



REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

Fase 5 – Versão Final do Plano | Volume I - Regulamento

fevereiro 2025

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

Volume VI – Relatório de ponderação

INDICE DO VOLUME I

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
Artigo 1.º Natureza e âmbito territorial	5
Artigo 2.º Objetivos e estratégia	5
Artigo 3.º Composição do Plano	5
Artigo 4.º Programas e planos territoriais a observar	7
Artigo 5.º Definições	7
TÍTULO II SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	8
Artigo 6.º Identificação	8
Artigo 7.º Regime	9
TÍTULO III USO DO SOLO	10
CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO	10
Artigo 8.º Classificação e qualificação do solo	10
Artigo 9.º Classificação e qualificação do solo rústico	10
Artigo 10.º Classificação e qualificação do solo urbano	11
Artigo 11.º Tipologia de usos do solo	12
Artigo 12.º Estrutura ecológica municipal	12
Artigo 13.º Rede rodoviária	13
CAPÍTULO II CONDIÇÕES GERAIS	13
Artigo 14.º Preexistências e sua transformação	13
Artigo 15.º Inserção urbanística e paisagística	14
Artigo 16.º Exigência de infraestruturacão	15
Artigo 17.º Demolição de edifícios	15
Artigo 18.º Valores patrimoniais	16
Artigo 19.º Áreas de risco natural	17
Artigo 20.º Determinação da edificabilidade	18
Artigo 21.º Zonamento acústico	19
CAPÍTULO III SOLO RÚSTICO.....	20
SECÇÃO I Disposições gerais do solo rústico	20
Artigo 22.º Normas gerais	20
Artigo 23.º Áreas subordinadas a planos especiais de ordenamento do território	22
Artigo 24.º Regime geral de edificabilidade	22
SECÇÃO II Espaços agrícolas	23
Artigo 25.º Identificação	23

Artigo 26.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	23
Artigo 27.º Instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuárias	24
Artigo 28.º Edifícios destinados à habitação	25
Artigo 29.º Instalações de turismo	25
SECÇÃO III Espaços florestais	26
Artigo 30.º Identificação	26
Artigo 31.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	26
Artigo 32.º Instalações adstritas às explorações florestais	28
Artigo 33.º Edifícios destinados à habitação	28
Artigo 34.º Instalações de turismo	28
SECÇÃO IV Espaços naturais e culturais	29
Artigo 35.º Identificação	29
Artigo 36.º Ocupação e utilização dos espaços naturais e paisagísticos	30
Artigo 37.º Ocupação e utilização dos espaços culturais	31
SECÇÃO V Aglomerados rurais	33
Artigo 38.º Identificação	33
Artigo 39.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	33
Artigo 40.º Regime de edificabilidade	33
CAPÍTULO IV SOLO URBANO	34
SECÇÃO I Disposições gerais do solo urbano	34
Artigo 41.º Obras de construção novas	34
Artigo 42.º Operações urbanísticas	34
Artigo 43.º Regime de edificabilidade	35
Artigo 44.º Ocupação dos logradouros	35
Artigo 45.º Alinhamentos	35
Artigo 46.º Altura das edificações	35
Artigo 47.º Habitação social	36
Artigo 48.º Expressão arquitetónica	36
Artigo 49.º Indústrias e armazéns	36
SECÇÃO II Espaços urbanos consolidados	37
Artigo 50.º Identificação e usos	37
Artigo 51.º Regime de edificabilidade	37
SECÇÃO III Espaços urbanos a consolidar	38
Artigo 52.º Identificação e usos	38
Artigo 53.º Regime de edificabilidade	38
SECÇÃO IV Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	39

Artigo 54.º Identificação e usos	39
Artigo 55.º Regime de edificabilidade	39
SECÇÃO V Espaços turísticos	40
Artigo 56.º Identificação e usos	40
Artigo 57.º Regime de edificabilidade	40
SECÇÃO VI Espaços de equipamentos urbanos	40
Artigo 58.º Identificação	40
Artigo 59.º Áreas de equipamentos de utilização coletiva	41
Artigo 60.º Áreas verdes de proteção e enquadramento	41
Artigo 61.º Áreas verdes urbanas	41
SECÇÃO VII Espaços de uso especial	42
Artigo 62.º Identificação	42
Artigo 63.º Regime	42
TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	42
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	42
Artigo 64.º Princípios gerais	42
Artigo 65.º Execução do solo urbano	42
Artigo 66.º Programação	43
Artigo 67.º Unidades operativas de planeamento e gestão	43
CAPÍTULO II NORMAS DE PROJETO	45
Artigo 68.º Dimensionamento dos espaços de utilização coletiva	45
Artigo 69.º Dimensionamento do estacionamento	45
CAPÍTULO III MECANISMOS PEREQUATIVOS	45
Artigo 70.º Mecanismos de perequação	45
Artigo 71.º Índice médio de utilização	46
Artigo 72.º Índice de cedência médio	46
Artigo 73.º Repartição dos custos de urbanização	47
Artigo 74.º Edificabilidade média	47
TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	48
Artigo 75.º Legalizações	48
Artigo 76.º Acertos e ajustamentos	48
Artigo 77.º Monitorização e avaliação do PDM	48
Artigo 78.º Entrada em vigor	49

ANEXO I – IMÓVEIS CLASSIFICADOS

ANEXO II – IMÓVEIS COM VALOR ARQUITETÓNICO

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Natureza e âmbito territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo, adiante sempre designado por PDM, estabelece a estratégia de desenvolvimento municipal e o respetivo modelo de estrutura espacial do território, assente na classificação e qualificação do solo.
2. O PDM é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e indiretamente, os particulares.
3. A área de intervenção do PDM coincide com todo o território municipal, tal como delimitado na planta de ordenamento.

Artigo 2.º

Objetivos e estratégia

Constituem objetivos do PDM:

- a) Afirmar o concelho de Vila Franca do Campo no contexto regional e promover o respetivo desenvolvimento integrado através da distribuição racional das atividades, do reforço e qualificação de infraestruturas e de equipamentos e de uma política de solos que contribua para a resolução das carências habitacionais e de desenvolvimento socioeconómico do concelho;
- b) Criar condições de vida atrativas para a fixação da população através de uma política ativa inclusiva e de baixo carbono, capaz de evidenciar níveis eficientes de metabolismo territorial através da progressiva reorganização territorial e funcional do concelho orientada, em simultâneo, para a melhoria e aprofundamento das vivências locais, a redução dos consumos energéticos associados às deslocações diárias padronizadas e a assunção de atividades económicas assentes em modelos de sustentabilidade social, económica e ambiental;
- c) Valorizar os recursos biofísicos do território e a qualidade ambiental, definindo condicionantes à ocupação e transformação do solo face à probabilidade de ocorrência de fenómenos geofísicos extremos, protegendo e assegurando, nomeadamente, o uso sustentável dos recursos hídricos, bem como garantindo medidas capazes de assegurar a fruição sustentável do património ambiental único do município;
- d) Apostar no desenvolvimento do turismo e de atividades de recreio e lazer, como setores fundamentais de desenvolvimento económico do concelho, estabelecendo medidas específicas para a exploração dos recursos locais, critérios de ocupação e parâmetros de edificabilidade, criando condições para a instalação de novos estabelecimentos e de novas atividades e serviços a ele associados diferenciados no contexto da ilha de São Miguel;
- e) Reforçar o carácter identitário tridimensional do concelho nos vértices Campo-Vila-Mar.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1. O PDM é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de condicionantes, elaborada à escala 1/25.000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma de aproveitamento, desdobrando-se em:

Artigo 4.º

Programas e planos territoriais a observar

Na área de intervenção do PDM vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial, identificando-se na planta de ordenamento os limites daqueles que abrangem o território concelhio apenas parcialmente:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma dos Açores (PROTA);
- c) Programa Regional da Água dos Açores (PRA);
- d) Plano setorial da Rede Natura 2000 na Região Autónoma dos Açores (PSRN2000 RAA);
- e) Plano sectorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas na Região Autónoma dos Açores (PAE);
- f) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA);
- g) Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC);
- h) Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2022-2027 (PGRH-Açores 2022-2027);
- i) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Autónoma dos Açores (PGRIA);
- j) Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores 20+ (PEPGRA20+);
- k) Plano de Ordenamento da Orla Costeira do Troço Feteiras/Lomba de São Pedro (POOC);
- l) Plano de Ordenamento das Bacias Hidrográficas das Lagoas do Fogo, do Congro, de São Brás e da Serra Devassa (POBHLSM);
- m) Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Furnas (POBHLLF).

Artigo 5.º

Definições

1. Para efeitos do presente regulamento são adotadas as definições estabelecidas no Anexo I Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, bem como no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.
2. Para além das definições referidas no número anterior, são ainda adotadas as seguintes definições:
 - a) Colmatação urbana – preenchimento através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente edificada e o limite da via pública concorrente, não é superior a 30m;
 - b) Estufas tradicionais – Estruturas construídas para apoio às explorações agrícolas de ananás que apresentam métodos construtivos tradicionais, ou seja, em madeira e vidro caiado;
 - c) Estruturas edificadas concebidas para serem amovíveis - Construções destinadas à utilização humana que foram concebidas / construídas com o propósito de não terem carácter de permanência, ou seja, de serem suscetíveis de deslocação sem perda de individualidade construtiva, e que, ao se enquadrarem numa das seguintes situações, ganham carácter de permanência:
 - i) Possuam elementos de conexão com infraestruturas subterrâneas, nomeadamente de abastecimento de energia elétrica, de abastecimento de água ou drenagem de águas residuais;
 - ii) Possuam elementos de suporte e fixação ao solo.
 - d) Frente urbana - superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;

- e) Habitação social - empreendimentos habitacionais promovidos pelo Governo Regional, pela autarquia e ainda construção de habitação a custos controlados promovida por promotores privados.

TÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º Identificação

No concelho de Vila Franca do Campo são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos regimes jurídicos seguintes:

- a) Património natural, que integra:
- i) Recursos hídricos, que integram:
- (1) Domínio hídrico - leitos e margens das águas do mar, dos cursos de água e das lagoas;
 - (2) Zonas vulneráveis da Lagoa do Congro e da Lagoa das Furnas;
 - (3) Nascentes não captadas e respetiva zona de proteção;
 - (4) Captações de água para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;
- ii) Recursos geológicos, que correspondem às áreas de exploração de massas minerais;
- iii) Áreas de reserva de proteção dos solos e da biodiversidade, que integram:
- (1) Reserva ecológica;
 - (2) Reserva agrícola regional;
 - (3) Parque Natural da Ilha de S. Miguel, que integra:
 - (a) SMG01 — Reserva Natural da Lagoa do Fogo;
 - (b) SMG06 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies do Ilhéu de Vila Franca do Campo;
 - (c) SMG07 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Serra de Água de Pau;
 - (d) SMG16 — Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Lagoa do Congro;
 - (e) SMG18 — Área de Paisagem Protegida das Furnas;
 - (f) SMG19 — Área Protegida de Gestão de Recursos da Caloura - Ilhéu de Vila Franca do Campo.
 - (4) Unidades operativas de gestão do Plano de Gestão das áreas terrestres do Parque Natural da Ilha de São Miguel;
 - (5) Rede Natura 2000: - Zona Especial de Conservação da Lagoa do Fogo (PTMIG0019);
 - (6) Reserva florestal de Recreio do Cerrado dos Bezerros;
 - (7) Perímetro florestal – Núcleo das Três Lagoas;

- b) Património edificado, que integra os imóveis classificados identificados no Anexo I e respetivas zonas de proteção, nomeadamente:
 - i) Imóveis de interesse público;
 - ii) Imóveis de interesse municipal;
- c) Infraestruturas básicas de transportes e comunicações, que integram:
 - i) Rede viária, que integra:
 - (1) Rede regional, que incluem as estradas regionais principais e secundárias, classificadas em vias rápidas e vias regulares;
 - (2) Rede municipal, que incluem as estradas e os caminhos municipais;
 - (3) Rede rural/florestal;
 - (4) Rede agrícola;
 - ii) Infraestruturas portuárias e respetiva área de jurisdição portuária;
 - iii) Faróis e outros sinais marítimos;
 - iv) Rede elétrica, que integra:
 - (1) Infraestruturas de produção de energia elétrica;
 - (2) Infraestruturas de transformação de energia elétrica;
 - (3) Rede elétrica de média (10/30kv) e alta tensão (60kv);
 - v) Rede de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, que integram:
 - (1) Condução adutora;
 - (2) Coletor de águas residuais;
- d) Equipamentos, que integram:
 - i) Edifícios escolares;
 - ii) Empreendimentos de turismo no espaço rural localizados fora do perímetro urbano;
- e) Cartografia e planeamento, que integra os vértices geodésicos.

Artigo 7.º **Regime**

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas possuírem expressão cartográfica e de estarem, ou não, graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à da classe e categoria de espaço sobre que aquelas recaem, de acordo com a planta de ordenamento e o presente regulamento, fica condicionada à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.
2. Sem prejuízo pelo disposto no número anterior e no presente regulamento, nas áreas integradas na Reserva Agrícola Regional, na Reserva Ecológica ou ainda nas áreas integradas na Rede Natura 2000 e no Parque Natural de Ilha de São Miguel, são admissíveis como usos compatíveis com o uso dominante, desde que devidamente autorizados pelas entidades competentes, todas as ações permitidas a título excecional no âmbito dos respetivos regimes.
3. Nas áreas abrangidas por restrições e servidões de utilidade pública, os respetivos regimes prevalecem sobre as demais disposições referentes aos regimes de uso do solo das categorias em que se integram.

TÍTULO III USO DO SOLO

CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

1. O PDM estabelece o regime do uso do solo, definindo o modelo de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistema urbano e respetivos parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.
2. O regime de uso do solo é definido através da classificação e qualificação do solo, que determina o destino básico dos terrenos e traduz a opção de planeamento territorial instituída pelo PDM.
3. A classificação do solo é conforme com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local definida pelo PDM, assentando na distinção fundamental entre as classes de solo rústico e de solo urbano.
4. A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rústico e do solo urbano definidas no PDM e estabelece o seu aproveitamento em função da utilização dominante e das regras de ocupação, uso e transformação do solo para cada categoria e subcategoria.

Artigo 9.º

Classificação e qualificação do solo rústico

1. O solo rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas afetas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e biodiversidade e enquadrar, adequadamente, outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.
2. A classificação do solo como rústico obedece à verificação dos seguintes critérios:
 - a) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos;
 - b) Ocorrência de recursos ou valores naturais, ambientais, culturais ou paisagísticos, designadamente os identificados e salvaguardados ao abrigo dos vários instrumentos de gestão territorial em vigor, bem como os que se encontrem protegidos ao abrigo de regimes territoriais definidos nos termos da lei, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e a edificação;
 - c) Ocorrência de riscos naturais ou tecnológicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
 - d) Localização de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil incompatíveis com a integração em solo urbano;
 - e) Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano.
3. Em função dos critérios referidos no número anterior e da utilização dominante proposta, estabelecem-se as seguintes categorias de solo rústico representadas na planta de ordenamento:
 - a) Espaços agrícolas;
 - b) Espaços florestais;

- c) Espaços naturais e culturais, que se subdivide em:
 - i) Espaços naturais e paisagísticos;
 - ii) Espaços culturais;
- d) Aglomerados rurais.

Artigo 10.º **Classificação e qualificação do solo urbano**

1. A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade, a valorização e o pleno aproveitamento das áreas edificadas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.
2. A classificação do solo como urbano fundamenta-se na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo para implementar a estratégia de desenvolvimento local, observando na sua classificação, cumulativamente, os critérios seguintes:
 - a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;
 - b) Existência ou previsão de aglomeração de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
 - c) Existência ou garantia de provisão, no horizonte do PDM, de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;
 - d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais.
3. Estabelecem-se as seguintes categorias e subcategorias de solo urbano representadas na planta de ordenamento:
 - a) Espaços urbanos consolidados;
 - b) Espaços urbanos a consolidar, que se subdivide em:
 - i) Áreas urbanas a consolidar de tipo 1;
 - ii) Áreas urbanas a consolidar de tipo 2;
 - c) Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística;
 - d) Espaços turísticos;
 - e) Espaços de equipamentos urbanos, que se subdivide em:
 - i) Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
 - ii) Áreas verdes de proteção e enquadramento;
 - iii) Áreas verdes urbanas;
 - f) Espaços de uso especial.
4. A qualificação do solo urbano tal como discriminado no número anterior determina o perímetro urbano.

Artigo 11.º

Tipologia de usos do solo

1. Nos termos definidos no PDM, a cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde uma utilização ou conjunto de utilizações dominantes, às quais podem ser associados usos complementares destas e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis entre si.
2. A utilização dominante de uma categoria de solo corresponde à afetação funcional prevalecente que lhe é atribuída pelo PDM e fundamenta-se na análise dos recursos e valores presentes e na previsão das atividades e dos usos do solo adequados à concretização da estratégia de desenvolvimento local e do correspondente modelo de organização espacial do território municipal e entendem-se como aquelas que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço considerada.
3. No PDM a definição das utilizações dominantes das categorias em solo rústico ou em solo urbano obedecem aos seguintes princípios fundamentais:
 - a) Princípio da compatibilidade de usos — garantindo a separação de usos incompatíveis e favorecendo a mistura de usos complementares ou compatíveis, a multifuncionalidade do solo rústico e a integração de funções no solo urbano, contribuindo para uma maior diversidade e sustentabilidade territoriais;
 - b) Princípio da graduação — garantindo que, nas áreas onde convirjam interesses públicos incompatíveis entre si, sejam privilegiados aqueles cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, de acordo com critérios ambientais, económicos, sociais, culturais e paisagísticos;
 - c) Princípio da preferência de usos — acautelando a preferência de usos que, pela sua natureza, não possam ter localização distinta;
 - d) Princípio da estabilidade — consagrando critérios de qualificação do solo que representem um referencial estável no período de vigência do plano municipal de ordenamento do território.
4. Por usos complementares entendem-se os usos não integrados na utilização dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço desta.
5. Por usos compatíveis entendem-se aqueles usos que, não se articulando necessariamente com a utilização dominante, podem conviver com esta mediante o cumprimento dos requisitos previstos no regulamento que garantam essa compatibilização.
6. Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados outros usos do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no presente regulamento, nomeadamente atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

Artigo 12.º

Estrutura ecológica municipal

1. 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.
2. Na delimitação da estrutura ecológica municipal teve-se em consideração as orientações expressas no PROTA.
3. A estrutura ecológica municipal, no seu conjunto, é constituída pelas seguintes áreas:
 - a) Espaços naturais e paisagísticos, que correspondem às áreas nucleares de conservação da natureza e às principais áreas de conectividade ecológica complementares a que se refere o PROTA;

- b) Áreas da Reserva Agrícola Regional;
 - c) Áreas da Reserva Ecológica.
4. A estrutura ecológica municipal compreende dois níveis:
- a) Estrutura ecológica fundamental corresponde aos espaços naturais e paisagísticos identificados na planta de ordenamento, que englobam totalmente as áreas integradas na Rede Natura 2000 e no Parque Natural da Ilha de São Miguel, bem como o sistema litoral, sistema de lagoas e leitos e margens dos cursos de água, conforme definidos no presente regulamento;
 - b) Estrutura ecológica complementar correspondendo aos restantes espaços da Reserva Ecológica e à Reserva Agrícola identificados na planta de condicionantes.
5. Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a exigir para as áreas incluídas na estrutura ecológica municipal são contemplados na disciplina estabelecida no presente regulamento para as categorias de espaços e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

Artigo 13.º **Rede rodoviária**

1. A rede rodoviária do município integra as seguintes redes identificadas na planta de ordenamento:
- a) Rede regional, constituída por estradas regionais principais e estradas regionais secundárias;
 - b) Rede municipal, constituída pelas estradas municipais e caminhos municipais, existentes e propostas;
 - c) Rede rural/florestal, constituída por caminhos rurais, caminhos florestais principais, caminhos florestais secundários e estradões florestais;
 - d) Rede agrícola, constituída por caminhos agrícolas principais e secundários incluídos nos perímetros de ordenamento agrário.
2. As características técnicas das redes identificadas no número anterior são as definidas na legislação em vigor.
3. O traçado da rede viária proposta pode ser ajustado no âmbito de instrumentos de programação ou de projetos de infraestruturas, desde que a nova solução cumpra os objetivos que estão na base da sua demarcação.
4. Na planta de ordenamento são ainda identificados os caminhos e percursos pedestres homologados e são importantes para o desenvolvimento turístico municipal.

CAPÍTULO II **CONDIÇÕES GERAIS**

Artigo 14.º **Preexistências e sua transformação**

1. Consideram-se pré-existências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo PDM, as atividades, explorações, instalações, tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram, nesse momento, quaisquer das seguintes condições:
- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pelas entidades competentes, nos casos em que a lei o exige e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou não tenham sido revogadas ou apreendidas;

- c) Constituíam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal e para este efeito as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura emitidas pelo município.
2. Caso as preexistências ou as condições de comunicação prévia, licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo PDM, podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, nas seguintes situações:
 - a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
 - b) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;
 - c) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
 3. Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações preexistentes situadas em solo rústico, desde que se cumpram as seguintes condições:
 - a) Nos casos previstos na alínea a) do número 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do presente PDM;
 - b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.
 4. Consideram-se ainda pré-existências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do PDM, independentemente da respetiva representação cartográfica na planta de ordenamento.

Artigo 15.º

Inserção urbanística e paisagística

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

Artigo 16.º

Exigência de infraestruturação

1. Na área abrangida pelo PDM qualquer empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego automóvel, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento.
2. O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legalmente exigíveis.
3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, são exigidas soluções individuais para as infraestruturas em falta, com características técnicas adequadas ao fim visado e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais.
4. Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, podem ser impostos pelo município condicionamentos às soluções individuais referidas no número anterior e destinados a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.
5. No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de recolha e tratamento de águas residuais e pluviais, quando existam.
6. No solo rústico, onde as edificações não são abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais e pluviais, é obrigatório:
 - a) A instalação de fossas sépticas, completada com dispositivo de infiltração ou filtração no solo, cujo dimensionamento terá de ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da permeabilidade dos terrenos ou, em alternativa, a instalação de fossas estanques com uma capacidade adequada;
 - b) Definir no licenciamento das fossas estanques a obrigatoriedade e periodicidade da limpeza das mesmas, a qual será determinada em função da sua capacidade e índice de ocupação das habitações que as mesmas servem.
7. O disposto no número anterior aplica-se, também, às novas construções que surjam dentro do solo urbano enquanto não estiverem em funcionamento os respetivos sistemas de águas residuais, bem como aos edifícios afetos ao turismo.
8. A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui fundamento legal de inviabilização destas edificações por parte do município.

Artigo 17.º

Demolição de edifícios

1. Na área abrangida pelo PDM a demolição de um edifício existente só é permitida quando se verificar qualquer das situações seguintes, desde que confirmadas por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:
 - a) A sua manutenção seja suscetível de colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b) Constitua uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c) Verifique-se a manifesta degradação do seu estado de conservação, desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

- d) Se trate de instalações industriais e ou de armazenagem abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas, pelo município, a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
 - e) Se trate de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.
2. Para além das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com, ou após, o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável.
 3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no PDM.
 4. Quando da demolição de um edifício não houver aproveitamento de elementos construtivos em razoável estado de conservação estes reverterem a favor do município, após fiscalização.

Artigo 18.º

Valores patrimoniais

1. Os valores patrimoniais identificados na planta de ordenamento incluem:
 - a) o centro histórico de Vila Franca do Campo;
 - b) os imóveis inventariados identificados no anexo II;
2. Às operações urbanísticas a realizar no centro histórico de Vila Franca do Campo aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) A demolição das edificações existentes só pode ser autorizada pela Câmara Municipal quando a mesma for fundamentada em razões de ordem técnica ou social, desde que precedida de vistoria que conclua e justifique a impossibilidade técnica de manutenção da construção existente.
 - b) As alterações e ampliações de edificações existentes só podem ser autorizadas pela Câmara Municipal desde que respeitem as seguintes regras:
 - i) Manutenção das regras de equilíbrio, de simetria e composição das fachadas, dos ritmos e composição dos vãos, quando identificáveis;
 - ii) Salvaguarda dos elementos arquitetónicos estruturais de composição internos e externos com valor arquitetónico mais significativo, nomeadamente estrutura interior, incluindo paredes-mestras e caixas de escadas, configuração, textura e cor dos telhados, socos, cornijas ou beirados, cunhais, molduras, óculos, materiais, desenho, cores e acabamentos, caixilharias, guardas de varandas, fornos e chaminés, identificados por vistoria municipal;
 - iii) A altura da fachada, a altura da edificação e a configuração da cobertura só podem ser alteradas se daí resultar maior equilíbrio para o conjunto urbano onde se inserem;
 - iv) A correção dos elementos dissonantes como tal identificados por vistoria municipal.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a demolição total dos imóveis inventariados, só é permitida nas seguintes circunstâncias:
 - a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
 - b) Por risco de ruína iminente.
4. No interior das zonas de proteção dos imóveis de interesse público referidos no artigo 6º, as operações urbanísticas cumprem os procedimentos preventivos e as boas práticas relativas à defesa e valorização do património arqueológico que a entidade regional competente em matéria

de cultura considere adequados face ao nível de intervenção definido na carta de risco arqueológico de Vila Franca do Campo aprovada pela mesma entidade.

5. Nos termos do número anterior, todas as obras que promovam demolições, escavações, trabalhos no subsolo, novas edificações e picagens de rebocos nas zonas de proteção dos seguintes imóveis de interesse público, podem estar sujeitas a acompanhamento de arqueólogo, nos termos da carta de risco arqueológico:
 - a) Igreja Paroquial da Freguesia de São Pedro;
 - b) Ermida de Santa Catarina;
 - c) Convento de Santo André ou "Convento das Freiras".
6. Para efeitos do presente plano, as zonas referidas no número anterior tomam a designação de áreas de sensibilidade arqueológica, estando assinaladas na planta de ordenamento.
7. A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e também à sua imediata comunicação aos organismos competentes e respetiva autarquia, em conformidade com as disposições legais vigentes.
8. Nos sítios arqueológicos que vierem a ser classificados, quaisquer trabalhos que impliquem revolvimento ao nível do subsolo, ficam condicionados à realização prévia de trabalhos arqueológicos ao abrigo da legislação em vigor.

Artigo 19.º

Áreas de risco natural

1. As áreas identificadas na planta de ordenamento em áreas de risco natural, tanto em solo urbano como em solo rústico, correspondem às seguintes situações:
 - a) Zonas ameaçadas por galgamentos ou inundações costeiras, que correspondem a áreas suscetíveis de serem invadidas pelo avanço das águas do mar em caso de tempestades, nomeadamente as áreas contíguas às margens das águas do mar que, em função das suas características fisiográficas e morfológicas, evidenciam elevada vulnerabilidade à ocorrência de inundações por galgamento oceânico;
 - b) Zonas ameaçadas por cheias e inundações, que correspondem a áreas suscetíveis de serem invadidas pelas águas dos cursos de água quando ocorrem cheias extraordinárias, inundações ou tempestades, nomeadamente as áreas contíguas às margens dos cursos de água e respetivas zonas adjacentes que evidenciam elevada suscetibilidade à ocorrência de inundações;
 - c) Zonas ameaçadas pela instabilidade de vertentes, que correspondem a áreas identificados como de suscetibilidade elevada à ocorrência de movimentos de vertentes.
2. Nas áreas de risco natural integradas em solo urbano devem ser minimizadas as situações de risco de pessoas e bens, privilegiando-se os usos e as intervenções de requalificação e integração urbanística do espaço público e dos logradouros existentes, que não impliquem a construção de novos edifícios, desde que sejam garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e acautelados os riscos de estabilização de vertentes adjacentes, quando for o caso.
3. Sem prejuízo do disposto nos regimes da reserva ecológica, do domínio hídrico e de outros aplicáveis, nas áreas de risco natural integradas em solo urbano as obras de urbanização, de construção, alteração, ampliação e reconstrução nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, regem-se pelas seguintes disposições:
 - a) São interditas obras de construção e de urbanização, com exceção de obras de alteração, reconstrução e ampliação nos termos das alíneas seguintes;

- b) As obras de ampliação são permitidas, não podendo corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16m² e ao aumento do número de pisos, desde que não tenham sido objeto de ampliação durante o período de vigência do anterior POOC;
 - c) Excetuam-se da alínea anterior, por prédio, as edificações com áreas inferiores a 36m², as quais se admite que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52m², 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;
 - d) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos das alíneas b) e c) do presente número não poderão ocorrer novas obras de ampliação;
 - e) As obras de alteração, reconstrução e ampliação devem observar as características das construções existentes, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito;
 - f) As obras de reconstrução só são admitidas em preexistências, comprovadamente anteriores à entrada em vigor do POOC ou que tenham sido devidamente licenciadas em datas posteriores à publicação do POOC.
4. 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 PMOT ou por alteração das zonas de risco delimitadas no POOC.
5. Excecionalmente, nas zonas ameaçadas pela instabilidade de vertentes no solo urbano integrado na área de intervenção do POOC, enquanto não existir a cartografia de pormenor de risco, bem como o PMOT referido no número anterior, admitem-se novas construções e novas obras de urbanização, 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.

Artigo 20.º

Determinação da edificabilidade

1. A área de construção a viabilizar em cada parcela é:
 - a) a que resulta de aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no regime de edificabilidade da respetiva categoria ou subcategoria do solo, condicionada a outras limitações definidas no presente regulamento, ou;
 - b) a equivalente à da preexistência, se esta for superior à resultante do disposto na alínea anterior.
2. Na determinação da área de construção a viabilizar em cada parcela:
 - a) são consideradas as áreas de construção dos edifícios preexistentes, a manter, incluindo anexos;
 - b) as estruturas edificadas concebidas para serem amovíveis são equiparadas a edifícios;
 - c) a área afeta a estufas tradicionais não é contabilizada na aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos.

3. Quando sobre o mesmo prédio incidam duas ou mais categorias ou subcategorias de solo distintas, a determinação da edificabilidade resulta do somatório da aplicação dos parâmetros respetivos à área do prédio inserida em cada categoria ou subcategoria na exata proporção das áreas abrangidas pelas mesmas.
4. Constitui exceção ao número anterior, os prédios inseridos em solo urbano que contenham mais de 80% da sua área numa só categoria ou subcategoria de solo, caso em que se aplica o respetivo regime à totalidade da área do prédio inserida em solo urbano.

Artigo 21.º **Zonamento acústico**

1. Em observância do estatuído no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora, o PDM estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e das Zonas Mistas identificadas na planta de zonamento de sensibilidade ao ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução e que são as seguintes:
 - a) As Zonas Sensíveis, que englobam os recintos dos estabelecimentos de ensino do município e o Centro de Saúde de Vila Franca do Campo;
 - b) As Zonas Mistas, que correspondem ao solo urbano, com exceção das áreas referidas na alínea anterior, bem como os aglomerados rurais.
2. Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora.
3. Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora, na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais, consideram-se como “zona urbana consolidada” os espaços urbanos consolidados, os espaços urbanos a consolidar e as áreas de equipamentos de utilização coletiva.
4. As operações urbanísticas localizadas em Zonas Mistas e Sensíveis expostas a ruído ambiente exterior que excedam os valores fixados na legislação específica, são consideradas zonas de conflito sonoro e devem ser sujeitas a planos municipais de ação de ruído.
5. As atuais zonas de conflito sonoro que devem ser objeto de planos municipais de ação de ruído estão devidamente representadas na planta de ordenamento localizam-se nos seguintes arruamentos:
 - a) EN1-1A;
 - b) Av. da Liberdade;
 - c) Av. da Europa;
 - d) Rua Teófilo Braga;
 - e) Rua Visconde do Botelho;
 - f) Rua da Calçada;
 - g) Rotunda “Hiper Solmar”;
 - h) Rotunda eixo sul-poente;
 - i) Rotunda dos Frades.
6. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora do solo urbano, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a Zonas Sensíveis ou Mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no presente artigo.

7. Os planos municipais de ação de ruído referidos nos números 4 e 5 destinam-se a gerir os problemas e os efeitos do ruído e devem identificar os seguintes elementos, nos termos da legislação em vigor:
 - a) As áreas onde é necessário reduzir o ruído ambiente exterior;
 - b) A quantificação da redução global e específica para cada fonte de ruído;
 - c) As entidades responsáveis pela implementação das medidas de minimização da emissão do ruído;
 - d) A indicação e calendarização das medidas referidas na alínea anterior e a eficácia estimada, quando a entidade responsável pela execução é o município.
8. As operações urbanísticas a realizar nas áreas de conflito identificadas nos números 4 e 5 estão condicionadas à efetiva demonstração da compatibilidade da edificação e respetivos usos com o ambiente sonoro, através de avaliação acústica específica, nos termos do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora dos Açores.

CAPÍTULO III SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I Disposições gerais do solo rústico

Artigo 22.º **Normas gerais**

1. No solo rústico não são permitidas operações urbanísticas de loteamento, à exceção das previstas nos termos da lei.
2. As intervenções urbanísticas não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património arquitetónico, natural e paisagístico existente, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das características da paisagem, designadamente através da preservação das espécies vegetais protegidas e dos elementos construídos, tais como os muros divisórios de pedra seca arrumada à mão e o património arquitetónico, vernáculo e erudito existente.
3. Sem prejuízo do cumprimento do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis na área de intervenção do PDM, carecem de licença municipal as ações de destruição do revestimento vegetal que não tenham fins agrícolas, bem como todas as ações de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas do solo arável, nos termos da legislação em vigor.
4. Sem prejuízo do cumprimento do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, podem ser viabilizados em solo rústico, quando compatíveis com o uso dominante, as seguintes obras:
 - a) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos e construções de relevante interesse público, que sejam reconhecidas como tal por resolução do Conselho do Governo Regional, e para cujo traçado e localização não exista alternativa técnica ou economicamente aceitável;
 - b) Obras indispensáveis para a defesa do património cultural e ambiental;
 - c) Obras indispensáveis para a instalação de telecomunicações e postos de abastecimento de combustíveis, sempre que não haja alternativa técnica ou economicamente aceitável;
 - d) Equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e características sejam reconhecidas pela Câmara Municipal como justificativas da sua localização em solo rústico,

designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística.

5. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de disposições específicas decorrentes da aplicação de normas em vigor, nomeadamente do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, a implantação ou a instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de saneamento básico, de infraestruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, pode ser viabilizada em qualquer área ou local do território concelhio, desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas.
6. Sem prejuízo do cumprimento do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, a localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números anteriores.
7. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, as explorações de recursos geológicos não licenciadas podem ser viabilizadas, no que se refere ao domínio de intervenção procedimental do município, desde que se localizem em áreas compatíveis com o PAE, cumpram os requisitos e os procedimentos determinados por aquele instrumento setorial e que o município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa.
8. À instalação de novas áreas de extração de massas minerais em espaços não interditos à atividade extrativa definidos no PAE, aplicam-se os procedimentos dispostos na legislação em vigor que regulamenta esta atividade, bem como o cumprimento dos requisitos definidos neste instrumento setorial.
9. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a viabilização de novas áreas de extração de massas minerais na estrutura ecológica municipal apenas deve ocorrer em situações excecionais de comprovado interesse estratégico para o desenvolvimento concelhio ou regional.
10. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, no solo rústico a abertura de novos acessos na orla costeira será perpendicular à mesma e de livre fruição visual, observando-se as demais restrições decorrentes das diferentes categorias de espaço em que se integra.
11. No solo rústico fica interdita a rejeição de efluentes sem tratamento, nos termos das normas legais em vigor.
12. No solo rústico são interditas as seguintes ocupações e utilizações fora dos espaços especificamente destinados a esses fins:
 - a) O depósito permanente ou abandono de resíduos urbanos ou não urbanos, incluindo fluxos específicos ou resíduos perigosos;
 - b) A instalação de centros de resíduos;
 - c) A prática de campismo e caravanismo, fora dos locais devidamente licenciados para o efeito;
 - d) A circulação de veículos motorizados fora das estradas e dos caminhos, excetuando-se as atividades agroflorestais, pecuárias e de vigilância e segurança.

13. A Câmara Municipal pode inviabilizar a realização de uma operação urbanística ou suspender o seu licenciamento numa área onde surjam ou se agravem situações de riscos tais como deslizamentos de vertentes, avanço das águas do mar, cheias e inundações, entre outros.
14. Todos os novos empreendimentos turísticos, quer resultem de construção nova, quer resultem de reconstrução ou ampliação de preexistências, devem apresentar ao nível do licenciamento um projeto paisagístico das áreas exteriores, que garanta o correto enquadramento dos edifícios na paisagem envolvente, de modo a salvaguardar os valores e a identidade da paisagem onde se insere e a valorizar a qualidade da paisagem, não podendo provocar dissonância ou impacto paisagístico negativo.
15. A disciplina instituída pelas disposições do presente artigo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.

Artigo 23.º

Áreas subordinadas a planos especiais de ordenamento do território

1. Na área abrangida pelo POOC, pelo POBHLMS e pelo POBHLLF, delimitadas na planta de ordenamento, a respetiva normativa regulamentar prevalece sobre a do PDM em tudo o que com esta seja incompatível ou quando for mais restritiva ou exigente.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, na área de jurisdição dos planos referidos vigoram as seguintes correspondências e respetivo regime de gestão associado:
 - a) Os espaços naturais e paisagísticos do PDM integram genericamente as áreas abrangidas pelo POBHLMS, pelo POBHLLF e a zona A do POOC, bem como os regimes de uso e ocupação do solo neles estabelecidos;
 - b) Na zona B do POOC aplicam-se os regimes do uso do solo previstos no PDM;
 - c) Os espaços florestais do PDM integram as áreas integradas no POBHLLF.

Artigo 24.º

Regime geral de edificabilidade

1. No solo rústico a edificabilidade obedece às seguintes regras gerais, sem prejuízo de outras restrições decorrentes dos artigos específicos associados a cada categoria do solo e da legislação em vigor:
 - a) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes;
 - b) Deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais.
2. Nos empreendimentos turísticos, a área de construção máxima de equipamentos de animação turística que, de acordo com a legislação em vigor, não sejam obrigatórios, não é contabilizada para efeitos da aplicação dos índices definidos no presente regulamento.
3. Em equipamentos técnicos especiais, designadamente, depósitos, silos, antenas, chaminés, torres de secagem, desde que em situações devidamente fundamentadas, pode ser permitida uma altura da edificação à definida para a categoria de espaço em que aqueles se inserem.
4. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos equipamentos coletivos existentes, nomeadamente cemitérios, miradouros e zonas de lazer.

5. Em indústrias isoladas existentes, admite-se a sua ampliação até ao limite máximo de 30% da respetiva área de construção, desde que sejam garantidas obras de integração e recuperação paisagística.

SECÇÃO II Espaços agrícolas

Artigo 25.º **Identificação**

1. Os espaços agrícolas correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento das atividades agrícola e pecuária, incluindo os solos integrados na reserva agrícola regional e outros solos com aptidão agrícola e pecuária.
2. Nos espaços agrícolas integrados na reserva agrícola regional aplica-se o disposto da legislação específica vigente, cumulativamente com a disciplina estabelecida no presente regulamento.
3. Excluem-se dos espaços agrícolas os leitos dos cursos de água e suas margens ainda que situadas em solo rústico por se integrarem na categoria de espaços naturais e paisagísticos.

Artigo 26.º **Usos dominantes, complementares e compatíveis**

1. O uso dominante dos espaços agrícolas é o que decorre das potencialidades e das limitações para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.
2. Constituem usos complementares dos usos dominantes destas categorias de espaço:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, nomeadamente edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos, como armazéns para alfaias, máquinas agrícolas e produtos agrícolas, silos, parques de alimentação e salas de ordenha, entre outros;
 - b) As instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas afetos à exploração, nomeadamente estufas não amovíveis, instalações de proteção ambiental e unidades de transformação, tais como adegas, queijarias, produção de conservas, entre outros.
3. Nos espaços agrícolas podem ser viabilizados, como compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos nos termos e nas condições da legislação específica aplicável e do presente regulamento:
 - a) Obras com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, de âmbito hidráulico, das vias de acesso, dos aterros e escavações, bem como das edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos ou ao armazenamento, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas locais;
 - b) Habitações unifamiliares;
 - c) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
 - d) Empreendimentos turísticos, com categoria igual ou superior a 3 estrelas, que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo.
 - e) Equipamentos de animação turística quando autónomos e dissociados de empreendimentos turísticos, nomeadamente centros hípicas, parques temáticos, campos de golfe, entre outros.

- f) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território;
 - g) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego, desde que tal seja devidamente reconhecido pela Câmara Municipal;
 - h) Instalação de equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis, quando não exista alternativa de localização económica e tecnicamente viável, a justificar pelo requerente, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas;
 - i) Obras decorrentes de exigências legais supervenientes, relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas, por forma a que estas atividades e respetivas instalações possam continuar em laboração, desde que se encontre justificada pelo requerente a necessidade da obra.
4. A viabilização dos usos referidos nos números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
- a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 15º e 16º;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento, nomeadamente na Secção I do presente capítulo;
 - c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada ao regime da reserva agrícola regional ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

Artigo 27.º

Instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuárias

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, particularmente do regime da RAR, bem como das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária, nomeadamente a instalação de agroindústrias, obedece às seguintes regras:
 - a) Área mínima da parcela: igual ou superior a 2.500m², quando confinante com a rede viária existente pavimentada e infraestruturada, e 5.000m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - b) Área de construção máxima: 2.000m²;
 - c) Índice de utilização do solo: 0,6;
 - d) Altura da edificação máxima: 8m.
2. As instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária existentes podem ser ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior.
3. Na construção de novas instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária bem como na ampliação das existentes é garantido um afastamento mínimo de 500m ao património edificado referido na alínea b) do n.º 1 do artigo 6º, bem como aos empreendimentos turísticos.
4. A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga à criação de uma faixa arborizada, de proteção e enquadramento ao longo do perímetro da área de exploração.
5. O licenciamento de estufas, exceto estufas tradicionais, que ocupem uma área superior a 300 m² e que sejam constituídas por uma estrutura artificial, obedece às seguintes regras:

- a) Índice de ocupação do solo: 60%;
 - b) Afastamento mínimo em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação e a espaços de ocupação turística: 200m;
 - c) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal: 20m e 10m, respetivamente;
 - d) 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;
 - e) 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.
6. Nos espaços agrícolas integrados no regime da reserva agrícola regional, observam-se cumulativamente os dois regimes, aplicando-se as exigências e condições do mais restritivo.

Artigo 28.º

Edifícios destinados à habitação

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitação em espaços agrícolas obedece às regras seguintes:
 - a) Número máximo de fogos por parcela: 1;
 - b) Área de construção máxima: 400m², incluindo anexos;
 - c) Altura da edificação máxima: 8m;
 - d) Área mínima da parcela: 5.000m²;
 - e) A parcela tem de confinar com a rede viária regional ou municipal.
2. Nos espaços agrícolas integrados no regime da reserva agrícola regional, observam-se cumulativamente os dois regimes, aplicando-se as exigências e condições do mais restritivo.

Artigo 29.º

Instalações de turismo

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento ou pela legislação em vigor, os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos e aos equipamentos de animação turística em espaços agrícolas obedecem às regras definidas nos números seguintes.
2. Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,25;
 - b) Altura da edificação máxima: 8m, admitindo-se o aumento adicional até 1m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.
3. Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,2;
 - b) Altura da edificação máxima: 8m.
4. Sem prejuízo das preexistências, nos empreendimentos de turismo no espaço rural e o turismo de habitação os parâmetros urbanísticos máximos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,25;

- b) Altura da edificação máxima: 8m.
- 5. Nos parques de campismo e caravanismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,05;
 - b) Altura da edificação máxima: 5m.
- 6. Quando uma, ou mais, unidade cadastral seja objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos ou apartamentos turísticos, os parâmetros máximos aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis.
- 7. A instalação de equipamentos de animação turística deve obedecer às seguintes regras e parâmetros urbanísticos máximos:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,3;
 - b) Altura da edificação máxima: 8m;
 - c) Índice de impermeabilização do solo: 20%;
 - d) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais;
 - e) Assegurar a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.
- 8. Nos espaços agrícolas integrados no regime da reserva agrícola regional, observam-se cumulativamente os dois regimes aplicando-se as exigências e condições do mais restritivo.

SECÇÃO III Espaços florestais

Artigo 30.º **Identificação**

- 1. Os espaços florestais correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento da atividade florestal, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.
- 2. Excluem-se dos espaços florestais os leitos dos cursos de água e suas margens ainda que situadas em solo rústico por se integrarem na categoria de espaços naturais e paisagísticos.

Artigo 31.º **Usos dominantes, complementares e compatíveis**

- 1. Nos espaços florestais as formas dominantes de ocupação e utilização do solo são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam vinculados.
- 2. Nos espaços florestais podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares dos usos ali referidos e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
- 3. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações florestais ou silvopastoris, nomeadamente edificações destinadas à guarda de equipamentos, entre outros;
 - b) As instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos florestais afetos à exploração, como por exemplo serrações, entre outros.

4. Nos espaços florestais podem ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:
 - a) Habitações unifamiliares;
 - b) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
 - c) Empreendimentos turísticos, com categoria igual ou superior a 3 estrelas, que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo.
 - d) Equipamentos de animação turística quando autónomos e dissociados de empreendimentos turísticos, nomeadamente centros hípicas, parques temáticos, campos de golfe, entre outros.
 - e) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território;
 - f) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego, desde que tal seja devidamente reconhecido pela Câmara Municipal;
 - g) Instalação de equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis, quando não exista alternativa de localização económica e tecnicamente viável, a justificar pelo requerente, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas;
 - h) Obras decorrentes de exigências legais supervenientes, relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas, por forma a que estas atividades e respetivas instalações possam continuar em laboração, desde que se encontre justificada pelo requerente a necessidade da obra.
5. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos no número 4 só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.
6. Nos espaços florestais é interdita a transformação do solo para fins agrícolas, pecuários ou pastagens, sendo obrigatória a manutenção dominante do uso florestal nas intervenções de reconversão ou rearboreização da floresta, autorizada nos termos da lei.
7. Nos termos do número anterior, qualquer alteração do uso do solo que abranja mais de 40% da dimensão da parcela e que envolva corte de arvoredo e sua transformação é obrigatoriamente sujeita a parecer prévio da Câmara Municipal.
8. A viabilização dos usos referidos nos números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 15º e 16º;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento, nomeadamente na Secção I do presente capítulo;
 - c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada ao regime da reserva ecológica ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

Artigo 32.º

Instalações adstritas às explorações florestais

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de instalações de suporte aos usos referidos no n.º 3 do artigo anterior, obedece às seguintes regras:
 - a) Área mínima da parcela: igual ou superior a 2.500m², quando confinante com a rede viária existente pavimentada e infraestruturada, e 5.000m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - b) Área de construção máxima: 2.000m²;
 - c) Índice de utilização do solo: 0,6;
 - d) Altura da edificação máxima: 8m.
2. As instalações existentes de suporte aos usos referidos no n.º 3 do artigo anterior, podem ser ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior.
3. Na construção e ampliação de instalações de suporte aos usos referidos no n.º 3 do artigo anterior, é garantido um afastamento mínimo de 500m ao património edificado referido na alínea b) do artigo 6º bem como aos empreendimentos turísticos e, ainda, à reserva florestal de recreio.

Artigo 33.º

Edifícios destinados à habitação

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

- a) Número máximo de fogos por parcela: 1;
- b) Área de construção máxima: 400m², incluindo anexos;
- c) Altura da edificação máxima: 6,5m;
- d) Área mínima da parcela: 5.000m²;
- e) A parcela tem de confinar com a rede viária regional ou municipal.

Artigo 34.º

Instalações de turismo

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento ou pela legislação em vigor, os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos e aos equipamentos de animação turística em espaços florestais obedecem às regras definidas nos números seguintes.
2. Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,25;
 - b) Altura da edificação máxima: 8m, admitindo-se o aumento relativamente à altura da fachada até 1m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.
3. Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,2;
 - b) Altura da edificação máxima: 8m.

4. Sem prejuízo das pré-existências, nos empreendimentos de turismo no espaço rural e o turismo de habitação a os parâmetros urbanísticos máximos são seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo máximo: 0,25;
 - b) Altura da edificação máxima: 8m.
5. Nos parques de campismo e caravanismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,05;
 - b) Altura da edificação máxima: 5m.
6. Quando uma, ou mais, unidade cadastral seja objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos ou apartamentos turísticos, os parâmetros máximos aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis;
7. A instalação de equipamentos de animação turística deve obedecer às seguintes regras e parâmetros urbanísticos máximos:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,03;
 - b) Altura da edificação máxima: 8m;
 - c) Índice de impermeabilização do solo: 20%;
 - d) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais;
 - e) Assegurar a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.

SECÇÃO IV Espaços naturais e culturais

Artigo 35.º **Identificação**

1. Os espaços naturais e culturais correspondem às áreas destinadas à conservação, proteção e à defesa de valores naturais e patrimoniais, compreendendo as áreas nucleares para a conservação da natureza, outras áreas ecológicas complementares, as paisagens culturais, bem como as áreas de incultos de longa duração.
2. Os espaços naturais e culturais subdividem-se nas seguintes subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de ordenamento:
 - a) Espaços naturais e paisagísticos, que 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 do território, abrangendo as seguintes áreas:
 - i) Áreas integradas no Parque Natural da Ilha de São Miguel e abrangidas pelo regime estabelecido pelo Plano de Gestão das áreas terrestres do Parque Natural da Ilha de São Miguel, e na Rede Natura 2000: Reserva Natural da Lagoa do Fogo, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies do Ilhéu de Vila Franca do Campo, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Serra de Água de Pau; Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Lagoa do Congro; Área de Paisagem Protegida das Furnas; Área Protegida de Gestão de Recursos da Caloura - Ilhéu de Vila Franca do Campo e Zona Especial de Conservação da Lagoa do Fogo;
 - ii) Sistema litoral, ou seja, as áreas indispensáveis à utilização sustentável da orla costeira, nomeadamente as áreas naturais e culturais e as áreas de especial interesse natural, cultural e paisagístico, delimitadas no POOC;

- iii) Sistema de lagoas: áreas integradas no POBHLSM;
 - iv) Leitos e margens dos cursos de água.
- b) Espaços culturais, que correspondem às áreas adjacentes a Vila Franca do Campo ocupadas por sistemas agrícolas tradicionais, predominantemente frutícolas, cujo valor identitário e paisagístico destas ocupações importa preservar, nomeadamente os elementos de organização e estruturação da paisagem onde as sebes vivas assumem um papel peculiar.

Artigo 36.º

Ocupação e utilização dos espaços naturais e paisagísticos

1. Constituem usos dominantes e compatíveis com os espaços naturais e paisagísticos qualquer intervenção que tenha como objetivos:
 - a) A preservação dos diferentes níveis e componentes naturais da biodiversidade, como a variedade, a distribuição e a estrutura das populações animais e vegetais, com especial ênfase nas plantas e animais autóctones;
 - b) A valorização do património cultural, a manutenção das formas tipológicas do povoamento presente, de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem, a garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;
 - c) A integridade estrutural e funcional dos habitats e comunidades presentes, em especial dos habitats prioritários;
 - d) A valorização do material genético presente, das espécies e populações, das comunidades e ecossistemas, das estruturas e valores geológicos e do carácter da paisagem.
2. Sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes jurídicos instituídos, quer para o Parque Natural da Ilha de S. Miguel, quer para o Plano de Gestão das áreas terrestres do PNISM, quer pelo POOC, quer para o POBHLSM e POBHLE, quer para o regime específicos associado às medidas reguladoras constantes do PSRN2000 RAA, nos espaços naturais e paisagísticos são considerados usos compatíveis os seguintes:
 - a) Os acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos;
 - b) A construção de equipamentos de apoio à utilização das áreas, que centralize e sirva de suporte a todas as atividades relacionadas, nomeadamente de divulgação e sensibilização dos visitantes, de apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras atividades secundárias previstas nos termos do presente regulamento, que possam coexistir com os objetivos de proteção, dotando a área de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias;
 - c) A requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente;
 - d) A instalação de novos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo em espaço rural, nos termos da legislação em vigor e desde que resultem, exclusivamente, do aproveitamento de construções existentes.
3. Nos espaços naturais e paisagísticos deve ainda proceder-se à delimitação das áreas de pastagem de caprinos, ovinos e bovinos com recurso a elementos físicos ou naturais que confinem o gado no interior dessas áreas.
4. Nos espaços naturais e paisagísticos são permitidas as seguintes obras, sem prejuízo do disposto no regime da reserva ecológica, do domínio hídrico, da Rede Natura 2000, do Parque Natural da Ilha de S. Miguel e do Plano de Gestão das áreas terrestres do Parque Natural da Ilha de S. Miguel, assim como de outras disposições do presente regulamento:

- a) Obras de construção nova necessárias à gestão destas áreas, nomeadamente de suporte a atividades agrícolas e/ou florestais com uma área máxima de 30m², 1 piso e altura máxima de 5m;
 - b) Obras de reconstrução e ampliação destinadas aos equipamentos referidos na alínea b) do n.º 2, tais como miradouros, apoios balneares e outras estruturas de apoio a atividades de animação ambiental, com área de construção máxima de 200 m² e sem aumento da altura da edificação;
 - c) Obras de ampliação de construções existentes para a instalação de empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, estabelecimentos de restauração e bebidas e equipamentos coletivos quando situadas fora de zonas de risco;
 - d) Obras de ampliação, desde que localizadas fora das áreas de prevenção de riscos naturais delimitadas na Reserva Ecológica e destinadas à melhoria ou à criação de condições de salubridade de habitações existentes, nos termos do n.º 3 do artigo 19º;
 - e) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior não podem corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16m² e ao aumento da altura da edificação;
 - f) Excetuam-se da alínea anterior as edificações com áreas inferiores a 36m², as quais se admitem que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52m², não podendo corresponder ao aumento da altura da edificação;
 - g) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos das alíneas anteriores não poderão ocorrer novas obras de ampliação.
5. São exceção ao número anterior os espaços naturais e paisagísticos que sejam abrangidos por planos especiais de ordenamento do território em vigor, os quais se regem pelos respetivos regimes específicos.
6. Sem prejuízo pelo disposto nos números anteriores, nos espaços naturais e paisagísticos não são autorizadas novas construções ou ampliações que incidam sobre as margens dos recursos hídricos, exceto quando as mesmas se refiram a infraestruturas de proteção (muros de suporte), estando as mesmas sujeitas a licenciamento por parte da entidade competente em matéria de gestão e administração de recursos hídricos.

Artigo 37.º

Ocupação e utilização dos espaços culturais

1. Constituem usos dominantes e compatíveis com os espaços culturais qualquer intervenção que tenha como objetivos:
 - a) A preservação da estrutura e dos padrões de ocupação do solo tendo em consideração a sustentabilidade agrícola, social e ambiental destas áreas;
 - b) A preservação dos elementos estruturantes e característicos, nomeadamente a utilização de sebes vivas na organização do espaço produtivo e tradicional;
 - c) A valorização do património cultural, a manutenção das formas tipológicas da ocupação rural 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;
 - d) A evolução dos sistemas produtivos e de novos usos, bem como a preservação dos usos tradicionais, agrícola e residencial, as quintas como valor intrínseco.
2. Nos espaços culturais podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares dos usos referidos no número anterior e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
3. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, nos espaços culturais são interditas as seguintes ações:

- a) Destruição da camada arável do solo e do revestimento vegetal que não tenha fins agrícolas ou silvopastoris, bem como do relevo natural;
 - b) Derrube de árvores, exceto as estritamente necessárias para a implantação de construções desde que devidamente justificadas e não existindo alternativas viáveis;
 - c) A deposição de materiais sobrantes, mesmo que temporariamente;
 - d) Obras de construção que não se enquadrem no disposto no artigo 14.º e 15º do presente regulamento.
4. Sem prejuízo das disposições gerais estabelecidas no presente regulamento, nomeadamente as constantes nos artigos 15.º e 16.º, e na legislação específica aplicável, são usos complementares desta categoria de espaço:
- a) As instalações de apoio às atividades agrícolas tradicionais, que se regem pelo disposto nos números 5 e 6;
 - b) As habitações unifamiliares, que se regem pelo disposto no número 7;
 - c) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação ou aldeamentos turísticos, que se regem pelo disposto no número 9.
5. A construção ou a ampliação de edifícios destinados às instalações de apoio às atividades agrícolas tradicionais obedece às seguintes regras:
- a) Área de construção máxima: 30m²;
 - b) Altura da edificação máxima: 8m;
6. São ainda admitidas obras de reconstrução das estufas tradicionais existentes e a construção de novas estufas desde que repliquem o dimensionamento, o sistema de construção e de matérias das estufas tradicionais adjacentes e que cumpram os critérios de inserção urbanística definidos no artigo 15º.
7. A construção ou ampliação de edifícios destinados à habitação obedece às seguintes regras:
- a) Área mínima da parcela: 2.500m²;
 - b) Número máximo de fogos por parcela: 1;
 - c) Área de construção máxima: 400m², incluindo anexos;
 - d) Altura da edificação máxima: 8m;
 - e) A parcela tem que confinar com a rede viária regional ou municipal;
 - f) Obrigatoriedade de construção de uma baía recuada de acesso a viaturas, da responsabilidade do proponente, a qual deve ser dimensionada de modo a permitir o desvio e refúgio de um automóvel, e devendo o respetivo projeto integrar o pedido de licenciamento da construção;
8. Os edifícios habitacionais preexistentes que não cumpram a área mínima da parcela definida na alínea a) do número anterior podem ser ampliados em 20% da área de construção preexistente até ao máximo de 30m².
9. A instalação ou a ampliação de empreendimentos turísticos, nomeadamente turismo no espaço rural, turismo de habitação ou aldeamentos turísticos, obedece às seguintes regras:
- a) Área mínima da parcela: 2.500m²;
 - b) Índice de utilização do solo: 0,2;
 - c) Altura da edificação máxima: 8m;
 - d) A parcela tem de confinar com a rede viária regional ou municipal e os acessos cumprir o disposto da legislação vigente quanto à circulação de veículos de emergência.

10. Excetua-se do disposto na alínea a) do número anterior a ampliação de edifícios de turismo no espaço rural, à qual não se aplica a área mínima da parcela.

SECÇÃO V Aglomerados rurais

Artigo 38.º Identificação

Os aglomerados rurais correspondem a espaços localizados em solo rústico associados aos espaços culturais, para os quais se preconiza a manutenção do modelo espacial de ocupação do solo existente e uma densidade construtiva distinta da do restante solo rústico.

Artigo 39.º Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. Nos aglomerados rurais são compatíveis todos os usos que permitam valorizar e manter o modelo de organização espacial de ocupação do solo, nomeadamente a multifuncionalidade destes locais e a manutenção dos muros e sebes vivas que limitam as propriedades.
2. Nos aglomerados rurais podem ser viabilizados os seguintes usos:
 - a) Habitações unifamiliares;
 - b) Comércio e serviços;
 - c) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente estruturas de apoio à atividade de fruição do território.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes desta categoria de espaço, os seguintes:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas;
 - b) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação ou aldeamentos turísticos;
 - c) As atividades económicas que integrem o conceito de atividade de produtiva local, nos termos da legislação específica.
4. A viabilização dos usos referidos nos dois números anteriores fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 15º e 16º;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento.
5. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos referidos nos números anteriores só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.

Artigo 40.º Regime de edificabilidade

1. Nos aglomerados rurais são admitidas novas edificações e obras de reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, nos termos do disposto nos números seguintes, sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes definidas no presente regulamento.
2. As novas edificações estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Área de implantação máxima: 200m²;
 - b) Número máximo de fogos por parcela: 1;
 - c) Altura da fachada máxima: 6,5m;
 - d) Afastamento mínimo aos limites da parcela: 3m;
 - e) Manutenção dos materiais de construção e das cores tradicionais;
 - f) O acesso tem de estar garantido a partir por arruamento ou caminho existente com uma faixa de rodagem mínima de 3,5m.
3. Excetuam-se da aplicação da alínea a) do número anterior, as seguintes situações, sendo a área de construção a admitir calculada com base num índice de utilização do solo de 0,2:
- a) Os empreendimentos turísticos.
 - b) Os edifícios destinados a equipamentos coletivos e a serviços em parcelas com área superior a 2500m².
4. As novas edificações e as obras de ampliação devem ter em consideração a existência das construções tradicionais de forma a garantir a sua integração urbanística e paisagística.
5. As edificações existentes podem ser ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número 2 ou, no caso de não observarem as condições referidas, permite-se uma ampliação máxima de 20m² de área de construção.

CAPÍTULO IV SOLO URBANO

SECÇÃO I Disposições gerais do solo urbano

Artigo 41.º **Obras de construção novas**

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

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

Artigo 42.º **Operações urbanísticas**

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

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

Artigo 43.º

Regime de edificabilidade

1. Em solo urbano, a área de construção máxima admitida é a que resulta da aplicação das seguintes regras ou a equivalente à da preexistência, se esta for superior:
 - a) Aos parâmetros definidos no presente capítulo, designadamente no que respeita à profundidade das construções, aos alinhamentos, à altura das fachadas e à ocupação dos logradouros;
 - b) Aos índices urbanísticos definidos pelo presente regulamento para cada subcategoria de espaço.
2. O critério para a determinação da área total de construção máxima prevista na alínea a) do número anterior prevalece sobre o previsto na sua alínea b).

Artigo 44.º

Ocupação dos logradouros

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

Artigo 45.º

Alinhamentos

1. Nas situações de preenchimento ou de substituição em quarteirões ou bandas de edifícios ou na sua continuidade, o alinhamento da fachada é feito pelos edifícios contíguas, salvo indicação em sentido diferente estabelecida pela Câmara Municipal, de acordo com projetos específicos de reformulação de rede viária.
2. Nas situações referidas no número anterior, o alinhamento de tardoz fica sujeito às regras seguintes:
 - a) A profundidade das construções não pode ser superior à das construções adjacentes;
 - b) Quando as construções adjacentes apresentem profundidades diferentes, a profundidade máxima admitida não pode ser superior à do edifício de maior profundidade e deve haver concordância de empenas;
 - c) Nos casos referidos na alínea anterior, a nova construção não pode ultrapassar a média das empenas adjacentes;
 - d) Quando a profundidade das construções adjacentes for de tal forma reduzida que inviabilize a construção, o alinhamento de tardoz para aquele troço edificado é de 14m, ou, excecionalmente, de 17m de acordo com a melhores práticas de gestão urbanística.

Artigo 46.º

Altura das edificações

1. A altura da fachada máxima é a que decorre da aplicação do disposto para cada categoria ou subcategoria de espaço.
2. A altura de um edifício não pode exceder a altura das fachadas respetivas em mais de 3m.

Artigo 47.º **Habitação social**

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

Artigo 48.º **Expressão arquitetónica**

A expressão arquitetónica das construções deve contribuir para a dignificação e valorização estética do conjunto onde se inserem, nomeadamente quanto à inserção na malha urbana existente, à sua integração volumétrica e à composição dos alçados e materiais de acabamento.

Artigo 49.º **Indústrias e armazéns**

1. As atividades económicas que integrem o conceito de atividade de produtiva local, nos termos da legislação específica, são consideradas complementares aos usos dominantes do solo urbano, designadamente nos espaços urbanos consolidados e nos espaços urbanos a consolidar.
2. A instalação das atividades industriais de tipo 3 não incluídas no número anterior, é admitida em solo urbano desde que sejam consideradas compatíveis com o uso habitacional nos termos da legislação aplicável, nomeadamente no que se refere a:
 - a) Riscos de toxicidade, incêndio ou explosão ou impliquem a deposição de materiais inflamáveis;
 - b) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;
 - c) Perturbação grave das condições de trânsito e estacionamento ou indução de movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições ambientais ou funcionais da via pública no local.
3. A ampliação das construções afetas a armazenagem e indústria localizadas fora dos espaços polivalentes industriais, de serviços e logística só é admitida para possibilitar a continuação da laboração e desde que não aumente a perturbação no ambiente urbano, designadamente poluição aérea e ou sonora, cheiros, estacionamento, circulação, cargas e descargas.
4. Nas operações de reconversão urbanística de solos ocupados por atividades industriais e/ou de armazenagem, admite-se uma majoração em 30% da área de construção máxima permitida para cada subcategoria de solo onde se inserem, desde que:
 - a) As atividades estejam desativadas ou sejam realocizadas dentro de parques industriais;
 - b) Sejam garantidas adequadas condições de acessibilidade rodoviária;
 - c) Na nova ocupação sejam mantidos os valores históricos, patrimoniais ou culturais, nomeadamente de arquitetura industrial, como tal reconhecidos pela Câmara Municipal.
 - d) A majoração corresponda a mais um piso, no caso de ser destinada a estabelecimentos hoteleiros.

SECÇÃO II Espaços urbanos consolidados

Artigo 50.º **Identificação e usos**

1. Os espaços urbanos consolidados integram o Centro Histórico de Vila Franca do Campo bem como todas as áreas do tecido urbano que se encontram consolidadas nas várias freguesias do concelho, prevendo-se a requalificação e colmatação da malha urbana através da replicação das tipologias de ocupação existentes, com vista à uniformização do tecido urbano.
2. Os espaços urbanos consolidados destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, admitindo-se, ainda, os equipamentos coletivos, o comércio e os serviços bem como indústrias e armazéns e outros usos compatíveis com a função habitacional, nos termos do presente regulamento.

Artigo 51.º **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços urbanos consolidados, as operações urbanísticas observam os seguintes parâmetros:
 - a) A altura da fachada máxima, que não pode exceder os 12,5m, decorre da aplicação de uma das regras seguintes, optando-se pela mais favorável à adequada integração estética e volumétrica das construções, com salvaguarda de condições satisfatórias de salubridade e segurança da própria edificação e das edificações contíguas:
 - i) A altura da fachada dos edifícios adjacentes;
 - ii) A moda da frente urbana;
 - iii) A altura da preexistência.
 - b) O índice de ocupação do solo: 70%;
 - c) A profundidade das empenas é aquela que respeite os alinhamentos aos edifícios ou lotes confinantes, e desde que sejam asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, bem como não provoque perda de privacidade nos edifícios confinantes.
2. Nos edifícios de gaveto formado por dois arruamentos de largura ou de níveis diferentes, desde que se não imponham soluções especiais, a fachada sobre o arruamento mais estreito ou mais baixo poderá elevar-se até à altura permitida para o outro arruamento, na extensão máxima de 15m.
3. Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10%, admite-se a eventual construção de pisos intermédios, desde que o pé-direito livre nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares.
4. A utilização dos logradouros, com as adaptações decorrentes da topografia do terreno que se justifiquem, pode ser precedida de vistoria da Câmara Municipal, destinada a verificar que não são prejudicadas as vistas, a insolação e a ventilação dos edifícios e dos logradouros adjacentes e que não são destruídas espécies arbóreas que interesse preservar.
5. As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, exceto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais o departamento do governo com competência em matéria de turismo admita outros usos, nos termos da legislação em vigor.
6. O estacionamento em cave com ocupação de todo o lote é permitido desde que seja assegurada a integração arquitetónica das construções e o adequado tratamento dos logradouros.

SECÇÃO III Espaços urbanos a consolidar

Artigo 52.º **Identificação e usos**

1. Os espaços urbanos a consolidar correspondem às áreas adjacentes aos espaços urbanos consolidados, infraestruturadas e que apresentam uma ocupação parcial e áreas intersticiais com alguma dimensão, permitindo operações urbanísticas de construção nova de tipologia diversa, contribuindo para a densificação dos aglomerados urbanos e a viabilização da manutenção das infraestruturas existentes.
2. Os espaços urbanos a consolidar destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, admitindo-se, ainda, os equipamentos coletivos, o comércio e os serviços bem como indústrias e armazéns e outros usos compatíveis com a função habitacional, nos termos do presente regulamento.
3. Os espaços urbanos a consolidar desdobram-se nas seguintes subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de ordenamento:
 - a) Áreas urbanas a consolidar de tipo 1, que correspondem à maioria dos espaços urbanos a consolidar do concelho, onde a estrutura de ocupação se encontra definida, contendo margem para preenchimento de vazios de reduzida dimensão;
 - b) Áreas urbanas a consolidar de tipo 2, que correspondem a uma área específica da periferia da sede do concelho servida por infraestruturas e que, pela sua dimensão e enquadramento urbano, admite maior intensidade na ocupação urbanística.

Artigo 53.º **Regime de edificabilidade**

1. As operações urbanísticas a realizar nas áreas urbanas a consolidar do tipo 1 obedecem às regras seguintes:
 - a) Índice de ocupação do solo: 70%;
 - b) Altura da fachada máxima: 12,5m;
2. Excetuam-se do disposto no número anterior as operações urbanísticas que se enquadrem em situação de colmatação urbana, sendo-lhes aplicável o disposto no número 1 do artigo 51.º.
3. As operações urbanísticas a realizar nas áreas urbanas a consolidar do tipo 2 obedecem às regras seguintes:
 - c) Índice de ocupação do solo: 70%;
 - d) Altura da fachada máxima: 15m;
4. A utilização dos logradouros, com as adaptações decorrentes da topografia do terreno que se justifiquem, pode ser precedida de vistoria da Câmara Municipal, destinada a verificar que não são prejudicadas as vistas, a insolação e a ventilação dos edifícios e dos logradouros adjacentes e que não são destruídas espécies arbóreas que interesse preservar.
5. As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, exceto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais o departamento do governo com competência em matéria de turismo admita outros usos, nos termos da legislação em vigor.
6. O estacionamento em cave com ocupação de todo o lote é permitido desde que seja assegurada a integração arquitetónica das construções e o adequado tratamento dos logradouros.

SECÇÃO IV

Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística

Artigo 54.º

Identificação e usos

1. Os espaços polivalentes industriais, de serviços e logística delimitados na planta de ordenamento correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização incluídas nos perímetros urbanos, bem como localização de empresas industriais e de serviços, bem como unidades de armazenagem e transferência, integradas nas cadeias logísticas regionais ou locais.
2. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e logística admite-se a instalação de unidades industriais, comércio e serviços associados e de infraestruturas de gestão ambiental.

Artigo 55.º

Regime de edificabilidade

1. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e logística, as instalações existentes podem ser objeto de obras de alteração, ampliação, construção e reconstrução, respeitando os parâmetros urbanísticos seguintes:
 - a) Índice de ocupação do solo: 80%;
 - b) Altura da fachada máxima: 12,5m.
2. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e logística, a instalação de novas indústrias respeita as determinações seguintes:
 - a) É permitida a instalação de unidades industriais dos tipos 1, 2 e 3, desde que observado o respetivo regime específico;
 - b) Sempre que a configuração do terreno o permita, o acesso aos lotes deve ser feito obrigatoriamente a partir de uma via secundária de distribuição interior à própria zona;
 - c) Excecionalmente, admitem-se acessos diretos aos lotes a partir de vias exteriores ou adjacentes à zona, devendo, contudo, ser sempre acautelados e minimizados os inconvenientes daí derivados para a circulação automóvel;
 - d) Devem ser previstas áreas de estacionamento nos termos do artigo 69º;
 - e) O abastecimento de água deve processar-se, obrigatoriamente, a partir da rede pública de distribuição;
 - f) Os efluentes derivados da produção industrial devem ser conduzidos para o coletor geral de esgotos, após tratamento prévio.
3. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e logística, as operações urbanísticas que corresponderem a nova construção respeitam os parâmetros urbanísticos seguintes:
 - a) Índice de ocupação do solo: 80%;
 - b) Índice de impermeabilização do solo: 35%.
 - c) Altura da fachada máxima: 12,5m;
 - d) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
 - e) Os espaços livres não impermeabilizados e, em especial, a faixa de proteção entre as edificações e os limites da parcela, quando existente, devem ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com projeto de enquadramento paisagístico a submeter à aprovação da Câmara Municipal, tendo em conta que devem utilizar-se, de preferência, espécies indígenas e o enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deve ser efetuado

por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem mínima de 50% de folha persistente;

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

SECÇÃO V

Espaços turísticos

Artigo 56.º

Identificação e usos

1. Os espaços turísticos delimitados na planta de ordenamento correspondem à área afeta ao hotel preexistente, e a um empreendimento previsto.
2. Os espaços turísticos destinam-se predominantemente a empreendimentos turísticos.

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade

1. As novas construções a concretizar nos espaços turísticos respeitam as seguintes condições:
 - a) As novas construções devem garantir um adequado enquadramento paisagístico;
 - b) O licenciamento dos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;
 - c) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico nas áreas envolventes de novas construções, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere.
2. Nos espaços turísticos correspondentes ao hotel existente aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,4;
 - b) Altura da fachada máxima: 12,5m.
3. Nos espaços turísticos correspondentes à UOPG 1 aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de ocupação do solo: 0,4;
 - b) Altura da fachada máxima: 12,5m.

SECÇÃO VI

Espaços de equipamentos urbanos

Artigo 58.º

Identificação

1. Os espaços de equipamentos urbanos correspondem a áreas destinadas à implantação de equipamentos coletivos e à utilização pública para fins recreativos ou de lazer, nomeadamente espaços verdes, parques, praças e corredores verdes integrados na estrutura ecológica urbana.
2. Os espaços de equipamentos urbanos integram as seguintes subcategorias:
 - c) Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
 - d) Áreas verdes de proteção e enquadramento;

e) Áreas verdes urbanas.

Artigo 59.º

Áreas de equipamentos de utilização coletiva

1. As áreas de equipamentos de utilização coletiva correspondem a grandes áreas afetas a esta função e para as quais se prevê a sua manutenção e eventual ampliação.
2. Nas áreas de equipamentos de utilização coletiva admite-se, ainda, a instalação de comércio/serviços.
3. Às operações urbanísticas a realizar em áreas de equipamentos de utilização coletiva, respeitam os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a) Altura da fachada máxima: 12,5m;
 - b) Índice de ocupação do solo: 80%.

Artigo 60.º

Áreas verdes de proteção e enquadramento

1. As áreas verdes de proteção e enquadramento correspondem a áreas envolventes aos cursos de água que integram o perímetro urbano e às zonas verdes envolventes de infraestruturas rodoviárias.
2. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento admitem-se intervenções de valorização paisagística que contribuam para a melhoria da imagem urbana e que permitam a sua eventual fruição pública.
3. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento não são admitidas novas construções.
4. Os edifícios preexistentes podem ser, excecionalmente, objeto de obras de ampliação, quando se destinem à melhoria ou criação de condições de salubridade, sendo a ampliação limitada ao máximo de 20m² ou 10% da área de construção preexistente e desde que devidamente autorizadas e licenciadas pela entidade competente em matéria de gestão e administração dos recursos hídricos.
5. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento pode ser mantido o uso agrícola preexistente.

Artigo 61.º

Áreas verdes urbanas

1. As áreas verdes urbanas correspondem a jardins públicos e jardins afetos a equipamentos de utilização coletiva ou serviços públicos, que têm funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura.
2. Nas áreas verdes urbanas, admite-se, excecionalmente, construções ligadas ao uso dominante, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.
3. As intervenções a realizar nas áreas verdes urbanas têm como objetivo garantir o equilíbrio urbano através de ações de requalificação e integração urbanística do espaço público, admitindo-se, neste contexto, a construção de equipamentos.
4. Os equipamentos referidos no número anterior destinam-se, preferencialmente, ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.
5. Nos projetos de requalificação de áreas verdes urbanas devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local.

SECÇÃO VII Espaços de uso especial

Artigo 62.º **Identificação**

Os espaços de uso especial correspondem à área afeta ao Porto de Pesca de Vila Franca do Campo.

Artigo 63.º **Regime**

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

TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 64.º **Princípios gerais**

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

Artigo 65.º **Execução do solo urbano**

1. No solo urbano a execução do PDM processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. Excetuam-se do número anterior todas as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto nos termos da legislação.
3. As unidades de execução referidas no número anterior correspondem ao conjunto de unidades cadastrais que suportam a execução das operações urbanísticas e são delimitadas nos termos da legislação específica.
4. O desenvolvimento das unidades de execução processa-se através da realização de programas de ação territorial e de operações de loteamento ou parcelamento.
5. A execução do solo urbano em áreas delimitadas como UOPG realiza-se obrigatoriamente mediante a aprovação de unidade de execução ou de plano de pormenor para a totalidade da UOPG, não sendo admitidas operações urbanísticas avulsas não enquadradas pelos referidos instrumentos.
6. Excetuam-se do disposto no número anterior as UOPG cujo solo pertença integralmente ao mesmo proprietário, caso em que se admite a execução através de operação de loteamento.

7. Os termos de referência dos planos de pormenor referidos no número 5 integram os objetivos das UOPG identificados no artigo 67.º.
8. Constituem, ainda, nos termos da lei, instrumentos de execução do PDM os seguintes:
 - a) Direito de preferência;
 - b) Demolição de edifícios;
 - c) Expropriação;
 - d) Reestruturação da propriedade;
 - e) Reparcelamento do solo.

Artigo 66.º **Programação**

1. O programa de execução do PDM identifica as intervenções estratégicas e prioritárias a concretizar as quais devem ser inscritas nos planos de atividades e orçamentos municipais de acordo com a respetiva prioridade e disponibilidade de financiamento.
2. A programação pode materializar-se na utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
 - a) Operações de loteamento;
 - b) Planos de urbanização ou de pormenor;
 - c) Unidades de execução;
 - d) Operações de reabilitação urbana.

Artigo 67.º **Unidades operativas de planeamento e gestão**

1. As UOPG, identificadas e delimitadas na planta de ordenamento, e a seguir enumeradas, correspondem a um conjunto de áreas territoriais dotadas de um programa que promove a concretização do PDM e que assumem um carácter estratégico no desenvolvimento económico do concelho:
 - a) UOPG 1 – Lombinha;
 - b) UOPG 2 – Piquinhos;
 - c) UOPG 3 – Ponta Garça.
2. As UOPG têm como objetivo geral garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com os objetivos do PDM, devendo a sua concretização traduzir-se num reforço sistemático das dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas e na promoção da qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.
3. Constituem objetivos específicos da UOPG, os seguintes:
 - a) UOPG 1 – Lombinha:
 - i)* Desenvolver uma centralidade urbana criando alojamento turístico qualificado com paralelo com a oferta de habitação, apostando na diversificação da oferta em termos tipológicos;
 - ii)* Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva;
 - iii)* Concentrar a maior densidade construtiva na frente urbana norte;
 - iv)* Garantir elevados padrões de qualidade do espaço público e áreas exteriores aos empreendimentos turísticos, mantendo um bom nível de permeabilidade do solo;

- v) Garantir elevados padrões de eficiência ambiental dos empreendimentos a construir;
- b) UOPG 2 – Piquinhos:
- i) Desenvolver, na continuidade do tecido urbano existente e tirando partido das excecionais panorâmicas, um conjunto urbano destinado a habitação, turismo e comércio/serviços de apoio;
 - ii) Reestruturar a propriedade de modo a adequá-la a uma ocupação urbana, à semelhança e dentro do padrão de baixa densidade existente na envolvente;
 - iii) Garantir uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades;
 - iv) Promover uma urbanização qualificada, nomeadamente ao nível da oferta de espaços públicos e espaços verdes de carácter público e de âmbito local, assegurando um bom nível de permeabilidade do solo;
 - v) Garantir que o solo se encontra infraestruturado de forma adequada e com elevados padrões de eficiência ambiental antes de qualquer construção.
- c) UOPG 3 – Ponta Garça:
- i) Promover o aproveitamento de uma parcela de solo infraestruturada, estruturando a sua ocupação de acordo com o modelo urbanístico existente a nascente;
 - ii) Promover a construção de novos arruamentos no interior da unidade territorial que se interliguem, obrigatoriamente, com os arruamentos preexistentes, evitando vias sem saída;
 - iii) Promover uma urbanização qualificada, nomeadamente ao nível da oferta de espaços públicos e espaços verdes de carácter público e de âmbito local, assegurando um bom nível de permeabilidade do solo;
 - iv) Garantir elevados padrões de eficiência ambiental antes de qualquer construção;
 - v) Garantir que, para além da habitação, são criadas condições para a fixação de outros usos compatíveis com a habitação nos termos do presente regulamento.
4. As operações urbanísticas a realizar no interior das UOPG 2 e 3 e os instrumentos de execução mencionados no número 4 do artigo 65º cumprem as seguintes disposições:
- a) Promovem a distribuição equitativa dos benefícios e encargos entre os proprietários no interior da respetiva área, realizando a perequação compensatória;
 - b) Respeitam os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - i) Índice de ocupação do solo: 50%;
 - ii) Altura da fachada máxima: 8m.
 - iii)
5. Findo o prazo de 8 anos após a entrada em vigor do presente plano, a não concretização total ou parcial das UOPG implica a obrigatoriedade de se proceder à reclassificação para o solo rústico, na categoria de espaços agrícolas, do polígono ou polígonos de solo que não tenham sido objeto das respetivas operações urbanísticas, a realizar nos termos legalmente previstos.

CAPÍTULO II NORMAS DE PROJETO

Artigo 68.º

Dimensionamento dos espaços de utilização coletiva

1. As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte semelhante a operações de loteamento, definidas nos termos de regulamento municipal, devem prever áreas destinadas à utilização coletiva que permitam instalar espaços verdes de utilização coletiva e/ou equipamentos de utilização coletiva destinadas a servir as respetivas funções e integrar a redes de espaços desse tipo presentes na área urbana.
2. Os espaços de utilização coletiva a que se refere o número anterior incluem, ainda, as áreas destinadas à habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.
3. Para efeitos de aplicação do número 1, os parâmetros de dimensionamento dos espaços de utilização coletiva, são os seguintes:
 - a) Habitação unifamiliar – 63m² por fogo;
 - b) Habitação coletiva - 63m² por cada 120m² de área de construção destinada a habitação;
 - c) Comércio e serviços - 63m² por cada 100m² de área de construção destinada a comércio e serviços;
 - d) Indústria e armazéns - 33m² por cada 100m² de área de construção destinada a indústria e armazéns.
4. O destino funcional a conferir às áreas de utilização coletiva calculadas de acordo com o número anterior, designadamente, se para espaços verdes, para equipamentos, para habitação nos termos do número 2 ou para várias destas funções, é decidido em cada operação urbanística pela Câmara Municipal mediante avaliação das necessidades na respetiva envolvente, relativamente à oferta de cada um destes tipos de espaços urbanos.

Artigo 69.º

Dimensionamento do estacionamento

1. As operações urbanísticas que prevejam nova construção bem como as operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte semelhante a operações de loteamento, definidas nos termos de regulamento municipal, devem prever áreas destinadas a estacionamento de veículos automóveis de uso privativo e de uso público, a localizar no interior da respetiva parcela.
2. O dimensionamento das áreas de estacionamento referidas no número anterior é realizado com base em parâmetros especificamente definidos para o concelho, em regulamento municipal, de acordo com o plano de mobilidade e transportes do município.

CAPÍTULO III MECANISMOS PEREQUATIVOS

Artigo 70.º

Mecanismos de perequação

1. A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre nas unidades de execução no âmbito das UOPG e naquelas que sejam delimitadas pela Câmara Municipal.
2. Os mecanismos de perequação compensatória a utilizar são os seguintes:
 - a) A repartição da edificabilidade, com base no estabelecimento de um índice médio de utilização;

- b) A repartição das áreas de cedência, com base no estabelecimento de um índice de cedência médio;
 - c) A repartição dos custos de urbanização.
3. O recurso à repartição da edificabilidade tem sempre de ser combinado com a repartição das áreas de cedência.
 4. A Câmara Municipal pode utilizar conjunta ou coordenadamente os mecanismos de perequação compensatória definidos no número 2, bem como definir outros mecanismos que assegurem o disposto no número 1 do presente artigo.
 5. Os outros mecanismos referidos no número anterior podem prever a repartição da edificabilidade concreta ponderada em função da valorização prévia das unidades cadastrais envolvidas e ou em função da valorização dos usos a licenciar ou autorizar.
 6. Os custos de urbanização das operações urbanísticas a realizar nas UOPG previstas no presente regulamento são da inteira responsabilidade dos respetivos promotores e/ou proprietários.

Artigo 71.º

Índice médio de utilização

1. O índice médio de utilização corresponde à média ponderada dos índices de construção brutos estabelecidos no PDM aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa, expressa em metros quadrados de área bruta de construção por metro quadrado de terreno.
2. O cálculo do índice médio de utilização resulta do quociente entre o somatório da área bruta de construção das novas construções e ampliações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução e o somatório da área das unidades cadastrais que suportam as respetivas operações urbanísticas.
3. Para o cálculo do índice médio de utilização exclui-se a área bruta de construção dos equipamentos e das construções para instalação de infraestruturas que, de acordo com a lei e os planos municipais de ordenamento do território devam integrar o domínio público municipal.
4. Nos casos em que as novas construções se localizam numa unidade cadastral com construções existentes à data de aprovação da unidade de execução, exclui-se do cálculo do índice médio de utilização a parte da unidade cadastral afeta às construções existentes.

Artigo 72.º

Índice de cedência médio

1. O cálculo do índice de cedência médio resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do índice médio de utilização.
2. Do cálculo do índice de cedência médio previsto no número anterior são excluídas as áreas que, à data de aprovação da unidade de execução, já se encontravam inseridas no domínio público municipal.
3. A aplicação do índice de cedência médio incide sobre a edificabilidade concreta que cada proprietário passa a deter no final da operação urbanística.
4. O índice de cedência médio pode ser fixado para cada unidade de execução.
5. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição das áreas de cedência rege-se nos termos do da legislação em vigor.

Artigo 73.º

Repartição dos custos de urbanização

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

Artigo 74.º

Edificabilidade média

1. É fixado, para cada um dos prédios, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade efetiva do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso.
3. Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário é compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não a queira esgotar, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.
5. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à correspondente à cedência média, deve verificar-se a compensação nos termos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
6. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações de situação infraestrutural entre os prédios integrantes da unidade de execução e com a aplicação dos mecanismos de taxação municipal relativa à execução de infraestruturas urbanísticas.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 75.º Legalizações

A situação de edificações ou utilizações do solo fisicamente existentes, mas não licenciadas, comunicadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da revisão do PDM, pode ser legalizada pela Câmara Municipal, sem que se verifique a sua plena conformidade com a respetiva disciplina e/ou com outra regulamentação municipal relativa à edificação, desde que se cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Seja comprovado que a sua existência é anterior a 1998 por constar de cartografia da época ou de outras formas de registo idóneas, designadamente descrição predial ou inscrição na matriz;
- b) A ocupação e utilização do solo não violem servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes para o local e obtenham o respetivo parecer favorável da entidade da tutela;
- c) Se trate de uso habitacional ou, no caso de outros usos e atividades, se integrem na matriz de usos admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, de acordo com o PDM;
- d) Quando se trate de usos não habitacionais, seja reconhecido pela Câmara Municipal, através de deliberação expressa, que as atividades em causa são de interesse municipal;
- e) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre os requisitos mínimos exigidos para situações de legalização em normas legais e normas regulamentares não municipais;
- f) Se verifique a adequada inserção urbana e paisagística da edificação ou utilização do solo e que o cumprimento das normas infringidas implica um sacrifício desproporcionado face à gravidade da desconformidade existente;
- g) A ocupação e utilização do solo a legalizar não se localize em áreas de risco natural, conforme estabelecidas no artigo 19.º;
- h) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre todas as disposições do presente regulamento relativas à categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, com exceção do parâmetro área mínima da parcela;
- i) O cumprimento das necessárias condições de estabilidade e segurança das construções seja assumido por técnico legalmente habilitado, por meio de termo de responsabilidade.

Artigo 76.º Acertos e ajustamentos

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

Artigo 77.º Monitorização e avaliação do PDM

1. A monitorização e a avaliação da execução do PDM é feita através da elaboração de Relatórios de Estado do Ordenamento do Território, de três em três anos, os quais devem conter:

- a) A avaliação da prossecução e pertinência dos objetivos enunciados no artigo 2.º;
 - b) A avaliação da implementação das ações previstas no programa de execução do plano;
 - c) O ponto de situação da concretização das UOPG definidas no plano;
 - d) Os resultados da monitorização da aplicação do presente regulamento no controlo prévio de operações urbanísticas;
 - e) A análise da dinâmica urbanística, por tipologia e função, registada desde a entrada em vigor da revisão do PDM;
 - f) A monitorização das dinâmicas com base na aplicação dos indicadores identificados no plano de monitorização do plano;
 - g) Uma apreciação global do PDM em face das conclusões retiradas dos pontos anteriores.
2. O Relatório de Estado do Ordenamento do Território fundamenta a alteração ou revisão do PDM.

Artigo 78.º
Entrada em vigor

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

ANEXOS

Anexo I – Património classificado

Designação	Freguesia	Diploma de classificação	Classificação
Igreja Paroquial da Freguesia de São Pedro	São Pedro	Decreto n.º 47 508, de 24 jan. I-20-1967	IIP
Ermida de Santa Catarina	São Miguel	Resolução n.º 64/84, de 30 abr. I-014-1984	IIP
Ermida de Nossa Senhora da Paz	São Miguel	Resolução n.º 168/91, de 5 set. I-036-1991, revogada e reclassificada por força do n.º 5 do artigo 94º da L 107/2001, de 8 set. I-209-2001 (Zona de Proteção – PDM art. 39º)	IIP
Convento e Igreja de São Francisco	São Pedro	Resolução n.º 221/96 de 26 set. I-039-1996	IIP
Convento de Santo André ou "Convento das Freiras"	São Miguel	Resolução n.º 147/2008 de 27 out. I-204-2008	IIP
Olaria e forno anexo na Rua Padre Lucindo	São Pedro	Resolução n.º 89/88 de 10 de maio I-019-88	IIM
Paço de Nossa Senhora da Vida	Ponta Garça	Aviso n.º 29/2013, de 28 de março - JO II Série n. 62	IIM
Solar dos Botelhos ou Comando	São Miguel	Aviso n.º 27/2017, de 12 de maio - JO II Série n. 87	IIM

Anexo II – Imóveis inventariados

1	Igreja de São Lázaro
2	Tribunal Judicial de Vila Franca do Campo
3	Ermida de Santo Amaro
4	Ermida da Nossa Senhora da Natividade
5	Igreja e Hospital da Santa Casa da Misericórdia
6	Igreja Matriz São Miguel Arcanjo
7	Paços do Concelho
8	Ermida da Mãe de Deus
9	Cais e Forte do Tagarete
10	Ermida de São João Baptista
11	Igreja do Bom Jesus Menino
12	Igreja de Nossa Senhora da Piedade
13	Farol de Ponta Garça
14	Forte do Corpo Santo
15	Forte de Santo António



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

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

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

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

geral@quaternaire.pt
www.quarternaire.pt

—