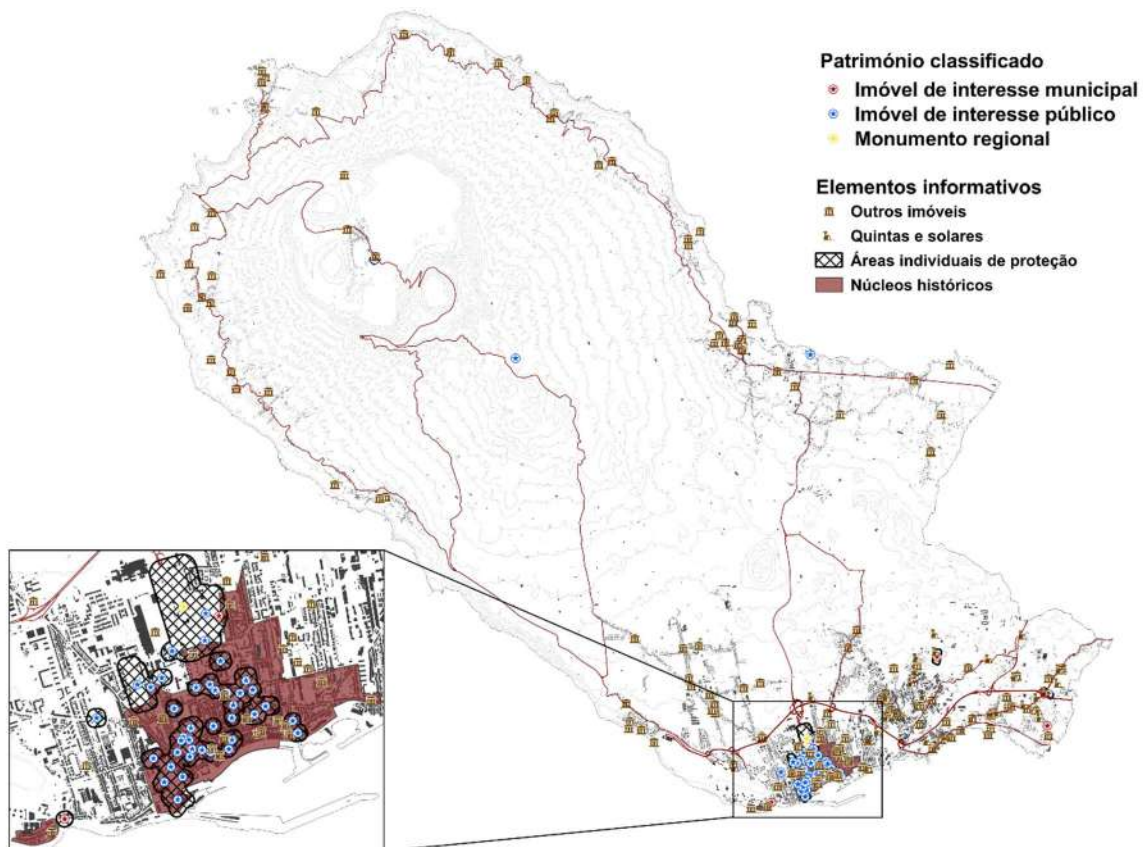
A planta de ordenamento II e o regulamento identificam separadamente as quintas e os solares de interesse patrimonial e os núcleos históricos e imóveis com valor patrimonial. Tal individualização dá continuidade à organização das disposições regulamentares que já constava do PDM em vigor, na medida em que dispõe de regras distintas.

Assim, são identificadas 27 quintas e solares cujo normativo é baseado no que se encontra em vigor (artigos 18º e 53º), com ligeiros ajustamentos uma vez que se procurou compilar num único artigo as normas que se encontravam dispersas em solo rural e urbano, para além de se adequarem os parâmetros aos utilizadas na rPDM\_PD.

Já o normativo relativo aos 4 núcleos históricos e dos 143 imóveis com valor patrimonial baseia-se no artigo 46º do PDM em vigor.

A principal alteração efetuada nos respetivos regimes reside na aplicação das disposições de salvaguarda antes aplicadas apenas aos imóveis com valor patrimonial que passa a aplicar-se igualmente às quintas e solares.

Figura 3.21\_ Distribuição dos valores patrimoniais, por tipologia



### 3.4.3 Áreas de risco natural

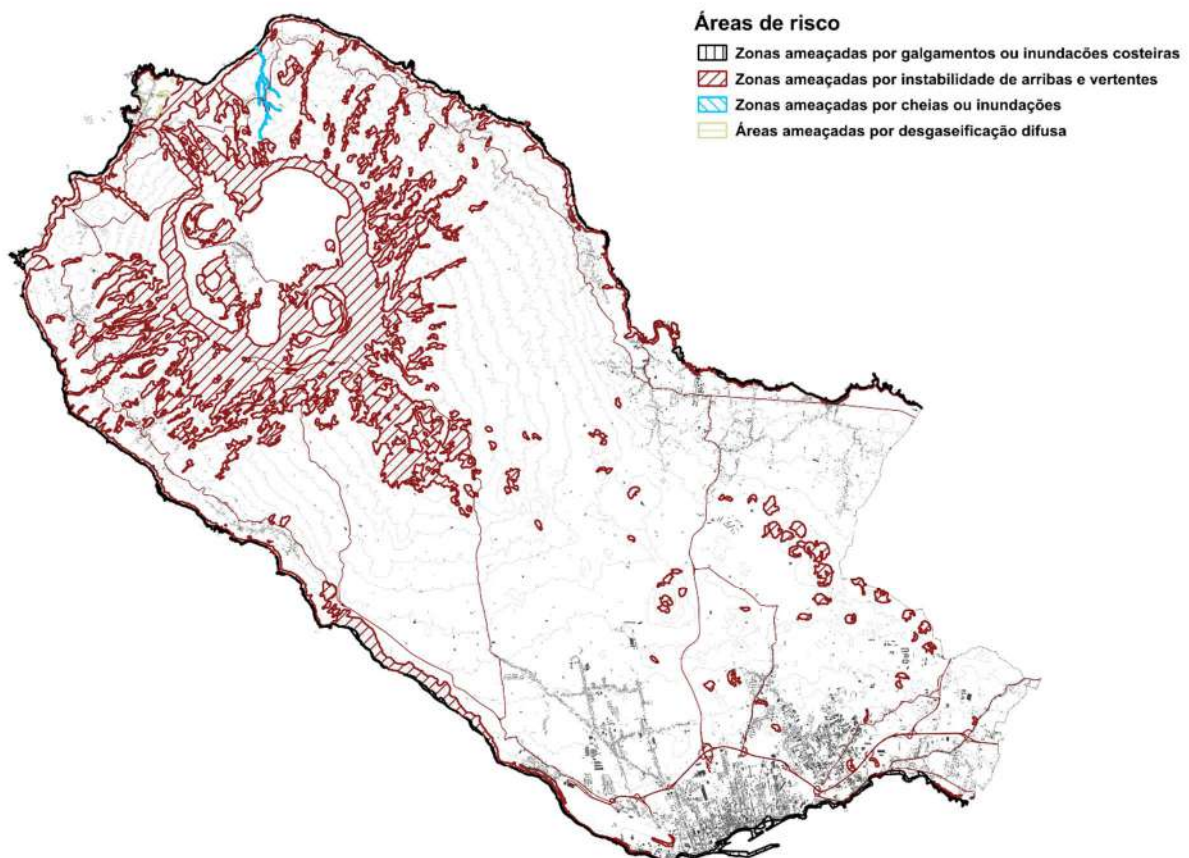
As áreas identificadas na planta de ordenamento como áreas de risco natural, tanto no solo urbano como em solo rústico, correspondem às seguintes situações:

- 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;

- 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;
- Zonas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes, que correspondem a áreas identificadas como de suscetibilidade elevada à ocorrência de movimentos de vertentes;
- 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.

As áreas consideradas estão devidamente articuladas com as orientações constantes do PRAC, bem como nos planos especiais de ordenamento do território, nomeadamente a alteração ao POOC de São Miguel, publicada através do Decreto Regulamentar Regional n.º 9/2025/A, de 20 de fevereiro, no Diário da República n.º 36 (1ª série).

Figura 3.22\_Distribuição territorial das áreas de risco natural



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 vertentes adjacentes, quando for o caso.

Sem prejuízo dos regimes específicos 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 admitidas 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 da altura da edificação;
- 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 ou que tenham sido devidamente licenciadas em datas posteriores à sua publicação.

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 da elaboração de um plano territorial, em conformidade com a legislação existente.

Excecionalmente, nas áreas ameaçadas pela instabilidade de 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 atrás referidos, 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, 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 deve ainda definir medidas de mitigação e de monitorização aplicáveis e serem realizados por entidades habilitadas.

Relativamente às áreas com suscetibilidade elevada a desgaseificação difusa, identificadas na planta de ordenamento, prevê-se que as obras de construção, reconstrução, de alteração e de ampliação só sejam 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 222Rn 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 novas 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.

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 anteriormente referidas. 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 16 m<sup>2</sup> e ao aumento do número de pisos.

Este articulado substitui o que constava no PDM em vigor no artigo 41º.

### 3.4.4 Zonamento acústico

Relativamente à componente Ruído, Câmara Municipal de Ponta Delgada procedeu à elaboração do Mapa de Ruído do município, nos termos do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora (RGRA) aprovado pelo DLR n.º 23/2010/A de 30 de junho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 26/2010 de 27 de agosto. Mapa de Ruído desenvolvido constitui uma peça da rPDM\_PD anexa ao presente relatório.

Este instrumento permite quantificar os níveis de ruído ambiente exterior existentes no concelho assim como identificar as principais fontes de ruído. Esta identificação das fontes permite identificar áreas não adequadas à instalação de recursos de maior sensibilidade tais como escolas, centros de saúde, entre outros.

Os cálculos realizados no âmbito do Mapa de Ruído permitiram concluir que<sup>7</sup>:

- O tráfego rodoviário é a fonte de ruído mais relevante a nível concelhio em termos de população exposta. O tráfego aéreo tem uma influência menor.
- As zonas empresariais existentes não evidenciam emissões sonoras relevantes à escala municipal. As emissões industriais locais são, em geral, pouco determinantes, não influenciando o nível sonoro de longa duração na sua envolvente, em particular junto aos recetores sensíveis.
- Os níveis sonoros do Aeroporto João Paulo II mostram uma expressão territorial reduzida: a isófona  $L_{den}=65$  dB(A) não extravasa o perímetro aeroportuário e não se verificam excedências dos valores-limite aplicáveis, incluindo nas zonas sensíveis do Bairro Alcino Alves; adicionalmente, o encerramento do AJPII entre as 24h e as 06h limita os eventos noturnos.
- Na globalidade do município não se verificam situações de ultrapassagem do valor-limite de exposição. Apenas na imediata envolvente das principais rodovias poderá haver níveis sonoros acima dos limites.

Tendo por referência o zonamento acústico do PDM em vigor, foram delimitadas as seguintes zonas que constam da planta de ordenamento II:

- 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;
- 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.

De uma forma geral, nas zonas sensíveis e mistas deve ser garantida a não exposição ao ruído ambiente exterior superior aos valores limite identificados no RGRA. Para efeitos de aplicação do RGRA, na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais, consideram-se como “zona urbana consolidada” os espaços urbanos consolidados, os espaços urbanos a consolidar e as áreas de equipamentos de utilização coletiva.

As zonas de conflito sonoro correspondem aos espaços que integram as zonas sensíveis e as zonas mistas que se encontram expostas a ruído ambiente exterior superior aos valores fixados no RGRA e onde as operações urbanísticas devem ser sujeitas a planos municipais de ação de ruído.

No concelho de Ponta Delgada, as zonas de conflito identificadas abrangem essencialmente a envolvente da Estradas Regionais no atravessamento dos aglomerados, bem como a Rua do Outeiro Alto em Fenais da Luz. No caso da cidade de Ponta Delgada são, ainda, abrangidas as seguintes vias, para além dos troços da Estrada Regional que a atravessam:

- Av. Infante D. Henrique;
- Av. Príncipe do Mónaco;

<sup>7</sup> Conforme “Resultados e conclusões” do resumo não técnico do mapa de ruído de Ponta Delgada, 2025

- Av. Natália Correia;
- Av. D. João III;
- Av. Antero de Quental;
- Av. D. Manuel
- Rua do Azores Park;
- Rua das Necessidades;
- Rua de S. João de Deus;
- Rua de Santo António;
- Rua da Sr.<sup>a</sup> Da Rosa;
- Rua de S. Gonçalo;
- Rua das Laranjeiras;
- Rua da Boa Nova;
- Rua João de Melo Abreu;
- Rua dos Clérigos;
- Rua Direita do Ramalho;
- Rua do Paiol;
- Rua Professor Luciano Mota Vieira;
- Rua da Juventude;
- Rua Arcanjo Lar;
- Rua de São Joaquim;
- Rua José do Canto;
- Caminho da Abelheira de Baixo.

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

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 Sensíveis ou Mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no presente artigo.

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

O articulado relativo a esta matéria substitui o artigo 155º do PDM em vigor.

O Mapa de Ruído será sujeito à aprovação da Assembleia Municipal de Ponta Delgada em junho de 2026.

## 4. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

As opções da rPDM\_PD relativas à programação e execução encontram-se desenvolvidas no Volume III - Programa de Execução, plano de financiamento e plano de monitorização, sendo no presente relatório apenas descritas as opções que se traduzem no regulamento e na planta de ordenamento.

No título V do regulamento encontram-se diversas normas relativas à programação e execução do PDM, a maioria das quais resulta do plano em vigor. Este setor encontra-se dividido em 3 capítulos: orientações programáticas, normas de projeto e critérios de perequação compensatória.

O primeiro, orientações programáticas, corresponde ao antigo capítulo I do título VII, que foi ajustado nos seguintes termos: os princípios gerais mantiveram-se, com acréscimo do prazo de vigência do plano; foi acrescentado artigo relativo à execução do solo urbano que remete para os mecanismos de execução em UOPG; o artigo relativo às UOPG foi complementado com os objetivos gerais das mesmas, a sua identificação e objetivos específicos, que antes estavam distribuídos por vários artigos num capítulo próprio que se elimina; os artigos relativos a instrumentos de programação e de execução e unidades de execução foram mantidos com ligeiros complementos; o artigo relativo aos planos de urbanização e de pormenor foi eliminado por se considerar desnecessário no quadro da legislação em vigor.

Aliás, a este propósito, refere-se a opção de revogação dos únicos planos municipais em vigor, para além do PDM: o Plano de Urbanização de Ponta Delgada e o Plano de Pormenor da Canada dos Valados. No caso do primeiro, só se encontrava em vigor a rede viária proposta, tendo as restantes normas sido revogadas pelo PDM em vigor, pelo que não há justificação para manter este plano em vigor, dado que as vias propostas foram revistas no âmbito da rPDM\_PD. No segundo caso, dado verificar-se que a estrutura viária prevista para a respetiva área de intervenção se encontra executada na sua quase totalidade e que a que falta resultará necessariamente da ligação à existente, pelo que deixa de se considerar relevante a existência de tal plano. Acresce que mais de metade da área do Plano já se encontra suspenso parcialmente pelo que não faz sentido manter-se em vigor um plano nestas condições.

O segundo, normas de projeto, foi introduzido neste título para congregar normas aplicáveis às operações urbanísticas, congregando normas que constavam do antigo título VI – infraestruturas do regulamento em vigor, em especial dos parâmetros de estacionamento e características da rede viária, os quais foram revistos tendo por base o PAMUS e os resultados da avaliação efetuada pela gestão urbanística. A estes parâmetros foram adicionados os relativos ao dimensionamento de espaços de utilização coletiva que constavam nas disposições gerais do solo urbano, tendo em consideração o conteúdo da Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro.

O terceiro, critérios de perequação compensatória, foi mantido praticamente inalterado.

No que se refere às UOPG, a rPDM\_PD delimita 12 áreas que, pelo seu reduzido nível de compromisso e ocupação efetiva, e pelo elevado potencial estruturação e densificação urbana, de dinamização económica e atração de residentes, foram selecionadas pelo Município como sendo áreas estratégicas de desenvolvimento, localizando-se todas no perímetro urbano da cidade de Ponta Delgada. São as seguintes:

- UOPG 1 – Belém Sul;
- UOPG 2 – Lagedo Norte;
- UOPG 3 – Belém Norte;
- UOPG 4 – São Gonçalo Norte;
- UOPG 5 – Levada;
- UOPG 6 – Santa Catarina;
- UOPG 7 – Paim;
- UOPG 8 – Livramento / Pópulo;
- UOPG 9 – Pico do Funcho;
- UOPG 10 – São Roque;
- UOPG 11 – Fajã de Cima;
- UOPG 12 - Calheta.

As UOPG visam, genericamente:

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

Seguidamente apresentam-se aspetos específicos de cada uma das UOPG no que se refere à sua operacionalização e articulação com compromissos urbanísticos:

- UOPG 1 – Belém Sul - A área definida a programar visa o prolongamento da rua Dr. Eugénio da Câmara Soares de Albergaria para sul, a sua adequada inserção na Estrada Regional n.º 3 (1ª), a articulação com a operação de loteamento existente a nascente e a poente, com a via, atualmente em impasse, a sul do Complexo Desportivo das Laranjeiras. Pretende-se promover a diversidade funcional, garantindo espaços de vivência urbana, espaços verdes de utilização pública e equipamento coletivos de forma articulada, tirando proveito da centralidade e acessibilidade da sua localização. Verificando-se a necessidade de haver contacto com os proprietários, desenvolvimento de estudo da solução urbanística, celebração de contrato de urbanização e controlo prévio da operação de loteamento, o desenvolvimento desta UOPG tem uma prioridade média.
- UOPG 2 – Lagedo Norte - A delimitação desta UOPG visa enquadrar uma Unidade de Execução aprovada e cujos processos de licenciamento se encontram a decorrer, promovendo a estruturação da unidade territorial no seu todo, garantindo uma boa articulação com a sua envolvente no que se refere à acessibilidade e tipologia construtiva. Atendendo a que a referida unidade de execução a colmatar já se encontra a ser concretizada, esta UOPG tem uma prioridade elevada.
- UOPG 3 – Belém Norte - A área definida a programar visa assegurar que a eventual ocupação marginal da Canada da Lagosta seja precedida da sua beneficiação e articulação com a operação urbanística aprovada a poente que, por seu turno, deverá expandir-se para sul, suportada pelo prolongamento dos novos arruamentos. Pretende-se promover a diversidade funcional, garantindo espaços de vivência urbana, espaços verdes de utilização pública e equipamento coletivos de forma articulada, tirando proveito da centralidade e acessibilidade da sua localização. Verificando-se a necessidade de haver contacto com os proprietários, desenvolvimento de estudo da solução urbanística, celebração de contrato de urbanização e controlo prévio da operação de loteamento, o desenvolvimento desta UOPG tem uma prioridade média.
- UOPG 4 – São Gonçalo Norte - A delimitação desta UOPG visa enquadrar uma Unidade de Execução proposta e em apreciação pretendendo-se promover a estruturação da unidade territorial no seu todo, garantindo o prolongamento para poente da Rua Dr.ª Maria Joana Pereira e eventual ligação a norte num futuro contexto de reformulação do nó do Caminho da Levada (estrada regional). Atendendo a que a referida unidade de execução já se encontra a ser desenvolvida, esta UOPG tem uma prioridade elevada.
- UOPG 5 – Levada - A UOPG visa promover a ligação da Rua Eng.º Francisco Pacheco de Castro e sua congénere em impasse a sul com o caminho da Levada e encontra-se alicerçada numa operação de loteamento aprovada, mas cujo alvará de loteamento ainda não foi emitido. Atendendo a que a referida operação urbanística já se encontra aprovada, a UOPG tem uma prioridade elevada.
- UOPG 6 – Santa Catarina - A UOPG visa a criação de um ligação norte/sul que articule a Av. Antero de Quental com a Rua Lisboa, que sirva de eixo estruturante para a potencial reconversão urbanística da Fábrica de Tabaco Estrela e para a consolidação urbana do interior do quarteirão a norte da Rua Direita de Santa Catarina, promovendo a integração e utilização mais abrangente dos parques de estacionamento existentes a norte, reforçando a requalificação urbanística e tirando proveito das infraestruturas existentes. Verificando-se a necessidade de haver contacto com os proprietários, desenvolvimento de estudo da solução urbanística, celebração de contrato de urbanização e controlo prévio da operação de loteamento, o desenvolvimento desta UOPG tem uma prioridade média.
- UOPG 7 – Paim - Preconiza-se para esta UOPG a necessidade de colmatar a malha viária existente a nascente da Rua do Paim, garantindo o prolongamento da Avenida Fernão Jorge, promovendo uma vivência urbana qualificada, a diversidade funcional e a implantação de equipamentos e espaços

verdes de utilização pública. Importa ainda salvaguardar a justa repartição de encargos e benefícios decorrentes da necessidade de garantir faixas de proteção ao Monumento Natural da Gruta do Carvão e à via circular e respetivo ramal de acesso. Verificando-se a necessidade de haver contacto com os proprietários, desenvolvimento de estudo da solução urbanística, celebração de contrato de urbanização e controlo prévio da operação de loteamento, o desenvolvimento desta UOPG tem uma prioridade média.

- UOPG 8 – Livramento / Pópulo - Pretende-se colmatar a malha viária envolvente e definir a estrutura viária interna, promovendo o prolongamento das Ruas do Eucalipto, Guilherme Read Cabral e Rolando Viveiros e a sua articulação a sul com a Canada de São Caetano. Preconiza-se 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, garantindo elevados padrões de qualidade do espaço público. Verificando-se a necessidade de haver contacto com os proprietários, desenvolvimento de estudo da solução urbanística, celebração de contrato de urbanização e controlo prévio da operação de loteamento, o desenvolvimento desta UOPG tem uma prioridade média.
- UOPG 9 – Pico do Funcho - A programação desta UOPG deverá assentar na criação de um eixo norte/sul que articule a Av. Natália Correia com a Rua do Espírito Santo, promovendo a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma eficaz gestão das significativas transições volumétricas da envolvente. Deverá ainda assegurar a diversidade funcional e garantir elevados padrões de qualidade do espaço público. Verificando-se a necessidade de haver contacto com os proprietários, desenvolvimento de estudo da solução urbanística, celebração de contrato de urbanização e controlo prévio da operação de loteamento, o desenvolvimento desta UOPG tem uma prioridade média.
- UOPG 10 – São Roque - A UOPG pretende otimizar a ocupação de uma estrutura cadastral favorável através da constituição de quarteirões suportados na Rua Duarte Borges. Verificando-se a necessidade de haver contacto com os proprietários, desenvolvimento de estudo da solução urbanística, celebração de contrato de urbanização e controlo prévio da operação de loteamento, o desenvolvimento desta UOPG tem uma prioridade média.
- UOPG 11 – Fajã de Cima - A UOPG tem como objetivo articular a Rua Nossa Senhora do Pilar com a Radial do Pico do Funcho, definindo espaços de vivência urbana qualificada, com espaços verdes e equipamentos de utilização pública, assegurando a valorização da área e a salvaguarda dos enfiamentos de vistas em relação ao mar. Verificando-se a necessidade de haver contacto com os proprietários, desenvolvimento de estudo da solução urbanística, celebração de contrato de urbanização e controlo prévio da operação de loteamento, o desenvolvimento desta UOPG tem uma prioridade média.
- UOPG 12 – Calheta - A UOPG tem como finalidade colmatar a malha viária existente, assegurando o prolongamento da Avenida de D. João III até à Avenida João Bosco Mota Amaral, reconvertendo, prolongando e requalificando a frente marginal, através de operações de reconversão urbanística, promovendo-se o uso habitacional e o usufruto público da frente mar. Pretende-se estimular a reabilitação do edificado mais degradado em conjunto com a requalificação do espaço público, equipamentos e infraestruturas. Atendendo à necessidade de uma intervenção municipal para garantir a exequibilidade do eixo viário estruturante que permitirá o desenvolvimento da nova frente urbana, esta UOPG tem uma prioridade elevada.

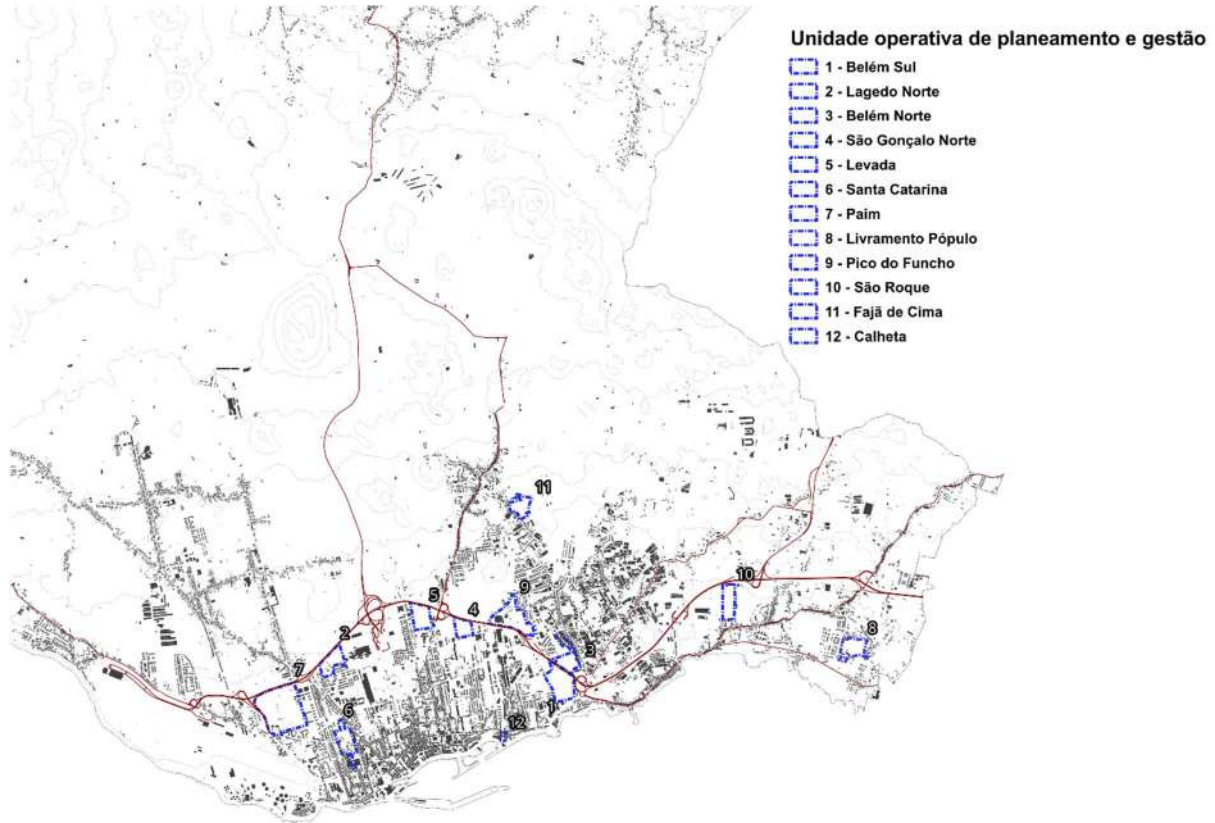
As UOPG correspondem a cerca de 100 hectares de solo urbano, sendo qualificadas como espaços urbanos a consolidar. A sua localização é maioritariamente central relativamente ao tecido urbano, apresentando, em alguns casos, uma localização periférica no perímetro urbano. São, ainda, sempre adjacentes à rede viária principal. O seu dimensionamento encontra-se associado essencialmente à configuração das infraestruturas existentes na sua envolvente e, apesar dos usos diversos a que se podem destinar, a sua dimensão justifica-se ainda pelas carências habitacionais assinaladas na Carta Municipal de Habitação de Ponta Delgada.

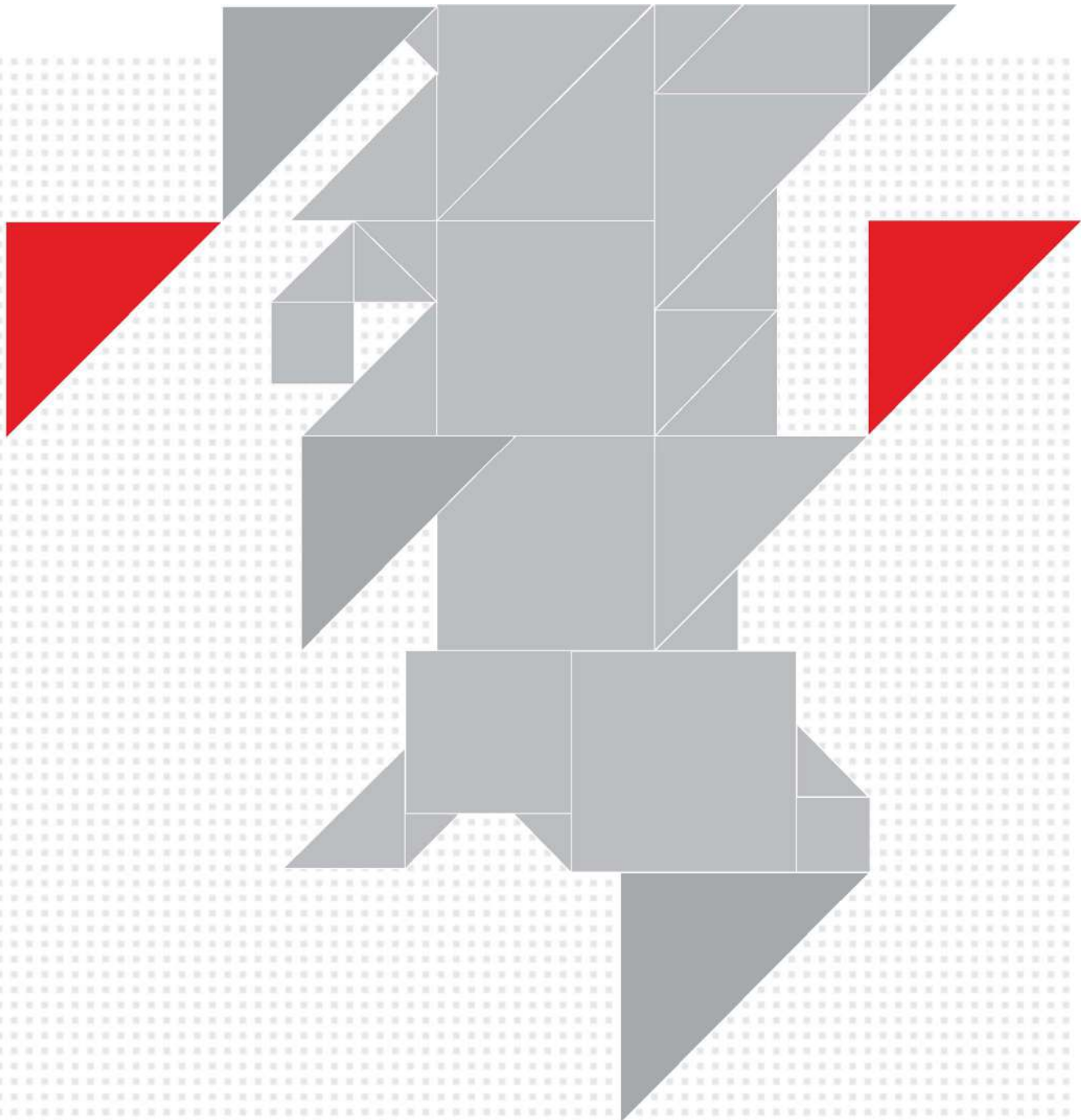
As UOPG propostas tem áreas diversas: 9 UOPG tem uma área entre 4 e 7 hectares; duas têm cerca de 11 hectares; a maior atinge os 26 hectares; uma UOPG tem menos de 1 hectare pois corresponde a um quarteirão.

Os parâmetros aplicáveis nas UOPG correspondem aos das subcategorias a que respeitam, conforme já acontecia no PDM em vigor. Para além disso, inseriu-se a obrigatoriedade de desenvolver soluções de conjunto no âmbito de unidades de execução ou de outros instrumentos identificados no regulamento.

Sempre que se considerou essencial dar orientações para a construção de novos eixos viários, foram representadas na planta de ordenamento vias propostas, consubstanciando uma proposta de rede viária como forma de estruturar o território. Nos restantes casos, cada intervenção deve apresentar a sua proposta de rede viária.

Figura 4.1\_Localização das UOPG





**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, nº25 – 2º  
1250-097 Lisboa Portugal

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

geral@quaternaire.pt  
[www.quaternaire.pt](http://www.quaternaire.pt)