



REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

Fase 5 – Versão Final do Plano | Volume II - Relatório

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

ÍNDICE DO VOLUME II

1.	Introdução	5
2.	Enquadramento	7
2.1.	O concelho de Vila Franca do Campo e a revisão do seu plano diretor municipal	7
2.2.	Contexto normativo	13
2.3.	Objetivos da revisão	16
3.	Modelo de ordenamento	19
3.1.	Aspetos gerais	19
3.1.1.	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	19
3.1.2.	Reserva Agrícola Regional	20
3.1.3.	Classificação do solo	22
3.1.4.	Qualificação do solo	33
3.1.5.	Estrutura Ecológica Municipal	36
3.1.6.	Rede rodoviária	37
3.1.7.	Valores patrimoniais	38
3.1.1.	Áreas de risco natural	39
3.1.2.	Zonamento acústico	41
3.2.	Solo rústico	42
3.2.1.	Aspetos gerais do solo rústico	42
3.2.2.	Espaços agrícolas	43
3.2.3.	Espaços florestais	45
3.2.4.	Espaços naturais e culturais	46
3.2.4.1.	Espaços naturais e paisagísticos	46
3.2.4.2.	Espaços culturais	47
3.2.5.	Aglomerados rurais	49
3.3.	Solo urbano	50
3.3.1.	Aspetos gerais do solo urbano	50
3.3.2.	Espaços urbanos consolidados	52
3.3.3.	Espaços urbanos a consolidar	53
3.3.4.	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística	53
3.3.5.	Espaços turísticos	54
3.3.6.	Espaços de equipamentos urbanos	55
3.3.7.	Espaços de uso especial	56
4.	Programação e execução	57

ANEXOS:

Anexo I - Relatório com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas

Anexo II - Ficha de dados estatísticos

Anexo III – Peças desenhadas:

Planta de enquadramento regional (03)

Planta da situação existente (04)

Planta da estrutura ecológica municipal (05)

Planta de compromissos (06)

Planta de proposta de RAR (07)

Planta de pormenor da delimitação dos perímetros urbanos (08)

Anexo IV – Delimitação da Reserva Ecológica

Anexo V – Carta Educativa

Anexo VI – Mapa de Ruído

[Página propositadamente deixada em branco]

1. INTRODUÇÃO

A revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo (adiante designado como rPDM_VFC), é desenvolvida em 5 fases, correspondendo o presente documento ao relatório de fundamentação da Fase 5 – Versão final do PDM.

A versão final da rPDM_VFC, da qual o presente relatório faz parte foi sujeita à apreciação das entidades que constituem a Comissão de Acompanhamento e, na sequência da 4ª reunião desta comissão, foram ponderados os respetivos pareceres e realizadas as correções e ajustamentos na proposta que se consideraram adequadas e necessárias. Dois dos aspetos tido em conta e que afetaram a presente versão da proposta de rPDM_VFC, e que não resultam dos conteúdos nos pareceres, foi a conclusão da proposta de alteração do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de S. Miguel, bem como a conclusão do Plano de Mobilidade Sustentável de Vila Franca do Campo.

A presente versão final teve, ainda, em consideração os resultados da discussão pública (ver relatório de ponderação) bem como o parecer final da Direção Regional da Cooperação com o Poder Local, de janeiro de 2025.

Este relatório encontra-se dividido em três partes fundamentais.

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

Em anexo ao relatório encontram-se as peças desenhadas e escritas que acompanham o PDM tal como legalmente definido.

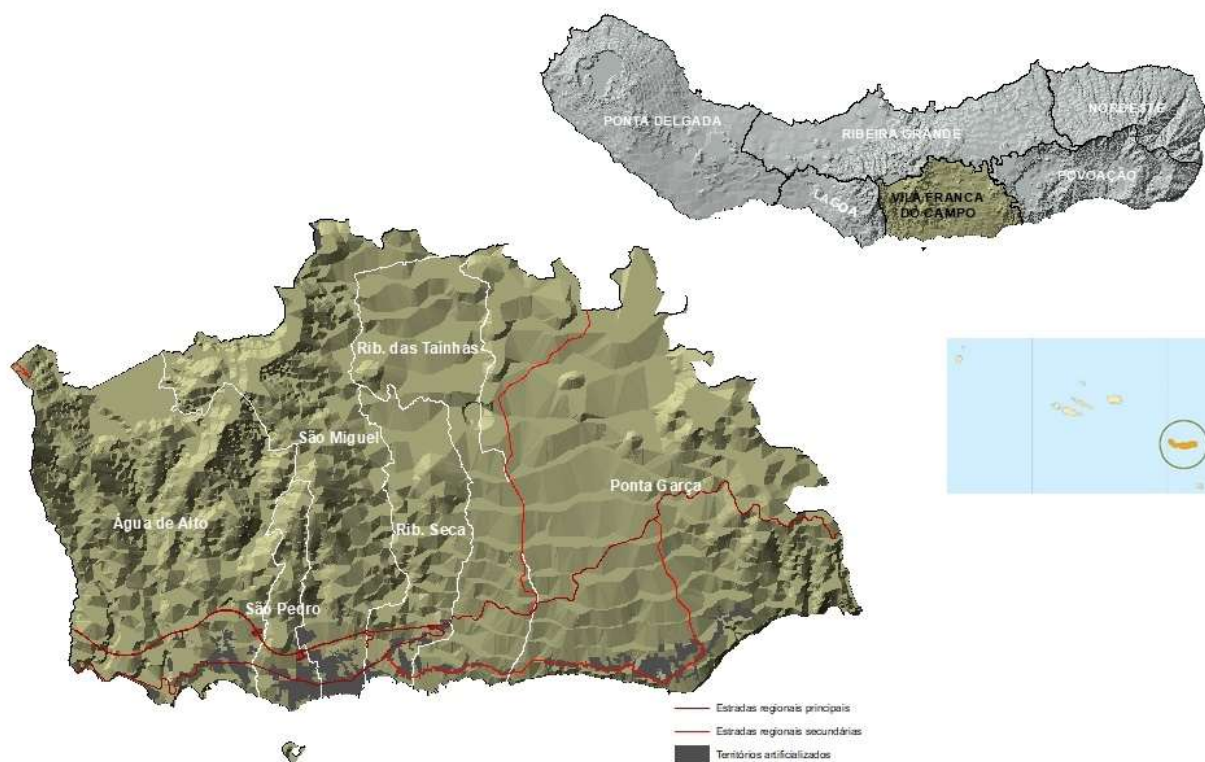
[Página propositadamente deixada em branco]

2. ENQUADRAMENTO

2.1. O CONCELHO DE VILA FRANCA DO CAMPO E A REVISÃO DO SEU PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O concelho de Vila Franca do Campo localiza-se na costa sul da ilha de São Miguel, na Região Autónoma dos Açores (RAA). Confinando com os concelhos de Lagoa (a poente), Ribeira Grande (a norte) e Povoação (a nascente) e tem uma superfície de aproximadamente 80 km² e uma linha de costa de cerca de 30km (incluindo o ilhéu). O concelho divide-se em 6 freguesias: Água de Alto, Ponta Garça, Ribeira das Tainhas, Ribeira Seca¹, São Miguel e São Pedro, estas duas últimas correspondentes à sede de concelho. Com cerca de 10 mil habitantes, o concelho de Vila Franca do Campo concentra a cerca de 8% da população da ilha de S. Miguel, sendo um dos três concelhos menos populosos da ilha. Com uma densidade populacional de 132 habitantes/km², situa-se numa posição de transição entre o eixo mais urbanizado Ponta Delgada – Ribeira Grande – Lagoa e a área mais rural da ilha, a nascente, correspondente aos concelhos da Povoação e Nordeste.

Figura 2.1_Enquadramento regional e administrativo de Vila Franca do Campo



Fonte: CM_VFC

De acordo com a atualização dos estudos de caracterização efetuados (veja-se relatório específico), o diagnóstico do concelho pode ser sintetizado na seguinte matriz SWOT², a qual reflete, de uma forma integrada, as características dominantes do território e as expectativas e pressões sobre ele existentes.

¹ Freguesia criada em 2002, integrando parte do território que até então pertencia à freguesia de São Miguel.

² SWOT (S de Strengths – forças; W de Weaknesses – fraquezas; O de Opportunities – oportunidades; T de Threats – ameaças)

Tabela 2.1_Análise SWOT

Pontos fortes

- Existência de um amplo e claro conjunto de princípios, metas e objetivos a cumprir com aplicação de programas e planos sectoriais, permitindo a definição de estratégias de ordenamento e desenvolvimento integradas;
 - Posição geoestratégica e existência de uma Zona Económica Exclusiva;
 - Orientações precisas para a classificação do solo;
 - Reforço da atratividade turística da Região na última década, que tem permitido o desenvolvimento de diversas atividades ligadas ao setor em Vila Franca do Campo;
 - Estrutura etária da população mais jovem do que a nível regional;
 - Melhoria global dos níveis de qualificação da população nos últimos anos;
 - Concelho da ilha com menor peso relativo de população empregada no setor terciário e maior peso relativo no setor industrial;
 - Tendência para o crescimento do nº de empresas não financeiras;
 - Tendência para redução da taxa de desemprego;
 - Peso do número de empresas do setor primário e da construção no total de empresas maior do que no contexto regional e tendência de crescimento das empresas do setor alojamento, restauração e similares;
 - Concelho concentra 12% do total de explorações agrícolas da ilha, sendo a área média por exploração inferior à média da ilha;
 - Tendência de crescimento de procura pelos estabelecimentos de alojamento turístico do concelho também (até início da pandemia de Covid-19);
 - Concelho apresenta a 3ª taxa líquida de ocupação nos estabelecimentos de alojamento turístico mais elevada na ilha;
 - Dotação de equipamentos coletivos adequada à dimensão e dinâmica demográfica;
 - Atual configuração da rede viária responde na generalidade às necessidades de deslocação da população e assegura a ligação entre os principais aglomerados do concelho e entre estes e os concelhos vizinhos, bem como com o porto e o aeroporto da ilha;
 - Movimentos pendulares maioritariamente concentrados no interior do concelho (74%);
 - Peso relativo elevado do transporte público e deslocações a pé nos movimentos pendulares dos estudantes (74%);
 - Reduzida taxa de motorização em comparação com a média da ilha;
 - Excelente nível de acessibilidade física da população residente ao serviço de abastecimento público;
 - Sistema de abastecimento público de água não dependente de qualquer estação elevatória por funcionar de forma gravítica;
 - Água abastecida de excelente qualidade;
 - Existência de sistemas de medição à entrada e saída dos reservatórios de água associados a sistemas de telemetria;
 - Elevado nível de cobertura populacional do sistema de drenagem de águas residuais (89% da população residente);
 - Existência de sistemas de drenagem das águas residuais separativa na maior parte das áreas urbanas;
 - Serviço de recolha indiferenciada e seletiva de resíduos cobre praticamente todo o concelho.
 - Tendência contínua de crescimento da taxa de valorização de resíduos;
 - Estabilização do consumo de energia elétrica desde 2013;
 - Peso significativo da ocupação agrícola do solo, em particular, com pastagens permanentes e prados;
 - Paisagem diversificada, com forte identidade e de grande qualidade pontuado por um conjunto de elementos singulares da RAR (ilhéu de Vila Franca do Campo, Caloura, Lagoa do Fogo, entre outros)
 - Relevância do património natural reconhecida com a criação do Parque Natural de Ilha e classificação um conjunto de áreas protegidas;
 - Elevada importância do território litoral para a nidificação de espécies de aves marinhas, reconhecida pelos estatutos de conservação existentes;
-

-
- As quintas como unidades de paisagem distintas e de diferenciada da humanização da paisagem
 - Rede consistente de espaços naturais, constituída predominantemente por galerias ripícolas, assegura a interligação entre os diferentes sistemas presentes no concelho.
 - Povoamento maioritariamente constituído por áreas consolidadas, com reduzida presença de áreas de ocupação dispersa;
 - Edificação com volumetria controlada da generalidade do território;
 - Número de fogos vagos e de uso sazonal relativamente mais baixo que a média regional
 - Presença de diversos imóveis com valor patrimonial, em particular na sede de concelho;
-

Pontos fracos

- Baixo nível de concretização do programa de execução do PDM em vigor e reduzida ocupação de solos “urbanizáveis”, resultantes de dificuldade de afetação de recursos financeiros e reduzida dinâmica urbanística no respetivo período de vigência;
 - Perda demográfica prolongada, associada à incapacidade do concelho em fixar residentes e a um saldo natural negativo recente;
 - Taxa bruta de natalidade inferior à registada na ilha;
 - Exclusiva concentração populacional na orla costeira;
 - Grandes disparidades nas tendências demográficas entre as várias freguesias, havendo tendência para concentração no setor oeste do concelho;
 - Tendência para aumento do peso da população acima dos 65 anos no total da população, com maior concentração na freguesia de S. Miguel;
 - População com nível de escolaridade ligeiramente inferior comparativamente com a região;
 - Fortes assimetrias nas qualificações da população residente no interior do concelho;
 - Taxa de emprego e taxa de atividade inferior à média regional (2011);
 - Empresas não financeiras do município são quase exclusivamente micro e pequenas empresas;
 - Estadia média dos turistas inferior à média da ilha;
 - Reduzido número de estabelecimentos de alojamento turístico (empreendimentos turísticos) no contexto da Ilha de São Miguel;
 - Elevada concentração dos equipamentos coletivos na sede de concelho;
 - Congestionamento de vias regionais e municipais, designadamente no interior dos aglomerados populacionais;
 - Concelho da ilha onde o peso das viagens pendulares com duração superior a 30 minutos é maior, incluindo as viagens de transporte público;
 - Peso reduzido do transporte coletivo na repartição modal;
 - Rede de abastecimento de água bastante degradada e taxa de reabilitação anual das condutas bastante baixa;
 - Debilidades na medição e monitorização de caudais na rede de abastecimento de água;
 - Conformidade funcional dos contadores de água bastante baixa;
 - Baixa eficiência do sistema de tratamento de águas residuais que cobre cerca de metade da população residente;
 - Ausência de recolha separativa de águas residuais na Zona Alta da Vila;
 - Reduzido encaminhamento dos resíduos indiferenciados para compostagem (18%);
 - Indicadores de telecomunicações do concelho desfavoráveis face à média regional;
 - Cobertura das redes móveis no interior do concelho bastante fraca;
 - Riscos naturais associados à localização geográfica e geológica do concelho;
 - Morfologia litoral marcada por fenómenos erosivos que podem traduzir-se em formas de instabilidade acentuada;
 - Paisagem com grande vulnerabilidade natural associada a riscos naturais diversos, como por exemplo a erosão dos solos em áreas espaciais significativas;
-

-
- Potencial de erosão hídrica dos solos em áreas espaciais significativas, principalmente na zona central do concelho;
 - Problemas de invasão por plantas exóticas;
 - Ausência do controlo de alguns percursos pedonais na proximidade de áreas com especial interesse para a conservação da natureza;
 - Transformação das zonas naturalizadas em zonas de cultivo ou florestais, por pressão da atividade humana;
 - Mau estado de conservação do edificado em algumas zonas do concelho, com um parque mais envelhecido (p. ex freguesia de Ribeira das Tainhas);
 - Situações pontuais de precaridade habitacional, impondo intervenções mais ou menos profundas de reabilitação ou mesmo realojamento;
 - Reduzido peso do regime de arrendamento no acesso à habitação.
-

Oportunidades

- Consagração da ilha de São Miguel como um destino turístico de referência em diversos instrumentos de política e planeamento;
 - Novo enquadramento legal dos IGT, em especial dos PMOT, e de critérios urbanísticos de aplicação a nível nacional;
 - Revisão do PDM enquanto oportunidade para melhorar o principal instrumento de controle das operações urbanísticas e reajustar os objetivos estratégicos de desenvolvimento do concelho;
 - Estrutura do emprego com menor dependência do setor terciário, comparativamente à região, o que constitui uma vantagem num contexto global de grande perda para o setor do turismo;
 - Setor da construção muito relevante na estrutura do emprego do concelho, o que se traduz numa oportunidade para a reabilitação urbana;
 - Planeamento municipal no domínio da mobilidade sustentável;
 - Investimentos ligeiros nos sistemas de tratamento, nomeadamente, nos sistemas de desinfecção e correção de pH, e implementação de sistema de telegestão para controlo de caudais e perdas;
 - Possibilidade de aumentar significativamente a poupança de água no consumo doméstico, atividade mais consuntiva de água no município, pela implementação de medidas de controlo de caudais, reforço da monitorização de consumos, e boas práticas pelo utilizador;
 - Possibilidade de reforço e alargamento a outras fileiras de resíduos do serviço de recolha porta-a-porta de resíduos urbanos, de forma separativa e encaminhados para compostagem;
 - Intenção de apostar na sensibilização e na capacitação do serviço de recolha de orgânicos porta-a-porta, bem como o reforço da capacidade instalada de recolha seletiva da fração multimaterial de modo a promover a reciclagem deste tipo de resíduos urbanos;
 - Margem para progressão no cumprimento das metas europeias em matéria de recolha seletiva de resíduos;
 - Melhoria do conhecimento sobre riscos naturais;
 - Sensibilização para a preservação do património natural;
 - Riqueza paisagística inerente aos recursos hídricos com potencialidades de valorização do ponto de vista turístico;
 - Implementação das medidas e ações a definir no âmbito do Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores no próximo ciclo de planeamento;
 - Concentração do povoamento facilita a implementação de medidas que promovam a qualificação urbanística e a melhoria da qualidade de vida;
 - Dinâmica urbanística em desaceleração pode abrir espaço para uma maior relevância da reabilitação urbana;
 - Existência de alguns compromissos urbanísticos que incidem sobre espaços vazios do perímetro urbano e com grande potencial de estruturação de áreas de urbanização programada;
 - Presença de diversos imóveis com valor patrimonial com potencial de valorização paisagística e urbanísticas no quadro da revisão do PDM.
-

Ameaças

- Conjuntura económica nacional e regional não favorece políticas de investimento;
-

-
- Expectativas da população, reveladas em fase de participação preventiva, traduzem pressão para aumentar as áreas com vocação edificatória ou índices de edificabilidade, o que é contraditório com as orientações regionais e nacionais de contenção urbana;
 - Indefinição ao nível das orientações para o setor do turismo no que se refere à parametrização urbanística;
 - Aumento da sazonalidade da procura turística;
 - Recuo da atividade turística em virtude da situação determinada pela pandemia Covid-19, em função das medidas de confinamento e das restrições à mobilidade dos cidadãos;
 - Tendência para aumento do peso do setor terciário no emprego em prol da redução do setor secundário;
 - Possibilidade de ocorrência mais frequente de falhas no abastecimento de água e deterioração da qualidade deste serviço se não forem feitas ações de reabilitação da rede;
 - Perspetiva de aumento de perdas de água no sistema adutor e distribuidor;
 - Ausência de implementação no terreno dos perímetros de proteção e o licenciamento das captações subterrâneas do sistema de abastecimento de água;
 - Aumento da pressão sobre as disponibilidades hídricas e degradação do estado das massas de água associada à eventual construção de empreendimentos de grande envergadura;
 - Necessidade de grande investimento na renovação do sistema de drenagem e tratamento de águas, nomeadamente nas freguesias de Água d'Alto e Ponta Garça, bem como para um tratamento mais eficaz da água;
 - Forte probabilidade de aumento da ocorrência situações associadas aos riscos naturais, tais como movimentos de vertente, galgamentos e inundações costeiras e erosão hídrica dos solos;
 - Vulnerabilidade do território face ao perfil da dinâmica turística;
 - Incremento significativo da pressão urbana sobre a linha costeira, acompanhando o desenvolvimento turístico da região;
 - Tendência para a abertura de novas vias no litoral.
-

O PDM_VFC em vigor foi publicado a 31 de dezembro de 2013 pelo do Aviso n.º 15847/2013. Decorridos cerca de 6 anos da sua entrada em vigor, foi deliberada a sua revisão (Deliberação n.º 107/2019, de 13 de novembro, publicada no Jornal Oficial através do Aviso n.º 50/2019, de 25 de novembro, dando cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 90º do RJIGT-A).

A rPDM_VFC impõe-se pela necessidade de atualização do instrumento não só em face das transformações sociais e económicas, mas também em face do atual quadro de referência estratégico e legal, donde se salienta a imposição legal de adequação do plano ao novo conceito de solo urbano. De acordo com o Relatório de Avaliação do Ordenamento do Território (RAOT) de Vila Franca do Campo elaborado em 2019, são os seguintes os fundamentos para a rPDM_VFC:

- A alteração do quadro legal relativo ao ordenamento do território;
- A integração e compatibilização com outros instrumentos de gestão territorial, tais como o Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil, o Programa Regional da Água dos Açores, o Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores, o Programa Regional de Adaptação às Alterações Climáticas, o Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores, entre outros;
- A necessidade de atualização do modelo de ordenamento tendo por base as dinâmicas económicas, sociais e ambientais;
- A necessidade de adequar a delimitação das áreas com vocação edificável tendo por base os princípios de colmatação do tecido urbano e de otimização das infraestruturas existentes;
- A alteração do regime dos espaços culturais sinalizados como quintas e das opções de ordenamento tendo em consideração o desenvolvimento turístico da freguesia de S. Pedro;
- A necessidade de rever a delimitação das zonas ameaçadas pelo mar e consequentemente da reserva ecológica;

- O reforço das normas de proteção às captações de água e de salvaguarda do património arquitetónico e arqueológico;
- O balanço efetuado ao PDM em vigor traduzido no respetivo Relatório de Estado do Ordenamento do Território, onde se identificam as principais alterações a realizar no âmbito da revisão (que inclui aspetos diversos como acertos nas plantas de ordenamento e de condicionantes, correções do regulamento, ajustamento do modelo de execução do PDM às condições financeiras do município).

Acresce referir que esta revisão tira partido, ainda, da atualização das peças desenhadas permitida pela nova cartografia.

A rPDM_VFC deverá considerar as orientações e medidas de uma diversidade de instrumentos de gestão territorial e outros documentos de referência, no sentido de as respeitar ou de se articular com elas, tendo em consideração que alguns destes, incluindo vários planos setoriais e um plano especial, foram aprovados em data posterior à entrada em vigor do PDM_VFC.

Tabela 2.2_ Instrumentos de gestão territorial com incidência no concelho de Vila Franca do Campo

Designação	Natureza	Diploma regulador	Dinâmica
Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)	Instrumento de natureza estratégica de âmbito nacional	Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro	
Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA)	Plano Regional de Ordenamento do Território	DLR n.º 26/2010/A, de 12 de agosto	
Plano Sectorial da Rede Natura 2000 para a RAA	Plano Sectorial	DLR n.º 20/2006/A, de 6 de junho, retificado pela Dec. Retificação 48-A/2006 de 7 de agosto, alterado pelo DLR n.º 7/2007/A de 10 de abril	
Programa Regional da Água dos Açores (PRA)	Plano Sectorial	DLR n.º 9/2023/A, de 8 de março	
Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2022-2027 (PGRH-Açores 2022-2027)	Plano Sectorial	DLR n.º 8/2023/A, de 27 de fevereiro	
Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Autónoma dos Açores (PGRIA)	Plano Sectorial	DLR n.º 20/2016/A, de 10 de outubro	Em revisão ³
Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC)	Plano Sectorial	DLR n.º 30/2019/A, de 28 de novembro	
Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores 20+ (PEPGR20+)	Plano Sectorial	DLR n.º 29/2023/A, de 18 de julho	
Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA)	Plano Sectorial	DLR n.º 38/2008/A, de 11 de agosto (suspensão parcial aprovada pelo DLR n.º 13/2010/A, de 7 de abril e alterado pelo DLR n.º 17/2019/A, de 24 de julho).	Em revisão
Plano Sectorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas na Região Autónoma dos Açores (PAE)	Plano Sectorial	DLR n.º 19/2015/A de 14 de agosto	
Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Troço Feteiras/ Lomba de São Pedro (Costa Sul da ilha de São Miguel)	Plano Especial de Ordenamento do Território	DRR n.º 29/2007/A, de 5 de dezembro	Em alteração

³ Resolução do Conselho do Governo n.º 60/2021 de 23 de março, alterada pela Resolução do Conselho do Governo n.º 148/2021 de 24 de junho

Designação	Natureza	Diploma regulador	Dinâmica
Plano de Ordenamento das Bacias Hidrográficas das Lagoas do Fogo, do Congro, de São Brás e da Serra Devassa (POBHLSM)	Plano Especial de Ordenamento do Território	DRR n.º 12/2013/A, de 30 de setembro	
Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Furnas (POBHLLF)	Plano Especial de Ordenamento do Território (PEOT)	DRR n.º 5/2019/A, de 10 de abril	

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

- Convenção da Paisagem, adaptada à RAA em 2018, pela Resolução do Conselho do Governo n.º 135/2018, de 10 de dezembro;
- Estratégia Florestal dos Açores (EFA);
- Plano Integrado dos Transportes dos Açores (PIT);
- Parque Natural da Ilha de São Miguel (PNI de São Miguel) – criado pelo DLR n.º 19/2008/A e respetivo Plano de Gestão das Áreas Terrestres, aprovado pelo DRR n.º 17/2020/A de 5 de agosto;
- Plano Regional de Emergência de Proteção Civil dos Açores, aprovado pela Resolução do Conselho do Governo n.º 55/2019, de 16 de abril;
- Plano de Situação do Ordenamento do Espaço Marítimo Nacional – Subdivisão dos Açores (PSOEM Açores);
- Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil de Vila Franca do Campo (2019);
- Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (2016);
- Plano de mobilidade sustentável do município de Vila Franca do Campo (2023).

Todos estes instrumentos e referenciais foram analisados no âmbito dos estudos de caracterização referidos, constituindo-se como o quadro de referência estratégico do processo de planeamento, estando os desafios que os mesmos colocam à rPDM_VFC aí identificados.

2.2. CONTEXTO NORMATIVO

O PDM_VFC foi desenvolvido ao abrigo do Decreto Legislativo Regional n.º 14/2000/A, de 23 de maio, diploma que adaptou à RAA o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (aquele diploma foi alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 11/2002/A, de 11 de abril, republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 38/2002/A, de 3 de dezembro, e alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 24/2003/A de 12 de maio).

O enquadramento normativo da rPDM_VFC é distinto. Por um lado, terá de ter consideração o Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto (RJIGT-A), que apesar de ter sido publicado antes do PDM, excecionou da sua aplicação os planos cujo processo de elaboração se encontrasse em fase de discussão pública ou posterior. Por outro lado, há que considerar as evoluções mais recentes do quadro legal: a Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo⁴

⁴ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017 de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 52/2021, de 15 de junho e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro

(LBSOTU), e a subsequente regulamentação através do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional⁵ (RJIGT).

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

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

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

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

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

Complementarmente, destacam-se os seguintes diplomas que enquadram a rPDM_VFC:

- **DLR nº 19/2008/A** de 8 de julho que cria o Parque Natural da Ilha de S. Miguel, integrando todas as categorias de áreas protegidas da respetiva ilha e respetivo Plano de Gestão das Áreas Terrestres (aprovado pela Decreto Regulamentar n.º 17/2020/A, de 5 de agosto);
- **DLR nº 39/2008/A** de 12 de agosto, que aprova o Estatuto das Vias de Comunicação Terrestre na RAA, alterando e republicando o DLR nº 18/2003/A de 9 de abril;
- **DLR nº 3/2015/A** de 4 de fevereiro, que estabelece o regime jurídico relativo à inventariação, classificação, proteção e valorização dos bens culturais móveis e imóveis, existentes na Região Autónoma dos Açores;
- **DLR nº 5/2012/A** de 17 de janeiro, alterado e republicado pelo **DLR n.º 25/2021/A** de 12 de agosto, que estabelece as normas para o exercício da atividade industrial na Região Autónoma dos Açores;
- **DLR nº 15/2012/A** de 2 de abril, que aprova o regime jurídico da conservação da natureza e da proteção da biodiversidade.

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

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

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

⁵ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, pelo Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro

- a) A caracterização económica, social e biofísica, incluindo da estrutura fundiária da área de intervenção;
- b) A definição e caracterização da área de intervenção, identificando as redes urbana, viária, de transportes e de equipamentos de educação, de saúde, de abastecimento público e de segurança, bem como os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e de tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;
- c) A definição dos sistemas de proteção dos valores e recursos naturais, culturais, agrícolas e florestais, identificando a estrutura ecológica municipal;
- d) Os objetivos de desenvolvimento estratégico a prosseguir e os critérios de sustentabilidade a adotar, bem como os meios disponíveis e as ações propostas;
- e) A referenciação espacial dos usos e das atividades nomeadamente através da definição das classes e categorias de espaços;
- f) A identificação das áreas e a definição de estratégias de localização, distribuição e desenvolvimento das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;
- g) A definição de estratégias para o espaço rural, identificando aptidões, potencialidades e referências aos usos múltiplos possíveis;
- h) A identificação e delimitação dos perímetros urbanos, com a definição do sistema urbano municipal;
- i) A definição de programas na área habitacional;
- j) A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;
- k) A definição de unidades operativas de planeamento e gestão, para efeitos de programação da execução do plano, estabelecendo para cada uma das mesmas os respetivos objetivos, bem como os termos de referência para a necessária elaboração de planos de urbanização e de pormenor;
- l) A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas;
- m) A identificação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, designadamente reservas e zonas de proteção, bem como das necessárias à concretização dos planos de proteção civil de carácter permanente;
- n) As condições de atuação sobre áreas críticas e de risco natural elevado, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre áreas degradadas em geral;
- o) As condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, caso existam;
- p) A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação, bem como a definição das respetivas regras de gestão;
- q) Os critérios para a definição das áreas de cedência, bem como a definição das respetivas regras de gestão;
- r) O estabelecimento de critérios de delimitação de unidades de execução, com fundamento dos objetivos definidos para as unidades operativas de planeamento e gestão;
- s) Os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a concretizar nos instrumentos de planeamento previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão;

- t) A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis
- u) O prazo de vigência e as condições de revisão.

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

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

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

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

E acompanhado pelos seguintes documentos:

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

2.3. OBJETIVOS DA REVISÃO

Face aos desafios da revisão, o RAO do concelho de Vila Franca do Campo considera válidos as opções estratégicas do PDM em vigor e propõe que se assuma que a rPDM_VFC assente nos respetivos objetivos gerais e específicos.

Neste contexto, apresentam-se de seguida os objetivos da rPDM_VFC que contemplam alguns ajustamentos aos objetivos do PDM em vigor, de modo a conferir-lhes coerência relativamente aos

desafios que se colocam à revisão, bem como atender às atuais condições económicas e sociais do território.

- **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;
- **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;
- **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;
- **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;
- **Reforçar o carácter identitário tridimensional** do concelho nos vértices Campo-Vila-Mar.

[Página propositadamente deixada em branco]

3. MODELO DE ORDENAMENTO

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

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

Na redação do regulamento proposto optou-se por manter a estrutura existente e realizar apenas a reorganização necessária das suas normas de modo a responder às alterações a nível da qualificação do solo ou a outras opções de ordenamento e regulamento dos usos do solo que são explicitadas nos capítulos seguintes. Por outro lado, procurou-se introduzir melhorias no articulado em vigor respondendo a falhas identificadas na gestão do plano, bem como colmatação de falhas e a clarificação de normas.

3.1. ASPETOS GERAIS

3.1.1. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Tal como referido no capítulo 2.2, o PDM é constituído pelo regulamento e respetiva cartografia associada, designadamente a planta de condicionantes e planta de ordenamento, elaboradas à escala 1/25.000 sobre a cartografia de base homologada.

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

No âmbito da rPDM_VFC, procedeu-se à atualização da planta de condicionantes tendo sido identificadas as seguintes no concelho de Vila Franca do Campo:

- **Património natural:**
 - Recursos hídricos:
 - Domínio hídrico - leitos e margens das águas do mar, dos cursos de água e das lagoas;
 - Zonas vulneráveis da Lagoa do Congro e da Lagoa das Furnas;
 - Nascentes não captadas e respetiva zona de proteção;
 - Captações de água para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;
 - Recursos geológicos - Exploração de massas minerais;
 - Áreas de reserva de proteção dos solos e da biodiversidade:
 - Reserva ecológica;
 - Reserva agrícola regional;
 - Parque Natural da Ilha de São Miguel:
 - SMG01 - Reserva Natural da Lagoa do Fogo;
 - SMG06 - Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies do Ilhéu de Vila Franca do Campo;
 - SMG07 - Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Serra de Água de Pau;
 - SMG16 - Área Protegida para a Gestão de Habitats ou espécies da Lagoa do Congro;
 - SMG18 - Área de Paisagem Protegida das Furnas;

- SMG19 - Área Protegida de Gestão de Recursos da Caloura - Ilhéu de Vila Franca do Campo.
- Unidades operativas de gestão do Plano de Gestão das áreas terrestres do Parque Natural da Ilha de São Miguel;
- Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação da Lagoa do Fogo (PTMIG0019);
- Reserva florestal de Recreio do Cerrado dos Bezerras;
- Perímetro florestal – Núcleo das Três Lagoas;
- **Património edificado:**
 - Imóveis de interesse público;
 - Imóveis de interesse municipal;
- **Infraestruturas básicas de transportes e comunicações:**
 - Rede viária:
 - Rede regional, que incluem as estradas regionais principais e secundárias, classificadas em vias rápidas e vias regulares;
 - Rede municipal, que incluem as estradas e os caminhos municipais;
 - Rede rural/florestal;
 - Rede agrícola;
 - Infraestruturas portuárias e respetiva área de jurisdição portuária;
 - Faróis e outros sinais marítimos;
 - Rede elétrica:
 - Infraestruturas de produção de energia elétrica;
 - Infraestruturas de transformação de energia elétrica;
 - Rede elétrica de média (10/30kv) e alta tensão (60kv);
 - Rede de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais;
 - Conduta adutora;
 - Coletor de águas residuais;
- **Equipamentos:**
 - Edifícios escolares;
 - Empreendimentos de turismo no espaço rural localizados fora do perímetro urbano;
- **Cartografia e planeamento** - Vértices geodésicos.

A delimitação da Reserva Ecológica constitui um processo autónomo, encontrando-se em anexo o relatório de fundamentação da delimitação desta condicionante, sendo a proposta integrada na planta de condicionantes II (ver anexo IV).

Já no que se refere à Reserva Agrícola Regional, a proposta de delimitação integra a planta de condicionantes I (ver subcapítulo seguinte).

Relativamente aos restantes elementos, a rPDM_VFC limita-se a efetuar a sua representação tendo por base informação cartográfica de base ou a fornecida pelas entidades que tutelam as mesmas condicionantes.

3.1.2. Reserva Agrícola Regional

A Reserva Agrícola Regional (RAR) utilizada nesta fase teve por base a RAR publicada no PDM em vigor, propondo-se ajustamentos à mesma considerando a proposta de ordenamento que se apresenta.

Na planta em anexo e nas tabelas seguintes, identificam-se as áreas que se propõe excluir da RAR e, simultaneamente, as áreas que se propõe reintegrar na RAR, que correspondem a áreas do solo urbano no PDM em vigor e que nesta proposta revertem para o solo rústico. Neste contexto, propõe-se a exclusão da RAR as áreas classificadas como solo urbano e as áreas inseridas em aglomerados rurais, para as quais é essencial garantir a capacidade de edificação.

O balanço da alteração que se propõe a nível da RAR corresponde à exclusão de 21,8 ha e à inclusão de 29,2 ha.

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

Tabela 3.1_ Áreas a desafetar da RAR

Nº de ordem	Superfície (m ²)	Fundamentação
1	0,02	Acertos de cartografia. Área a desafetar da RAR
1a	0,003	Acertos de cartografia. Área a desafetar da RAR
2	2,46	Acertos de cartografia. Área a desafetar da RAR
3	3,87	Área edificada.
4	14962,4	Coerência de delimitação dos aglomerados rurais, em área edificada. Acertos de cartografia para coerência de delimitação dos aglomerados rurais. Correção de limite da RAR, pelo princípio de continuidade.
5	18,36	Acertos de cartografia. Área a desafetar da RAR
6	32,36	Área edificada. Área a desafetar da RAR,
7	2302,05	Coerência de delimitação dos aglomerados rurais, em área edificada.
8	84,16	Acertos de cartografia.
9	87,53	Acertos de cartografia. Área a desafetar da RAR
10	107,61	Acertos de cartografia.
11	126,87	Área edificada. Área a desafetar da RAR
12	136,54	Área edificada. Área a desafetar da RAR
13	181,82	Área edificada. Área a desafetar da RAR
15	252,62	Acertos de cartografia em área edificada para coerência de delimitação dos aglomerados rurais.
16	292,28	Área edificada.
17	465,18	Acertos de cartografia em área edificada.
18	777,23	Coerência de delimitação dos aglomerados rurais, em área edificada.
19	1324,53	Área edificada.
20	9168,69	Área edificada.
21	6197,64	Coerência de delimitação dos aglomerados rurais, em área edificada.
22	10160,28	Área a classificar como solo urbano.
23	8079,12	Área a classificar como solo urbano.
24	11465,61	Área a classificar como solo urbano.
25	19108,18	Área a classificar como solo urbano.
26	6,57	Acertos de cartografia.
27	10131,63	Empreitada de construção da SCUT.
28	2507,10	Empreitada de construção da SCUT.
29	13163,79	Empreitada de construção da SCUT.
30	8130,16	Empreitada de construção da SCUT.
31	22237,34	Empreitada de construção da SCUT.
32	35141,07	Empreitada de construção da SCUT.
33	11985,42	Empreitada de construção da SCUT.
34	19793,51	Empreitada de construção da SCUT.
35	1203,12	Empreitada de construção da SCUT.
36	5970,93	Empreitada de construção da SCUT.
37	1961,12	Correção de limite da RAR.
38	6,51	Acertos de cartografia em área edificada.
Total	217575,7	

Tabela 3.2_ Áreas a anexar à RAR

Nº de ordem	Superfície (m ²)
1	1 142,11
2	2 466,13
3	4915,97
4	7 206,49
5	8 546,62
6	13 673,01
7	17 597,87
8	41 628,00
9	48795,79
10	31427,45
11	4634,33
12	67707,20
13	22176,14
14	114,71
15	5781,90
16	14016,93
17	48795,79
18	31427,45
Total	291830,6

3.1.3. Classificação do solo

A planta de ordenamento representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação do solo e ainda as unidades operativas de planeamento de gestão definidas.

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

Tabela 3.3 Estrutura de classificação e qualificação do PDM_VFC em vigor

Solo rural	Espaço agrícola	
	Espaço florestal de produção	
	Espaço de exploração de recursos geológicos	
	Espaço natural	
	Espaço cultural	
Solo urbano	Solo urbanizado	Espaço urbano consolidado I
		Espaço urbano consolidado II
		Espaço urbano a consolidar
		Espaço de atividades económicas
		Espaço turístico
		Espaço de equipamentos e infraestruturas
		Espaço verde
	Solo de urbanização programada	Espaço de expansão urbana
		Espaço de atividades económicas
		Espaço turístico
		Espaço de equipamentos e infraestruturas
		Espaço verde

Fonte: PDM_VFC

De acordo com o enquadramento legal vigente, a classificação do solo corresponde à distinção entre solo urbano e solo rústico, traduzindo o destino básico dos solos com respeito pela sua natureza. Por solo urbano, entende-se o solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e

de edificação, podendo ainda ser classificados como solo urbano os terrenos que, cumulativamente: i) ainda estejam classificados em instrumento de gestão territorial em vigor como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada; ii) sejam propriedade exclusivamente pública; iii) o uso predominante previsto seja o habitacional; iv) a sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma estratégia local de habitação ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados.⁶

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

Conforme referido no relatório de caracterização e diagnóstico (capítulo 2.2), o solo urbano do PDM_VFC em vigor apresenta níveis de execução diversificados e globalmente reduzidos. As freguesias apresentam níveis de preenchimento do solo urbano bastante variáveis: Ribeira das Tainhas tem apenas 40% do seu perímetro efetivamente ocupado enquanto a zona de Vila Franca do Campo correspondente à freguesia de S. Miguel apresenta um nível de ocupação de 60%. Em termos globais, os espaços delimitados como solo urbanizado e de urbanização programada apresentam um nível de ocupação da ordem dos 63%. Tal situação resulta na persistência em bolsas de solo por preencher, algumas das quais de dimensão substancial. A análise da ocupação efetuada permitiu, ainda, identificar a existência de áreas edificadas relativamente dispersas e localizadas nas periferias do solo urbano, podendo as mesmas justificar correções de pormenor aos perímetros urbanos.

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

- A atualização da nomenclatura de “solo rural” para “solo rústico”, um aspeto que não apresenta qualquer complexidade, sendo apenas uma alteração formal;
- A definição do solo urbano à luz de um novo conceito, que exclui os “solos urbanizáveis” que no caso do PDM em vigor assumem a designação de “solos de urbanização programada”;
- A afetação às categorias do solo rústico das áreas anteriormente afetadas ao solo urbano.

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

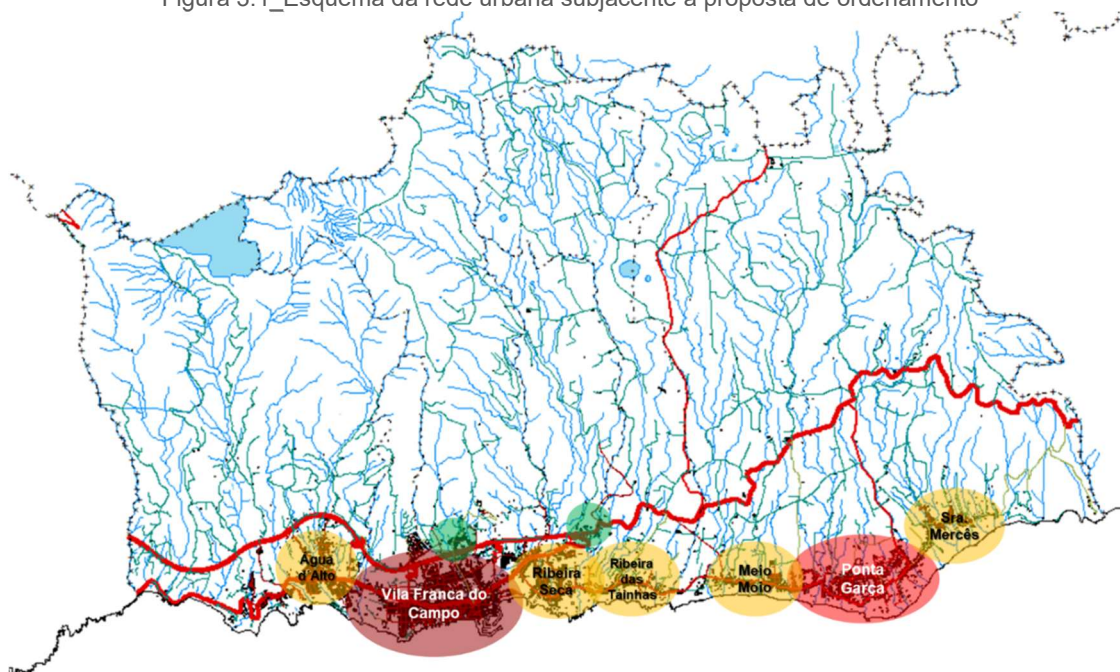
- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados,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

⁶ Em conformidade com a Lei de Bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, na sua redação atual.

- e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Relativamente ao **modelo de organização do sistema urbano municipal** as áreas atualmente inseridas em solo urbano correspondem a 8 aglomerados de dimensão diversa (Vila Franca do Campo; Ponta Garça; Água d'Alto; Ribeira das Tainhas; Ribeira Seca; Lugar da Praia; Meio Moio; Senhora das Mercês). Estes aglomerados distribuem-se ao longo da faixa costeira em torno da ER 1-1 e a ER 3-2, traduzindo uma mancha quase contínua de urbanização entre Água d'Alto e Senhora das Mercês, correspondendo a uma faixa territorial que se restringe a uma distância máxima da linha de costa de cerca de 1 km. Os maiores núcleos - Vila Franca do Campo e Ponta Garça – apresentam um povoamento estruturado e ortogonal embora no primeiro caso, bastante mais densificado. Os restantes aglomerados de menor dimensão enquadram-se na tipologia de povoamento linear, tradicional das ilhas de origem vulcânica. No âmbito da revisão, não está prevista a introdução de novos núcleos em solo urbano para além dos referidos, que se pretende consolidar. A rede urbana é, ainda, complementada por dois aglomerados rurais, interiores, adjacentes a Vila Franca do Campo e Ribeira Seca, que apesar da proximidade a estas centralidades e à rede viária regional, assumem-se como concentrações de habitações num contexto rural onde predominam os usos agrícolas (veja-se capítulo 3.2.5).

Figura 3.1_Esquema da rede urbana subjacente à proposta de ordenamento



Relativamente à **existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação**, a rede urbana acima descrita funciona como um contínuo deste tipo de fluxos, articulando-se com os aglomerados urbanos dos municípios adjacentes através das infraestruturas viárias que se desenvolvem ao longo da orla costeira. A dimensão e significado destes fluxos é proporcional ao peso demográfico e económicos que o concelho tem na ilha e na Região, devidamente caracterizados no relatório de caracterização e diagnóstico.

Relativamente à **existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados**, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, **ou garantia da sua provisão**, no horizonte do plano territorial, e à **garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais**, importa referir que as áreas urbanas inseridas em solo urbano encontram-se servidas de infraestruturas e equipamentos numa lógica de complementaridade entre freguesias e com os concelhos vizinhos e num quadro de economia de recursos. Conforme mencionado no relatório de caracterização e diagnóstico, a sede do concelho concentra a maioria dos equipamentos, o que se justifica pela maior concentração populacional aí registada e pelas condições de acessibilidade aos restantes aglomerados, tendo-se considerada adequada a dotação de equipamentos coletivos à dimensão e dinâmica demográfica do concelho. Em relação às infraestruturas, as áreas urbanas apresentam boas acessibilidades rodoviárias, bons níveis de acessibilidade física ao serviço de abastecimento público, elevado nível de

cobertura à drenagem de águas residuais e ao serviço de recolha indiferenciada e seletiva de resíduos que cobre praticamente todo o concelho. A falhas identificadas nestes serviços são semelhantes aos de outros concelhos e resultam de falta de capacidade de investimento na sua melhoria/renovação. De salientar que em ambos os critérios em causa, a lei defende que devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano. As áreas do solo urbano propostas que se encontram parcialmente ocupadas e que carecem de estruturação têm associadas vias propostas ou que constituem áreas com uma execução programada através da delimitação de UOPG que visam garantir uma ocupação estruturada, infraestruturas adequadas e uma paisagem qualificada.

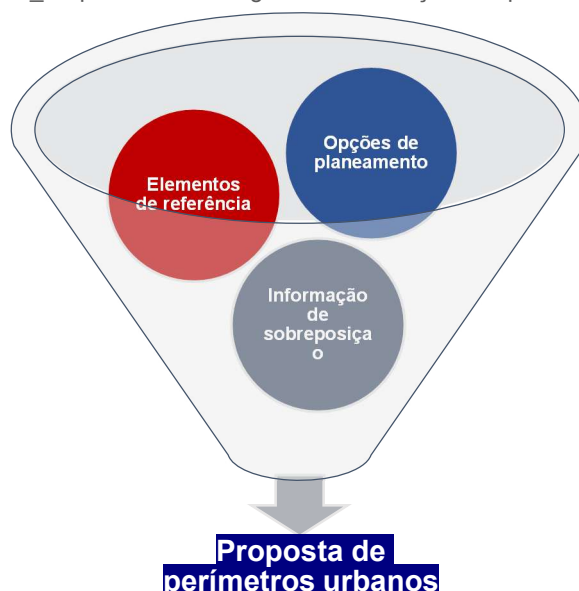
Relativamente à **necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial**, salienta-se que o desenho dos novos perímetros urbanos teve em consideração o tipo de povoamento existente, por um lado, e as necessidades de estruturação urbana futura (resolvida através de vias propostas ou UOPG), por outro, não se tratando de um território com elevados níveis de fragmentação. Deste modo, este exercício procurou amarrar a edificação existente à estrutura viária e ecológica, assumindo os espaços vagos internos como oportunidades de colmatação, para fixar novas atividades e residentes, otimizando a rede de infraestruturas existente. Na articulação com a orla costeira, evitaram-se alargamentos que aumentassem a carga edificatória, e na articulação com os solos agrícolas e com o interior do concelho, procurou-se conter a dispersão da edificação, assumindo como interface urbano-rural os novos aglomerados rurais e áreas culturais que, em conjunto, correspondem à zona das quintas tradicionais e de estufas na periferia da sede de concelho.

No quadro do enquadramento legal, a rPDM_VFC pressupõe, assim, uma reavaliação de todos os perímetros urbanos, nomeadamente com a integração em solo rústico dos espaços classificados como solo urbano no PDM em vigor que não se encontrem total ou parcialmente edificados ou urbanizados.

Para tal foi aplicada uma metodologia de cruza 3 tipos de informação:

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

Figura 3.2_Esquema metodológico da delimitação dos perímetros urbanos



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

Para este efeito, os edifícios constantes da cartografia de base foram selecionados de modo a desconsiderar os que não revelem dimensões e/ou funções não associadas ao espaço urbano, como

seja, armazéns agrícolas, estufas, garagens, estaleiros, arrecadações, anexos e outras construções e estruturas de caráter efêmero. Esta operação só foi possível porque a cartografia base possui a tipificação da componente edificado. Esta informação do edificado foi essencial para construir um dos elementos que integra a informação de sobreposição seguidamente descrita.

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

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

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

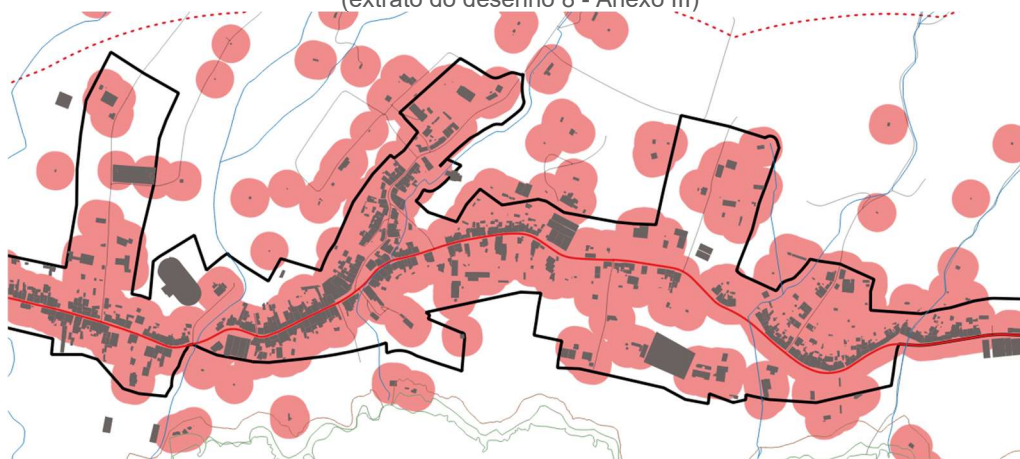
Para além dos elementos da carta base e do PDM em vigor, inclui-se ainda nos elementos de referência, outras fontes cartográficas como sejam os ortofotomapas que funcionam de forma complementar à carta base e ajudam a clarificar dúvidas relativamente à mesma.

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

A **informação de sobreposição** inclui elementos de vários âmbitos e, comparativamente aos elementos de referência, constitui um grupo mais flexível.

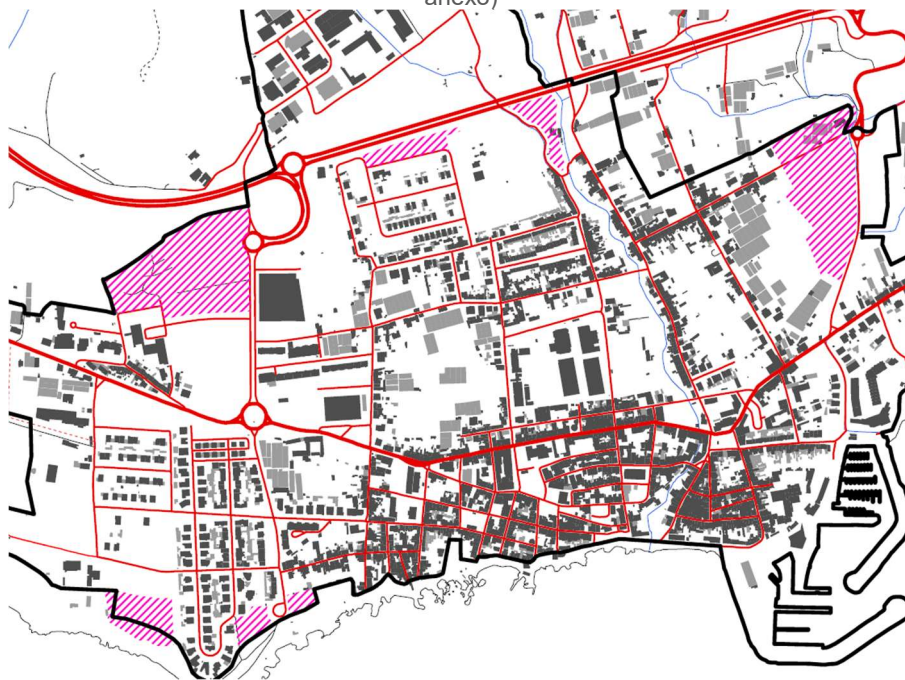
Incluem-se neste grupo, a planta de situação existente, especialmente as áreas urbanas, que permitiram uma primeira abordagem aos vazios do solo urbano em vigor. Em substituição destas e por se considerar que estas contêm uma escala e rigor nem sempre compatíveis com as necessidades da metodologia, optou-se por substituí-las pelo buffer ao edificado: faixa de 25m em torno dos edifícios selecionados, conforme descrito anteriormente, e que origina uma “mancha” cuja análise de continuidade permite identificar núcleos de edifícios ou edifícios mais isolados, apoiando a distinção do que são aglomerados urbanos do que são edificações isoladas compatíveis com o solo rústico.

Figura 3.3_ Ilustração da relação entre perímetro urbano proposto e o edificado existente, com respetivo buffer (extrato do desenho 8 - Anexo III)



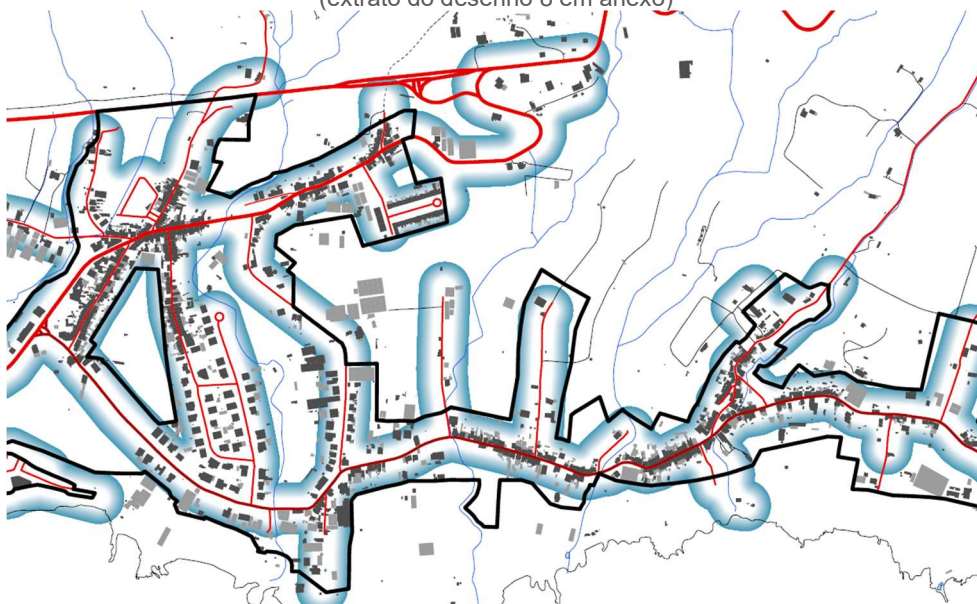
Constituem informação de sobreposição os compromissos urbanísticos identificados na respetiva planta. Neste caso, e dado que a não integração em solo urbano de um compromisso, não coloca em causa direitos juridicamente consolidados, os compromissos urbanísticos que contribuem para densificar as áreas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

Figura 3.4_ Ilustração da relação entre perímetro urbano e os compromissos urbanísticos (extrato do desenho 8 anexo)



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

Figura 3.5_ Ilustração da relação entre perímetro urbano e a rede de abastecimento de água, com respetivo buffer (extrato do desenho 8 em anexo)



Por sua vez, foi considerada informação de sobreposição com restrições e servidões, nomeadamente a Reserva Ecológica proposta ou a Reserva Agrícola Regional entre outras. De um modo geral, procurou-se evitar a classificação do solo urbano sobre este tipo de áreas. Relativamente à RE e RAR remete-se para o respetivo relatório e para o capítulo 3.1.2 a fundamentação das propostas de

desafetação. Relativamente às áreas integradas na Zona A da alteração do Planos de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Miguel teve-se em consideração a versão alterada aprovada para discussão pública, o que conduziu a que não se propusessem alterações que envolvessem ampliação do solo urbano na frente litoral.

Relativamente às **opções de planeamento**, e considerando os desafios de desenvolvimento do concelho e objetivos do PDM, identificaram-se os seguintes:

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

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

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

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

Para melhor explicitar a relação entre os critérios utilizados e os resultados que consubstanciam a proposta de solo urbano, encontra-se em anexo ao presente relatório um desenho a uma escala de maior detalhe que apresenta parte significativa da informação de base utilizada (ver anexo III – desenho 7). Na abordagem à classificação do solo de Vila Franca do Campo, constitui pressuposto base o reconhecimento do desajustamento entre a oferta de solo urbano e a ocupação efetivamente existente, conforme referido. A adequação dos perímetros urbanos reveste-se, assim, de extrema importância

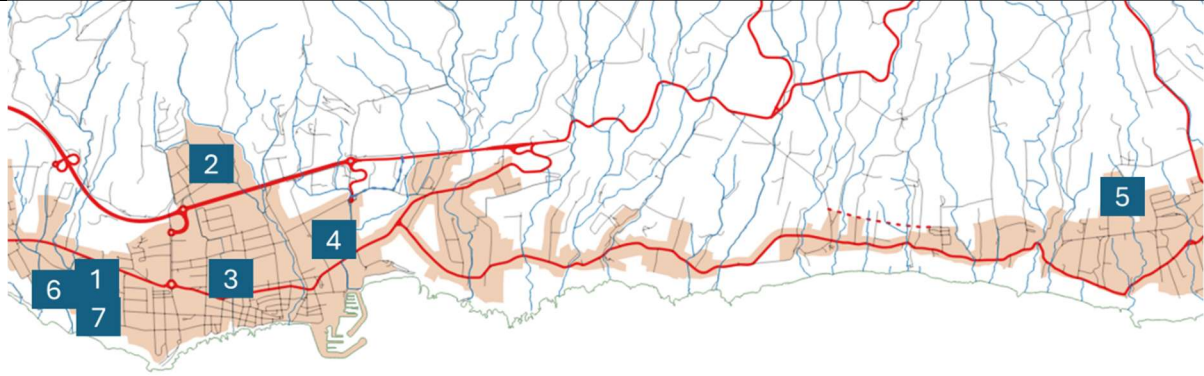
para evitar a dispersão do edificado e a otimização das infraestruturas urbanas, bem como para cimentar a coesão territorial e a interdependência entre aglomerados urbanos.

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

Importa, assim, salientar as situações de delimitação do solo urbano onde poderá ser mais questionável o cumprimento dos critérios definidos na lei anteriormente descritos.

A tabela seguinte identifica e fundamenta 7 situações que correspondem a espaços inseridos em solo urbano com dimensão superior a 1 hectare que se encontram sem edificação. Algumas destas áreas correspondem a espaços de “traseira” relativamente à frente urbana, sem dimensão para integrar a categoria de espaços agrícolas, por vezes ocupados com estufas e para as quais não se prevê a ocupação; outras são áreas com infraestruturas em curso ou previstas e/ou com desenvolvimento de instrumentos de execução previstos.

Tabela 3.4 Fundamentação de espaços específicos do solo urbano



Situação 1

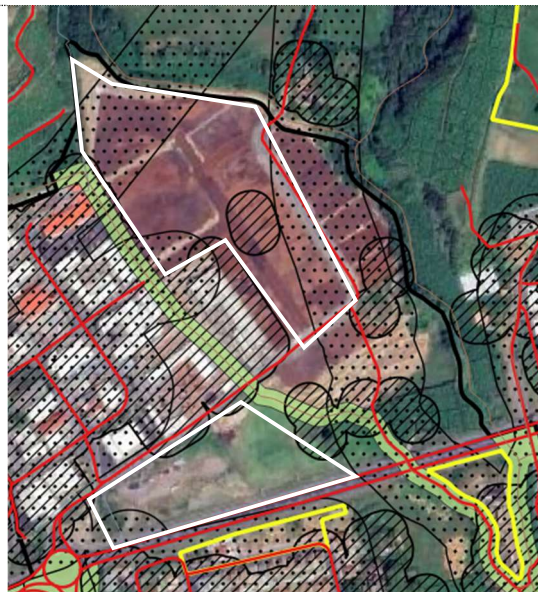
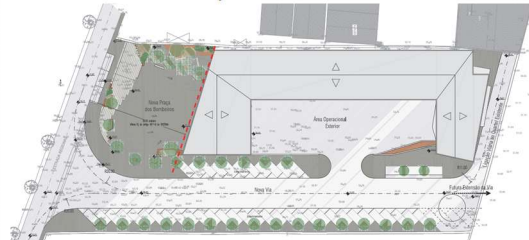
Dimensão da área de vazio (polígono branco) – 1,7ha

Fundamentação:

Necessidade de garantir a área e acesso viário para concretização do projeto de ampliação e alteração do Quartel dos Bombeiros da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Vila Franca do Campo.

Pedido de informação prévia 4/2004

Em fase de estudo prévio.



Situação 2

Dimensão da área de vazio (polígonos brancos) – 6,8ha

Fundamentação:

Áreas servidas de infraestrutura viária inseridas em parque industrial, necessárias à criação de oferta de solo para instalação de unidades empresariais.

Infraestruturas locais em construção. Loteamento municipal em elaboração. Município tem direito de superfície sobre os terrenos.

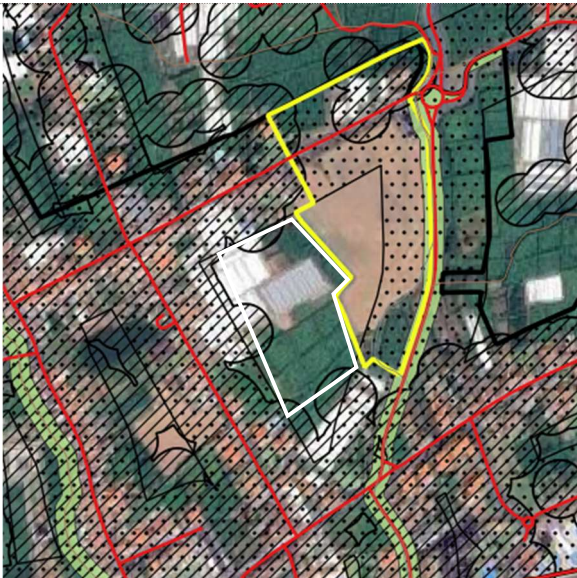


Situação 3

Dimensão da área de vazio (polígono branco) – 2,3ha

Fundamentação:

Área de “interior de quarteirão” ou traseiras, ocupada com estufas, sem dimensão para se constituir como um espaço agrícola.



Situação 4

Dimensão da área de vazio (polígono branco) – 1,8ha

Fundamentação:

Área de “interior de quarteirão” ou traseiras, ocupada com estufas, sem dimensão para se constituir como um espaço agrícola.



Situação 5

Dimensão da área de vazio (polígono branco) – 1,5ha

Fundamentação:

Pequenas áreas remanescentes entre a área edificada, a envolvente da via que serve a área empresarial e a linha de água.



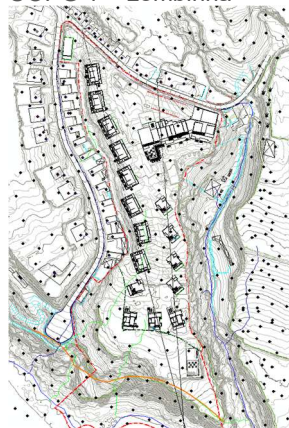
Situação 6

Dimensão da área de vazio (polígono branco) – 1,5ha

Fundamentação:

Área adjacente às duas frentes urbanas, para a qual se encontra prevista a construção de um hotel, complementado por um spa e um conjunto de apartamentos turísticos (*villas* T1, T3 e T4.) num total de 98 unidades de alojamento e 242 camas. Pedido de informação prévia 37/2023.

UOPG 1 – Lombinha



Situação 7







Dimensão da área de vazio (polígono branco) – 3,3ha

Fundamentação:

Área envolvente a arruamento existente, para a qual se encontra prevista uma unidade de execução.

UOPG 2 – Piquinhos

Legenda:

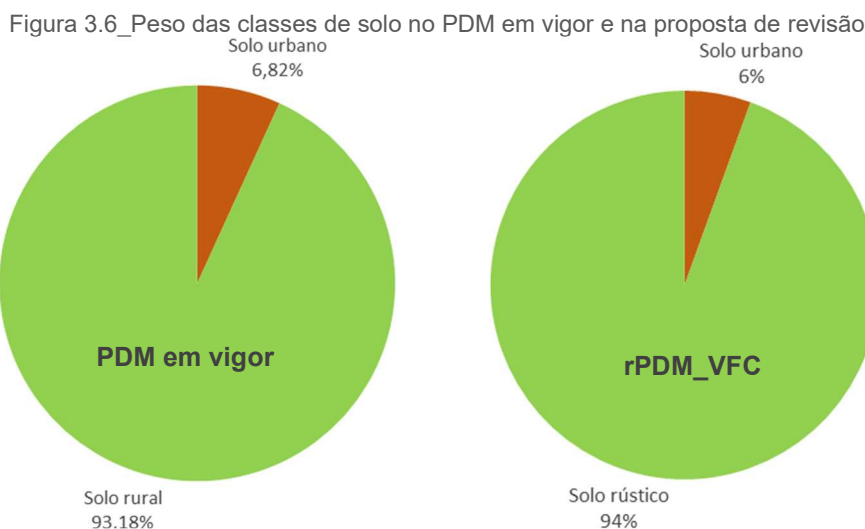
-  Rede viária
-  Compromissos urbanísticos
-  Perímetro urbano proposto
-  Buffer de 25m em torno dos edifícios
-  Buffer de 50m em torno do eixo das infraestruturas
-  Espaços verdes propostos

Nas situações 6 e 7, o critério “opções de planeamento” evidencia-se face a critérios como a presença de edificação ou de infraestruturas. Pelo carácter estratégico para o desenvolvimento económico do concelho que o desenvolvimento destas áreas significa, as respetivas áreas são consideradas na proposta de plano como unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) (veja-se capítulo 4).

Por se tratar de áreas adjacentes de espaços consolidados ou em processo de consolidação, estas opções não colocam em causa critérios como a inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou a garantia de acesso a equipamentos de utilização coletiva. A coerência dos aglomerados urbanos não é posta em causa na medida em que as 3 áreas em causa se situam em torno de arruamentos cuja envolvente não se encontra ocupada, nas “traseiras” de frentes urbanas existentes

ou no prolongamento de arruamentos existentes no sentido centrípeto do núcleo urbano (e não no sentido da sua periferia), otimizando, desse modo, infraestruturas existentes. Sendo, de facto, áreas sem edificação, são assumidas como oportunidades para que, a longo prazo, o aglomerado de Vila Franca do Campo consiga suprir carências habitacionais e de alojamento turístico, colocando no mercado áreas alternativas efetivas, ficando assegurada a garantia da provisão da sua infraestruturização mediante contrato de urbanização com os promotores respetivos. Para tal, o programa de execução define um prazo para a infraestruturização destas áreas, findo o qual, implica a obrigatoriedade de se proceder à reclassificação para o solo rústico do polígono ou polígonos de solo que não tenham sido objeto das respetivas operações urbanísticas, a realizar nos termos legalmente previstos.

Como era de esperar, em face das novas exigências legais, o solo urbano reduziu cerca de 20% da sua área face ao previsto no PDM em vigor, o equivalente a cerca de 80ha. Contudo, essa redução não afetou muito significativamente o seu peso no total do território concelhio (uma diferença inferior a 1%). Tal deve-se, por um lado, ao facto de o solo rústico ter um peso muito elevado no total do concelho e, por outro, ao facto de se ter registado uma redução efetiva neste de 5% por motivo de ajustes aos limites da orla costeira e da CAOP.



3.1.4. Qualificação do solo

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

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

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

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

Tabela 3.5_ Exercício de conjugação das orientações regionais de qualificação do solo rústico

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

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

- Atualização da nomenclatura das categorias conforme tabela anterior;
- Alteração da qualificação do solo na zona das quintas, atualmente inserida em espaços culturais, para responder às dinâmicas existentes e promover uma melhor valorização e salvaguarda do seu valor patrimonial;
- Eliminação da categoria de espaço de exploração de recursos geológicos atendo o definido no PAE.

Relativamente ao segundo ponto, remete-se a sua fundamentação para os capítulos 3.2.4.2 e 3.2.5, enquanto no que se refere ao primeiro ponto, prevê-se a seguinte atualização das designações das categorias do PDM em vigor:

Tabela 3.6 Alterações propostas em matéria de qualificação do solo rústico

PDM em vigor - Solo rural	rPDM_VFC - Solo rústico
Espaço agrícola	Espaços agrícolas
Espaço florestal de produção	Espaços florestais
Espaço de exploração de recursos geológicos	
Espaço natural	Espaços naturais e culturais, que dividem em: - Espaços naturais e paisagísticos - Espaços culturais
Espaço cultural	

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

Tabela 3.7_ Exercício de conjugação das orientações regionais de qualificação do solo urbano

PROTA ⁷	RJIGT-A	A aplicar
Espaços urbanos consolidados	Espaços centrais Espaços residenciais	Espaços urbanos consolidados, eventualmente subdivididos em espaços centrais e espaços residenciais ou em tipologias distintas dos espaços urbanos consolidados
Espaços urbanos a consolidar		Espaços urbanos a consolidar, eventualmente subdivididos em espaços centrais e espaços residenciais ou em tipologias distintas dos espaços urbanos a consolidar
Espaços críticos de regeneração urbana		Espaços críticos de regeneração urbana
Espaços de equipamentos urbanos (que incluem os espaços verdes)	Espaços de uso especial, com possibilidade de subdivisão em áreas destinadas a equipamentos, infraestruturas estruturantes, recreio, lazer, turismo ou a outros usos específicos	Espaços de equipamentos urbanos, a subdividir em função das necessidades, em espaços verdes, espaços de equipamentos, espaços de infraestruturas estruturantes, etc.
Espaços turísticos	Espaços verdes	Espaços turísticos
Espaços de desenvolvimento tecnológico		Espaços de desenvolvimento tecnológico Espaços de uso especial com eventuais subdivisões
Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	Espaços de atividades económicas	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística
	Espaços urbanos de baixa densidade	Espaços urbanos de baixa densidade

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

- Não efetuar uma subdivisão dos espaços urbanos consolidados e a consolidar em termos funcionais, atendendo à dimensão dos núcleos urbanos e a uma intenção de promover o mix funcional de uma forma generalizada;
- Nomear como “áreas” as subcategorias distinguindo-as das categorias que são “espaços”;
- Não utilizar a categoria de espaços críticos de regeneração urbana por se entender que não existem áreas com estas características no concelho;
- Não utilizar a categoria de espaços de infraestruturas nem de espaços de desenvolvimento tecnológico;
- Subdividir os espaços de equipamentos urbanos de modo a ter duas subcategorias de espaços verdes, para além dos equipamentos.

A tabela seguinte compara as designações das categorias⁸ do PDM em vigor com as da proposta de revisão:

⁷ Não se considerou a categoria de espaços de expansão urbana de urbanização programada

⁸ Neste caso, a comparação é com as subcategorias do PDM em vigor, porque as categorias são “solo urbanizado” e “solo de urbanização programada”, que para este efeito se optou por ignorar, considerando o quadro legal vigente.

Tabela 3.8_ Alterações propostas em matéria de qualificação do solo urbano

PDM em vigor - Solo urbano⁹	rPDM_VFC - Solo urbano
Espaço urbano consolidado I	Espaços urbanos consolidados
Espaço urbano consolidado II	
Espaço urbano a consolidar	Espaço urbano a consolidar, a subdividir em áreas urbanas a consolidar de tipo 1 e áreas urbanas a consolidar de tipo 2
Espaço de atividades económicas	Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística
Espaço turístico	Espaços turísticos
Espaço de equipamentos e infraestruturas	Espaços de equipamentos urbanos – subcategoria de áreas de equipamentos de utilização coletiva Espaços de uso especial
Espaço verde	Espaços de equipamentos urbanos – subcategoria de áreas verdes de proteção e enquadramento e áreas verdes urbanas

3.1.5. Estrutura Ecológica Municipal

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

A estrutura ecológica municipal proposta para Vila Franca do Campo integra as seguintes áreas:

- 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;
- Áreas da Reserva Agrícola Regional;
- Áreas da Reserva Ecológica.

Esta estrutura ecológica compreende dois níveis:

- Estrutura ecológica fundamental corresponde aos espaços naturais e paisagísticos identificados na planta de ordenamento, que engloba 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;
- Estrutura ecológica complementar correspondendo aos restantes espaços da Reserva Ecológica e à Reserva Agrícola identificados na planta de condicionantes.

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

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

⁹ São propositalmente omitidas as categorias associadas à expansão urbana, atendo o quadro legal vigente.

3.1.6. Rede rodoviária

A rede rodoviária do município encontra-se caracterizada no relatório de caracterização e diagnóstico.

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

- Rede regional, constituída por estradas regionais principais e estradas regionais secundárias;
- Rede municipal, constituída pelas estradas municipais e caminhos municipais, existentes e propostas;
- Rede rural/florestal, constituída por caminhos rurais, caminhos florestais principais, caminhos florestais secundários e estradões florestais;
- Rede agrícola, constituída por caminhos agrícolas principais e secundários incluídos nos perímetros de ordenamento agrícola.

Prevê-se, de futuro, a transferência das seguintes vias para a CMVFC:

- ER3-2ª Ribeira das Tainhas – Ponta Garça até ao cruzamento do Caminho Novo;
- Ramal do Porto de Pescas de Vila Franca do Campo;
- ER 1ª – interior de Vila Franca do Campo entre rotunda dos Frades e S. João.

Por outro lado, prevê-se a transferência para a RAA das seguintes vias:

- Avenida da Europa até ao Porto de Pescas;
- Ramal de ligação entre o nó do Parque Industrial e a Rotunda dos Frades.

As características técnicas das redes identificadas no número anterior são as definidas na legislação em vigor.

Na planta de ordenamento são ainda identificados os caminhos e percursos pedestres homologados e são importantes para o desenvolvimento turístico municipal.

Para além da rede rodoviária existente, e tal como consta do PDM em vigor, a planta de ordenamento representa algumas vias propostas, . As vias propostas são estritamente aquelas que são necessárias ao completamento das acessibilidades no solo urbano, à melhoria de alguns atravessamos em zonas de tecido urbano mais denso e à estruturação de algumas áreas menos ocupadas.

O traçado das vias propostas têm carácter indicativo devendo 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.

De referir ainda, que 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 (norma do artigo relativo a exigências de infraestruturização e, portanto, aplicável a todo o concelho).

3.1.7. Valores patrimoniais

O concelho de Vila Franca do Campo possui valores do património cultural classificado que se encontra representado na planta de condicionantes: são cinco Imóveis de Interesse Público e três Imóveis de Interesse Municipal¹⁰. Estes valores estão legalmente protegidos.

A partir de fontes de informação diversa, foram inventariados 15 imóveis que se encontram identificados na planta de ordenamento e listados em anexo ao regulamento, dispendo de um regime específico que visa a sua preservação e valorização, nomeadamente reduzindo a probabilidade da sua demolição, norma que já constava do PDM em vigor.

Por outro lado, a área delimitada como centro histórico de Vila Franca do Campo no PDM em vigor, que corresponde nesse plano a uma subcategoria do solo urbano, passou a constituir uma medida de ordenamento específica, concentrando as normas que o PDM em vigor já contemplava, nomeadamente:

- 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.
- As alterações e ampliações de edificações existentes só podem ser autorizadas pela Câmara Municipal desde que respeitem as seguintes regras:
 - Manutenção das regras de equilíbrio, de simetria e composição das fachadas, dos ritmos e composição dos vãos, quando identificáveis;
 - 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 e guardas de varandas, fornos e chaminés, identificados por vistoria municipal;
 - 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;
 - A correção dos elementos dissonantes como tal identificados por vistoria municipal.

Os limites do centro histórico de Vila Franca do Campo foram ajustados em conformidade com a Carta de Risco do Património Arqueológico de Vila Franca do Campo (Direção Regional dos Assuntos Culturais, 2021).

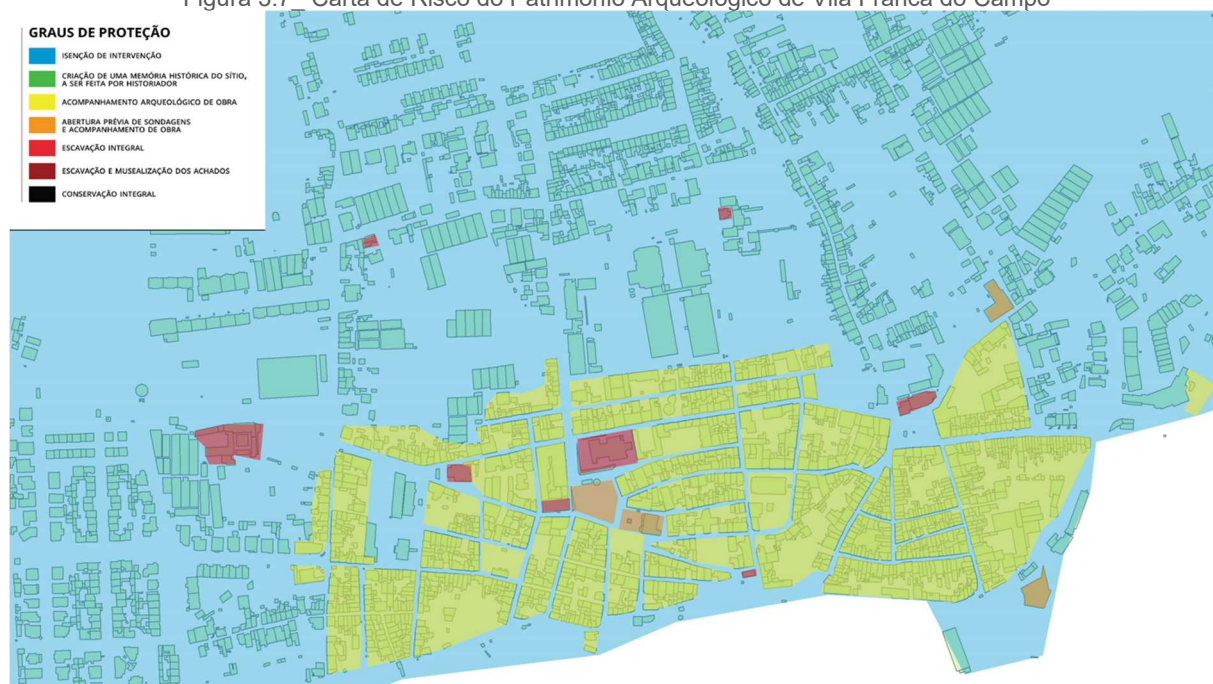
Relativamente ao património arqueológico, foram igualmente mantidas as normas do PDM em vigor. Contudo, tendo presente a existência da já referida Carta de Risco, que delimita para a área do centro histórico de Vila Franca do Campo os graus de proteção a que as operações urbanísticas que envolvam alterações a nível do subsolo estão sujeitas, consideraram-se complementarmente as restrições dos respetivos níveis de proteção no interior das zonas de proteção dos imóveis de interesse público.

Dado que a escala do PDM não é compaginável com a representação do “zonamento” dos graus de risco da referida carta (ver imagem seguinte), que nas zonas de proteção em causa apenas é relevante grau de proteção designado por “acompanhamento arqueológico da obra”, e tendo ainda em consideração que, nos termos da lei, as cartas de risco podem ser atualizadas a todo o momento pela entidade competente, optou-se por sinalizar o grau de risco dos imóveis abrangidos pela carta sem referência às delimitações da mesma. Neste sentido, o artigo relativo aos valores patrimoniais contempla as seguintes normas:

¹⁰ Estão igualmente classificados como de “Interesse Municipal” quatro Dragoeiros, existentes no lugar da Praia, freguesia de Água de Alto.

- 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 aprovada pela mesma entidade.
- Nos termos do número anterior, todas as obras que envolverem alterações a nível do subsolo dos edifícios existentes ou a construir nas zonas de proteção dos seguintes imóveis de interesse público, podem estar sujeitas a acompanhamento de arqueólogo, nos termos da carta de risco arqueológico:
 - Igreja Paroquial da Freguesia de São Pedro;
 - Ermida de Santa Catarina;
 - Convento de Santo André ou "Convento das Freiras".

Figura 3.7 Carta de Risco do Património Arqueológico de Vila Franca do Campo



(Direção Regional dos Assuntos Culturais, 2021)

3.1.1. Áreas de risco natural

A planta de ordenamento delimita áreas de risco natural, enquanto medida de ordenamento, tendo por base os sistemas delimitados na reserva ecológica proposta, os quais incorporaram os dados técnicos mais recentes produzidos para a RAA, tendo-se inclusivamente produzido cartografia de risco de pormenor para os galgamentos e inundações costeiras, conforme previsto do PRAC (veja-se Anexo IV).

Neste contexto, identificaram-se as seguintes situações:

- Zonas ameaçadas por galgamentos ou inundações costeiras, que correspondem a áreas suscetíveis de serem invadidas pelo avanço das águas do mar em caso de tempestades, nomeadamente as áreas contíguas às margens das águas do mar que, em função das suas características fisiográficas e morfológicas, evidenciam elevada vulnerabilidade à ocorrência de inundações por galgamento oceânico;
- Zonas ameaçadas por cheias e inundações, que correspondem a áreas suscetíveis de serem invadidas pelas águas dos cursos de água quando ocorrem cheias extraordinárias, inundações ou tempestades, nomeadamente as áreas contíguas às margens dos cursos de

água e respetivas zonas adjacentes que evidenciam elevada suscetibilidade à ocorrência de inundações;

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

Nestas áreas, quando localizadas 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.

Neste contexto são definidas as condições para a realização de obras de urbanização, de construção, de alteração, de ampliação e de reconstrução nas edificações existentes nestas zonas, bem como os mecanismos que poderão reajustar estas áreas.

Assim, propõe-se que nas áreas de risco natural integradas em solo urbano, as obras de urbanização, de construção, alteração, ampliação e reconstrução nas edificações existentes fiquem sujeitas às seguintes disposições:

- São interditas obras de construção e de urbanização, com exceção de obras de alteração, reconstrução e ampliação nos termos seguintes;
- As obras de ampliação são permitidas, não podendo corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16 m² e ao aumento do número de pisos, desde que não tenham sido objeto de ampliação durante o período de vigência do anterior POOC;
- Excetuam-se do ponto anterior, por prédio, as edificações com áreas inferiores a 36 m², as quais se admite que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52 m², bem como as situações que resultem da aplicação de regulamentação específica associada a atividades económicas, desde que devidamente justificado, não podendo corresponder ao da altura da edificação;
- Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos acima descritos, não poderão ocorrer novas obras de ampliação;
- As obras de alteração, reconstrução e ampliação devem observar as características das construções existentes, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito;
- 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.

O regulamento prevê ainda as condições para que possam ser propostas alterações dos limites das áreas de risco natural, 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.

É, ainda, considerado um regime de excecionalidade enquanto não existir a cartografia de pormenor de risco de instabilidade de vertentes, bem como o PMOT referido anteriormente, admitindo-se novas construções e novas obras de urbanização nas zonas ameaçadas pela instabilidade de vertentes no solo urbano integrado na área de intervenção do POOC, desde que as mesmas apresentem um estudo que identifique e avalie a exposição do projeto ao risco nos seguintes termos:

- 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;

- O estudo deve ainda definir medidas de mitigação e de monitorização aplicáveis e serem realizados por entidades habilitadas.

3.1.2. Zonamento acústico

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

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

Os cálculos realizados no âmbito do Mapa de Ruído “*permitiram obter a distribuição espacial dos níveis sonoros para os indicadores Lden e Ln e que espelham a situação acústica média atual*”. A análise dos mapas permite concluir que “*o município de Vila Franca do Campo apresenta, em grande parte do seu território, níveis de ruído reduzidos. Os níveis de ruído mais elevados são registados na envolvente próxima das principais rodovias que servem o concelho (nomeadamente a SCUT, a ER1-1A e a ER1-1), expondo, na generalidade, a primeira frente de habitações a níveis acima dos 55 dB(A) no Lden. Nos arruamentos urbanos considerados é notório o ruído gerado pelo tráfego rodoviário, principalmente no centro de Vila Franca do Campo. Nesse local regista-se uma maior aglomeração urbana e conseqüentemente um maior número de recetores sensíveis possivelmente expostos. Contudo, salvo raras exceções, os níveis de ruído não ultrapassam os níveis regulamentares definidos para Zonas Mistas (65 dB(A) no Lden e 55 dB(A) no Ln), pelo que são poucas as habitações expostas a níveis de ruído muito elevados.*”

De acordo com a equipa responsável pela elaboração do Mapa de Ruído, não se considerou necessária a produção de um mapa da situação prevista atendendo às previsões associados ao modelo de ordenamento preconizado na rPDM_VCF, donde não resultam alterações significativas ao nível da produção de ruído.

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

- Zonas sensíveis, que englobam os recintos dos estabelecimentos de ensino do município e o Centro de Saúde de Vila Franca do Campo;
- Zonas mistas, que correspondem às áreas do solo urbano e dos aglomerados rurais não integradas nas zonas sensíveis referidas acima.

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

As zonas de conflito sonoro correspondem aos espaços que integram as zonas sensíveis e as zonas mistas que se encontram expostas a ruído ambiente exterior superior aos valores fixados no RGRA e onde as operações urbanísticas devem ser sujeitas a planos municipais de ação de ruído. No concelho de Vila Franca do Campo, as zonas de conflito identificadas abrangem os seguintes arruamentos, podendo incluir as respetivas frentes edificadas:

- EN1-1A;
- Av. da Liberdade;
- Rua Teófilo Braga;
- Rua Visconde do Botelho;
- Rua da Calçada;

- Av da Europa;
- Rotunda “Hiper Solmar”;
- Rotunda eixo sul-poente;
- Rotunda dos Frades.

Os equipamentos de utilização coletiva inseridos em zonas sensíveis que integram zonas de conflito são os seguintes:

- EB/JI Francisco Medeiros Garoupa;
- EB/JI Manuel Ernesto Ferreira;
- EB/JI Prof. Teotónio Machado d’Andrade;
- Centro de Saúde de Vila Franca do Campo.

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

Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora do solo urbano, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a Zonas Sensíveis ou Mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no presente artigo.

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

3.2. SOLO RÚSTICO

3.2.1. Aspetos gerais do solo rústico

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

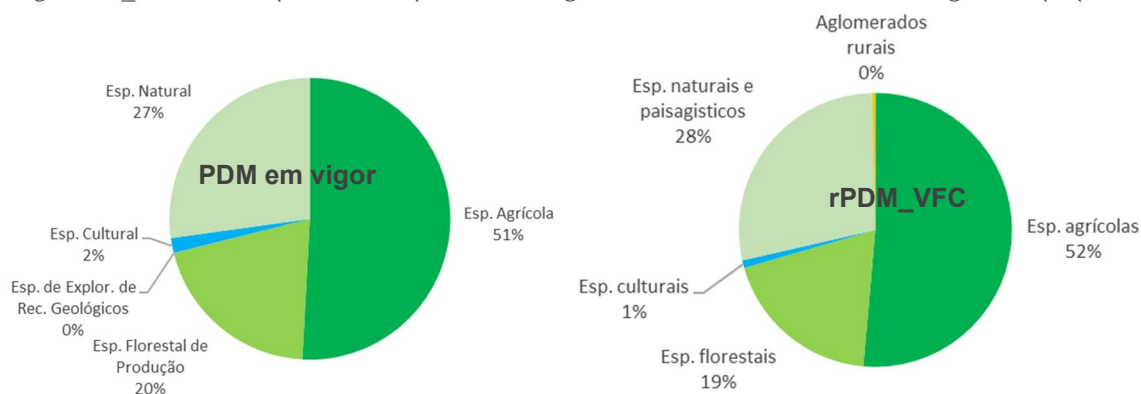
- Espaços agrícolas;
- Espaços florestais;
- Espaços naturais e culturais, que se subdividem em:
 - Espaços naturais e paisagísticos;
 - Espaços culturais;
- Aglomerados rurais.

Esta reorganização da qualificação do solo e respetiva regulamentação, nomeadamente a separação dos espaços agrícolas dos florestais tem implicações formais e possibilita a identificação mais explícita dos usos dominantes, compatíveis e complementares. Já em termos regulamentares não se verificam alterações muito relevantes apenas pequenos acertos.

Por último, importa salientar que não são delimitados espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos no concelho uma vez que não existem áreas potenciais delimitadas no PAE, sendo integrado no regulamento ao nível das disposições gerais do solo rustico os mecanismos previstos naquele instrumento setorial que poderão permitir a instalação de novas atividades do concelho

Como se pode verificar nas figuras seguintes, com as alterações introduzidas não se registam alterações significativas no peso que as diversas categorias assumem no solo rústico, exceto no espaço cultural.

Figura 3.8 _Gráficos comparativos do peso das categorias do solo rústico no PDM em vigor e na proposta



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

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

Neste capítulo inicial, foi ainda introduzido um artigo que esclarece relativamente à relação do PDM com os regimes de planos especiais de ordenamento do território em vigor, bem como o regime geral de edificabilidade que anteriormente constava do capítulo dedicado aos espaços agrícolas e florestais.

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

3.2.2. Espaços agrícolas

Apesar de o PDM em vigor congregar num único capítulo do regulamento os regimes dos espaços agrícolas e dos espaços florestais, a proposta de revisão opta por individualizá-las por se tratar de categorias distintas. Tal justifica-se por terem sido introduzidas especificidades em cada um dos regimes. Por outro lado, a caracterização destas duas categorias foi ajustada ao definido no PROTA. No que se refere ao regime de uso, na separação entre as duas categorias, foi necessariamente revisto a identificação dos usos dominantes, complementares e compatíveis.

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 (RAR) e outros solos com aptidão agrícola e pecuária.

As alterações efetuadas a nível de delimitação dos espaços agrícolas do PDM em vigor foram essencialmente na adaptação à nova cartografia, por um lado, e em consequência de alterações na delimitação das categorias adjacentes em especial, dos espaços naturais e paisagísticos e do solo urbano.

As alterações introduzidas no regulamento foram, a nível dos usos, as seguintes:

- Eliminação da interdição de se instalarem atividades conexas com a agropecuária;
- Os empreendimentos turísticos passaram a constar como uso compatível em vez de complementar;
- Eliminação da referência ao alojamento local, já que é equiparado ao uso habitacional;
- Integração do novo regime da RAR para estes solos;
- Integração nos usos compatíveis de:
 - 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;
 - equipamentos de animação turística quando autónomos e dissociados de empreendimentos turísticos, nomeadamente centros hípicas, parques temáticos, campos de golfe, entre outros;
 - 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 e desde que a CM 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;
 - 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.

A nível do regime de edificabilidade, foram introduzidas as seguintes alterações no regulamento do PDM em vigor:

- O regime geral de edificabilidade passou a integrar a secção das disposições gerais do solo rústico, no âmbito do qual foi eliminado o limite de 35% de aumento da área de construção aplicável às obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação e eliminação do limite ao aumento de altura da fachada dos equipamentos coletivos existentes;
- No regime das instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuárias, foi inserido um limite mínimo de afastamento ao património edificado de 500m e desenvolvido o regime das estufas, desenvolvendo alguns parâmetros e excecionando a sua aplicação às estufas tradicionais, tendo presente a dinâmica do território a nível deste tipo de estruturas e a necessidade de garantir uma harmoniosa integração paisagística e urbanística das mesmas;
- No regime dos edifícios destinados à habitação, foi reduzida a altura da edificação para harmonizar com outras categorias e eliminado o índice de impermeabilização do solo por se considerar desnecessário para o controle do nível de ocupação do solo na medida em que é definida uma área máxima de construção;
- No regime das instalações de turismo apenas foi harmonizado o regime de acordo com o já referido relativamente ao alojamento local, bem como reduzida a altura da edificação dos estabelecimentos hoteleiros de acordo com o parecer da Direção Regional de Turismo e introduzidos alguns ligeiros ajustamentos em alguns parâmetros.

3.2.3. Espaços florestais

Apesar de o PDM em vigor congregar num único capítulo do regulamento os regimes dos espaços agrícolas e dos espaços florestais, a proposta de revisão opta por individualizá-las por se tratar de categorias distintas. Tal justifica-se por terem sido introduzidas especificidades em cada um dos regimes. Por outro lado, a caracterização destas duas categorias foi ajustada ao definido no PROTA. No que se refere ao regime de uso, na separação entre as duas categorias, foi necessariamente revisto a identificação dos usos dominantes, complementares e compatíveis.

Os espaços florestais correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento da atividade florestais com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

As alterações efetuadas a nível de delimitação dos espaços florestais do PDM em vigor foram essencialmente na adaptação à nova cartografia, por um lado, e em consequência de alterações na delimitação das categorias adjacentes em especial, dos espaços naturais e paisagísticos e do solo urbano.

As alterações introduzidas no regulamento foram, a nível dos usos, as seguintes:

- Eliminação da referência ao alojamento local, já que é equiparado ao uso habitacional;
- Eliminação de todos os usos associados à agricultura e pecuária;
- Os empreendimentos turísticos passaram a constar como uso compatível em vez de complementar;
- Introdução nos usos complementares das instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos florestais afetos à exploração, por exemplo serrações, entre outros, e simplificação da referência às instalações adstritas às explorações florestais;
- Introduzidas restrições à reconversão dos espaços florestais, de acordo com o parecer da Direção Regional dos Recursos Florestais;
- Integração nos usos compatíveis de:
 - equipamentos de animação turística quando autónomos e dissociados de empreendimentos turísticos, nomeadamente centros hípicas, parques temáticos, campos de golfe, entre outros;
 - 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 CM;
 - 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 e desde que a CM 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;
 - 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

A nível do regime de edificabilidade, foram introduzidas as seguintes alterações no regulamento do PDM em vigor:

- O regime geral de edificabilidade passou a integrar a secção das disposições gerais do solo rústico, no âmbito do qual foi eliminado o limite de 35% de aumento da área de construção aplicável às obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação e eliminação do limite ao aumento de altura da fachada dos equipamentos coletivos existentes;

- Foi adaptado o regime das instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuárias para as explorações florestais, foi inserido um limite mínimo de afastamento ao património edificado de 500m e eliminada a referência a estufas;
- No regime dos edifícios destinados à habitação, foi reduzida a altura da edificação para harmonizar com outras categorias e eliminado o índice de impermeabilização do solo por se considerar desnecessário para o controle do nível de ocupação do solo na medida em que é definida uma área máxima de construção;
- No regime das instalações de turismo apenas foi harmonizado o regime de acordo com o já referido relativamente ao alojamento local, bem como reduzida a altura dos estabelecimentos hoteleiros de acordo com o parecer da Direção Regional de Turismo e introduzidos alguns ligeiros ajustamentos em alguns parâmetros.

3.2.4. Espaços naturais e culturais

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.

Esta categoria resulta da unificação de duas categorias definidas no PDM em vigor que passam a constituir subcategorias, em respeito pelas orientações do PROTA. Assim, os espaços naturais e culturais subdividem-se em 2 subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de ordenamento, a saber: espaços naturais e paisagísticos e espaços culturais.

Dada a necessidade de junção das duas categorias, os respetivos regimes, antes estruturados em dois artigos, um dedicado aos usos e outro ao regime de edificabilidade, passaram a contar de um único artigo. Nos subcapítulos seguintes identificam-se as alterações realizadas aos referidos regimes.

3.2.4.1. Espaços naturais e paisagísticos

Os espaços naturais e paisagísticos 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, incluindo as seguintes áreas:

- Áreas integradas no Parque Natural da Ilha de São Miguel e abrangidas pelo regime estabelecido pelo Plano de Gestão das áreas terrestres do PNISM, 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;
- 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;
- Sistema de lagoas: áreas integradas no POBHLSM;
- Leitões e margens dos cursos de água.

Já os espaços culturais correspondem às áreas adjacentes a Vila Franca do Campo ocupadas por sistemas agrícolas tradicionais, predominantemente frutícola, 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, que se descrevem adiante.

As alterações efetuadas a nível de delimitação dos espaços naturais do PDM em vigor foram essencialmente na adaptação à nova cartografia, especialmente à componente da hidrografia e limite de costa, bem como aos limites de outras categorias (nomeadamente ao solo urbano) garantindo que incluam os componentes acima descritos. Por outro lado, ajustou-se o limite desta subcategoria de modo a integrar todas as áreas naturais e culturais e áreas de especial interesse natural, cultural e paisagístico definidas na proposta de POOC aprovada para discussão pública.

Relativamente ao regime destes espaços, a única alteração introduzida foi a nível do regime de edificabilidade, que foi bastante desenvolvido, apresentando o seguinte conteúdo:

- São permitidas obras de construção nova necessárias à gestão destas áreas, obras de reconstrução e ampliação destinadas a equipamentos, tais como miradouros, apoios balneares e outras estruturas de apoio a atividades de animação ambiental, 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, obras de ampliação, desde que localizadas fora das zonas de risco e destinadas à melhoria ou à criação de condições de salubridade de habitações existentes.
- Relativamente às obras de ampliação estão limitadas apenas uma operação de ampliação limitada a uma área de construção máxima de 16 m² não podendo ser objeto de aumento da altura da edificação, exceto nas edificações com áreas inferiores a 36 m², as quais se admitem que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52 m², não podendo corresponder ao aumento da altura da edificação.
- As novas construções de suporte a atividades agrícolas e/ou florestais têm uma área máxima de 30 m² e altura máxima de 5 m;
- No caso dos espaços naturais e paisagísticos que sejam abrangidos por planos especiais de ordenamento do território em vigor, aplicam-se os respetivos regimes específicos;
- 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.

3.2.4.2. Espaços culturais

Os espaços culturais 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.

As alterações efetuadas a nível de delimitação dos espaços culturais prendem-se com a reformulação profunda que se realizou no respetivo regime e que deu origem a uma nova categoria, a de aglomerados rurais, em algumas áreas anteriormente afetadas aos espaços culturais. Por outro lado, procedeu-se a uma redelimitação significativa dos seus limites considerando o uso efetivo do solo e as estruturas nele presentes.

Neste contexto, o regime proposto contém:

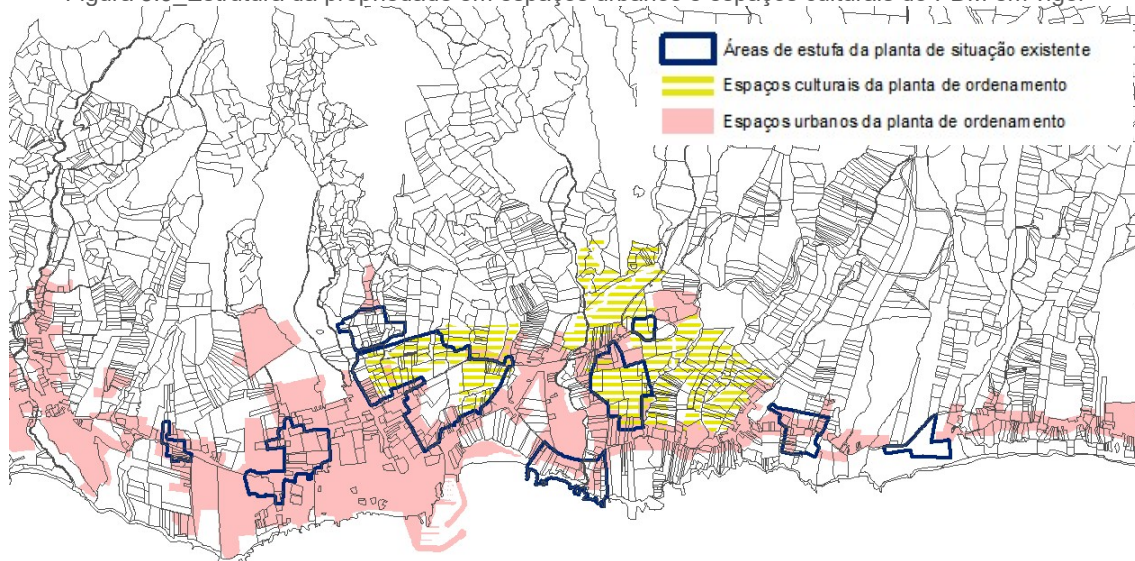
- Objetivos a ter em consideração nas intervenções e que constituem o quadro de referência para a definição dos usos dominantes e compatíveis:
 - A preservação da estrutura e dos padrões de ocupação do solo tendo em consideração a sustentabilidade agrícola, social e ambiental destas áreas;
 - A preservação dos elementos estruturantes e característicos, nomeadamente a utilização de sebes vivas na organização do espaço produtivo e tradicional;
 - 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;
- A evolução dos sistemas produtivos e de novos usos, bem como a preservação dos usos tradicionais, agrícola e residencial, as quintas como valor intrínseco.
 - Ações interditas (foram alteradas já que parte das que constavam já decorrem da lei geral):
 - Destruição da camada arável do solo e do revestimento vegetal que não tenha fins agrícolas ou silvopastoris, bem como do relevo natural;
 - Derrube de árvores, exceto as estritamente necessárias para a implantação de construções desde que devidamente justificadas e não existindo alternativas viáveis;
 - A deposição de materiais sobrantes, mesmo que temporariamente;
 - Obras de construção que não se enquadrem nas condições gerais de edificabilidade previstas;
 - Usos complementares (foram mantidos os que já constavam do articulado):
 - As instalações de apoio às atividades agrícolas tradicionais;
 - As habitações unifamiliares;
 - As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, tendo sido acrescentada a tipologia de aldeamentos turísticos;
 - Regime de edificabilidade por função (distinção de parâmetros por função e alteração de alguns parâmetros):
 - Instalações de apoio às atividades agrícolas tradicionais: área de construção máxima: 30 m²; altura máxima da edificação: 8m;
 - Estufas tradicionais de acordo com o conceito definido;
 - Habitação: área mínima da parcela: 2.500m²; número máximo de fogos por parcela: 1; área de construção máxima: 400m², incluindo anexos; altura da fachada máxima: 8m; a parcela tem que confinar com a rede viária regional ou municipal e obrigatoriedade de construção de uma baía recuada de acesso a viaturas; ampliações admitidas no caso dos edifícios preexistentes que não cumpram a área mínima da parcela preestabelecida podem ser ampliados em 20% da área de construção preexistente até ao máximo de 30m²;
 - Empreendimentos turísticos, nomeadamente turismo no espaço rural, turismo de habitação e aldeamentos turísticos: área mínima da parcela: 2 500 m² (exceto no caso do turismo em espaço rural); índice de utilização do solo: 0.2; altura da máxima da edificação: 8 m; 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.

No caso dos parâmetros dos empreendimentos turísticos, mantiveram-se os que constavam do PDM em vigor. No caso da habitação, destaca-se a redução da área mínima da parcela, tendo por base a dimensão média da propriedade nesta zona. No caso das instalações de apoio às atividades agrícolas foram definidos parâmetros próprios.

As alterações nos parâmetros tiveram como ponto de partida a área mínima da parcela o que afetou a habitação e os empreendimentos turísticos. A alteração para uma área 50% inferior à que constava do regime em vigor, resultou da análise efetuada à estrutura da propriedade. Com efeito, de acordo com a informação do cadastro analisada na fase de caracterização (veja-se capítulo 4.6 do relatório de caracterização e diagnóstico), a área qualificada no PDM em vigor como espaço cultural apresenta uma dimensão média das parcelas de 2674m². Estes dados vieram corroborar a perceção registada em fases anteriores, de que o regime desta área não teria qualquer razoabilidade face à realidade do território, já que apenas permitia edificar em parcelas de área igual ou superior a 5000m².

Figura 3.9_Estrutura da propriedade em espaços urbanos e espaços culturais do PDM em vigor



3.2.5. Aglomerados rurais

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 com características distintas do restante espaço rústico.

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.

Esta categoria surge na sequência da necessidade previamente sinalizada no RAOT de se alterar o regime de uso e edificação dos espaços culturais por estar a conduzir ao abandono das quintas e à degradação do seu património construído. Neste contexto, e para além das alterações a nível do regime dos espaços culturais, foram identificados dois núcleos de ocupação mais densa e de maior dinâmica de procura de modo a promover a sua reabilitação e densificação ainda que com parâmetros urbanísticos distantes dos do solo urbano.

Neste contexto, o regime proposto em termos de usos é o seguinte:

- Podem ser viabilizados os seguintes usos:
 - Habitações unifamiliares;
 - Comércio e serviços;
 - Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente estruturas de apoio à atividade de fruição do território;
- Usos complementares, a admitir apenas quando se considerar não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar:
 - As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas;
 - As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação ou aldeamentos turísticos;
 - As atividades económicas que integrem o conceito de atividade de produtiva local, nos termos da legislação específica.

Por sua vez, o regime de edificabilidade proposto para os aglomerados rurais é o seguinte:

- Área de implantação máxima: 200m² (no caso dos empreendimentos turísticos, dos equipamentos e dos serviços, a área de construção é calculada com base num índice de utilização do solo de 0,2);
- Número máximo de fogos por parcela: 1;
- Altura da fachada máxima: 6,5m;
- Afastamento mínimo aos limites da parcela: 3m;
- Manutenção dos materiais de construção e das cores tradicionais;
- O acesso tem de estar garantido a partir por arruamento ou caminho existente com uma faixa de rodagem mínima de 3,5m;
- Ter em consideração a existência das construções tradicionais de forma a garantir a sua integração urbanística e paisagística;
- Nas ampliações, quando esgotada a área de construção decorrente da aplicação dos critérios anteriores, admite-se ampliação máxima de 20m² de área de construção.

3.3. SOLO URBANO

3.3.1. Aspetos gerais do solo urbano

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

- Espaços urbanos consolidados;
- Espaços urbanos a consolidar, que se subdivide em:
 - Áreas urbanas a consolidar de tipo 1;
 - Áreas urbanas a consolidar de tipo 2;
- Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística;
- Espaços turísticos;
- Espaços de equipamentos urbanos, que se subdivide em:
 - Áreas de equipamentos de utilização coletiva;
 - Áreas verdes de proteção e enquadramento;
 - Áreas verdes urbanas;
- Espaços de uso especial.

Como se pode verificar nas figuras seguintes, com as alterações introduzidas na planta de ordenamento verifica-se um aumento do peso relativo dos espaços consolidados bem como dos espaços urbanos a consolidar, enquanto se reduz ligeiramente o peso relativo de categorias de indústria, serviços e logística e de espaços verdes, sendo que os equipamentos se mantêm se considerarmos uma parte da área passou a integrar os espaços de uso especial. No entanto, estas conclusões dizem pouco sobre as áreas efetivamente abrangidas por estas categorias já que uma boa parte do solo urbano passou a rústico, designadamente os anteriormente classificados como espaços urbanos de expansão.

Na tabela seguinte, pode verificar-se as diferenças de áreas das categorias referidas, sendo e destacar a redução do total de áreas urbanas afetadas a usos múltiplos (consolidados, a consolidar e de expansão) que é de cerca de 80% da área original. As únicas categorias que aumentam são os espaços de polivalentes industriais, de serviços e de logística, embora muito ligeiramente, assim como as categorias associadas a equipamentos e infraestruturas, neste caso, correspondendo a espaços efetivamente existentes. Também os espaços verdes sofrem uma redução para cerca de 70% da área original que se justifica pela eliminação de vastas áreas de proteção à rede viária e à redução dos corredores ecológicos associada à redução do solo urbano em geral. No turismo, é elevada a redução, para cerca de 30%, da área prevista no PDM em vigor e que se prende com a eliminação de solo de urbanização programada e com a incorporação em espaços consolidados ou a consolidar.

Figura 3.10_ Gráficos comparativos do peso das categorias do solo urbano no PDM em vigor e na proposta

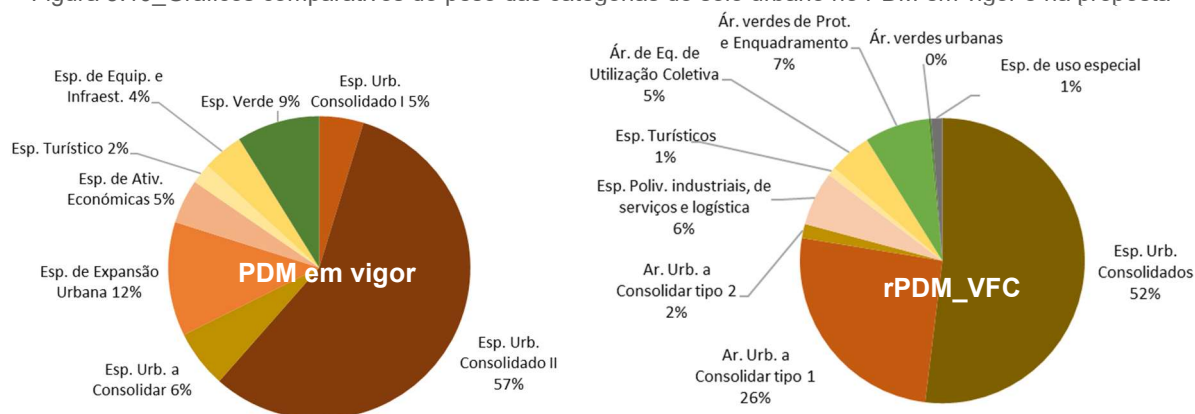


Tabela 3.9 Quadro comparativo de áreas das categorias do solo do PDM em vigor e da proposta

PDM em vigor Solo urbano	Área (ha)		rPDM_VFC Solo urbano	Área (ha)		Diferença
Espaço urbano consolidado I	25,19	327,28	Espaços urbanos consolidados	225,58		81%
Espaço urbano consolidado II	302,09			Espaços urbanos a consolidar	343,38	
Espaço urbano a consolidar	32,84	424,93	Áreas urbanas a consolidar tipo 1		110,85	
Espaço de expansão urbana	64,81		Áreas urbanas a consolidar tipo 2	6,95		
Espaço de atividades económicas	25,13		Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	26,72		106%
Espaço turístico	11,55		Espaços turísticos	4,15		36%
Espaço de equipamentos e infraestruturas	23,15		Espaços de equipamentos urbanos – Áreas de equipamentos de utilização coletiva	21,08	26,60	115%
			Espaços de uso especial	5,52		
Espaço verde	47,32		Espaços de equipamentos urbanos – Áreas verdes de proteção e enquadramento e áreas verdes urbanas	33,11		70%

O capítulo do regulamento dedicado ao solo urbano contém uma seção sobre disposições gerais dessa classe que abrange os seguintes temas a que correspondem artigos:

- Obras de construção novas;
- Operações urbanísticas;
- Regime de edificabilidade;
- Ocupação dos logradouros;
- Alinhamentos;
- Altura das edificações;
- Habitação social;
- Expressão arquitetónica;
- Indústrias e armazéns.

Destes artigos, apenas foram realizadas alterações mais profundas a nível da altura das edificações e indústrias e armazéns, tendo sido acrescentado um artigo sobre zonas de risco em substituição de um outro que estava no capítulo das condições gerais.

Relativamente ao artigo sobre a altura das edificações, a simplificação realizada prende-se com o facto de as normas preexistentes terem passado a integrar o regime dos espaços consolidados porque é nesses que fazem sentido.

A este propósito, é de salientar que muitas alterações de pormenor realizadas nestes artigos se prendem com a atualização do artigo das definições, onde se mantiveram apenas as que interessam ao PDM mas que não constam de legislação específica, tendo os restantes conceitos sido globalmente atualizados tendo por base o RJIGT-A.

Ainda que esta questão dos conceitos não diga respeito estritamente ao solo urbano, é nesta classe que as mudanças são mais impactantes. Dos conceitos que constam do artigo das definições, quase todos novos, importa salientar os de colmatção urbana e de frente urbana que foram introduzidos no regulamento tendo em vista a aplicação de parâmetros de edificabilidade de carácter qualitativo em detrimento dos quantitativos (vulgo índices), de modo a garantir-se uma melhor integração urbanística das operações urbanísticas especialmente nos espaços urbanos consolidados. Tal necessidade decorre essencialmente da relevância das operações de reabilitação do edificado no global das operações de esperam que aconteçam no futuro e à predominância de espaços urbanos consolidados face aos a consolidar.

Foram, ainda, integrados os conceitos de estufas tradicionais, necessário para melhor gerir as transformações nas zonas de quintas (espaços culturais) e distingui-las das restantes estufas. Por fim, respondendo a uma necessidade que o Município tem sentido relativamente a solicitações por parte de privados, foi introduzido o conceito de estruturas edificadas amovíveis de modo a clarificar que determinados tipos de ocupações também têm que cumprir os parâmetros de edificabilidade, situação que até é mais relevante em solo rústico.

No que respeita ao artigo das indústrias e armazéns, que era bastante penalizador da instalação de atividades económicas nos espaços urbanos, as alterações realizadas tiveram duas intenções: por um lado, traduzir uma atualização do atual regime legal específico de exercício da atividade industrial e, por outro, garantir que as “pequenas” indústrias compatíveis com a habitação sejam admitidas.

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

3.3.2. Espaços urbanos consolidados

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, prevendo-se a requalificação e colmatção da malha urbana através da replicação das tipologias de ocupação existentes, com vista à uniformização do tecido urbano.

Os espaços integrados nesta categoria correspondem, genericamente, à categoria de espaço urbano consolidado I e grande parte do espaço urbano consolidado II do PDM em vigor, tendo sido excluídas destas as áreas com nível de consolidação ainda assinalável, que passam a integrar os espaços urbanos a consolidar. Esta atualização envolveu também a consideração das ocupações efetivamente existentes no terreno e vários ajustes de pormenor tendo por base a nova cartografia.

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.

O regime de edificabilidade dos espaços urbanos consolidados é genericamente, o que já constava do PDM em vigor, caracterizando-se por:

- Altura da fachada máxima de 12,5m, sendo impostas outras regras de natureza tipomorfológica;
- Índice de ocupação do solo de 70%;
- Profundidade das empenas que respeite os alinhamentos aos edifícios ou lotes confinantes;
- Outras regras relativas a logradouros e caves.

Considera-se ser este o regime mais adequado à implementação de uma política de reabilitação urbana e do edificado, já que a edificabilidade visa sobretudo a integração dos novos volumes na envolvente (parâmetros tipomorfológicos).

3.3.3. Espaços urbanos a consolidar

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. Esta categoria inclui, também, duas das áreas classificadas como UOPG.

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.

Os espaços urbanos consolidados desdobram-se nas seguintes subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de ordenamento:

- **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;
- **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.

Os espaços integrados nesta categoria correspondem, genericamente, à categoria de espaço urbano consolidado II e espaço urbano a consolidar do PDM em vigor, sendo que no caso das áreas urbanas a consolidar de tipo 2, que corresponde apenas a uma área, trata-se de um local anteriormente qualificado como espaço urbano a consolidar do PDM em vigor. As áreas anteriormente afetadas a espaços de expansão urbana foram descartadas quase totalmente.

O regime de edificabilidade dos espaços urbanos a consolidar é o seguinte:

- Altura da fachada máxima de 12,5m para os espaços de tipo 1 e altura da fachada máxima de 15m para os espaços de tipo 2;
- Índice de ocupação do solo de 70%;
- Outras regras relativas a logradouros e caves.

No entanto, os referidos parâmetros não se aplicarão em operações urbanísticas que se enquadrem no conceito de colmatação urbana definido, situação em que se passam a cumprir as regras dos espaços urbanos consolidados. Esta opção visa garantir que, à medida que os espaços vazios se forem preenchendo, as operações novas ficam vinculadas à integração na envolvente. Tal dualidade de critérios resulta também da maior heterogeneidade existente nas áreas que integram esta categoria. Esta é a principal alteração introduzida pela revisão, já que os parâmetros acima referidos são os mesmos.

Os parâmetros acima referidos também não se aplicam às UOPG que dispõe de parâmetros próprios.

3.3.4. Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística

Os espaços polivalentes industriais, de serviços e logística 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.

Os espaços integrados nesta categoria correspondem às duas áreas anteriormente qualificadas como espaço de atividades económicas em solo urbanizado e de urbanização programada. No caso de uma delas, a de menor dimensão, foi realizada uma pequena ampliação para acerto de cadastro e aproveitamento da infraestrutura existente. Em ambos os casos, a manutenção em solo urbano de espaços de urbanização programa decorre se tratar de espaços já infraestruturados e de elevada importância para o desenvolvimento económico do concelho na medida em que admitem a fixação de novas unidades empresariais; por outro lado, favorecem a realocização e ampliação de atividades atualmente localizadas no tecido urbano.

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.

O regime de edificabilidade dos espaços polivalentes industriais, de serviços e logística, que se manteve essencialmente igual ao do PDM em vigor, é o seguinte:

- Índice de ocupação do solo: 80%;
- Altura da fachada máxima: 12,5m.

Uma das alterações efetuadas reside na distinção das regras para novas instalações em contraste com as existentes, a partir da diferenciação que o PDM continha entre o solo urbanizado e solo de urbanização programa. Para as novas, e para além dos parâmetros anteriores, mantêm-se os seguintes:

- Índice de impermeabilização do solo: 35%.
- Tratamento paisagístico dos espaços exteriores e criação de uma faixa interior arborizada com uma largura mínima de 3 metros, com regras específicas.

Adicionalmente, e com alguma simplificação, foram assumidas outras orientações que o PDM continha no solo de urbanização programada:

- É permitida a instalação de unidades industriais dos tipos 1, 2 e 3, desde que observado o respetivo regime específico;
- 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;
- 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;
- Devem ser previstas áreas de estacionamento nos termos do artigo 66º;
- O abastecimento de água deve processar-se, obrigatoriamente, a partir da rede pública de distribuição;
- Os efluentes derivados da produção industrial devem ser conduzidos para o coletor geral de esgotos, após tratamento prévio.

3.3.5. Espaços turísticos

Os espaços turísticos correspondem à área afeta ao hotel preexistente e a um empreendimento previsto. No PDM em vigor, para além do empreendimento existente, estavam previstas duas áreas para empreendimentos turísticos classificadas como espaço de urbanização programada. Uma delas (Vinha da Areia) passa a integrar os espaços urbanos a consolidar por se tratar de um local de interface entre uma zona de equipamentos e o tecido urbano, tendo elevado potencial para construção de “cidade”. A segunda (Lombinha/Piquinhos) foi já parcialmente concretizada, mantendo-se a restante área, ainda que recuada face à orla costeira, como espaço turístico a ocupar de uma forma estruturada e qualificada, constituindo uma UOPG.

Os espaços turísticos destinam-se predominantemente a empreendimentos turísticos. O regime de edificabilidade dos espaços turísticos em solo urbanizado foi mantido para a área já ocupada, sendo que na segunda se aplicam parâmetros similares.

Deste modo, foram mantidos os seguintes critérios para as duas áreas:

- As novas construções devem garantir um adequado enquadramento paisagístico;
- O licenciamento dos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;
- 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.

Na área onde já existe um hotel manteve-se a altura da fachada máxima (12,5 m), sendo que o índice de utilização do solo, que era 0,3, passou a 0,4 uma vez que a edificação existente já esgotava a edificabilidade prevista no PDM em vigor, sendo necessário assegurar alguma capacidade de ampliação.

Já no espaço turístico previsto (Lombinha/Piquinhos) os parâmetros são os definidos para as UOPG tendo sido reduzida a edificabilidade prevista para as UOPG do PDM em vigor:

- Índice de ocupação do solo: 40%;
- Altura da fachada máxima: 12,5m;
- Número máximo de pisos: 3.

3.3.6. Espaços de equipamentos urbanos

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.

Os espaços de equipamentos urbanos integram as seguintes subcategorias:

- **Áreas de equipamentos de utilização coletiva**, que correspondem a grandes áreas afetas a esta função e para as quais se prevê a sua manutenção e eventual ampliação, admitindo-se, ainda, a instalação de comércio/serviços;
- **Áreas verdes de proteção e enquadramento**, que correspondem a áreas envolventes aos cursos de água que integram o perímetro urbano e às zonas verdes envolventes de infraestruturas rodoviárias;
- **Áreas verdes urbanas**, que 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.

As áreas de equipamentos de utilização coletiva correspondem à maioria dos espaços de equipamentos e infraestruturas do PDM em vigor, tendo sido realizadas correções de pormenor. Por sua vez, as áreas verdes de proteção e enquadramento e as áreas verdes urbanas correspondem a um desdobramento da categoria de espaço verde do PDM em vigor, sendo que no caso das áreas verdes de proteção e enquadramento foram realizadas diversas alterações, designadamente, eliminadas envolventes à rede viária e atualizados os corredores envolventes às linhas de água.

Nas áreas de equipamentos de utilização coletiva, a edificabilidade está limitada a 12,5m e um índice de ocupação do solo de 80%, parâmetros relativos aos quais o PDM em vigor era omissivo.

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, podendo ser mantido o uso agrícola preexistente. As novas construções não são admitidas, mas os edifícios preexistentes podem ser, excepcionalmente, objeto de obras de ampliação com determinados limites.

Nas áreas verdes urbanas são admitidas, excecionalmente, construções ligadas aos usos dominantes, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública. Qualquer intervenção deve garantir o equilíbrio urbano através de ações de requalificação e integração urbanística do espaço público, admitindo-se, neste contexto, a construção de equipamentos, os quais se destinam preferencialmente, ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas. Nos projetos de requalificação de áreas verdes urbanas devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local.

Em ambas as categorias de áreas verdes, foram desenvolvidas as normas do PDM em vigor, adequando-se as que já lá estavam mediante as necessidades de cada subcategoria.

3.3.7. Espaços de uso especial

Os espaços de uso especial correspondem à área afeta ao Porto de Pesca de Vila Franca do Campo, área que no PDM em vigor estava qualificada como espaços de equipamentos e infraestruturas.

Neste caso, como o PDM era omissivo, foi criado um regime específico: 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.

4. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

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

No título IV do regulamento encontram-se diversas normas relativas à programação e execução do PDM, a maioria das quais resulta do plano em vigor. Este setor encontra-se dividido em 3 capítulos: disposições gerais, normas de projeto e mecanismos perequativos. O capítulo dos mecanismos perequativos foi mantido sem qualquer alteração de conteúdo, exceto uma: a clarificação de que os custos de urbanização das operações urbanísticas a realizar nas UOPG são da inteira responsabilidade dos respetivos promotores e/ou proprietários, numa lógica de eficiência e sustentabilidade económico-financeira.

O PDM em vigor continha uma quarta componente dedicada às Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) que foi eliminada, tendo a temática sido concentrada num único artigo novo inserido no capítulo das disposições gerais. Neste capítulo foi aligeirado o conteúdo em termos de programação de forma a adaptar a um modelo de ordenamento sem espaços urbanizáveis.

O capítulo das normas de projeto foi criado neste título para congregar normas relativas a operações de loteamento e outras em temas relacionados com a parametrização de espaços de utilização coletiva e estacionamento que não existiam no regulamento em vigor.

No âmbito do dimensionamento dos espaços de utilização coletiva, procedeu-se à atualização tendo em conta que as cedências para habitação pública, de custos controlados e arrendamento acessível considerando a recente alteração do quadro legislativo.

Nos restantes artigos/seções foi feita uma revisão no sentido de eliminar referências à qualificação operativa do solo e às normas aplicáveis apenas ao solo de urbanização programada, tendo ainda sido realizadas correções a nível dos instrumentos de execução.

No que se refere às UOPG, a rPDM_VFC delimita 3 áreas que, pelo seu reduzido nível de compromisso e ocupação efetiva, e pelo elevado potencial de captação de investimento, de dinamização económica e atração de residentes, foram selecionadas pelo Município como sendo áreas estratégicas de desenvolvimento. As duas UOPG do PDM em vigor correspondiam a cerca de 43 hectares de solo qualificado como de urbanização programada. As UOPG que se propõem têm cerca de 2 hectares cada uma e constituem áreas de continuidade natural do espaço urbanizado. Os parâmetros previstos são inferiores aos previstos no PDM em vigor, mas manteve-se o racional de execução, ou seja, não podem ser aprovadas operações avulsas: a execução depende da delimitação de unidades de execução ou da elaboração de planos de pormenor, exceto para essas áreas pertençam integralmente ao mesmo proprietário. Tal especificação constitui a única alteração realizada no artigo da execução do solo urbanizado, agora urbano.

A delimitação destas UOPG visa 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. Foram, ainda, definidos os seguintes objetivos específicos para cada UOPG:

UOPG 1 – Lombinha:

- Desenvolver uma centralidade urbana criando alojamento turístico qualificado cem paralelo com a oferta de habitação, apostando na diversificação da oferta em termos tipológicos;
- 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;
- Concentrar a maior densidade construtiva na frente urbana norte;
- Garantir elevados padrões de qualidade do espaço público e áreas exteriores aos empreendimentos turísticos, mantendo um bom nível de permeabilidade do solo;

- Garantir elevados padrões de eficiência ambiental dos empreendimentos a construir.

UOPG 2 – Piquinhos:

- Desenvolver, na continuidade do tecido urbano existente e tirando partido das excepcionais panorâmicas, um conjunto urbano destinado a habitação, turismo e comércio/serviços de apoio;
- Reestruturar a propriedade de modo a adequá-la a uma ocupação urbana, à semelhança e dentro do padrão de baixa densidade existente na envolvente;
- Garantir uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades;
- 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;
- Garantir que o solo se encontra infraestruturado de forma adequada e com elevados padrões de eficiência ambiental antes de qualquer construção.

UOPG 3 – Ponta Garça:

- Promover o aproveitamento de uma parcela de solo infraestruturada, estruturando a sua ocupação de acordo com o modelo urbanístico existente a nascente;
- Promover a construção de novos arruamentos no interior da unidade territorial que se interliguem, obrigatoriamente, com os arruamentos preexistentes, evitando vias sem saída;
- 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;
- Garantir elevados padrões de eficiência ambiental antes de qualquer construção;
- Garantir que, para além da habitação, são criadas condições para a fixação de outros usos compatíveis com a habitação nos termos do presente regulamento.

O programa de execução da rPDM_VFC assume como projetos prioritários a execução destas UOPG. No entanto, no atual quadro legal é necessário que a sua execução tenha um prazo, que se encontra definido no programa de execução – de 8 anos, e findo esse prazo, o solo deverá ser reclassificado como rústico no caso da sua não concretização total ou parcial, ou seja, caso as respetivas áreas não tenham sido objeto das respetivas operações urbanísticas.

Figura 4.1_Localização das UOPG



[Página propositadamente deixada em branco]

ANEXOS

[Página propositadamente deixada em branco]

Anexo I

RELATÓRIO COM A INDICAÇÃO DAS AUTORIZAÇÕES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS EMITIDAS

São considerados compromissos urbanísticos todos os atos administrativos, assumidos pelo município, que consolidam direitos de edificação na esfera jurídica dos particulares, nomeadamente através de informações prévias favoráveis, deferimento de projetos de arquitetura, comunicações prévias, licenças e autorizações emitidas, com eficácia, no âmbito de qualquer operação urbanística realizada ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação ou outro a que a lei confira esse direito.

Após análise da informação relativa aos pedidos de licenciamento das várias operações urbanísticas foi possível determinar quais os compromissos urbanísticos a considerar no âmbito da revisão do PDM. A planta de compromissos urbanísticos anexa ao presente relatório, elaborada à escala 1:25000 apresenta as parcelas sobre as quais foi emitido alvará de loteamento ou alvará de construção (em vigor à data do presente relatório), bem como os pedidos de licenciamento que tenham obtido aprovação do projeto de arquitetura e se encontrem a aguardar as especialidades.

Os 39 compromissos identificados na planta em apreço encontram-se detalhados na tabela seguinte.

Nº do compromisso	Freguesia	Tipo	Nº de processo	Área (ha)
1	Água de Alto	Alvará de Utilização	23/2019	0,11
2	Água de Alto	Alvará de Utilização	49/2023	0,19
3	Vila Franca do Campo (São Pedro)	Alvará de Loteamento	1/2012	3,99
4	Vila Franca do Campo (São Pedro)	Alvará de Loteamento	1/2004	1,01
5	Ribeira Seca	Projeto de Arquitetura Aprovado	275/2021	0,16
6	Vila Franca do Campo (São Miguel e São Pedro)	Alvará de Loteamento	2/2010	3,3
7	Vila Franca do Campo (São Pedro)	Alvará de Loteamento	50/85	0,35
8	Vila Franca do Campo (São Pedro)	Alvará de Loteamento	1/2021	0,21
9	Água de Alto	Alvará de Loteamento	2/2007	0,19
10	Vila Franca do Campo (São Miguel)	Alvará de Loteamento	1/2006	0,54
11	Ponta Garça	Alvará de Loteamento	4/2008	0,49
12	Vila Franca do Campo (São Miguel)	Alvará de Utilização	14/2020	0,52
13	Ribeira das Tainhas	Projeto de Arquitetura Aprovado	5/2018	0,23
14	Ribeira das Tainhas	Alvará de Utilização	1/2011	0,07
15	Ribeira das Tainhas	Alvará de Construção	45/2004	0,13
16	Ribeira das Tainhas	Pedido de Informação Prévia	14/2014	0,55
17	Ribeira das Tainhas	Alvará de Utilização	56/2009	1
18	Ponta Garça	Alvará de Utilização	1/2015	0,36
19	Água de Alto	Alvará de Construção	9/2022	0,09
20	Ponta Garça	Alvará de Construção	9/2022	0,83
21	Água de Alto	Alvará de Construção	749/2007	0,24
22	Ponta Garça	Alvará de Loteamento	5/2006	0,84
23	Ribeira Seca	Alvará de Loteamento	4/2007	0,33
24	Ribeira das Tainhas	Alvará de Utilização	6/2020	0,21
25	Ribeira das Tainhas	Projeto de Arquitetura Aprovado	8891/2023	0,16
26	Ribeira das Tainhas	Pedido de Informação Prévia	5/2023	0,08
27	Ribeira das Tainhas	Pedido de Informação Prévia	3/2023	0,89

Nº do compromisso	Freguesia	Tipo	Nº de processo	Área (ha)
28	Ribeira das Tainhas	Pedido de Informação Prévia	7/2023	0,46
29	Água de Alto	Pedido de Informação Prévia	4/2023	0,24
30	Ponta Garça	Alvará de Loteamento	2/1999	0,02
31	Ponta Garça	Pedido de Informação Prévia	23/2023	0,03
32	Ribeira das Tainhas	Pedido de Informação Prévia / Unidade de execução	10/2023	1,31
33	Vila Franca do Campo (São Pedro)	Pedido de Informação Prévia	4/2004	0,69
34	Água de Alto	Pedido de Informação Prévia	37/2023	4,5
35	Água de Alto	Alvará de Loteamento	10/2005	0,03
36	Água de Alto	Alvará de Loteamento	5288/2016	0,27
37	Ribeira das Tainhas	Alvará de Loteamento	8919/2023	0,25
38	Água de Alto	Projeto de Arquitetura Aprovado	7152/2024	0,33
39	Água de Alto	Pedido de Informação Prévia	10617/2023	0,12

Anexo II

FICHA DE DADOS ESTATÍSTICOS DA REVISÃO DO PDM DE VILA FRANCA DO CAMPO¹¹

1 Âmbito do plano territorial													
A	01	X	Municipal	02		Intermunicipal							
B	03		Área geográfica corresponde à totalidade de uma área metropolitana										
	04		Área geográfica corresponde à totalidade de uma CIM										
	05		Área geográfica corresponde a parte de dois ou mais municípios										
2 Tipo de plano													
	01	X	Plano Diretor Municipal / Plano Diretor Intermunicipal										
	02		Plano de Urbanização / Plano de Urbanização Intermunicipal										
	03		Plano de Pormenor / Plano de Pormenor Intermunicipal										
3 Localização													
NUT II			Região Autónoma dos Açores										
Município	02		Vila Franca do Campo										
Lugar	03		N.A.										
4 Tipo de procedimento													
	01		Elaboração	02		Alteração	03	X	Revisão				
5 Designação do plano territorial / procedimento													
Designação	Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo												
6 Avaliação ambiental													
Indicar se o plano / procedimento foi sujeito a Avaliação Ambiental				01	X	Sim	02		Não				
7 Cartografia topográfica de base do plano													
A	Indicar a cartografia topográfica utilizada para a obtenção da carta base do plano e respetiva data/ano												
	Carta Topográfica Oficial			01		Carta Topográfica Homologada			0	3	X		
	Ano da Carta Oficial		02		Data de Homologação		04	2018					
B	Escala da cartografia de base												
	1:25.000	05		1:10.000	06		1:5.000	07	X	1:2.000	0	8	X
	Outra	09		Qual?	10								
C	Indicar o suporte da cartografia base do plano												
		11	X	Digital vetorial	12		Digital Raster	13		Analgógico			
D	Indicar o ano da CAOP utilizada para os limites administrativos no Plano												
		14	2021										
8 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública													
A	Área do plano abrangida pelas servidões												
	Tipo de servidões								Área [hectares]				
	01	Parque Natural de Ilha (PNI)							1779,63				
	02	Rede Natura 2000							620,08				
	03	PNI em simultâneo com Rede Natura 2000							619,50				
	04	Reserva Ecológica (RE)							5989,0				

¹¹ Fonte: Adaptado de Modelo de Fichas de Dados Estatísticos 2020, Direção Geral do Território

	05	PNI em simultâneo com Rede Natura 2000 e RE	603,76
	06	Albufeiras de Águas Públicas, incluindo zona de proteção	n.a.
	07	Reserva Agrícola Regional	1217,68
	08	Regime florestal	26,37
	09	Áreas de património edificado e zona especial de proteção	14,7
	10	Área de património arqueológico e de parque arqueológico	n.a.
	11	Área de património mundial	n.a.
	12	Outras	n.a.

B	Desagregação das áreas protegidas		
	Tipologia de áreas protegidas indicadas no campo 03		Área [hectares]
	13	Parque Nacional	n.a.
	14	Reserva Natural	221,5
	15	Parque Natural de Ilha	1779,63
	16	Paisagem protegida	127,63
	17	Monumento Natural	n.a.
C	Áreas de RAR e de RE cuja desafetação foi aprovada para o plano/procedimento		
	Áreas desafetadas da RAN e REN		Área [hectares]
	18	Área desafetada da Reserva Ecológica	53,82
	19	Área desafetada da Reserva Agrícola Regional	21,8

9	Áreas especiais		
			Área [hectares]
	01	ARU – Áreas de Reabilitação Urbana	n.a.
	02	AUGI – Áreas Urbanas de Génese Ilegal	n.a.
	03	Centro histórico	27,84

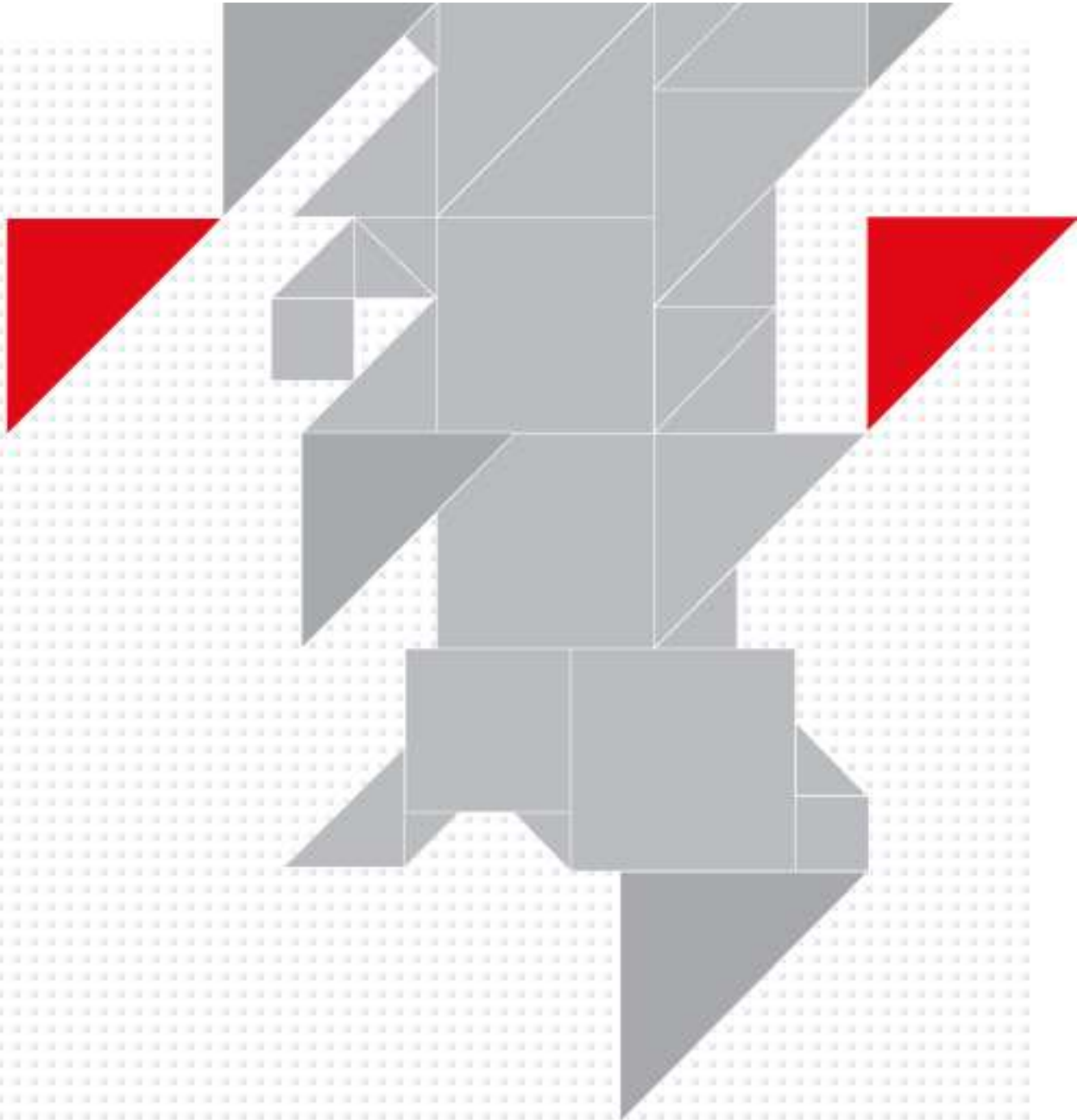
9	Articulação – IGT alterados ou revogados pelo Plano		
A	IGT que o Plano revoga (totalmente)		
	Designação dos Planos Territoriais revogados		
	01	n.a.	
	02	n.a.	
	03	n.a.	
B	IGT que o Plano altera (ou revoga parcialmente)		
	Designação dos planos territoriais alterados ou revogados		Disposições alteradas ou revogadas
	04	n.a.	n.a.
	05	n.a.	n.a.
	05	n.a.	n.a.

Data do procedimento		
Data de finalização do preenchimento		2023-11-16

ANEXO A - PLANO DIRETOR MUNICIPAL E PLANO DIRETOR INTERMUNICIPAL			
1	Valores globais		
A	Área do município [hectares]	01	7793,4
B	Dados da população		
			Último Censo
	02	Ano do censo	2021
	03	População residente [habitantes]	10323
	04	Taxa de variação população [%]	-7,4%
2	Classificação e qualificação do solo		
A	Solo urbano		

		Categorias do solo urbano		Área [hectares]	
	01	Espaços urbanos consolidados		225,58	
	02	Áreas urbanas a consolidar do tipo 1		110,85	
	03	Áreas urbanas a consolidar do tipo 2		6,95	
	04	Espaços polivalentes industriais, de serviços e logística		26,72	
	05	Espaços turísticos		4,15	
	06	Áreas de equipamentos de utilização coletiva		21,08	
	07	Áreas verdes de proteção e enquadramento		31,96	
	08	Áreas verdes urbanas		1,16	
	09	Espaços de uso especial		5,52	
	Total de solo urbano [hectares]		10	433,97	
B	Solo rústico				
			Categorias do solo rústico		Áreas [hectares]
	11	Espaços agrícolas		3787,5	
	12	Espaços florestais		1406,93	
	13	Espaços naturais e paisagístico		2076,91	
	14	Espaços culturais		66,53	
	15	Aglomerados rurais		27,93	
	Total de solo rústico [hectares]		16	7365,8	
3	Estrutura ecológica municipal				
					Área [hectares]
	01	Áreas de Estrutura Ecológica em solo urbano		32,10	
	02	Áreas de Estrutura Ecológica em solo rústico		6658,10	
	03	Área total de Estrutura Ecológica		6691,97	
4	Extensão infraestruturas lineares				
A	Rede rodoviária				
			Existente [km]	Proposto [km]	
	01	Itinerário Principal		n.a.	n.a.
	02	Itinerário Principal Autoestrada		n.a.	n.a.
	03	Itinerário Complementar		n.a.	n.a.
	04	Itinerário Complementar Autoestrada		n.a.	n.a.
	05	Estrada Nacional		n.a.	n.a.
	06	Estrada Regional		48,29	0
	07	Estradas Nacionais Desclassificadas		n.a.	n.a.
	08	Estrada Municipal		68,77	1,53
B	Rede ferroviária				
			Existente [km]	Proposto [km]	
	09	Rede ferroviária		n.a.	n.a.
	10	Rede ferroviária desativada		n.a.	n.a.
	11	Metro de superfície		n.a.	n.a.
5	Escala da reprodução analógica das plantas				
A	Planta de Ordenamento				
	1:10.000	01	1:25.000	02	X
			Outra	03	Qual? 04
	Planta de Condicionantes				
B	1:10.000	01	1:25.000	02	X
			Outra	03	Qual? 04

Anexo III
PEÇAS DESENHADAS



—
Matosinhos

R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 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.quaternaire.pt