

# Plano Diretor Municipal Velas

**FASE 2 -VOLUME I**  
**REGULAMENTO**

Novembro, 2023



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
DE  
VELAS – SÃO JORGE**

**FASE 2 -VOLUME I  
REGULAMENTO**

**Novembro, 2023**

## **Versão do Regulamento rPDM\_Velas**

**VERSÃO FINAL**

**27 novembro 2023**

# **REGULAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VELAS**

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1.º**

##### **Natureza e âmbito territorial**

1. A Revisão do Plano Diretor Municipal das Velas, doravante sempre designada por rPDM de Velas, estabelece a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local, de acordo com as leis referentes ao ordenamento do território e urbanismo, sendo o regime de uso do solo determinado através da classificação e qualificação do solo.
2. A classificação do uso do solo determina o destino básico do mesmo, com respeito pela sua natureza e assente na distinção entre solo rústico e solo urbano, e o regime de uso do solo define a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação.
3. As disposições da rPDM de Velas vinculam as entidades públicas e, ainda, direta e imediatamente, os particulares.
4. A área de intervenção da rPDM de Velas coincide com todo o território municipal do Concelho das Velas, tal como delimitado na planta de ordenamento, que é coincidente com a Carta Administrativa Oficial de Portugal (2022).

#### **Artigo 2.º**

##### **Objetivos gerais e estratégicos**

1. A rPDM de Velas orienta-se por objetivos gerais e por cinco objetivos estratégicos que englobam várias medidas que os desenvolvem.
2. Constituem objetivos gerais da rPDM de Velas os seguintes:
  - a) Garantir um concelho onde o motor de funcionamento são as pessoas e a comunidade, garantindo qualidade de vida e a inclusão integral de todas as gerações;
  - b) Garantir um concelho com oferta capaz de manter a sua própria identidade, valorizar o seu património e tradições locais, num território entre a terra e o mar,

considerando a realidade das “ilhas do triângulo”, potenciando oportunidades de inovação e de aventura, oferecidas pelas características do território municipal e da Ilha de São Jorge;

c) Garantir um concelho com oferta territorial diferenciadora, a partir de um sistema produtivo agropecuário sustentável, onde se desenvolva um renovado espírito eficiente e criativo, empreendedor e responsável, com mais recurso à inovação tecnológica, artística e criativa, associada à qualificação contínua do tecido produtivo e da população;

d) Construir um concelho inclusivo e de baixo carbono, capaz de evidenciar níveis mais eficientes de metabolismo urbano, através da progressiva reorganização territorial e funcional da Vila de Velas e do próprio concelho, visando, em simultâneo, o aprofundamento das vivências locais e a redução dos consumos energéticos;

d) Valorizar os recursos biofísicos do território, através da definição de condicionantes à ocupação espacial e face à probabilidade de ocorrência de fenómenos naturais extremos e à prevenção e gestão de riscos, bem como a definição de idênticas condicionantes para aquelas áreas que assegurem o uso sustentável dos recursos hídricos, através da adoção de um conjunto de medidas e ações capazes de assegurar a fruição sustentável do património natural único do concelho;

e) Garantir um concelho no qual se preserve e valorize a identidade cultural e patrimonial das “nossas gentes”.

3. Constituem objetivos estratégicos da rPDM de Velas os seguintes:

a) Diversificação da base económica e modernização dos processos produtivos do concelho de Velas, designadamente, através das medidas seguintes:

i) Promoção de atividades turísticas em áreas de elevada qualidade paisagística, apostando em formas de turismo alternativo, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos inerentes ao património cultural;

ii) Criação de condições favoráveis ao desenvolvimento do sector turístico;

iii) Criação, definição e planeamento de áreas de recreio, lazer e zonas balneares;

iv) Programação da expansão das áreas de acolhimento de atividades económicas, nomeadamente da zona industrial existente na sede do Concelho de Velas;

v) Valorização e apoio na melhoria das infraestruturas escolares e desportivas, bem como apoio na disseminação de eventos relacionados com aquelas atividades.

b) Reforço e equilíbrio da rede urbana do Concelho de Velas e do seu papel na Ilha de São Jorge, designadamente, através das medidas seguintes:

i) Favorecimento e da requalificação das acessibilidades do concelho;

ii) Promoção de novas centralidades com o intuito de um desenvolvimento harmonioso do concelho;

iii) Realização de reajustamentos, com introdução de regras morfológicas e ampliação dos perímetros urbanos dos aglomerados, designadamente, da sede do concelho, dando resposta às necessidades locais através da opção por modelos mais ajustados e que viabilizem o desenvolvimento económico;

iv) Desenvolvimento e requalificação da rede de equipamentos estruturantes;

v) Promoção e requalificação das fajãs, mantendo a sua ruralidade, mas promovendo uma utilização de acordo com as suas tipologias características;

vi) Identificação e valorização de espaços naturais com interesse turístico e cultural;

vii) Modernização e levantamento georreferenciado de toda a rede de abastecimento de água, apoiando-se numa base informática de monitorização;

viii) Construção de novos reservatórios de água e infraestruturas;

ix) Implementação do sistema de recolha seletiva para todos os tipos de resíduos;

x) Modernização dos equipamentos de recolha de resíduos.

c) Melhoria do ambiente natural e do ambiente construído, designadamente, através das medidas seguintes:

- i) Valorização, identificação e promoção dos recursos naturais e paisagísticos do concelho;
  - ii) Criação de roteiros;
  - iii) Produção de um "*Guia Orientador*" para projetos de arquitetura;
  - iv) Clarificação e consolidação do circuito dos procedimentos de licenciamento urbano.
- d) Desenvolvimento sociocultural e de formação profissional, designadamente, através das medidas seguintes:
- i) Criação de polos culturais;
  - ii) Divulgação dos edifícios municipais reabilitados que apresentem valor patrimonial assinalável;
  - iii) Criação de concursos para formandos em áreas de maior carência.
- e) Desenvolvimento e promoção de uma nova imagem do concelho e sua gestão, designadamente, através das medidas seguintes:
- i) Diversificação e aprofundamento das formas de participação dos cidadãos no desenvolvimento do concelho;
  - ii) Desenvolvimento de parcerias com as diferentes instituições culturais, para o desenvolvimento de ações.

### **Artigo 3.º**

#### **Composição do Plano**

1. A rPDM de Velas é constituída por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento, que representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos, as unidades operativas de planeamento e gestão definidas e, ainda, a delimitação das zonas de proteção e de salvaguarda dos recursos e valores naturais;

c) Planta de condicionantes que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2. A rPDM de Velas é acompanhada pelos seguintes elementos complementares:

a) Estudos de caracterização do território municipal, incluindo designadamente, a planta da situação existente, com a ocupação do uso do solo à data de elaboração do plano, bem como extratos do regulamento, de plantas síntese, de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção da rPDM de Velas;

b) Relatório, que explicita a estratégia e modelo de desenvolvimento local, designadamente, os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução;

c) Programa de execução, contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias da Região e do município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções da Região e as intervenções municipais previstas a longo prazo;

d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;

e) Plano de monitorização que permita avaliar o estado de implementação da rPDM de Velas e as dinâmicas associadas ao processo de planeamento;

f) Planta de enquadramento regional, elaborada a escala inferior à da rPDM de Velas, com indicação dos municípios limítrofes, centros urbanos mais importantes, principais vias de comunicação, infraestruturas relevantes e grandes equipamentos que sirvam o município e indicação dos demais programas e planos territoriais em vigor aplicáveis na área do município, integrada no relatório referido na alínea b);

g) Planta da situação existente, com a ocupação do uso do solo à data de elaboração do plano, integrada no documento referido na alínea a);

- h) Planta e relatório que expressa os compromissos urbanísticos, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- i) Carta da estrutura ecológica do município, integrada no relatório referido na alínea b);
- j) Extratos do regulamento, de plantas síntese, de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção da rPDM de Velas, integrados no documento referido na alínea a);
- k) Mapa de ruído e respetiva proposta de zonamento da sensibilidade ao ruído, integrados no relatório referido na alínea b);
- l) Carta educativa, integrada no relatório referido na alínea b);
- m) Ficha de dados estatísticos do plano, integrada no relatório referido na alínea b);
- n) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- o) Relatório ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- p) Indicadores qualitativos e quantitativos que permitam avaliar o estado de implementação da rPDM de Velas e as dinâmicas associadas ao processo de planeamento, integrado no plano de monitorização referido na alínea e).

#### **Artigo 4.º**

##### **Instrumentos de Gestão Territorial a observar**

Na área de intervenção da rPDM de Velas vigoram ainda um conjunto de instrumentos de gestão territorial com os quais o PDM tem com que se articular:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do território (PNPOT);
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA);
- c) Programa Regional da Água (PRA);

- d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 da Região Autónoma dos Açores (PSRN2000);
- e) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA);
- f) Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores 20+ (PEPGRA 20+);
- g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2022 - 2027 (PGRH-Açores 2022 - 2027);
- h) Plano Setorial de Ordenamento do Território para as atividades Extrativas na Região Autónoma dos Açores (PAE);
- i) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge (POOC);
- j) Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC).

## **Artigo 5.º**

### **Definições**

Para efeitos do presente regulamento são adotadas as definições que constam da legislação específica vigente.

## **CAPÍTULO II**

### **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### **Artigo 6.º**

##### **Identificação**

1. No território abrangido pela rPDM de Velas são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, agrupadas nas seguintes temáticas:

- a) Património natural;
- b) Património edificado;
- c) Infraestruturas básicas, de transporte e comunicações;
- d) Equipamentos e atividades;
- e) Cartografia e planeamento, que integram os vértices e marcos geodésicos;

2. As servidões administrativas e restrições de utilização pública relativas aos recursos hídricos integram:

- a) Leitos e margens das águas do mar (domínio hídrico);
- b) Leitos e margens dos cursos de água (domínio hídrico);
- c) Leito e margem das lagoas (domínio hídrico);
- d) Captações de água para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;
- e) Outras nascentes não captadas, constitutivas de reservas hídricas estratégicas e potenciais origens para a captação de água e o respetivo raio de proteção.

3. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas na alínea a) do n.º 1, relativas aos recursos geológicos e áreas de proteção dos solos e da biodiversidade integram:

- a) As pedreiras;
- b) A Reserva Agrícola Regional;
- c) A Reserva Ecológica;
- d) O Perímetro Florestal;
- e) A Reserva Florestal de Recreio, que integra:
  - i) Reserva Florestal de Recreio das Sete Fonte;
  - ii) Reserva Florestal de Recreio das Macelas.
- f) A Rede Natura 2000:
  - i) Zona Especial de Conservação (ZEC) Ponta dos Rosais (PTJOR0013);
  - ii) Zona Especial de Conservação (ZEC) Costa Nordeste e Ponta do Topo (PTJOR0014);
- g) O Parque Natural de Ilha de São Jorge:
  - i) Monumento natural: Monumento Natural da Ponta dos Rosais (SJO01);
  - ii) Área Protegida para a Gestão e *Habitats* ou Espécies:
    - i) Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Costa Noroeste (SJO02);
    - ii) Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Costa Sudoeste (SJO03);
    - iii) Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Costa das Velas (SJO04)
    - iv) Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies do Pico da Esperança e Planalto Central (SJO05);
    - v) Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Fajã das Almas (SJO06);

iii) Área de Paisagem Protegida: Área de Paisagem Protegida das Fajãs do Norte (SJO09);

iv) Área Protegida de Gestão de Recursos, que integra:

i) Área Protegida de Gestão de Recursos da Costa Oeste (SJO10);

ii) Área Protegida de Gestão de Recursos de Entre Morros (SJO011).

4. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas na alínea b) do n.º 1, relativas ao património edificado, integram os imóveis de interesse público, os imóveis de interesse municipal e os imóveis em vias de classificação, constam do Anexo I ao presente regulamento, do qual faz parte integrante.

5. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas na alínea c) do n.º 1, relativas às infraestruturas básicas, de transporte e comunicações, integram:

a) Rede de abastecimento de água (adutoras/rede de abastecimento);

b) Rede de drenagem de águas residuais;

c) Rede elétrica de média tensão (15kV) infraestruturas elétricas;

d) A rede viária, que inclui:

i) As estradas regionais principais;

ii) As estradas regionais secundárias;

iii) As estradas municipais;

iv) Os caminhos municipais de 1.º e de 2.º;

v) Os caminhos agrícolas principais;

vi) Os caminhos florestais principais;

vii) Os caminhos rurais.

e) As infraestruturas e áreas de jurisdição portuárias que integra o Porto de Classe B de Velas;

f) O Aeródromo da Ilha de São Jorge;

g) Os faróis e outros sinais marítimos.

6. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas na alínea d) do n.º 1, relativas a equipamentos e atividades, integram os edifícios escolares e instalações aduaneiras.

7. As disposições em vigor, referidas no n.º 1, são aplicáveis ainda que, eventualmente, não constem da planta de condicionantes.

8. O Domínio Hídrico delimitado na planta de condicionantes está sujeito ao disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

9. As servidões administrativas e restrições referidas nos números anteriores observam o disposto na legislação em vigor quanto às mesmas.

## **CAPÍTULO III**

### **ESTRUTURA DO TERRITÓRIO E USO DO SOLO**

#### **Artigo 7.º**

##### **Regime de ocupação e utilização do solo**

1. O regime de uso do solo estabelece as regras de ocupação, transformação e utilização do solo e é definido através da classificação e da qualificação do solo.
2. A classificação e qualificação do solo assenta nos pressupostos seguintes:
  - a) O solo urbano é aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação;
  - b) O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e 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.
3. A reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais e obedece ao disposto na lei.
4. A reclassificação do solo urbano como rústico pode ser feita a todo o tempo.
5. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas estarem, ou não, graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é a inerente à da classe e categoria de espaço sobre que recaem, em conformidade com a planta de ordenamento e o presente regulamento, ficando condicionada à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.

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

7. A zona destinada à construção do parque de combustíveis proposto na rPDM de Velas, localizado nas Levadas, em área integrada em solo rústico, abrangida por espaços agrícolas e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, deve ser objeto de uma unidade operativa de planeamento e gestão que se encontra devidamente representada na planta de ordenamento como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Parque de Combustíveis (UOPG01 – Parque de Combustíveis).

## **Artigo 8.º**

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

1. A rPDM de Velas estabelece o regime do uso do solo, definindo o modelo de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistema urbano e respetivos parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.

2. O regime de uso do solo é definido através da classificação e qualificação do solo nos termos do artigo anterior.

## **Artigo 9.º**

### **Classes e categorias de uso do solo rústico**

1. A classificação do solo como rústico obedece à verificação dos seguintes critérios:

- a) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário e florestal;
- b) Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
- c) Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;

d) Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;

e) Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;

f) Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;

g) Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;

h) Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano;

i) Os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.

2. As categorias de solo rústico representadas na planta de ordenamento são as seguintes:

a) Espaços agrícolas, que são aqueles espaços com vocação dominante para a atividade agrícola e pecuária, e que abrangem os solos incluídos na Reserva Agrícola Regional;

b) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, que são aqueles espaços que integram o conjunto de solos que possuem capacidade para serem afetos a pastagens e outros aproveitamentos pecuários, assim como para a atividade florestal;

c) Espaços naturais e culturais, que são aqueles espaços que se destinam 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;

d) Espaços de exploração de recursos geológicos, que são aqueles espaços que são destinados ao aproveitamento dos recursos geológicos, compreendendo as áreas de exploração consolidada e as áreas de exploração complementar, sejam estas áreas de reserva ou áreas cativas;

e) Espaços de equipamentos, que são aqueles espaços destinados à implantação de grandes infraestruturas e à localização de equipamentos coletivos;

f) Aglomerados rurais, também genericamente designados por “fajãs”, que são aqueles espaços que correspondendo a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico e dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, não se adequam à classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do municipal para o território, sendo delimitados na rPDM de Velas com um regime de uso do solo que garante a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural, com infraestruturização realizada com recurso a soluções apropriadas às suas características.

3. No solo rústico deve ser evitada a construção de novas edificações, admitindo-se como caráter de exceção, para além do estabelecido nos artigos seguintes, a realização de ações de reconhecido interesse público, de âmbito regional ou local, nomeadamente a construção de infraestruturas e equipamentos, desde que sejam devidamente integrados na envolvente, garantindo a vocação e os usos do solo rústico em que se inserem.

## **Artigo 10.º**

### **Classes e categorias de uso do solo urbano**

1. A classificação do solo como urbano obedece à verificação dos seguintes critérios:

a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;

b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

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

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

2. Em função dos critérios referidos no número anterior e da utilização dominante proposta, estabelecem-se as seguintes categorias de solo urbano delimitadas na planta de ordenamento:

a) Espaços urbanos consolidados, que inclui o Centro Histórico da Vila de Velas, correspondem a áreas centrais já ocupadas por diversos usos, nomeadamente, habitação unifamiliar e coletiva, comércio, turismo, serviços e pequena indústria artesanal, dispendo de uma rede de arruamentos com todas as infraestruturas básicas de apoio à edificação e cujos lotes ou parcelas se encontram maioritariamente ocupados por edificações;

b) Espaços urbanos a consolidar, correspondem a áreas incluídas no perímetro urbano, predominantemente habitacionais, cuja estrutura urbana já se encontra definida, mas que não se encontra totalmente preenchida, dispendo de todas as infraestruturas básicas de apoio à edificação e cujos lotes ou parcelas se encontram maioritariamente ocupados por edificações;

c) Espaços de equipamentos urbanos, correspondem a espaços incluídos no perímetro urbano destinados 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 municipal;

d) Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística, correspondem a espaços destinados à implantação, em solo urbano, de empreendimentos industriais de qualquer tipo e de armazéns, permitindo-se nos mesmos a coexistência de serviços e equipamentos relacionados com essas atividades, desde que não criem condições de incompatibilidade e estejam integrados nas condições de edificabilidade da área onde se inserem;

e) Espaços de usos especiais, correspondem a espaços inseridos no perímetro urbano, que pelas suas características e localização se encontram afetos a equipamentos e serviços de interesse público, nomeadamente de carácter educativo e outros equipamentos ou infraestruturas estruturantes de interesse municipal.

3. A classificação e reclassificação do solo como urbano traduzem uma opção de planeamento, nos termos e condições previstos na lei.

### **Artigo 11.º**

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

1. O solo urbano destina-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outros fins, como atividades terciárias, indústria, agricultura ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

2. Nas áreas com ocupação predominantemente habitacional, podem existir equipamentos e edifícios industriais, de comércio e serviços cuja atividade seja compatível com o uso habitacional, desde que providos de sistema de controlo da poluição, e instalados isoladamente de modo a evitar a degradação da qualidade de vida dos residentes e a causar incómodos para o meio ambiente envolvente.

### **Artigo 12.º**

#### **Estrutura ecológica municipal**

1. A estrutura ecológica municipal representa o conjunto de solos cuja conservação é essencial para a preservação das condições ambientais consideradas fundamentais para a conservação da natureza e proteção da biodiversidade e é composta pelas áreas afetadas aos espaços naturais e culturais identificados na planta de ordenamento e áreas incluídas na reserva ecológica.

2. A estrutura ecológica municipal divide-se em estrutura ecológica fundamental e estrutura ecológica complementar.

3. A estrutura ecológica fundamental representa o conjunto de solos cuja conservação é essencial para a preservação das condições ambientais consideradas fundamentais para a conservação da natureza e proteção da biodiversidade e é composta pelas áreas afetadas aos espaços naturais e culturais identificados na planta de ordenamento e áreas incluídas na Reserva Ecológica, designadamente, nas tipologias seguintes:

a) Espaços naturais e culturais, nomeadamente os constituídos pelas áreas integradas na Rede Natura 2000, no Parque Natural de Ilha de São Jorge e no domínio hídrico;

b) Áreas de proteção litoral que integram os ilhéus e rochedos emersos do mar;

c) Áreas relevantes para a sustentabilidade de ciclo hidrológico terrestre que integram:

i) Cursos de água e respetivos leitos e margens;

ii) Lagoas e respetivos leitos, margens e faixas de proteção;

d) Áreas de prevenção de riscos naturais, que integram as áreas de instabilidade de vertentes.

4. A estrutura ecológica complementar representa o conjunto de solos que estabelecem a ligação com a estrutura ecológica fundamental e que funcionam como corredores ecológicos, integrando áreas de relevante valor ecológico para o território.

5 As áreas de relevante valor ecológico para o território referidas no número anterior, são representadas, fundamentalmente, pelos solos agrícolas integrados na Reserva Agrícola Regional, e as áreas afetadas a parques e jardins públicos e os espaços verdes de enquadramento, localizados nos perímetros urbanos importantes para a regulação do sistema biofísico do sistema urbano.

6. A delimitação da estrutura ecológica municipal observou as orientações expressas, quanto a essa matéria, no PROTA.

7. As áreas incluídas na estrutura ecológica municipal estão condicionadas ao disposto na legislação em vigor, designadamente aos regimes jurídicos seguintes:

a) Plano Sectorial da Rede Natura 2000;

b) Parque Natural de Ilha de São Jorge;

c) Domínio hídrico;

d) Reserva Agrícola Regional;

e) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge;

f) Regime da Reserva Ecológica.

8. Aos solos integrados na estrutura ecológica municipal aplicam-se as regras estabelecidas no presente Regulamento para as diversas categorias de espaços, bem como as demais normas em vigor, aplicáveis às áreas integradas na Reserva Ecológica.

### **Artigo 13.º**

#### **Hierarquia urbana**

1. O sistema urbano do Concelho de Velas é constituído pelos aglomerados urbanos delimitados na planta de ordenamento, que, na sua totalidade, constituem o perímetro urbano. Também ele representado planta de ordenamento.

2. Para efeitos de planeamento de equipamentos e infraestruturas é definida a hierarquia de aglomerados seguintes:

- a) Aglomerados de Nível I – Vila de Velas, onde se inclui o centro histórico;
- b) Aglomerados de Nível II – Rosais, Beira, Santo Amaro, Urzelina, Manadas, Norte Grande;
- c) Aglomerados de Nível III – Queimada-Fajã de Santo Amaro, Terreiros, Fajã do Ouvidor, Santo António, Toledo, Ribeira da Areia e Ribeira do Nabo.

### **Artigo 14.º**

#### **Estruturação viária**

1. As vias públicas de comunicação terrestre do município integram as seguintes redes identificadas na planta de ordenamento:

- a) Rede regional, constituídas pelas estradas regionais principais e estradas regionais secundárias;
- b) Rede municipal, constituída pelas estradas municipais e os caminhos municipais, de primeira e de segunda;
- c) Rede agrícola, constituída por caminhos agrícolas principais;
- d) Rede rural e florestal, constituída pelos caminhos florestais principais e caminhos rurais.

2. Todas as vias de comunicação terrestre inseridas em perímetro urbano não identificadas na planta de ordenamento são classificadas como estradas municipais.

3. As características técnicas das vias de comunicação terrestre são as definidas na legislação regional em vigor.

4. Complementarmente, e na planta de ordenamento, são ainda identificados os caminhos pedonais e percursos pedestres homologados que existem no Concelho de Velas e que são importantes para o desenvolvimento turístico.

## **Artigo 15.º**

### **Pré-existências e sua transformação**

1. Consideram-se pré-existências, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da entrada em vigor da rPDM de Velas, cumpram, nesse momento, qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou não tenham sido revogadas ou apreendidas;
- c) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas, durante o período da sua vigência.

2. Para efeitos do presente regulamento, consideram-se abrangidas pelo disposto na alínea b) do número anterior as operações urbanísticas previstas nas condições de alienação de prédios em hasta pública municipais e as decorrentes de informações prévias favoráveis ou de aprovações de projetos de arquitetura e/ou de loteamentos, desde que já tenha sido emitida a licença para a realização daquelas operações urbanísticas, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação em vigor.

3. Caso as pré-existências ou as condições de comunicação prévia, licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pela rPDM de Velas, as alterações às mesmas só podem ser autorizadas desde que sejam conformes com o disposto no presente Regulamento.

4. Podem ser autorizadas atribuições do uso às edificações pré-existentes, para habitação unifamiliar, situadas em solo rústico, desde que se cumpram as condições seguintes:

a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data de publicação da primeira versão do PDM de Velas ou que é, comprovadamente, anterior à entrada em vigor do Regime Geral das Edificações Urbanas;

b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

5. Consideram-se ainda pré-existências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor da rPDM de Velas, independentemente de estarem demarcadas na planta de ordenamento.

## **Artigo 16.º**

### **Inserção urbanística e paisagística**

1. Não são permitidas operações urbanísticas que prejudiquem as características dominantes da área em que se integram ou que possam causar prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.

2. O município pode impor, visando garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, condicionamentos de ordem arquitetónica das edificações localizadas em áreas não disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor ou por operações de loteamento, a serem regulamentados por regulamento municipal quanto a esta matéria.

3. Do teor das licenças, autorizações, aprovações ou pareceres favoráveis a emitir pelo município, pode constar a imposição, para o seu titular, de ter que adotar e executar medidas de salvaguarda destinadas a garantir o seguinte:

a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas

dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas;

b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;

c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;

d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

e) A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.

## **Artigo 17.º**

### **Exigências de infraestruturização**

1. Qualquer empreendimento, instalação ou atividade só podem ser viabilizados se o local onde se pretender implantar os mesmos dispuser de via de acesso com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego por eles geradas, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento.

2. O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legalmente exigíveis.

3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, são exigidas soluções individuais para as infraestruturas em falta, com características técnicas adequadas ao fim em vista e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais.

4. Quando não existir possibilidade de ligação imediata às redes públicas, podem ser impostos condicionamentos às soluções individuais referidas no número anterior, destinados a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.

5. Nas edificações que não são abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, deve observar-se o seguinte:

a) É obrigatória a instalação de fossas sépticas, completada com dispositivo de infiltração ou filtração no solo, cujo dimensionamento terá de ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da permeabilidade dos terrenos ou, em alternativa, a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m<sup>3</sup>;

b) É admitida, em alternativa à alínea anterior, a instalação de outros sistemas autónomos independentes de tratamento de águas residuais tecnicamente adequados e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais;

c) No licenciamento das fossas estanques é obrigatoriamente definida a periodicidade da sua limpeza, a qual é determinada em função da sua capacidade e índice de ocupação do solo das habitações que servem.

6. O disposto no número anterior aplica-se às novas construções que surjam dentro do solo urbano enquanto não estiverem em funcionamento os respetivos sistemas de águas residuais.

7. A verificação da impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui motivo suficiente para o município proceder à inviabilização destas edificações, sendo admitida, a título excecional, uma solução provisória, caso o município considere viável técnica e ambientalmente essa situação transitória.

8. A viabilização de edificações, para fins habitacionais, em local situado a uma distância superior a 50 m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso público ou privado entre o edifício e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros, com largura mínima de 3,5 m.

## **Artigo 18.º**

### **Demolição de edifícios**

1. A demolição de um edifício existente só é permitida quando se verificar qualquer das situações seguintes, a confirmar por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
- c) Verificar-se a manifesta degradação do estado de conservação do edifício e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
- e) Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com, ou após, o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local, ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas na rPDM de Velas.

## **Artigo 19.º**

### **Valores patrimoniais**

1. Qualquer intervenção em imóveis com valor patrimonial classificados, identificados no Anexo I do presente regulamento e que dele faz parte integrante, deve contribuir para a sua salvaguarda e valorização, respeitando, independentemente da tipologia ou categoria de proteção proposta, as características essenciais da sua construção e serem conformes com a Carta de Risco do Património Arqueológico de Velas.

2. A Carta de Risco do Património Arqueológico de Velas é constante do Anexo II do presente regulamento e que dele faz parte integrante.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a demolição total ou parcial dos edifícios ou outras construções ou de espaços públicos inventariados só é permitida nas circunstâncias seguintes:

- a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
- b) Por risco de ruína iminente;
- c) Por razões de salubridade e saúde pública.

4. A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos na área abrangida pela revisão do Plano Diretor Municipal de Velas, obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local, e determina a obrigatoriedade da sua comunicação imediata às entidades competentes em matéria de património arqueológico e à respetiva autarquia, em conformidade com o disposto na lei.

5. As obras de reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição do património de interesse público a preservar, que não estejam enquadradas no n.º 3, obedecem ao disposto na lei e ao referido nos números seguintes.

6. No Concelho de Velas o património de interesse público a preservar é o seguinte:

- a) Moinhos de vento e água;
- b) Vigias da baleia;
- c) Fornos de cal;
- d) Eiras.

7. Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, as obras a realizar em moinhos de vento e água ficam sujeitas aos condicionamentos seguintes:

- a) Fica interdita qualquer demolição de parte ou totalidade dos moinhos;
- b) Fica interdita qualquer alteração da forma e volumetria dos moinhos;
- c) Todas intervenções a realizar nos moinhos de água ou vento, devem respeitar os materiais construtivos tradicionais e excecionalmente, poderão ser autorizadas obras que melhorem a utilização destes, quando inseridos em unidades afetas ao sector turístico/cultural, podendo também enquanto inseridos em empreendimentos turísticos, ou unidades de alojamento local, devendo estes assumir um papel de transmissão da cultura e legado local.

8. Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 6, as obras a realizar em vigias da baleia ficam sujeitas aos condicionamentos seguintes:

- a) Fica interdita qualquer demolição, ampliação ou alteração da morfologia de parte ou totalidade das vigias de baleias;
- b) Não são permitidas quaisquer intervenções que, num raio de 100 m, que possam vir a constituir-se como obstáculo à tomada de vistas das vigias de baleia.

9. Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 6, as obras a realizar em fornos de cal, fica interdita qualquer demolição, ampliação ou alteração da morfologia de parte ou totalidade dos mesmos, sendo unicamente permitido o seu restauro.

10. Para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 6, as obras realizar em eiras, fica interdita qualquer demolição, ampliação ou alteração da morfologia de parte ou totalidade das eiras, sendo unicamente permitido o seu restauro.

## **Artigo 20.º**

### **Zonamento acústico**

1. A rPDM de Velas estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e das Zonas Mistas identificadas na Planta de Zonamento de Sensibilidade ao Ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução, nos termos estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora, e que são as seguintes:

- a) As Zonas Sensíveis englobam as áreas dos espaços dos equipamentos urbanos e dos usos particulares (espaços de ensino, de saúde e outros similares), tendo sido

identificados os equipamentos e áreas sociais sensíveis à perturbação, nomeadamente o Centro de saúde de Velas, Santa Casa da Misericórdia de Velas, Centro de Atividades Ocupacionais e Lar Residencial, Casa de Repouso João Inácio de Sousa, Escola Profissional da Ilha de São Jorge, Escola Básica e Secundária de Velas, as EB1/JI de Velas, EB1/JI da Urzelina, antiga EB1/JI de Santo Amaro e Creche e Jardim-de-infância da Boa Hora, que são espaços tipicamente enquadráveis como zonas sensíveis, tendo sido classificados desta forma;

b) A Zona Mista corresponde aos aglomerados rurais e aos perímetros urbanos do Concelho de Velas, excetuando os estabelecimentos de ensino identificados na alínea anterior e os espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística e dos espaços de uso especial.

2. Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora.

3. Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais, integram os espaços urbanos consolidados e espaços urbanos a consolidar.

4. Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Sensíveis expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores fixados na legislação específica são consideradas zonas de conflito sonoro.

5. Constituem zonas de conflito sonoro a da Creche e Jardim-de-infância da Boa Hora.

6. As zonas de conflito sonoro referidas no número anterior devem ser objeto de elaboração de planos municipais de redução de ruído.

7. Nas zonas de conflito sonoro referidas no n.º 5 e enquanto não estiver em vigor o plano municipal para a redução de ruído referido no número anterior, deve ser dada prioridade de intervenção às áreas de conflito com valores de incumprimento superiores a 5dB(A) e onde se verifique o maior número de pessoas expostas, podendo-se adotar as medidas seguintes, ordem decrescente de prioridade de ação:

a) Medidas de redução na fonte de ruído;

b) Medidas de redução no meio de propagação de ruído;

c) Medidas de redução no recetor.

8. Nas zonas de conflito sonoro referidas no n.º 5 deve ser dada prioridade a intervenções ao nível da emissão da fonte sonora, designadamente, quando se verifique a presença de vias de maior tráfego rodoviário, adotando-se medidas como a alteração do tipo de pavimento, a redução das velocidades efetivas de circulação, ou alterações das condições de mobilidade e circulação, como a criação de percursos alternativos ou preferenciais, por exemplo para veículos pesados.

9. No caso de impossibilidade de adoção das medidas referidas no número anterior podem, em alternativa, ser adotadas as medidas seguintes, isolada ou conjuntamente:

a) Implantação de barreiras acústicas;

b) Adoção de medidas de ordenamento do território, designadamente as restrições ao uso;

c) Reforço do isolamento acústico no edifício;

9. As medidas de redução sonora no recetor (reforço de isolamento acústico no edifício) devem ser consideradas excecionais e só devem ser preferidas em último recurso, competindo à entidade responsável pela atividade ou ao recetor sensível, conforme quem seja titular da autorização ou licença mais recente, adotar as medidas de redução no recetor sensível relativas ao reforço de isolamento sonoro.

10. Relativamente às restantes áreas do concelho para as quais o presente Regulamento não estabelece classificação, os recetores isolados existentes ou previstos, são para efeitos de aplicação dos valores -limite, e em função dos usos existentes nas suas proximidades, equiparados a zonas mistas.

## **CAPÍTULO IV**

### **SOLO RÚSTICO**

#### **SECÇÃO I**

#### **REGRAS GERAIS**

##### **Artigo 21.º**

##### **Estatuto geral de ocupação do uso do solo**

1. Em solo rústico, as intervenções urbanísticas não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património arquitetónico, natural e paisagístico existente, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das características da paisagem, designadamente através da preservação das espécies vegetais protegidas e dos elementos construídos, tais como os muros divisórios de pedra seca arrumada à mão e o património arquitetónico, vernáculo e erudito existente.
2. As práticas que acarretem a destruição da cobertura vegetal, as operações de aterro ou as escavações que conduzam à alteração da morfologia do solo e das camadas de solo arável que não tenham fins agrícolas ou florestais carecem de controlo prévio municipal, nos termos da lei.
3. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de disposições específicas decorrentes da aplicação de normas em vigor, a implantação ou a instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de saneamento básico, de infraestruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, ou de transporte, produção e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas.
4. Nos perímetros que vierem a ficar afetos às finalidades referidas no número anterior só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou com estes compatíveis, de acordo com os respetivos estatutos de funcionamento, planos diretores, projetos ou outros instrumentos reguladores das mesmas atividades.

5. A localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números anteriores.

6. O licenciamento das explorações de recursos geológicos deve acautelar e garantir o cumprimento das políticas e orientações consagradas no Plano Setorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores – PAE, bem como o regime previsto no presente Regulamento.

7. O licenciamento das explorações de recursos geológicos observa as normas constantes do Capítulo IX do presente Regulamento.

8. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, a abertura de novos acessos na orla costeira será perpendicular à mesma e de livre fruição visual, observando-se as demais restrições decorrentes das diferentes categorias de espaço em que se integra.

9. Em solo rústico e nos empreendimentos turísticos de qualquer natureza, os parâmetros de dimensionamento são os constantes no presente Regulamento e na legislação vigente.

10. Fora dos espaços especificamente destinados a esses fins, no solo rústico são ainda interditas as ocupações e utilizações seguintes:

a) O depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos e líquidos de origem doméstica, industrial ou agropecuária;

b) A demarcação e instalação de áreas destinadas ao depósito de resíduos sólidos urbanos, com exceção dos ecocentros e dos operadores de resíduos específicos, devidamente licenciados nos termos da legislação regional em vigor;

c) A rejeição de efluentes sem tratamento, nos termos da legislação em vigor.

## **Artigo 22.º**

### **Áreas subordinadas a planos especiais de ordenamento do território**

Em solo rústico, na área abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, delimitada na planta de ordenamento, o respetivo normativo regulamentar prevalece sobre as disposições do regulamento da rPDM de Velas em tudo o que com esta seja incompatível ou quando for mais restritiva ou exigente.

## **Artigo 23.º**

### **Áreas de risco natural**

1. Em solo rústico, as áreas de risco natural correspondem a áreas em situações de ameaça pela instabilidade de arribas e de movimentos de vertentes.
2. Sempre que as áreas de risco natural estejam abrangidas pela área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, aplicam-se nas mesmas o regime estabelecido pelo respetivo regulamento.
3. Nas áreas de risco natural que não sejam coincidentes com a área de intervenção Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, são interditas quaisquer novas edificações, exceto as pequenas infraestruturas de apoio à atividade agrícola, as infraestruturas de abastecimento de água e as pequenas beneficiações de vias e caminhos existentes, sem novas impermeabilizações, nos termos da lei.
4. As áreas de risco natural referidas no número anterior estão devidamente representadas na planta de ordenamento.

## **SECÇÃO II**

### **ESPAÇOS AGRÍCOLAS E ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL**

#### **SUBSECÇÃO I**

#### **ESPAÇOS AGRÍCOLAS**

##### **Artigo 24.º**

##### **Identificação e caracterização**

1. Os espaços agrícolas são constituídos por aqueles espaços que apresentam uma vocação dominante para a atividade agrícola e pecuária.
2. Na rPDM de Velas os espaços agrícolas coincidem com os solos incluídos na Reserva Agrícola Regional.
3. Nos espaços agrícolas aplica-se o regime jurídico relativo à Reserva Agrícola Regional, cumulativamente com o regime definido no presente Regulamento.
4. Constituem objetivos de ordenamento dos espaços agrícolas, a preservação e a valorização do tecido agrícola produtivo, que desempenha um papel fundamental quer na manutenção das práticas tradicionais, fundamentais num cenário de turismo rural, quer na manutenção dos espaços abertos destinados à presença de um conjunto de espécies da fauna e da flora, contribuindo ainda para a regularização das pastagens.
5. Excluem-se dos espaços agrícolas, os leitos dos cursos de água e suas margens, ainda que situadas em solo rústico, por estarem integrados na categoria dos espaços naturais e culturais, devendo, para efeitos de edificação, respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo presente Regulamento para aquela classe de espaço, desde que seja obtida, para esse efeito, a autorização do departamento do Governo Regional com competência em matéria de recursos hídricos, nos termos do número seguinte.
6. Para efeitos do disposto no número anterior, a edificação só é permitida desde que seja respeitado o disposto no regime jurídico em vigor relativo ao processo de delimitação e desafetação do domínio público hídrico na Região Autónoma dos

Açores, devendo, para o efeito, ser instruído processo junto do departamento do governo com competência em matéria de recursos hídricos.

7. Nos espaços agrícolas é permitida a extração de massas minerais, nos termos previstos no presente regulamento e na legislação em vigor.

## **Artigo 25.º**

### **Usos dominantes, complementares e compatíveis**

Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos espaços agrícolas são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes, desde que as mesmas sejam relativas:

a) A obras com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, bem como aquelas que se refiram a edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos ou, ainda, ao armazenamento, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas locais;

b) À construção de habitação para residência própria e permanente de modo a satisfazer as necessidades do proprietário e do seu agregado familiar, permitindo a organização da sua vida pessoal, familiar e social, com carácter de habitualidade e estabilidade;

c) A obras de alteração, reconstrução e ampliação de construções já existentes, desde que estas já se destinassem e continuem a destinar-se à habitação própria e permanente;

d) A obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução de empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, bem como empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza, nos termos definidos na legislação em matéria de turismo em vigor, e instalações de recreio e lazer, desde que todas sejam complementares à atividade agrícola;

e) A obras destinadas à instalação de equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis, quando não exista outra alternativa de localização económica e tecnicamente viável em áreas não integradas na Reserva Agrícola Regional, devendo as mesmas ser justificadas pelo requerente e obter parecer favorável do departamento do governo com competência em matéria de energia;

f) A 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;

g) A obras indispensáveis à defesa do património ambiental e cultural.

## **Artigo 26.º**

### **Regime geral de edificabilidade**

1. Nos espaços agrícolas, a edificabilidade obedece às regras contantes do presente artigo, sem prejuízo de outras restrições legais e regulamentares.

2. Nos espaços agrícolas as edificações ficam condicionadas às restrições seguintes:

a) Conter os processos de disseminação das edificações de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem e enquadramento arquitetónico;

b) Garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;

c) Respeitar o padrão de povoamento existente, pela volumetria e pelos materiais típicos da região visando favorecer a continuidade da arquitetura local e a integração da construção na paisagem rural;

d) Respeitar as características das construções existentes, tendo especial atenção com o património arquitetónico, vernáculo e erudito;

e) Garantir que o abastecimento de água e a rede de esgotos que se apresentem como necessários à edificação, sejam da responsabilidade do promotor, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, sendo, ainda, obrigatória a ligação à rede pública sempre que esta exista no local, ou a preparação para ligação futura nas situações em que a mesma seja inexistente;

f) Garantir que, em caso de ampliação das edificações, não sejam ultrapassadas as condições de edificabilidade estipuladas no presente regulamento e na legislação específica em vigor;

g) Garantir a boa integração das edificações e acessos na paisagem, evitando aterros ou desaterros com taludes superiores a 3 metros.

3. Nos espaços agrícolas é admitido que as edificações já existentes, desde que devidamente legalizadas, possam ser sujeitas a obras de reconstrução, alteração e ampliação, numa das situações seguintes:

- a) Desde que já se destinem à habitação própria e permanente;
- b) Destinem-se a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, de acordo com a legislação em matéria de turismo em vigor, e observem o disposto na alínea d) do artigo anterior;
- c) Destinem-se a instalações de recreio e lazer, e observem o disposto na alínea d) do artigo anterior.

## **Artigo 27.º**

### **Instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuária**

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária, obedece às regras seguintes:

- a) Manutenção do espaço rural, permitindo-se, exclusivamente, a construção em parcelas com área superior ou igual a 2500 m<sup>2</sup> quando confinante com a rede viária;
- b) Índice máximo de utilização do solo permitido: 0,40;
- c) A área máxima de construção permitida: 1000 m<sup>2</sup>;
- d) A altura da fachada máxima das edificações, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, é de 6,5 metros, com um máximo de 2 pisos;
- e) Índice de impermeabilização do solo: 30%.

2. No caso das edificações já existentes, desde que devidamente legalizadas, estas podem ser reconstruídas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior.

## **Artigo 28.º**

### **Edifícios destinados à habitação**

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

a) Manutenção do espaço rural, permitindo-se, exclusivamente, a construção em parcelas com área superior ou igual 2500 m<sup>2</sup> quando confinante com a rede viária;

b) Índice de impermeabilização do solo: 15%;

c) Área total de construção 250 m<sup>2</sup> relativos à construção afeta a residência permanente do proprietário e do agregado familiar, podendo acrescer 20% desse valor para anexos sem fins habitacionais;

d) Altura máxima da fachada: 6,5 m;

e) Número de pisos: 2.

2. O disposto no número anterior é aplicável a quaisquer operações urbanísticas a realizar em edificações já existentes, desde que não se destinem a fins habitacionais e estejam devidamente legalizadas e seja apresentado o projeto de arquitetura de reconstrução e ampliação das obras a realizar.

## **Artigo 29.º**

### **Instalações agroturísticas**

1. Nos espaços agrícolas são permitidas instalações agroturísticas, desde que estas sejam complementares a uma exploração agrícola viável em atividade, considerando-se como instalações agroturísticas os empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, bem como empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza, nos termos definidos na legislação em matéria de turismo em vigor, e as instalações de recreio e lazer.

2. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento, as instalações agroturísticas

referidas no número anterior obedecem às regras e parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Índice máximo de utilização do solo: 0,2;
  - b) A área total de construção: 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 35%;
  - d) A altura da fachada máxima das edificações é de 6,5 metros, sem prejuízo da altura da fachada da preexistência, com um máximo de 2 pisos;
3. As edificações existentes, desde que devidamente legalizadas, podem ser reconstruídas ou ampliadas até ao limite dos parâmetros urbanísticos referidos no número anterior.

### **Artigo 30.º**

#### **Pequenas áreas de armazéns e indústrias de tipo 2 e 3 ou equivalente**

1. Nos espaços agrícolas podem ser criadas áreas destinadas à instalação de indústrias do tipo 2 e 3 ou equivalente, desde que associadas ou de apoio a atividades agrícola e agropecuária, as quais devem obedecer às seguintes condições:
- a) Dimensão mínima da parcela de 1 ha desde que confine com a rede viária existente;
  - b) A área máxima de construção: 1.000 m<sup>2</sup>;
  - c) Índice máximo de ocupação do solo: 10 %;
  - d) O índice de impermeabilização do solo é de: 15%;
  - e) Número de pisos: 1 piso, com altura da fachada até 6,5 m;
  - f) Implantação a distância superior a 500 metros de unidade hoteleira, empreendimento turístico, ou unidade de alojamento local devidamente licenciados;
  - g) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;

h) Obrigatoriedade de serem observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica, nomeadamente poeiras e odores, e também poluição sonora.

2. As edificações pré-existentes podem ser reconstruídas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior.

## **SUBSECÇÃO II**

### **ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL**

#### **Artigo 31.º**

##### **Identificação e caracterização**

1. Os espaços de uso múltiplo agrícola e florestal são aqueles cujas características morfológicas, tipo de solo e localização estão afetos a diversas atividades, como as agrícolas, pecuária, silvo-pastoris ou florestais.
2. Excluem-se dos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, os leitos dos cursos de água e suas margens, ainda que situadas em solo rústico, por estarem integrados na categoria dos espaços naturais e culturais, devendo, para efeitos de edificação, respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo presente Regulamento para aquela classe de espaço, desde que seja obtida, para esse efeito, a autorização do departamento do Governo Regional com competência em matéria de recursos hídricos, nos termos do número seguinte.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, a edificação só é permitida desde que seja respeitado o disposto no regime jurídico em vigor relativo ao processo de delimitação e desafetação do domínio público hídrico na Região Autónoma dos Açores, devendo, para o efeito, ser instruído processo junto do departamento do governo com competência em matéria de recursos hídricos.
4. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal é permitida a extração de massas minerais, nos termos previstos no presente regulamento e na legislação em vigor.

#### **Artigo 32.º**

##### **Usos dominantes, complementares, compatíveis e interditos**

1. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal são permitidos os seguintes usos dominantes, complementares e compatíveis com as atividades agrícolas e florestal:
  - a) A instalação de apoios a atividades de recreio e lazer de iniciativa da Administração Regional ou do município, tais como parques de merendas, zonas de estadia panorâmicas, percursos pedonais/equestres e trilhos da natureza;

b) Ações de povoamento ou repovoamento florestal, desde que as técnicas utilizadas não conduzam à degradação dos recursos naturais, em especial as características pedológicas dos terrenos;

c) Instalações de apoio à atividade florestal, agroflorestal, agrícola ou pastoril.

2. Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis e desde que compatíveis com o uso dominante, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes desde que que destinadas aos usos seguintes:

a) À habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração;

b) A instalações de apoio às atividades agrícolas ou florestais;

c) A estabelecimentos industriais associados e de apoio a atividades agroflorestais;

d) A empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, nos termos definidos na legislação em matéria de turismo em vigor, e as instalações de recreio e lazer.

3. Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, os empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, nos termos definidos na legislação em matéria de turismo em vigor, relativa à tipologia e modalidades de alojamentos turísticos, são considerados como de uso complementar do uso dominante, bem como as instalações de apoio às atividades de animação turística, desde que admitidas em solo rústico.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, bem como das condicionantes legais aplicáveis e desde que compatíveis com o uso dominante, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal são permitidas, as obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes relativos a estabelecimento hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, parques de campismo, e instalações de recreio e lazer.

5. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal é interdito:

a) A florestação com espécies de crescimento rápido, nos termos da legislação em vigor;

- b) A instalação de depósitos ou estabelecimentos de exploração industrial ou comercial de sucata;
- c) A deposição de resíduos, mesmo que a título transitório, salvo se de natureza agrícola ou florestal;
- d) O desenvolvimento de quaisquer atividades que possam pôr em risco pessoas e bens, designadamente as que potenciem os riscos de erosão dos solos e incêndio florestal;
- e) A realização de ações de destruição da camada arável do solo ou do revestimento florestal desde que não integradas em técnicas normais de produção vegetal, com exceção das obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes referidas no número anterior;
- f) A realização de ações de alteração do relevo natural dos terrenos, com exceção das obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes referidas no número anterior;
- g) O corte raso de árvores, salvo se estiver abrangido em projeto de reflorestação, ou por uma licença de corte, aprovada pela entidade legalmente competente;
- h) A realização de ações que direta ou indiretamente contribuam para a erosão do solo.

### **Artigo 33.º**

#### **Regime geral de edificabilidade**

1. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal a edificabilidade obedece às regras contantes do presente artigo, sem prejuízo de outras restrições legais e regulamentares.
2. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal as edificações ficam condicionadas às seguintes regras:
  - a) Contenção dos processos de disseminação das edificações de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem;
  - b) Garantir o equilíbrio das formas de uso do solo existentes e a atender ao meio ambiente envolvente;

- c) Respeitar o padrão de povoamento existente, a volumetria e os materiais típicos da região, visando favorecer a continuidade da arquitetura local e a integração da construção na paisagem rural;
- d) Respeitar as características das construções existentes, conferindo especial atenção ao património arquitetónico, vernáculo e erudito;
- e) Garantir que o abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do promotor, devendo ser respeitada a legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, sendo obrigatória a ligação à rede pública sempre que esta exista no local, ou a preparação para ligação futura nas situações em que a mesma seja inexistente;
- f) Garantir uma boa integração das edificações e acessos na paisagem, evitando aterros ou desaterros com taludes superiores a 3 metros.

### **Artigo 34.º**

#### **Instalações adstritas às explorações**

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, a construção de novas instalações de apoio às atividades agrícola, pecuária, silvo-pastoril ou florestal, obedece às regras seguintes:
  - a) A dimensão mínima da parcela deve ser de 2500 m<sup>2</sup> desde que que confine com a rede viária existente;
  - b) Índice máximo de utilização do solo permitido: 0,40;
  - c) A área total de construção máxima: 1000 m<sup>2</sup>;
  - d) A altura da fachada máxima das construções, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, é de 6,5 metros, sendo possível a construção de imóveis com dois pisos, desde que cumprida a área máxima de construção indicada na alínea anterior;
  - e) O índice de impermeabilização do solo 15%.
2. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, quaisquer operações urbanísticas a realizar em edificações já existentes, desde que devidamente legalizadas e

independentemente da dimensão da exploração, devem obedecer ao disposto no número anterior.

## **Artigo 35.º**

### **Edifícios destinados à habitação**

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de novas construções para habitação obedece às regras e parâmetros seguintes:

- a) A dimensão mínima da parcela deve ser de 2500 m<sup>2</sup> desde que confine com a rede viária existente;
- b) A área máxima de construção: 250 m<sup>2</sup> podendo acrescer 20% desse valor para anexos sem fins habitacionais;
- c) A altura da fachada máxima das edificações, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, é de 6,5 metros, com um máximo de até 2 pisos;
- d) Índice máximo de impermeabilização do solo: 15%.

2. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, quaisquer operações urbanísticas a realizar em edificações já existentes, desde que devidamente legalizadas e independentemente da dimensão da exploração, devem obedecer ao disposto no número anterior.

## **Artigo 36.º**

### **Instalações de turismo**

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento ou pela legislação em vigor, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos e aos equipamentos de animação turística obedecem às regras definidas nos números seguintes.

2. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, os empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, nos termos definidos na legislação em matéria de turismo em vigor, obedecem aos parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Índice máximo de utilização do solo: 0,2;
- b) A área total de construção: 1000 m<sup>2</sup>, com exceção dos hotéis rurais, integrados nos empreendimentos de turismo no espaço rural, para os quais a área total de construção é de 2400 m<sup>2</sup>;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 35%.
- d) Altura da fachada máxima das edificações: 6,5 metros, sem prejuízo da altura da fachada da preexistência, com um máximo de 2 pisos, com exceção dos hotéis-rurais, integrados nos empreendimentos de turismo no espaço rural, para os quais se admite uma altura máxima da fachada de 8 metros.

3. Nos estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:

- a) Categoria dos empreendimentos igual ou superior a 4 estrelas, nos termos definidos na legislação em matéria de turismo em vigor;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 0,2;
- c) A área total de construção no caso de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos: 1000 m<sup>2</sup>;
- d) A área total de construção no caso de estabelecimentos hoteleiros: 3200 m<sup>2</sup>;
- e) Índice máximo de impermeabilização do solo: 35% (excluindo recintos desportivos);
- f) O número máximo de pisos: 2;
- g) Altura máxima da fachada: 8 m + 1 m para instalações técnicas;
- h) Qualquer nova edificação deve garantir um adequado enquadramento paisagístico;

i) O licenciamento dos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;

j) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado 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, devendo os muros divisórios ser efetuados em pedra aparelhada de uso tradicional local.

4. Nos parques de campismo devem observar-se as regras de edificabilidade seguintes:

a) Categoria dos empreendimentos igual ou superior a 4 estrelas, nos termos definidos na legislação em matéria de turismo em vigor;

b) Índice máximo de utilização do solo: 0,1;

c) Área total de construção: 500m<sup>2</sup>;

d) Índice máximo de impermeabilização do solo: 35%;

e) Número máximo de pisos: 1, sem prejuízo das pré-existências;

f) Altura máxima da fachada: 5 m.

5. Nos equipamentos de animação turística, quando não integrados em empreendimentos turísticos, devem observar-se as regras de edificabilidade seguintes:

a) Índice máximo de utilização do solo: 0,2;

b) Área total de construção: 1000 m<sup>2</sup>;

c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 35%;

d) Número máximo de pisos: 2;

e) Altura máxima da fachada: 8 metros;

f) Qualquer nova edificação deve garantir um adequado enquadramento paisagístico;

g) O licenciamento só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;

h) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado 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, devendo os muros divisórios ser efetuados em pedra aparelhada de uso tradicional local.

6. Os usos indicados nos n.ºs 2 a 5 devem ainda obedecer às regras seguintes:

a) Qualquer nova edificação deve garantir um adequado enquadramento paisagístico;

b) O licenciamento só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;

c) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado 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, devendo os muros divisórios ser efetuados em pedra aparelhada de uso tradicional local.

### **Artigo 37.º**

#### **Pequenas áreas de armazéns e indústrias de tipo 2 e 3 ou equivalente**

1. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal podem ser criadas áreas destinadas à instalação de indústrias do tipo 2 e 3 ou equivalente, desde que associadas ou de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais, as quais devem obedecer às seguintes condições:

a) Dimensão mínima da parcela: 2.500 m<sup>2</sup>;

b) A área máxima de construção não pode exceder 1.000 m<sup>2</sup>;

c) O índice de ocupação do solo não pode exceder 15 %;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo: 20%;

- e) Número de pisos: 1 piso, com altura da fachada até 5,5 m;
  - f) Implantação a distância superior a 500 metros de empreendimento turístico devidamente licenciado;
  - g) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;
  - h) Obrigatoriedade de serem observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica, nomeadamente poeiras e odores, e também poluição sonora.
2. A parcela a que se refere a alínea a) do número anterior deve confinar com a rede viária existente, atento o uso previsto.
3. Para efeitos do disposto no n.º 1, as edificações já existentes, desde que devidamente legalizadas, podem ser reconstruídas e ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior.

## SECÇÃO III

### ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS

#### Artigo 38.º

##### Identificação e caracterização

1. Os espaços naturais e culturais correspondem às áreas com importância para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica e cultural do território.
2. Os espaços naturais e culturais correspondem às seguintes áreas delimitadas na planta de ordenamento:
  - a) Áreas integradas no Parque Natural da Ilha de São Jorge e na Rede Natura 2000: Monumento Natural da Ponta dos Rosais (SJO01), Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Costa Noroeste (SJO02), Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Costa Sudoeste (SJO03), Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Costa das Velas (SJO 04), Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies do Pico da Esperança e Planalto Central (SJO05), Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Fajã das Almas (SJO06), Área de Paisagem Protegida das Fajãs do Norte (SJO09), Área Protegida de Gestão de Recursos da Costa Oeste (SJO10), Área Protegida de Gestão de Recursos de Entre Morros (SJO011), Zona Especial de Conservação Ponta de Rosais (PTJOR0013) e Zona Especial de Conservação Costa Noroeste e Ponta do Topo(PTJOR0014);
  - b) Áreas naturais e culturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge: incluem as arribas e os cursos de água e respetivas zonas de proteção, bem como a área núcleo da Reserva da Biosfera das Fajãs de São Jorge e as áreas de risco que não se sobrepõem a áreas edificadas, com exceção das áreas edificadas em fajãs do tipo 1 e tipo 2;
  - c) As Reservas Florestais de Recreio que incluem a Reserva Florestal de Recreio das Macelas e a Reserva Florestal de Recreio das Sete Fontes;
  - d) Perímetros Florestais;
  - e) Falésias, ilhéus e outros ecossistemas litorais;
  - f) Leitões e margens dos cursos de água e de Lagoas.

## **Artigo 39.º**

### **Usos dominantes, complementares e compatíveis**

1. Os espaços naturais e culturais estão condicionados à legislação que lhes é aplicável, nomeadamente aos regimes jurídicos referentes:

- a) Ao Parque Natural da Ilha de São Jorge;
- b) À Rede Natura 2000;
- c) Ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge;
- d) Às Reservas Florestais de Recreio.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos espaços naturais e culturais ficam interditas as atividades seguintes:

- a) A florestação com espécies de crescimento rápido, nos termos da legislação em vigor;
- b) A criação de depósitos ou estabelecimentos de exploração industrial ou comercial de sucata;
- c) A deposição de resíduos, mesmo que a título transitório, salvo se de natureza agrícola ou florestal;
- d) A realização de quaisquer atividades que possam pôr em risco pessoas e bens, designadamente as que potenciem os riscos de erosão dos solos e incêndio florestal;
- e) A realização de ações de destruição da camada arável do solo ou do revestimento florestal desde que não integradas em técnicas normais de produção vegetal;
- f) A realização de ações de alteração do relevo natural dos terrenos;
- g) O corte raso de árvores, salvo se estiver abrangido em projeto de reflorestação, ou uma licença de corte, aprovada pela entidade legalmente competente;
- h) A realização de ações de que direta ou indiretamente contribuam para a erosão do solo;

- i) A instalação de indústrias na área integrada no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge;
- j) A plantação de espécies exóticas ou de exploração intensiva, que potenciem os riscos de erosão do solo ou alteração do equilíbrio biofísico existente;
- k) A colheita, corte, desenraizamento ou destruição das plantas ou partes de plantas autóctones, exceto quando devidamente autorizada pela entidade competente;
- l) A reconversão cultural, bem como a introdução de novas espécies, exceto quando aprovadas pelas entidades competentes;
- l) A transformação do solo florestado para fins agrícolas;
- m) O corte de arvoredo numa zona tampão com um raio de 5 metros ao redor das reservas florestais de Recreio das Macelas e das Sete Fontes, visando a manutenção do equilíbrio paisagístico, ambiental e recreativo das mesmas.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, nos espaços naturais e culturais e sempre que as regras definidas pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge sejam mais restritivas, aplicam-se essas mesmas regras, nomeadamente no que se refere ao respetivo regime de gestão das áreas naturais e culturais nele previstas, bem como quanto ao regime de gestão das áreas de especial interesse natural, cultural e paisagístico.

## **Artigo 40.º**

### **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços naturais e culturais, a edificabilidade nas áreas abrangidas pela zona de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge observa o regime definido no respetivo regulamento, sendo permitidas, de acordo com as regras seguintes e sem prejuízo de outras restrições legais e regulamentares aplicáveis:

a) Obras de estabilização/consolidação das arribas e defesa costeira, desde que sejam minimizados os respetivos impactes ambientais e quando se verifique qualquer das seguintes situações:

- i) Existência de risco para pessoas e bens;
- ii) Necessidade de proteção de valores patrimoniais e culturais;
- iii) Proteção do equilíbrio biofísico recorrendo-se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas e animais.

b) Construção de infraestruturas de saneamento destinadas a corrigir situações existentes que tenham implicações na estabilidade das arribas ou na qualidade ambiental da orla costeira;

c) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural.

2. Nos espaços naturais e culturais abrangidos pela zona de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge são permitidas as seguintes obras, sem prejuízo do disposto no regime da reserva ecológica, do domínio hídrico e de outros regimes aplicáveis, assim como de outras disposições do presente Regulamento:

a) Acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos;

b) Instalação de equipamentos de apoio à utilização das zonas balneares classificadas nos termos e condições definidas no presente Regulamento;

c) Instalação de equipamentos de apoio à utilização destas áreas, que centralize e sirva de suporte a todas as atividades relacionadas, nomeadamente, de divulgação e sensibilização aos visitantes, de apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras atividades previstas nos termos do presente Regulamento, que possam coexistir com os objetivos de proteção, dotando a área de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias, exceto nas Áreas Naturais e Culturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge;

d) Os equipamentos referidos na alínea anterior, exceto nas Áreas Naturais e Culturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, devem, preferencialmente, resultar da reabilitação de edificado existente, admitindo-se a sua

reconstrução, alteração e/ou ampliação até uma área máxima de construção de 200 m<sup>2</sup> e sem aumento do número de pisos, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;

e) Caso não seja possível a reabilitação ou reconstrução referida na alínea anterior, admite-se a construção de novos equipamentos com uma área máxima de construção de 200 m<sup>2</sup> e um piso, exceto nas Áreas Naturais e Culturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge;

f) Novas construções de suporte a atividades agrícolas com uma área máxima de construção de 30 m<sup>2</sup> e, apenas, 1 piso, desde que a parcela esteja totalmente integrada em espaços naturais e culturais, sendo que na Zona A do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge esta possibilidade é limitada a uma construção por prédio rústico, comprovadamente associado a atividade agrícola, e destinada a agricultores instalados há, pelo menos, três anos;

g) Nas construções existentes devidamente legalizadas, e independentemente do uso associado, são permitidas obras de conservação, alteração, reconstrução e ampliação nos termos das alíneas seguintes;

h) As obras de reconstrução só são admitidas em pré-existências, comprovadamente, anteriores à entrada em vigor do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional 24/2005/A, de 26 de outubro, ou que tenham sido devidamente licenciadas em data posterior à publicação do referido plano;

i) As obras de ampliação são permitidas quando se trate de obras conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias ou cozinhas não podendo corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16 m<sup>2</sup> e ao aumento do número de pisos;

j) Excetuam-se do definido na alínea anterior, as edificações com áreas inferiores a 36 m<sup>2</sup>, as quais se admitem que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52 m<sup>2</sup>, integrando as instalações sanitárias ou cozinhas, não podendo corresponder ao aumento do número de pisos;

k) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos das alíneas i) e j) do presente número não podem ocorrer novas obras de ampliação;

l) As obras a que se referem as alíneas anteriores devem garantir a salvaguarda das características arquitetónicas do padrão de povoamento existente na envolvente,

designadamente o tipo de estruturas e elementos exteriores, a volumetria e os materiais típicos dos Açores, visando favorecer a continuidade da arquitetura local e a integração da construção na paisagem rural, isto é, assegurando a conformidade com o património arquitetónico, vernáculo e erudito;

m) As obras a que se referem as alíneas anteriores devem garantir que o índice de impermeabilização máximo não deve exceder os 5% em relação à área de implantação do edifício.

3. Nos espaços naturais e culturais situados fora da zona de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, observa-se, supletivamente, o regime definido nos números anteriores, com exceção do disposto na alínea h) do número anterior, sendo, por isso, neles permitidas obras de reconstrução, desde que cumpram as condições fixadas nos n.ºs 1 e 2.

## **SECÇÃO IV**

### **ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS**

#### **Artigo 41.º**

##### **Caracterização e destino de uso**

1. Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos correspondem a áreas preferenciais para a atividade extrativa, podendo coexistir com outros usos compatíveis, ficando sujeitas ao regime estabelecido pelo Plano Sectorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativa – PAE e pelo Regime Jurídico de Revelação e Aproveitamento de Massas Minerais na Região Autónoma dos Açores.

2. Os usos compatíveis a que se refere o número anterior apenas são aplicáveis à AG [NG9]

3. Para efeitos do disposto nos números anteriores, o licenciamento das explorações de recursos geológicos observa as normas constantes do Capítulo IX do presente regulamento.

## **Artigo 42.º**

### **Estatuto de ocupação e utilização**

1. Os espaços de exploração de recursos geológicos compreendem as explorações licenciadas existentes, identificadas na planta de ordenamento.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, é permitida a manutenção da atividade extrativa e admitido novo licenciamento desde que seja cumprido o estabelecido no Plano Sectorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativa - PAE e no Regime Jurídico de Revelação e Aproveitamento de Massas Minerais na Região Autónoma dos Açores.
3. Fica interdita a instalação de novas explorações de massas minerais ou a renovação das licenças existentes, na área abrangida na faixa terrestre de proteção da Zona A do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge.
4. Nas situações de recuperação das áreas de exploração ou implementação do Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística, têm de ser cumpridas todas as disposições legais e regulamentares aplicadas em vigor.
5. Para efeitos do disposto nos números anteriores, o licenciamento das explorações de recursos geológicos observa as normas constantes do Capítulo IX do presente Regulamento.

## **SECÇÃO V**

### **ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS**

#### **Artigo 43.º**

##### **Identificação e caracterização**

1. Os espaços de equipamentos, identificados na planta de ordenamento, integram os espaços destinados ao recreio e lazer e à localização de equipamentos de utilização coletiva compatíveis com o solo rústico.
2. Os espaços de equipamentos integram:
  - a) Equipamentos desportivos;
  - b) Outros equipamentos;
  - c) Cemitérios;
  - d) Zonas balneares e infraestruturas portuárias.

Os equipamentos desportivos correspondem a instalações de campo de jogos não integrados nos aglomerados urbanos.

3. Os outros equipamentos correspondem a zonas de lazer e recreio, miradouros, praça de toiros, farol dos rosais e equipamento VOR (*Very High Frequency Omnidirectional Range*), isto é, equipamento eletrónico de navegação aérea.
4. Os cemitérios correspondem a espaços não integrados nos aglomerados urbanos
5. As zonas balneares e infraestruturas portuárias, que engloba os portos e portinhos, correspondem a espaços não integrados nos aglomerados urbanos.

#### **Artigo 44.º**

##### **Regime de ocupação e de utilização do solo**

1. Os espaços destinados a equipamentos desportivos devem respeitar a legislação em vigor que lhes é aplicável.

2. Os espaços destinados a outros equipamentos, nomeadamente os miradouros, devem dispor de áreas destinadas a estacionamento nas envolventes aos mesmos e em número de lugares considerado adequado.

3. As zonas balneares e respetivas instalações regem-se pelo regime jurídico da gestão das zonas balneares, da qualidade das águas balneares e da prestação de assistência nos locais destinados a banhistas, bem como pelo regime definido pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, sem prejuízo da aplicação da demais legislação específica aplicável, nomeadamente no que se refere às infraestruturas portuárias.

## **SECÇÃO VI**

### **AGLOMERADOS RURAIS**

#### **Artigo 45.º**

##### **Identificação e caracterização**

1. Os aglomerados rurais correspondem a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico.

2. Constituem-se como aglomerados rurais as fajãs, assinaladas na planta de ordenamento, que correspondem a áreas relativamente planas, anichadas nas arribas costeiras, tradicionalmente ocupadas por construções e culturas, sendo caracterizadas por uma elevada singularidade cultural e paisagística, pela instabilidade geotécnica natural indissociável à sua génese e por múltiplos perigos naturais, constituindo-se, assim, como áreas onde ocorre edificação em zona de risco, as edificações devem ter em consideração os objetivos seguintes:

a) A integração das edificações na paisagem, respeitando o carácter das edificações existentes e dos sítios naturais;

b) A manutenção do padrão de ocupação e a salvaguarda das características das construções tradicionais, tendo especial atenção ao património vernáculo e erudito e garantindo que o aspeto exterior das construções, cor, materiais e coberturas, deve harmonizar-se com as características tradicionais do sítio;

c) A salvaguarda e minimização da exposição face a situações de elevado risco natural, tais como zonas com risco de erosão, zonas ameaçadas por galgamentos ou inundações costeiras ou zonas sujeitas a fenómenos de instabilidade geotécnica;

d) A manutenção de níveis de impermeabilidade baixos, restringindo-se ao mínimo indispensável de modo a permitir a infiltração máxima das águas pluviais;

e) A utilização de vegetação autóctone nos espaços exteriores.

3. De acordo com a disciplina definida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, constituem-se, para efeitos do presente Regulamento, como aglomerados rurais:

a) A Fajã da Ribeira da Areia – Fajã de tipo 1;

b) A Fajã das Almas – Fajã de tipo 1;

c) A Fajã do João Dias – Fajã de tipo 2;

4. De acordo com o regime definido pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, as Fajãs de tipo 1 e 2, são as seguintes:

a) As Fajãs de tipo 1, correspondem a áreas tradicionalmente habitadas, que apresentam uma ocupação edificada mais significativa, com acesso viário municipal ou regional e outras infraestruturas básicas, cujas condições biofísicas, edafoclimáticas, de exposição e vulnerabilidade admitem a manutenção do conjunto edificado, e eventual consolidação do espaço construído, nelas sendo permitidas obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução nas construções existentes, desde que devidamente legalizadas, e independentemente do uso associado;

b) As Fajãs de tipo 2, correspondem a áreas tradicionalmente habitadas, e que apresentam uma ocupação edificada mais pontual, cujas condições naturais e/ou de acesso limitam o uso automóvel, porque não possuem acessos da rede viária municipal ou regional, desempenhando as mesmas um papel importante ao nível da visitação, cujas condições biofísicas, de exposição e vulnerabilidade a riscos e elementos climáticos e ao mar determinam uma utilização restrita destas áreas, não sendo admitidas nas mesmas, a sua densificação, mas admitindo-se obras de conservação, alteração, reconstrução e ampliação nas construções existentes, desde

que devidamente legalizadas, e independentemente do uso associado, conforme disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge;

5. Nos aglomerados rurais referidos no n.º 3, não são permitidas ampliações sucessivas e subsequentes de uma mesma edificação e, ou, a aplicação de novos índices a futuras ampliações, de acordo com o regime definido no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge.

## **Artigo 46.º**

### **Usos dominantes, complementares e compatíveis**

1. Nas Fajãs de tipo 1 são admitidos os usos seguintes:

- a) Habitação;
- b) Turismo no espaço rural;
- c) Instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- d) Comércio.

2. Nas Fajãs de tipo 2 são admitidos os usos seguintes:

- a) Habitação;
- b) Instalações de apoio às atividades agrícolas ou florestais;
- c) Turismo no espaço rural.

## **Artigo 47.º**

### **Regime de ocupação e de utilização do solo**

1. Nas áreas edificadas das fajãs de tipo 1 e de tipo 2 referidas os n.ºs 3 e 4 do artigo 45.º do presente Regulamento, são interditos os atos e atividades seguintes:

- a) A exploração de inertes e a realização de quaisquer ações que alterem a topografia das fajãs e suas zonas de proteção;
- b) A realização de alterações por meio de aterros ou escavações à configuração geral do terreno;

c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal, com exceção dos amanhos e granjeies tradicionais;

d) A abertura de novas vias de comunicação ou alteração das existentes, com exceção das obras necessárias à conservação e/ou melhoria das condições de segurança;

e) Quaisquer outras atividades ou trabalhos que afetem a integridade e/ou características da área delimitada;

f) O aumento da área impermeabilizada nos aglomerados rurais.

2. Sem prejuízo do disposto no regime da Reserva Ecológica e do domínio hídrico, nas Fajãs de tipo 1, nomeadamente nas Fajãs das Almas e da Ribeira da Areia, observa-se o regime seguinte:

a) As obras de reconstrução só são admitidas em pré-existências, comprovadamente, anteriores à entrada em vigor do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional 24/2005/A, de 26 de outubro, ou que tenham sido devidamente licenciadas em data posterior à publicação daquele instrumento de gestão territorial;

b) As obras de ampliação são permitidas, não podendo corresponder, por prédio, a um aumento total de área de construção superior a 16 m<sup>2</sup> e a um aumento da área total de construção;

c) Excetuam-se do disposto na alínea anterior, por prédio, as edificações com áreas inferiores a 36 m<sup>2</sup>, as quais se admitem que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52 m<sup>2</sup>, bem como as situações que resultem da aplicação da regulamentação específica associada a atividades económicas, desde que devidamente justificadas, não podendo corresponder ao aumento do número de pisos;

d) No caso de paredes exteriores construídas em pedra natural maciça, o cálculo da área máxima de ampliação referida nas alíneas anteriores deve ser feito pelo seu limite interior;

e) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos das alíneas b), c) e d) anteriores, não podem ocorrer novas obras de ampliação;

f) As obras de conservação, alteração, reconstrução e ampliação devem salvaguardar as características das construções tradicionais, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito.

3. Sem prejuízo do disposto no regime da Reserva Ecológica e do Domínio Hídrico, nas Fajãs de tipo 1 os parâmetros urbanísticos a aplicar em obras de reconstrução e ampliação são os seguintes:

a) Área máxima de construção: até 105 m<sup>2</sup>;

b) Número máximo de pisos: 2.

4. Sem prejuízo do disposto no regime da Reserva Ecológica e do Domínio Hídrico, nas Fajãs de tipo 1 as novas obras de construção só são admitidas quando existir um plano municipal de ordenamento do território que tenha integrado, na respetiva elaboração, cartografia de pormenor de riscos naturais, designadamente galgamentos ou inundações costeiras e instabilidade de arribas e vertentes, devendo ser observados os parâmetros urbanísticos seguintes:

a) Área de construção máxima: 91 m<sup>2</sup>;

b) Número máximo de pisos: 2.

5. Sem prejuízo do disposto no regime da Reserva Ecológica e do Domínio Hídrico, nas Fajãs de tipo 1, no caso de edificações destinadas a unidades de turismo no espaço rural, são permitidas obras de conservação, de reconstrução, de alteração e de ampliação das edificações licenciadas, nos termos seguintes:

a) São elegíveis para unidades de turismo no espaço rural as edificações representativas das formas de ocupação tradicionais das fajãs, podendo os respetivos projetos envolver várias edificações desde que possuam uma área de pelo menos 30 m<sup>2</sup>;

b) No caso de o projeto de turismo no espaço rural abranger uma única edificação é permitida a ampliação até uma área de construção máxima de 105 m<sup>2</sup>.

6. Sem prejuízo do disposto no regime da Reserva Ecológica e do Domínio Hídrico, nas Fajãs de tipo 2, nomeadamente na Fajã de João Dias, só são permitidas obras de conservação, alteração, reconstrução e de ampliação de edificações devidamente legalizadas e desde que sejam cumpridas as regras seguintes:

a) As obras de reconstrução só são admitidas em pré-existências comprovadamente anteriores à data de entrada em vigor do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional 24/2005/A, de 26 de outubro, ou que tenham sido devidamente licenciadas em data posterior à publicação do referido instrumento de gestão territorial;

b) As obras de ampliação são permitidas quando se trate de obras conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias ou cozinhas, não podendo corresponder, por prédio, a um aumento total de área de construção superior a 16 m<sup>2</sup> e ao aumento do número de pisos;

c) Excetuam-se do disposto na alínea anterior as edificações, por prédio, com áreas inferiores a 36 m<sup>2</sup>, as quais se admite que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52 m<sup>2</sup>, integrando as instalações sanitárias ou cozinhas, bem como as situações que resultem da aplicação de regulamentação específica associada a atividades económicas, desde que devidamente justificadas, não podendo corresponder ao aumento do número de pisos;

d) No caso de paredes exteriores construídas em pedra natural maciça, o cálculo da área máxima de ampliação referida na alínea anterior deve ser feito pelo seu limite interior;

e) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos das alíneas b), c) e d) anteriores não podem ocorrer novas obras de ampliação;

f) As obras de conservação, alteração, reconstrução e ampliação devem salvaguardar as características das construções tradicionais, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito.

7. Sem prejuízo do disposto no regime da Reserva Ecológica e do Domínio Hídrico, nas Fajãs de tipo 2, são elegíveis para unidades de turismo no espaço rural as edificações representativas das formas de ocupação tradicionais das fajãs, podendo os respetivos projetos envolver várias edificações desde que possuam uma área de pelo menos 20 m<sup>2</sup>, sendo permitida a ampliação até uma área máxima de construção de 52 m<sup>2</sup>.

## **Artigo 48.º**

### **Disposições construtivas gerais**

1. Os aglomerados rurais, consubstanciados pelas Fajãs de tipo 1 e tipo 2, devem ser sujeitos a plano de intervenção em espaço rural.

2. A área objeto do plano de intervenção em espaço rural previsto no número anterior está devidamente representada na planta de ordenamento como abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão das Fajãs (UOPG 02 - Fajãs), que se divide nas subunidades operativas de planeamento e gestão seguintes:

- a) UOPG02 – Subunidade A – relativa à Fajã das Almas;
- b) UOPG02 - Subunidade B – relativa à Fajã da Ribeira da Areia;
- c) UOPG02 - Subunidade C – relativa à Fajã João Dias.

3. Nos termos da lei em vigor, o plano de intervenção em espaço rural referido nos números anteriores tem a natureza de plano de pormenor, nessa modalidade.

4. O plano de pormenor da UOPG02 - Fajãs, na modalidade de plano de intervenção em espaço plano de intervenção em espaço rural segue, na sua elaboração e aprovação, o regime previsto na legislação em vigor.

5. Até à data de entrada em vigor do plano de pormenor da UOPG02 - Fajãs e nas áreas por ele abrangidas e referidas no n.º 2, observam-se as disposições construtivas gerais seguintes:

a) Os edifícios cujas fachadas não sejam em alvenaria de pedra solta devem ser sempre rebocados e pintados de cor branco mate, não sendo admitida outra cor, podendo, contudo, os emolduramentos de vãos, as pilastras, as cornijas, os socos, bem como os outros elementos ornamentais, ser pintados com tintas de cores idênticas às tradicionalmente utilizadas;

b) As caixilharias das portas e janelas devem ser em madeira, pintadas pelo exterior com esmaltes, nas cores tradicionais, podendo ser autorizada a utilização de caixilharia em alumínio ou PVC lacado na cor cinza RAL7011 mate ou branco;

c) Os telhados devem ser revestidos com telha canudo, vulgarmente designada «telha regional», ou com telha de aba e canudo, em formato e cor idênticos àquela, sendo interdito qualquer outro tipo de revestimento;

d) Fica proibida a construção de coberturas em laje de nível - coberturas planas, em betão armado ou qualquer outro material, mesmo em pequenos volumes, nomeadamente instalações sanitárias ou pequenos acrescentos;

e) Todos os muros e ou guardas que delimitam o terreno e os balcões devem ser construídos em alvenaria de pedra solta, exclusivamente para guarda-corpos ou balcões, devendo os projetos incluir desenhos que mostrem claramente a sua localização e a forma como estes se integram na envolvente;

f) Os muros pré-existentes, quando construídos em alvenaria de blocos de cimento, devem ser contínuos, sem quaisquer frestas ou vazios decorativos, e devem ser rebocados e pintados respeitando a regra prevista na alínea a);

g) Fica proibida a construção de casas em madeira, sejam elas prefabricadas ou executadas de raiz.

6. Até à aprovação do plano de intervenção em espaço rural referido no n.º 1 e sempre que comprovadamente se justifique, em função de critérios de distinção e diferenciação qualificada das edificações, nomeadamente quando as mesmas conjuguem opções edificatórias existentes com outras de traçado mais contemporâneo, é permitida a não aplicação das regras edificatórias previstas no número anterior, desde que as edificações se integrem na envolvente de forma equilibrada e harmoniosa

7. O projeto de arquitetura, no que concerne as distintas opções edificatórias a que se refere o número anterior, deve merecer parecer positivo da Câmara Municipal, tendo em vista garantir a salvaguarda do elevado valor cultural e paisagístico das fajãs humanizadas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 16.º do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO V**

### **SOLO URBANO**

#### **SECÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES COMUNS**

##### **Artigo 49.º**

##### **Ocupação de áreas livres**

No solo urbano admite -se a ocupação de áreas livres nos termos seguintes:

- a) Loteamentos, desde que inseridos na malha urbana existente;
- b) Novas construções, por ocupação de áreas disponíveis na continuidade do tecido edificado ou por substituição de edificações sujeitas a demolição.

##### **Artigo 50.º**

##### **Obras de construção novas**

No solo urbano, as novas construções devem obedecer as seguintes regras:

- a) Integração volumétrica e de composição arquitetónica na área envolvente;
- b) Dotação de estacionamento de acordo com as regras do presente regulamento;
- c) Respeito pelos parâmetros definidos no presente regulamentos;
- d) Acesso por via pública, pavimentada e infraestruturada.

##### **Artigo 51.º**

##### **Obras de alteração ou ampliação**

No solo urbano, as obras de alteração ou de ampliação de construções existentes e ainda a alteração da respetiva utilização obedecem às seguintes disposições:

- a) Manutenção do equilíbrio da composição de fachadas e dos ritmos e composição dos vãos;

- b) Salvaguarda dos elementos arquitetónicos estruturais e de composição externos com valor arquitetónico mais significativo, nomeadamente em termos de configuração, textura e cor dos telhados, cornijas, beirados, socos, cunhais, molduras, materiais e cores de acabamento, caixilharias, entre outros;
- c) Garantia de que a altura da edificação e configuração da cobertura só podem ser alteradas se daí resultar maior equilíbrio para o conjunto urbano no qual se inserem;
- d) Promoção da correção de elementos dissonantes identificados por vistoria municipal;
- e) Dotação de estacionamento de acordo com as regras definidas no presente Regulamento;
- f) Garantia de que o índice de ocupação do solo máxima e o índice de utilização do solo correspondem aos índices da edificação pré-existente, sempre que os mesmos excedam os limites previstos no presente Regulamento para o local;
- g) Permissão da instalação de usos não habitacionais sempre que se mostrem compatíveis com a habitação e desde que tenham acesso direto do espaço público e independente da habitação e não sejam incompatíveis com as capacidades disponíveis de circulação e estacionamento e redes de infra -estruturas.

## **Artigo 52.º**

### **Regime de edificabilidade**

1. No solo urbano aplicam-se os seguintes critérios de edificabilidade:

- a) A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público e à linguagem das edificações, deve respeitar e valorizar a morfologia e imagem urbana envolvente, salvaguardando as áreas de maior sensibilidade, com definição da rede viária, espaços verdes e a afetar a equipamentos em conformidade com a legislação aplicável;
- b) As características tradicionais do aglomerado devem ser respeitadas de modo que o tecido urbano mantenha a sua homogeneidade e consistência de conjunto, nomeadamente no que se refere a materiais de revestimento, coberturas, proporção dos vãos, elementos construtivos e cor;

c) São admitidas obras de alteração e ampliação dos edifícios existentes desde que, simultaneamente, sejam efetuadas obras de reconstrução e conservação de todo o edifício e seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos bem como dos edifícios confinantes;

d) Nas obras de reconstrução, conservação ou alteração, devem ser mantidos pormenores construtivos tais como platibandas, cimalkhas, cornijas, duplo beirado, cantarias, gradeamento, ferragens, molduras, socos, cunhais ou quaisquer outros pormenores com significado arquitetónico, bem como, de igual modo, preservados todos os elementos estruturais da construção, como arcos e abóbadas, bem como os elementos definidores da tipologia do imóvel, como fornos, cisternas anexas à edificação, chaminés e seu remate, mirantes, entre outros.

2. No solo urbano fica interdito:

a) Estabelecer depósitos ou estabelecimentos de exploração industrial ou comercial de sucata;

b) Proceder a qualquer tipo de deposição de resíduos, mesmo que a título transitório;

c) Proceder a quaisquer atividades que possam pôr em risco pessoas e bens, designadamente as que potenciem os riscos de erosão dos solos e de degradação do seu valor ambiental;

d) A demolição de edifícios construídos em pedra de tufo.

3. Nas áreas com ocupação predominantemente habitacional, podem existir equipamentos e edifícios industriais, de comércio e serviços cuja atividade seja compatível com o uso habitacional, desde que providos de sistema de controlo da poluição, e instalados isoladamente de modo a evitar a degradação da qualidade de vida dos residentes e a causar incómodos para o meio ambiente envolvente.

4. Nas áreas com ocupação predominantemente habitacional, podem coexistir equipamentos, serviços e atividades comerciais e produtivas compatíveis, desde que verifiquem os parâmetros máximos de edificabilidade referenciados no presente regulamento.

5. O solo urbano tem um tecido predominantemente consistente onde é possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano de acordo com os índices máximos definidos no presente capítulo.

6. Os critérios de edificabilidade a aplicar no solo urbano são os definidos nas secções do presente capítulo.

### **Artigo 53.º**

#### **Áreas edificadas em zona de risco**

1. As áreas edificadas em zona de risco encontram-se sobrepostas com o solo urbano e correspondem a áreas consolidadas ou parcialmente edificadas em situações de ameaça pela instabilidade de arribas e de movimentos de vertentes, bem como de ameaça por galgamento ou inundações costeiras.

2. As áreas edificadas em zona de risco referidas no número anterior estão devidamente representadas na planta de ordenamento.

3. As áreas edificadas em zona de risco abrangidas pela área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, seguem o regime estatuído pelo respetivo regulamento.

4. As Áreas Edificadas em zona de risco não abrangidas pela área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge correspondem às áreas edificadas ameaçadas pela instabilidade de vertentes, que integram as situações de áreas edificadas em locais identificados como de suscetibilidade elevada à ocorrência de movimentos de vertente.

5. Nas Áreas Edificadas em zona de risco não abrangidas pela área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge referidas no número anterior, observa-se o regime seguinte:

a) São favorecidos os usos de requalificação e valorização destes espaços para o uso público e que minimize as situações de risco de pessoas e bens;

b) São interditas novas obras de construção e de urbanização, até à data de desenvolvimento da cartografia de pormenor de risco de instabilidade de arribas e vertentes;

c) Apenas são permitidas obras de conservação, alteração, reconstrução e ampliação nas construções existentes, desde que estas estejam devidamente legalizadas e sejam observadas as características do património arquitetónico, vernáculo e erudito destas e o disposto nos números seguintes;

d) São permitidas intervenções de requalificação e integração urbanística do espaço público e dos logradouros existentes, sem construção de edifícios, desde que sejam garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e da estabilidade das arribas adjacentes.

6. As obras de ampliação referidas na alínea c) do número anterior não podem corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16 m<sup>2</sup> e ao aumento do número de pisos, exceto nas edificações com áreas inferiores a 36 m<sup>2</sup>, nas quais se admitem que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52 m<sup>2</sup>, bem como em situações que resultem de regulamentação específica associada às atividades económicas, desde que devidamente justificadas, não podendo, em caso algum, corresponder a um aumento do número de pisos.

7. Nas edificações sujeitas a obras de ampliação realizadas nos termos do número anterior não podem ocorrer novas obras de ampliação.

8. Nas áreas edificadas em zona de risco referidas no n.º 1, devem ser minimizadas as situações de risco de pessoas e bens, privilegiando-se os usos de requalificação e valorização que visem a livre fruição destas áreas devendo acautelar-se o seguinte:

a) Minimizar situações de risco, assegurando mecanismos preventivos de transformação e ocupação destas áreas;

b) Propor intervenções que visem a reabilitação e valorização destes espaços para o uso público, criando a oportunidade de relocalização das edificações existentes;

c) Equacionar a relocalização das edificações existentes, bem como definir os usos e as atividades compatíveis com os riscos existentes.

## **Artigo 54.º**

### **Alinhamentos**

Na construção em lotes não edificados, bem como na reconstrução, ampliação e alteração de edifícios, devem ser respeitados os alinhamentos existentes e a imagem urbana da envolvente.

## **Artigo 55.º**

### **Expressão arquitetónica**

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

## **Artigo 56.º**

### **Empreendimentos turísticos**

Nos empreendimentos turísticos de qualquer natureza, os parâmetros de dimensionamento são os constantes no presente regulamento e na legislação vigente.

## **Artigo 57.º**

### **Indústrias e armazéns**

1. Nas atividades afetas a indústria e armazenagem a ampliação de edifícios existentes não pode exceder os índices de ocupação do solo definido na respetiva categoria de espaço.
2. As atividades afetas a indústria e armazenagem devem respeitar a legislação em vigor.

## **Artigo 58.º**

### **Rede viária, estacionamento e espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva**

A rede viária, o estacionamento e espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem observar os parâmetros de dimensionamento constantes do presente regulamento e os definidos na legislação em vigor.

## **SECÇÃO II**

### **SOLOS URBANIZADOS**

#### **SUBSECÇÃO I**

#### **ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS**

##### **Artigo 59.º**

##### **Identificação**

Os espaços urbanos consolidados estão devidamente identificados na planta de ordenamento e são os seguintes:

- a) Vila de Velas, inclui o Centro Histórico de Velas;
- b) Fajã do Ouvidor;
- c) Rosais;
- d) Beira;
- e) Santo Amaro;
- f) Queimada - Fajã de Santo Amaro;
- g) Ribeira do Nabo;
- h) Urzelina;
- i) Terreiros;
- j) Manadas.

##### **Artigo 60.º**

##### **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços urbanos consolidados existem diferentes parâmetros de edificabilidade consoante a sua localização concreta.

2. Na Vila de Velas, com exceção da área afeta ao seu centro histórico, os índices de edificabilidade são os seguintes:

a) Índice de ocupação do solo máximo: 60 %;

b) Índice de utilização do solo máximo: 1,0;

c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70%;

d) A profundidade máxima admitida para as empenas é aquela que respeite os alinhamentos com os edifícios ou parcelas contíguas, desde que sejam asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, bem como a garantia de que as mesmas não provocam perda de privacidade nos espaços confinantes;

e) No caso de se tratar de reconstruções, alterações, ampliações e novas construções, a altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não podendo, em qualquer circunstância, exceder os 3 pisos acima do solo, ou os 9,5 m de altura da fachada, se destinado maioritariamente a uso habitacional, ou 11,5 metros de altura de altura da fachada, se destinado exclusivamente a outro uso.

3. Nos Rosais, Beira, Santo Amaro, Urzelina, Manadas e Fajã do Ouvidor os índices de edificabilidade são os seguintes:

a) Índice máximo de ocupação do solo: 60 %;

b) Índice máximo de utilização do solo: 0,6;

c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70%;

d) A profundidade máxima admitida para as empenas é aquela que respeite os alinhamentos com os edifícios ou parcelas contíguas, desde que sejam asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, bem como a garantia de que as mesmas não provocam perda de privacidade nos espaços confinantes;

e) No caso de se tratar de reconstruções, alterações, ampliações e novas construções, a altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações

Urbanas, não podendo, em qualquer circunstância, exceder os 2 pisos acima do solo, ou os 6,5 m de altura da fachada, se destinado maioritariamente a uso habitacional, ou 7,5 metros de altura de altura da fachada, se destinado exclusivamente a outro uso.

4. Nos Rosais, Santo Amaro, Urzelina, Manadas e Fajã do Ouvidor, no caso de operações de loteamento e parcelas provenientes de operações de destaque, estas devem obedecer, cumulativamente, às seguintes condições:

a) Na habitação isolada:

i) Área mínima do lote: 350 m<sup>2</sup>;

ii) Frente mínima do lote: 15 m.

b) Na habitação geminada:

i) Área mínima do lote: 300 m<sup>2</sup>;

ii) Frente mínima do lote: 10 m.

5. Na Queimada - Fajã de Santo Amaro, Terreiros e Ribeira do Nabo, os índices de edificabilidade são os seguintes:

a) Índice máximo de ocupação do solo: 50 %;

b) Índice máximo de utilização do solo: 0,5;

c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 60%;

d) A profundidade máxima admitida para as empenas é aquela que respeite os alinhamentos com os edifícios ou parcelas contíguas, desde que sejam asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, bem como a garantia de que as mesmas não provocam perda de privacidade nos espaços confinantes;

e) No caso de se tratar de reconstruções, alterações, ampliações e novas construções, a altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não podendo, em qualquer circunstância, exceder os 2 pisos acima do solo

e 6,5 m de altura da fachada, se destinado maioritariamente a uso habitacional, e 7,5 m altura da fachada, se destinadas a outro uso, designadamente o turismo.

6. Na Queimada - Fajã de Santo Amaro, Terreiros e Ribeira do Nabo, no caso de operações de loteamento e parcelas provenientes de operações de destaque, estas devem obedecer, cumulativamente, às seguintes condições:

a) Na habitação isolada:

i) Área mínima do lote: 450 m<sup>2</sup>;

ii) Frente mínima do lote: 12 m.

b) Na habitação geminada:

i) Área mínima do lote: 300 m<sup>2</sup>;

ii) Frente mínima do lote: 10 m.

## **Artigo 61.º**

### **Centro Histórico da Vila de Velas**

1. No Centro Histórico da Vila de Velas, a área a afetar a plano de pormenor está devidamente representada na planta de ordenamento como abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Centro Histórico das Velas (UOPG03 - Centro Histórico da Vila de Velas).

2. Constituem fundamentos da UOPG03 - Centro Histórico da Vila de Velas, o facto de no interior dos espaços urbanos da Vila de Velas, estarem identificados um conjunto de edificações de interesse arquitetónico - o centro histórico e tradicional- que forma um perímetro encerrado, tendo o seu início na Avenida 19 de Outubro, Largo Santo Antão, Largo das Almas, Rua de Santo André, Jardim da República, Rua Teófilo Braga, Rua Infante D. Henrique, Rua das Caravelas, Rua Conselheiro Dr. José Pereira, Avenida de Miguel Bombarda, Largo da Conceição, Rua do Corpo Santo, Rua da Gruta, Rua Poetisa Belmira de Andrade e fechando o perímetro Avenida 19 de Outubro, sendo a interpretação de inclusão no perímetro feita de ambos dos lados de cada arruamento.

3. Nos termos da lei em vigor, o plano de pormenor referido no n.º 1 tem a natureza e plano de pormenor de reabilitação urbana e a sua elaboração e aprovação segue o

regime nela previsto, destinando-se à salvaguarda e valorização do património arquitetónico e urbanístico.

4. Até à data de entrada em vigor do plano de pormenor da UOPG03 - Centro Histórico das Velas e na área por ela abrangida, nas obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução deve atender-se, sem prejuízo da demais legislação aplicável, aos seguintes condicionalismos:

a) As novas construções devem integrar-se no conjunto onde se inserem quanto à forma e volumetria, assim como quanto aos materiais de revestimento, cores, configuração, textura e cor das coberturas, sendo interdito o uso de telha de fibrocimento e chapa zincada como acabamento final das coberturas;

b) As novas construções a implantar devem respeitar os alinhamentos e as cérceas dos edifícios contíguos;

c) No caso de novas construções inseridas em conjunto urbano existente ou no caso de aumento de volume de edifícios existentes, os telhados devem respeitar a escala, forma, pendente e orientação dos telhados dos edifícios confinantes, sendo por norma cobertos com telha de aba e canudo, ou canudo com formato e cor idênticos à telha regional, permitindo-se o uso de telha betão tipo rustico, sendo interdita a cor negra ou outra que não as castanhas ou vermelhas, devendo ser previsto o acondicionamento das águas pluviais através de sistema de caleiras de alumínio lacado de cor cinza, assim como os acessórios de fixação;

d) A ampliação dos edifícios existentes e as novas construções, não devem pôr em causa a existência de logradouro, enquanto elemento constituinte do agrupamento de edifícios em que este se insere, não sendo possível a construção em segunda linha, excetuando-se deste disposto as situações de gaveto;

e) Nas fachadas arquitetonicamente bem caracterizadas devem ser respeitados, em operações de alteração ou ampliação, todos os elementos arquitetónicos que as constituem, tais como, socos, cornijas, cunhais, molduras, óculos, quer ainda o desenho, a cor, os materiais e os acabamentos, é interdita a demolição total ou parcial de edifícios de alvenaria de tufo;

f) Nos edifícios com fachadas arquitetonicamente bem caracterizadas, as intervenções devem cumprir os seguintes requisitos previstos nas alíneas g) a i) seguintes;

g) Os rebocos devem ser feitos em argamassa de cimento, cal e areia de traço semelhante ao existente, caiados ou pintados, nas cores tradicionais;

h) Nas obras incidentes em edifícios existentes, nomeadamente de conservação, alteração e, eventualmente, reconstrução, as janelas, portas e caixilharias, devem ser executadas em madeira no estrito respeito pelos desenhos originais, podendo ser executadas em alumínio, PVC, desde que respeitem aquele desenho original;

i) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, mantendo o desenho e métricas originais, salvo se não for possível por outro processo melhorar as condições de salubridade do edifício;

j) Quando forem encontrados em terrenos públicos ou particulares, por motivo de obras, escavações ou outros trabalhos, monumentos, ruínas, inscrições, moedas ou objetos de valor cultural, a Câmara Municipal ordena, de imediato, a suspensão dos trabalhos e comunica essa ocorrência ao departamento do governo com competência em matéria de cultura.

5. Para além do disposto no número anterior e até à data de entrada em vigor do plano de pormenor da UOPG03 - Centro Histórico da Vila de Velas e na área por ela abrangida, nas obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução deve atender-se ao disposto nos números seguintes.

6. No Centro Histórico da Vila de Velas os índices de edificabilidade são os seguintes:

a) Índice máximo de ocupação do solo máximo: 70 %;

b) Índice máximo de utilização do solo: 1,5;

c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 80 %;

d) A altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não podendo, em qualquer circunstância, exceder os 3 pisos acima do solo, ou os 9,5 m de altura da fachada, se destinado maioritariamente a uso habitacional, ou 11,5 metros de altura de altura da fachada, se destinado exclusivamente a outro uso.

7. No Centro Histórico da Vila de Velas os índices de edificabilidade para novas construções são os seguintes:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 60 %;
  - b) Índice máximo de utilização do solo: 1,2;
  - c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70 %
  - d) A altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não podendo, em qualquer circunstância, exceder os 2 pisos acima do solo, ou os 7,5 m de altura da fachada, se destinado maioritariamente a uso habitacional, ou 8,5 metros de altura de altura da fachada, se destinado exclusivamente a outro uso.
7. No Centro Histórico de Velas deve privilegiar-se a instalação de atividades e serviços ligados ao setor turístico, comércio, cultura e o uso habitacional.

## **SUBSECÇÃO II**

### **ESPAÇOS URBANOS A CONSOLIDAR**

#### **Artigo 62.º**

##### **Identificação**

Os espaços urbanos a consolidar estão devidamente identificados na planta de ordenamento e são os seguintes:

- a) Ribeira da Areia;
- b) Norte Grande;
- c) Santo António;
- d) Toledo;
- e) Beira -São Pedro;
- f) Rosais;
- g) Santo Amaro;
- h) Queimada- Fajã de Santo Amaro;

- i) Ribeira do Nabo;
- j) Urzelina;
- k) Terreiros;
- l) Manadas;
- m) Carregadouro.

## **Artigo 63.º**

### **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços urbanos a consolidar existem diferentes parâmetros de edificabilidade consoante a sua localização concreta, nos termos do disposto nos números seguintes.

2. Nos Rosais, Beira-São Pedro, Santo Amaro, Urzelina, Manadas, Norte Grande, Queimada - Fajã de Santo Amaro, Terreiros, Ribeira do Nabo e Carregadouro, os índices de edificabilidade são os seguintes:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 50 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 0,5;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 60 %;

d) No caso de se tratar de reconstruções, alterações, ampliações, e novas construções, a altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não podendo, em qualquer circunstância, exceder os 2 pisos acima do solo e os 6,5 m de altura da fachada, se destinado maioritariamente a uso habitacional, ou 7,5 m de altura da fachada, se destinadas a outro uso, designadamente o turismo.

3. Nos Rosais, Beira-São Pedro, Santo Amaro, Urzelina, Manadas, Norte Grande, Queimada – Fajã de Santo Amaro, Terreiros, Ribeira do Nabo, Santo António, Toledo, Ribeira da Areia e Carregadouro, no caso de operações de loteamento e parcelas provenientes de operações de destaque, estas devem obedecer, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Na habitação isolada:

i) Área mínima do lote: 450 m<sup>2</sup>;

ii) Frente mínima do lote: 12 m.

b) Na habitação geminada:

i) Área mínima do lote: 300 m<sup>2</sup>;

ii) Frente mínima do lote: 10 m.

4. Em Santo António, Toledo e Ribeira da Areia, os índices de edificabilidade são os seguintes:

a) Índice máximo de ocupação do solo: 30 %;

b) Índice máximo de utilização do solo: 0,4;

c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 50%;

d) No caso de se tratar de ampliações e novas construções, a altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não podendo, em qualquer circunstância, exceder os 2 pisos acima do solo e os 6,5 m de altura da fachada, se destinado maioritariamente a uso habitacional, ou 7,5 m de altura da fachada, se destinadas a outro uso, designadamente o turismo.

## **Artigo 64.º**

### **Regime de edificabilidade na marginal dos Casteletes**

1. Na marginal dos Casteletes, freguesia da Urzelina, Concelho de Velas, os índices de edificabilidade são os seguintes:

a) Índice máximo de ocupação do solo: 30 %;

b) Índice máximo de utilização do solo: 0,4;

c) A profundidade mínima de implantação das empenas são 10 metros do limite do lote contíguo ao arruamento;

d) No caso de se tratar de alterações, ampliações e novas construções, a altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não podendo, em qualquer caso, exceder-se os 2 pisos acima do solo e os 6,5 m de altura, se destinado, maioritariamente, a uso habitacional, ou 7,5 m de altura, se destinadas a outro uso, designadamente o turismo.

2. Nas operações de loteamento e nas parcelas provenientes de operações de destaque, efetuadas nos termos previstos na lei, estas devem obedecer, cumulativamente, às seguintes condições:

a) Na habitação isolada:

i) Área mínima do lote: 450 m<sup>2</sup>;

ii) Frente mínima do lote: 12 m.

b) Na habitação geminada:

i) Área mínima do lote: 300 m<sup>2</sup>;

ii) Frente mínima do lote: 10 m.

## **Artigo 65.º**

### **Zona do Carregadouro**

1. O espaço urbano a consolidar da zona do Carregadouro, referido na alínea m) do artigo 62.º, por conter vazios urbanos, é abrangido por uma unidade operativa de planeamento e gestão, designada por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Carregadouro (UOPG04 – Carregadouro), devidamente representada na planta de ordenamento e desenvolvida por unidades de execução, definidas nos termos da lei em vigor.

2. A UOPG04 - Carregadouro tem a localização seguinte:

a) Norte – Reserva Agrícola, Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal da Zona do Carregadouro e Espaços naturais e culturais da Zona do Carregadouro;

b) Sul – Espaços naturais e culturais da Zona do Carregadouro e Barrancos do Mar;

c) Nascente – Espaços urbanos consolidados da Zona do Carregadouro e Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal da Zona do Carregadouro;

d) Poente – Espaços naturais e culturais da Zona do Carregadouro e Barrancos do Mar.

### **SUBSECÇÃO III**

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

##### **Artigo 66.º**

##### **Identificação**

1. Os espaços de equipamentos urbanos estão devidamente identificados na planta de ordenamento e são os seguintes:

a) Estádio municipal, piscinas municipais, escola profissional, parque multiuso, zona do arco (palco), escola secundária, Jardim da República, situados na Vila de Velas;

b) Margens das linhas de águas que atravessam os espaços em solo urbano.

2. Existem outros espaços de equipamentos urbanos que se enquadram nesta categoria, mas que, devido à sua dimensão, não têm representatividade na planta de ordenamento, localizando-se em solo urbano e no perímetro urbano.

##### **Artigo 67.º**

##### **Regime de ocupação e de utilização do solo**

1. Os espaços de equipamentos urbanos correspondem às áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividade ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo com a estrutura ecológica urbana.

2. Nos espaços de equipamentos urbanos são interditas as ações seguintes:

a) Execução de edificações, com exceção de equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer e pequena restauração ou café, com a área de implantação máxima para edifícios de 40 m<sup>2</sup>, em 1 piso, e de 60 m<sup>2</sup> em 2 pisos, a implantar nos espaços de lazer, devidamente enquadrados em projeto de arquitetura paisagista;

- b) Destruição de solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores vivas;
  - c) Alterações topográficas;
  - d) Deposição de resíduos, nomeadamente entulhos;
  - e) O lançamento de efluentes em meio natural sem tratamento prévio.
3. Nos espaços de equipamentos urbanos, quando integrados em áreas de domínio hídrico e da reserva ecológica, devem ser cumpridos os respetivos regimes em vigor.
4. Nos espaços de equipamentos urbanos que se localizem na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha de São Jorge, aplica-se o regime por nele estabelecido para Zona A – Áreas Naturais e Culturais, cumulativamente com o regime definido nos números anteriores.

#### **SUBSECÇÃO IV**

#### **ESPAÇOS POLIVALENTES INDUSTRIAIS, DE SERVIÇOS E DE LOGÍSTICA**

##### **Artigo 68.º**

##### **Identificação**

1. Os espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística estão devidamente identificados na planta de ordenamento e são os seguintes:
- a) Zona industrial de Velas, nas Levadas;
  - b) Espaço industrial, na Beira;
  - c) Espaço industrial, em São Pedro;
  - d) Espaço da central termoelétrica, na Ribeira do Areeiro;
  - e) Espaço das instalações camarárias, São Pedro;
  - f) Zona Industrial da Urzelina.
3. O espaço de armazenagem de combustíveis do Porto das Velas, não tem representatividade na planta de ordenamento, devido à respetiva dimensão.

## **Artigo 69.º**

### **Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística, as áreas que disponham de projetos de loteamento ou licenciamento eficaz, devem cumprir as respetivas condições.

2. Na inexistência dos instrumentos referidos no número anterior ou tendo-se verificado a caducidade dos mesmos, os espaços polivalentes, industriais, de serviços e de logística, ficam sujeitos aos parâmetros de edificabilidade seguintes:

- a) Índice máximo de ocupação do solo máximo: 70 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo máximo: 0,5;
- c) Altura da fachada máxima: 9 m;
- d) O estacionamento deve respeitar as regras do presente regulamento;
- e) Afastamento mínimo das edificações ao limite posterior do lote: 3 m
- f) Afastamento mínimo das edificações ao limite frontal do lote: 5 m;
- g) Afastamento mínimo das edificações ao lote lateral: variável entre 0 m a 3 m, sendo este último parâmetro para as situações de gaveto;
- h) Ligação ao sistema de abastecimento de água.
- i) Garantia da existência de drenagem e tratamento de águas residuais;
- j) Garantia de ser mantido o alinhamento e altura da fachada dominante, se existentes.

3. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística as tipologias a edificar devem ser definidas em consonância com os edifícios envolventes, quando existentes, ou do tipo dominante no espaço de atividades económicas em questão.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o espaço designado por Parque Industrial das Levadas destina-se à instalação de unidades industriais do tipo 1, 2 e 3, devendo respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Índice máximo de ocupação do solo máximo: 80%;
  - b) Índice máximo de impermeabilização do solo: 90%;
  - c) Índice máximo de utilização do solo: 1,0%;
  - d) Altura máxima da edificação: 9 m, com exceção de situações devidamente justificadas e aceites, fundamentadamente, pelo município, decorrentes da natureza da atividade industrial;
  - e) Sistema de abastecimento de água através de ligação à rede pública ou sistema autónomo;
  - f) Drenagem e tratamento de águas residuais assegurada através de sistema autónomo;
  - g) Respeitar os elementos constantes do plano relativamente ao estacionamento e cargas e descargas;
  - h) Nas áreas ao ar livre não é permitida a acumulação de lixo ou sucatas, devendo ser mantido limpo e ajardinado o espaço não edificado e desobstruídas as vias de acesso.
5. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística é permitida a construção de anexos desde que não habitacionais e que não ocupem uma área superior a 10 % da área total do lote ou prédio em que se implantem, não ultrapassem 100 m<sup>2</sup> de área total de construção, nem um pé-direito superior a 4,5 m, designadamente para controle de acessos, instalações técnicas de abastecimento e serviço, e edificações integradas em estações de tratamento de efluentes.
6. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística é interdita a construção de edifícios destinados a habitação.
7. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística é permitida a instalação de unidades de armazenagem, tratamento, valorização e eliminação de resíduos, subprodutos e biomassa.
8. Sempre que se verifique a instalação de indústrias nos espaços de atividades económicas, em momento prévio à respetiva instalação da rede pública de drenagem e tratamento de águas residuais, essas indústrias devem instruir o pedido de licenciamento junto da entidade competente.

9. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística todas as unidades a instalar devem possuir, dentro do respetivo lote, espaços para estacionamento e para cargas e descargas de matérias-primas ou produtos manufaturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública

10. Estabelece-se uma zona de proteção *non aedificandi* com um raio de 350 m envolvente à central termoelétrica e uma zona de construção condicionada compreendida entre as circunferências de raio 350 m e 500 m conforme delimitado na planta de ordenamento.

11. A edificação na zona de construção condicionada referida no número anterior fica dependente da aceitabilidade, de acordo com a legislação específica em vigor, dos níveis de ruído que se verificam na zona face aos usos propostos.

## **SUBSECÇÃO V**

### **ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS**

#### **Artigo 70.º**

##### **Identificação e caracterização**

1. Os espaços de usos especiais estão devidamente identificados na planta de ordenamento e são os seguintes:

- a) Infraestruturas Aeroportuárias: Aeródromo de São Jorge;
- b) Infraestruturas Portuárias: Porto de Velas.

2. Os outros espaços de uso especial que se enquadram nesta categoria correspondem aos miradouros, que não têm representatividade na planta de ordenamento, devido à respetiva dimensão.

#### **Artigo 71.º**

##### **Regime de ocupação e de utilização do solo**

1. Nos espaços de usos especiais a construção, reconstrução ou ampliação de edificações ou instalações fica condicionada à manutenção do seu interesse público.

2. Qualquer das ações previstas no número anterior deve observar as disposições regulamentares estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente

quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamentos.

3. Nos espaços de uso especial, miradouros, deve prever-se uma área adequada para o estacionamento de veículos automóveis.

## **CAPÍTULO VI**

### **ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

#### **Artigo 72.º**

##### **DIMENSIONAMENTO DE ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

1. Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e de equipamentos de utilização coletiva são os seguintes, com exceção dos aglomerados de Nível I onde os parâmetros urbanísticos são avaliados caso a caso:

- a) 10m<sup>2</sup> por fogo de habitação em moradia unifamiliar;
- b) 10m<sup>2</sup> por cada 120m<sup>2</sup> de área de construção para habitação coletiva
- c) 35m<sup>2</sup> por cada 120m<sup>2</sup> de área de construção para ou alojamento turístico;
- d) 10m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de área de construção de comércio ou serviços;
- e) 5% de área de construção de indústria ou armazéns.

2. Compete à Câmara Municipal definir a utilização das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, em função da sua dimensão, localização e das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística.

3. Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva segue o regime jurídico em vigor para esses espaços.

4. O destino das áreas dimensionadas no presente artigo é fixado no alvará da operação urbanística.

#### **Artigo 73.º**

##### **Características mínimas dos arruamentos**

1. Os novos arruamentos situados no solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e

intensidade dos usos atuais ou previstos dos prédios que servem, com os seguintes parâmetros mínimos:

a) Faixa de rodagem: largura do perfil transversal múltipla de 3,25m, exceto quando o arruamento possua uma única faixa correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que essa largura é, no mínimo, a que garanta a circulação de veículos de emergência e nunca inferior a 3,5 m;

b) Bermas, a acrescer à faixa de rodagem, com largura não inferior a 1 m, de acordo com a legislação específica aplicável;

c) No caso das vias inseridas nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística, a largura do perfil transversal da faixa de rodagem é de 9 m, exceto quando for de sentido único, caso onde se admite os 4,5 m;

d) Estacionamentos laterais, quando existam, com 2,5 m de largura no caso das estradas regionais ou com 2,25 m de largura nos restantes casos, a acrescerem à plataforma da via;

e) Passeios, quando exigíveis, com a largura mínima de 1,20 m.

2. Os arruamentos situados no solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos atuais ou previstos dos prédios que servem, obedecendo ao disposto na legislação regional em vigor.

3. O município pode impor que as infraestruturas viárias a criar possuam características mais exigentes que as que correspondem aos mínimos indicados no número anterior, sempre que:

a) A própria natureza e intensidade das atividades e utilizações dos solos previstas assim o exija ou aconselhe;

b) Essa exigência seja necessária para a continuidade das características geométricas e técnicas da malha viária da área envolvente, existente ou prevista.

4. Sempre que possível, os arruamentos existentes devem ser reformulados de modo a cumprirem as características estabelecidas ou a aproximarem-se o mais possível delas.

## **Artigo 74.º**

### **Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento**

1. Todas as novas edificações devem dispor, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.

2. Para determinação do número de lugares de estacionamento automóvel a exigir nos termos das disposições do presente capítulo, procede-se, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro mais próximo dos valores numéricos encontrados por aplicação das regras que se imponham.

3. Sem prejuízo da aplicação de regras mais exigentes que resultem da estatuição de legislação de carácter geral ou que venham a ser instituídas pelo plano de pormenor do Centro Histórico da Vila de Velas, no dimensionamento do estacionamento os parâmetros mínimos a observar são os seguintes:

a) Veículos ligeiros — área total de 15 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 25 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada, ainda que enterrada no subsolo, ou não;

b) Veículos pesados — área total de 60 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada, ainda que enterrada no subsolo, ou não.

4. As regras estabelecidas no presente capítulo não prejudicam o cumprimento de outras disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa e se sobreponham às disposições estabelecidas em planos municipais de ordenamento do território, sempre que estas se mostrem mais exigentes que as instituídas no presente Regulamento.

## **Artigo 75.º**

### **Estacionamento privativo das edificações**

Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou que venham a ser instituídas por planos de pormenor, devem garantir-se os seguintes mínimos de lugares de estacionamento consoantes os usos em presença:

- a) Uso habitacional – 1 lugar por fogo nas situações de novas edificações;
- b) Uso de comércio ou serviços – pelo menos 1 lugar de estacionamento por estabelecimento, para garantir cargas e descargas, nas situações de novas edificações;
- c) Uso industrial - 1 lugar/ 250m<sup>2</sup> de área de construção;
- d) Alojamento turístico – para os empreendimentos turísticos é aplicável o previsto na legislação em matéria de turismo em vigor, aplicando-se aos estabelecimentos de alojamento local (AL) os seguintes parâmetros:
  - i) Quartos na residência do locador: 1 lugar por cada estabelecimento;
  - ii) Moradias e apartamento: 1 lugar por cada unidade de alojamento;
  - iii) Estabelecimentos de hospedagem e hostel: 20% dos quartos existentes.
- e) Em situações não tipificadas pelo uso, o estacionamento é avaliado caso a caso.

## **Artigo 76.º**

### **Estacionamento de utilização pública**

No estacionamento de utilização públicas aplicam-se as normas da legislação em vigor, sempre que esta exigir alguma especificidade.

## **Artigo 77.º**

### **Situações especiais relativas ao estacionamento**

1. É admitida a comunicação prévia e o licenciamento de obras e a autorização de utilização de edificações sem que as mesmas cumpram os parâmetros e

especificações estabelecidas nos artigos anteriores relativos ao estacionamento, quando se verifique qualquer das seguintes situações especiais:

- a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou as prejudique de modo determinante;
- b) Intervenções em edifícios situados no Centro Histórico da Vila de Velas ou nos núcleos urbanos consolidados de Velas, Urzelina e Norte Grande, com acesso automóvel dificultado;
- c) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;
- d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente quando relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;
- e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

2. Nos casos referidos no número anterior só é dispensado o cumprimento dos parâmetros e especificações ali mencionados, na estrita medida em que tal for imprescindível para a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

3. O disposto nos números anteriores é extensivo, com as devidas adaptações, às disposições a adotar em planos de pormenor ou em operações de loteamento urbano, relativamente a situações de qualquer dos tipos enumerados que se verifiquem no interior das respetivas áreas de intervenção.

## **CAPÍTULO VII**

### **PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **Artigo 78.º**

##### **Execução**

1. A execução da rPDM de Velas processa-se através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2. Excetuam-se do número anterior as situações correspondentes às áreas que estejam previstas no presente regulamento como áreas abrangidas de unidades de planeamento e gestão (UOPG) para serem objeto de plano de pormenor, ou de desenvolvimento de unidades de execução, designadamente as seguintes:

a) UOPG01 – Parque de Combustíveis;

b) UOPG02 – Fajãs, que integra as seguintes subunidades operativas de planeamento e gestão;

i) Sub unidade A – relativa à Fajã das Almas;

ii) Sub unidade B – relativa à Fajã da Ribeira da Areia;

iii) Sub unidade c – relativa à Fajã João Dias.

c) UOPG03 – Centro Histórico da Vila de Velas;

d) UOPG04 – Carregadouro.

## **CAPÍTULO VIII**

### **PROGRAMAÇÃO**

#### **SECÇÃO I**

#### **ORIENTAÇÕES PROGRAMÁTICAS**

##### **Artigo 79.º**

##### **Programação estratégica**

1. A programação estratégica de execução da rPDM de Velas é estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território.
2. A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, delimitar unidades de execução destinadas a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território.

##### **Artigo 80.º**

##### **Mecanismos de perequação**

1. Os mecanismos de perequação a aplicar em solo urbano no âmbito da rPDM de Velas, têm os objetivos seguintes:
  - a) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente zonas verdes;
  - b) Estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção do solo com fins especulativos;
  - c) Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direção das suas intenções.
2. Os mecanismos de perequação referidos no número anterior são utilizados de forma conjugada para garantir a repartição dos benefícios que resultem da rPDM de Velas, nos termos estabelecidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

## **Artigo 81.º**

### **Programação operacional**

1. A programação operacional consiste no estabelecimento, pela Câmara Municipal, de diretrizes de concretização da disciplina decorrente do planeamento urbanístico vigente e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução daquele e da programação estratégica referida no artigo anterior nomeadamente no que se refere:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
- c) Formas de execução, com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou aplicar, e programação temporal.

2. A programação operacional referida na alínea c) do número anterior pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Programa de ação territorial;
- b) Unidade de execução;
- c) Plano de pormenor.

3. Nos termos da legislação, os instrumentos de execução dos planos são os seguintes:

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

## **Artigo 82.º**

### **UOPG01 - Parque de Combustíveis**

1. A área objeto da UOPG01 - Parque Combustíveis, a que se referem o n.º 7 do artigo 7.º e a alínea a) do n.º 2 do artigo 77.º, é constituída pelas zonas preferenciais de construção do parque de combustíveis proposto, devendo, mediante a elaboração de um plano de pormenor, a área utilizada para esse efeito ser integrada em solo urbano, permanecendo o remanescente da área, não utilizada, em solo rústico.

2. O plano de pormenor da UOPG01 - Parque de Combustíveis, referido no número anterior, relativo ao parque de combustíveis das Velas, deve proceder à prévia explicitação do zonamento da área, dos seus fundamentos e efeitos na alteração da classificação do solo, com base na disciplina prevista no presente regulamento.

3. Na elaboração do plano de pormenor relativo à UOPG01 - Parque de Combustíveis, devem ser adotados os objetivos e termos de referência seguintes:

a) Estabelecer o enquadramento legal do plano de pormenor e a caracterização da sua área de intervenção;

b) Fundamentar a área de intervenção necessária a ser reclassificada em solo urbano;

c) Definir os termos de proteção e valorização ambiental e paisagística da área sobrance da UOPG01 - Parque de Combustíveis que permanece em solo rustico;

d) Definir os termos base para elaboração do projeto de conceção e desenho urbano do Parque de Combustíveis a edificar;

e) Estabelecer, de acordo com a lei, o sistema de minimização de riscos para pessoas e bens e, também, os de natureza ambiental;

f) Estabelecer a forma de cumprimento dos requisitos de acesso e exercício da atividade das entidades e profissionais que atuam na área dos gases combustíveis, dos combustíveis e de outros produtos petrolíferos, para cumprimento da lei em vigor.

4. Até à aprovação do plano de pormenor referido no número anterior, na área abrangida pela UOPG01 - Parque de Combustíveis, aplicam-se as regras estabelecidas no presente regulamento para o solo rústico, designadamente o regime de edificabilidade estabelecido para os espaços agrícolas e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal.

5. A UOPG01 - Parque Combustíveis deve garantir a provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

6. A UOPG01 - Parque Combustíveis tem um prazo de caducidade de seis anos, contados da data de entrada em vigor da rPDM de Velas.

7. Findo o prazo referido no número anterior, se a(s) zona(s) que integram a UOPG01 - Parque Combustíveis não for(em) utilizada(s) para aquele efeito específico, estas voltam a ser reafectadas na Reserva Ecológica e na Reserva Agrícola Regional, por efeitos da lei, e mediante alteração, por adaptação, da rPDM de Velas.

8. O disposto no número anterior é aplicável para as áreas sobrantes não utilizadas, no pressuposto de que a zona objeto de plano de pormenor é reclassificada como urbana, nos termos previstos na lei em vigor.

### **Artigo 83.º**

#### **UOPG02 – Fajãs**

A área objeto da UOPG02 - Fajãs, a que se referem o n.º 2 do artigo 48.º e a alínea b) do n.º 2 do artigo 78.º, é a relativa aos aglomerados rurais consubstanciados pela Fajã das Almas, Fajã da Ribeira da Areia e Fajã João Dias, os quais devem ser sujeitos a plano de intervenção no espaço rural, que deve adotar os termos de referência seguintes:

a) Não é admitida a reclassificação do solo rural em solo urbano, exceto em situações fundamentadas e desde que referentes a áreas expressamente destinadas à edificação para fins de utilidade pública, ou de interesse privado de utilização coletiva;

- b) Promover a beneficiação de infraestruturas de circulação de veículos e pessoas;
- c) Promover a criação ou beneficiação de espaços de utilização coletiva, públicos ou privados, e respetivos acessos e áreas de estacionamento;
- d) Promover a criação de condições para a prestação de serviços complementares das atividades autorizadas no solo rural;
- e) Promover operações de proteção, valorização e requalificação da paisagem;
- f) Promover a avaliação das potencialidades e constrangimentos na respetiva área de intervenção e a indicação das atividades e dos usos preferenciais com base a disciplina consagrada na rPDM de Velas e nos outros instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- g) Promover o estudo da paisagem, evidenciando a sua capacidade de carga ou de suporte, de forma a fundamentar o uso, ocupação e transformação do solo rural e a definição de regras de edificabilidade;
- h) Promover a definição de medidas e ações a adotar, nomeadamente quanto à recuperação de áreas degradadas, à valorização da estrutura biofísica do território e correção de dissonâncias;
- i) Promover a requalificação das redes de infraestruturas ajustadas às necessidades dos usos existentes, minimizando o seu impacto na paisagem, através de processos e estudos de ocultação;
- j) Proceder à indicação dos fins a que se destinam as edificações, quando admitidas, e as correspondentes regras de edificabilidade, especificando, entre outros aspetos;
- k) Proceder à definição de um limite máximo para a área de implantação dos edifícios por unidade de superfície e respetiva volumetria;
- l) Proceder à definição da dimensão mínima da parcela, designadamente quando haja lugar a destaque;
- m) Proceder à indicação da altura da fachada, cores e materiais a utilizar e outros elementos considerados necessários à adequada inserção das edificações na paisagem e à preservação do património histórico e cultural, natural ou edificado;

n) Desenvolver a programação de estudos que avaliem a necessidade de requalificar o sistema de saneamento, por forma minimizar efeitos colaterais de uma possível pressão na utilização destas porções de territórios;

o) Promover a avaliação e promoção destas porções de território, por forma a potenciar o sector turístico de qualidade;

p) Promover a avaliação e programação da gestão do tráfego, por forma a retirar pressão viária no acesso a estas porções de território.

### **Artigo 84.º**

#### **UOPG03 - Centro Histórico da Vila de Velas**

1. A área objeto da UOPG03 - Centro Histórico da Vila das Velas, a que se referem os n.ºs 1 e 2 do artigo 61.º e a alínea c) do n.º 2 do artigo 78.º, é a relativa ao Centro Histórico da Vila de Velas, o qual deve ser sujeito à elaboração de um plano de pormenor, que deve adotar os objetivos e termos de referência seguintes:

a) Promover o desenvolvimento equilibrado da Vila das Velas nos seus usos e funções;

b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionamento dos edifícios de acordo com as necessidades de cada uma das funcionalidades;

c) Requalificar e revitalizar os espaços públicos;

d) Promover a salvaguarda do património histórico, arqueológico, arquitetónico e urbanístico;

e) Promover a revitalização do conjunto urbano do Centro Histórico;

f) Restabelecer a segurança e salubridade do edificado;

g) Definir as regras e condições para a identificação, proteção e integração dos valores históricos e arqueológicos;

h) Estabelecer as regras para a conservação e reabilitação do edificado, considerando a otimização energética ambiental do mesmo;

i) Regulamentar as condições de integração de usos de comércio, habitacional, de serviços, e equipamentos, tendo em consideração as características dos edifícios;

j) Conservar e revalorizar todos os edifícios, conjuntos e espaços relevantes, quer para a preservação da imagem da área de intervenção quer para o reforço do seu sentido urbano;

k) Promover a melhor integração da área de intervenção no desenvolvimento da Vila de Velas e assegurar a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes de construção mais recente;

l) Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projetos que visem intervenções nas respetivas áreas de intervenção.

2. Até a data de entrada em vigor do plano de pormenor referido no número anterior, vigoram, na área por ele abrangidas, as regras de edificabilidade estabelecidas presente regulamento para o solo urbano, espaços urbanos consolidados, previstas no artigo 60.º do presente regulamento.

## **Artigo 85.º**

### **UOPG04 - Carregadouro**

1. A área objeto da UOPG04 – Carregadouro, a que se referem o artigo 65.º e a alínea d) do n.º 2 do artigo 78.º, é a relativa ao espaço urbano a consolidar da zona do Carregadouro, devendo a sua ocupação ser desenvolvida mediante unidades de execução, definidas nos termos da lei em vigor, que devem considerar os objetivos e termos de referência seguintes:

a) Promover uma ocupação dos vazios urbanísticos preexistentes que assegure a salvaguarda e valorização das áreas mais sensíveis;

b) Promover a diversidade funcional;

c) Garantir faixas de proteção relativamente às vias e aos ramais de acesso;

d) Melhorar a acessibilidade e a mobilidade;

e) Promover soluções adequadas destinadas ao estacionamento;

f) Promover uma ocupação que assegure a salvaguarda e valorização das áreas mais sensíveis do ponto de vista ambiental e paisagístico, devido à proximidade dos espaços naturais e culturais do solo rústico presente a sul da área de intervenção.

2. Ficam excecionadas do disposto no número anterior, todas a operações urbanísticas a executar em terrenos que confrontem com a estrada regional.

## **SECÇÃO II**

### **CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES**

#### **Artigo 86.º**

##### **Execução em solo urbano**

1. Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas consideradas em regulamento municipal como de impacte relevante, as áreas de cedência destinadas a equipamentos coletivos, espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas viárias são as que resultam da aplicação do disposto Capítulo VI do presente Regulamento, exceto nos casos previstos no número seguinte.

2. Nas áreas que possam vir ser disciplinadas por planos de pormenor, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreende, nos termos que naqueles forem estabelecidos, as componentes seguintes:

a) Cedências gerais destinadas a equipamento, espaços verdes e espaços de utilização coletiva que como tal forem expressamente delimitados nas plantas de zonamento ou de implantação;

b) Cedências locais que possam servir diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

3. Nos casos em que a Câmara Municipal dispense a efetivação total ou parcial das cedências referidas no n.º 1, elas são compensadas através do pagamento em numerário ou em espécie nos termos do disposto no RJUE e no respetivo regulamento municipal.

## **CAPÍTULO IX**

### **Plano Setorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores**

#### **Artigo 87.º**

##### **Regime aplicável**

1. No âmbito do Plano Setorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores – PAE, as áreas de gestão correspondem às áreas preferenciais destinadas à extração de recursos minerais não metálicos.
2. As áreas de gestão referidas no número anterior correspondem à unidade básica de ordenamento e têm como objetivo compatibilizar a maximização da exploração dos recursos minerais não metálicos com a adequada estruturação funcional do território.
3. As áreas de gestão no Concelho de Velas são as constantes do PAE referido no n.º 1.
4. As áreas de gestão referidas no número anterior localizam-se, no solo rural, em espaços agrícolas e espaços de uso agrícola e florestal, e estão devidamente demarcadas na planta de ordenamento.
5. Às áreas de extração de massas minerais localizadas nas áreas de gestão referidas no n.º 3, aplica-se o Regime Jurídico da Revelação e Aproveitamento de Massas Minerais na Região Autónoma dos Açores, em vigor, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 12/2007/A, de 5 de junho, na sua redação em vigor.
6. Nos termos do n.º 7 do artigo 24.º e do n.º 4 do artigo 31.º, nas áreas de gestão referidas nos n.ºs 1 a 4 aplica-se o regime definido pelo presente regulamento para os espaços agrícolas e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, sempre que esse regime o permita, nos termos da legislação em vigor.
7. Nas Áreas de Gestão e nas Áreas de Integração Ambiental e Paisagística do PAE, e no que se refere ao regime jurídico a observar na extração de massas minerais, designadamente quanto ao processo de licenciamento e regulamentação da atividade extrativa, são aplicáveis as normas de execução constantes do Anexo I do Decreto Legislativo Regional n.º 19/2015/A, de 14 de agosto, que aprova o Plano Setorial de

Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores (PAE).

## **CAPÍTULO X**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 88.º**

##### **Revogação**

São revogados o Decreto Regulamentar Regional n.º 7/2005/A, de 23 de março, que ratifica o Plano Diretor Municipal das Velas, e o Decreto Regulamentar Regional n.º 22/2005/A, de 12 de outubro, que aprova a primeira alteração ao Decreto Regulamentar Regional n.º 7/2005/A, de 23 de março, que ratifica o Plano diretor Municipal das Velas.

#### **Artigo 89.º**

##### **Entrada em vigor**

1. A rPDM de Velas entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Jornal Oficial ou à publicação referida no número seguinte, se a mesma for posterior.
2. A rPDM de Velas também é publicada no Diário da República.

## ANEXO I

[a que se refere o n.º 1 do artigo 19.º]

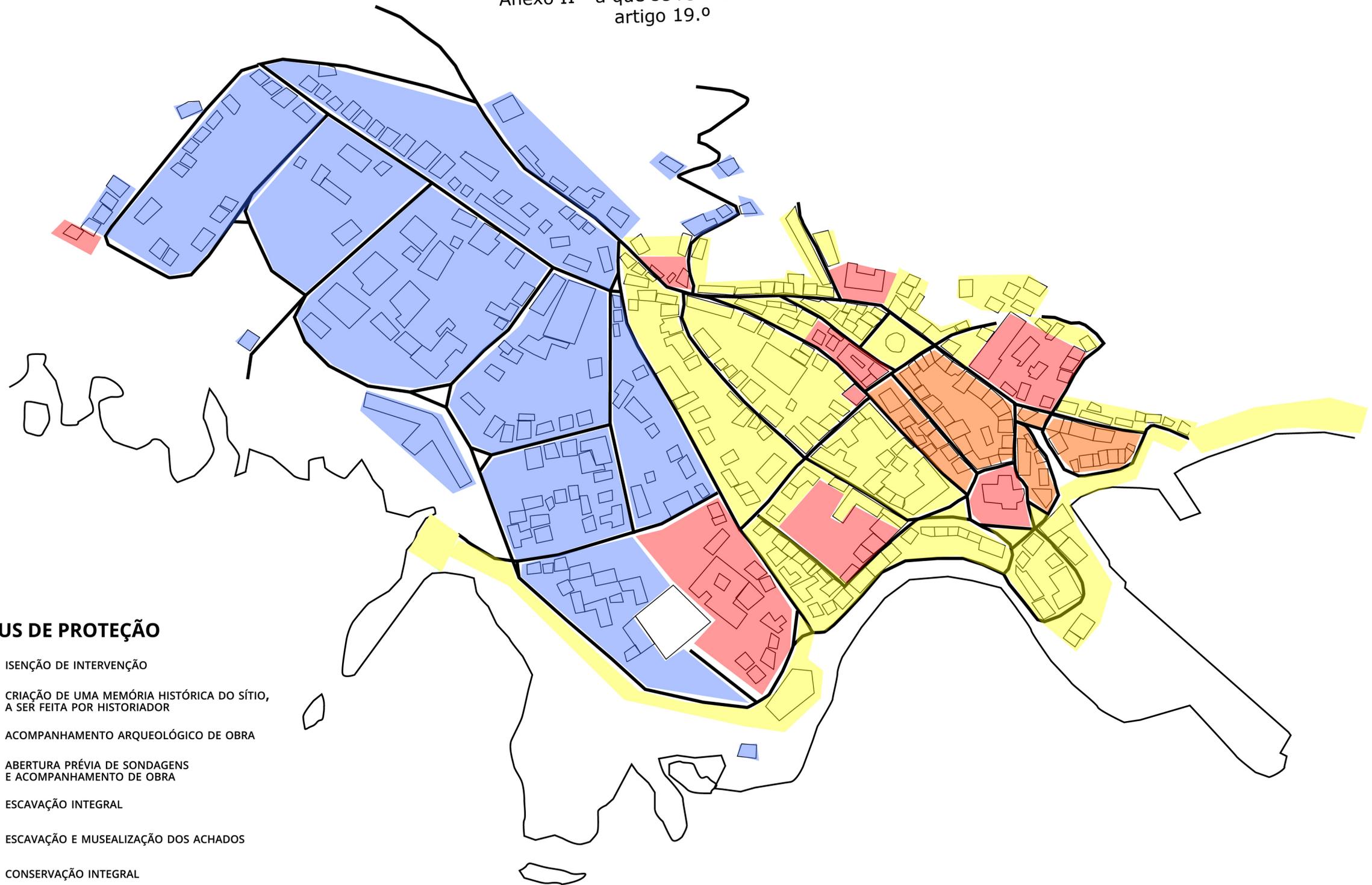
| Freguesia                             | Imóvel   | Diploma de classificação  | Arquitetura | Z. proteção           |
|---------------------------------------|--|---|-------------|-----------------------|
| <b>Imóveis de Interesse Público</b>   |  |   |             |                       |
| Velas                                 | Paços do concelho de Velas                         | Resolução n.º 64/84, de 30 de abril   | Civil       | 50m                   |
| Manadas                               | Igreja de Santa Bárbara                            | Decreto n.º 37 728, de 5 de janeiro de 1950   | Religiosa   | 50m                   |
| Velas                                 | Ermida de Nossa Senhora do Livramento              | Resolução do Conselho do Governo n.º 194/2020, de 15 de julho   | Religiosa   | 50m                   |
| Urzelina                              | Ermida de Jesus Maria José                         | Resolução do Conselho do Governo n.º 194/2020, de 15 de julho   | Religiosa   | 50m                   |
| <b>Imóveis de Interesse Municipal</b> |  |   |             |                       |
| Urzelina                              | Moinho de vento, na Urzelina                       | Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro, reclassificado pelo n.º 07 do artigo 58.º do DLR n.º 43/2008/A, de 8 de outubro  | Civil       | 50m (non aedificandi) |
| Santo Amaro                           | Moinho de vento, na Queimada                       | Resolução n.º 227/98, de 5 de novembro, reclassificado pelo n.º 07 do artigo 58.º do DLR n.º 43/2008/A, de 8 de outubro | Civil       | 50m (non aedificandi) |
| Manadas                               | Moinho de vento, Ladeiras                          | Resolução n.º 38/2000, de 2 de março, reclassificado pelo n.º 07 do artigo 58.º do DLR n.º 43/2008/A, de 8 de outubro   | Civil       | 50m (non aedificandi) |
| Santo Amaro                           | Casa dos Mistérios e o edifício do lagar, Boa-Hora | Resolução n.º 130/2000, de 17 de agosto   | Civil       | 50m                   |
| Velas                                 | Moinho de vento, lugar da Beira                    | Resolução n.º 65/2001, de 17 de maio, reclassificado pelo n.º 07 do artigo 58.º do DLR n.º 43/2008/A, de 8 de outubro   | Civil       | 50m                   |
| Velas                                 | Edifício da Quinta de São Pedro, São Pedro         | Edital n.º 6/2015, de 15 de outubro   | Civil       | 50m                   |
| Velas                                 | Edifício Sede da Santa Casa da Misericórdia de     | Edital n.º 3/2022, de 18 de janeiro   | Civil       | 50m                   |

---

|       |  |                               |       |     |
|-------|--|-------------------------------|-------|-----|
|       | Velas, sito na Rua Miguel Teixeira, n.º 1                |                               |       |     |
| Velas | Igreja de Nossa Senhora da Conceição, Rua do Corpo Santo | Edital n.º 5/22, de 6 de maio | Civil | 50m |

---

Anexo II - a que se refere o n.º 2 do artigo 19.º



**GRAUS DE PROTEÇÃO**

-  ISENÇÃO DE INTERVENÇÃO
-  CRIAÇÃO DE UMA MEMÓRIA HISTÓRICA DO SÍTIO, A SER FEITA POR HISTORIADOR
-  ACOMPANHAMENTO ARQUEOLÓGICO DE OBRA
-  ABERTURA PRÉVIA DE SONDAGENS E ACOMPANHAMENTO DE OBRA
-  ESCAVAÇÃO INTEGRAL
-  ESCAVAÇÃO E MUSEALIZAÇÃO DOS ACHADOS
-  CONSERVAÇÃO INTEGRAL