

Artigo 1.º

O n.º 3 do artigo 39.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa – Açores passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 39.º

(...)

3 – (...)

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...);

e) (...);

f) (...);

g) Espaços urbanos de baixa densidade;

h) (anterior alínea g);

i) (anterior alínea h).»

Artigo 2.º

1.- É aditada no Capítulo V – Qualificação do solo urbano, Secção II – Solo urbanizado, uma Subsecção VII - Espaços urbanos de baixa densidade.

2.- No Capítulo V – Qualificação do solo urbano, Secção II – Solo urbanizado, a atual Subsecção VII – Espaços de uso especial – Equipamentos, assume a renumeração e epígrafe de Subsecção VIII – Espaços de uso especial – Equipamentos, e a atual Subsecção VIII – Espaços de atividades económicas, assume a renumeração e epígrafe de Subsecção IX – Espaços de atividades económicas.

Artigo 3.º

Considerando o referido no n.º 1 do artigo anterior, são aditados os Artigos 47.º A a 47.º D que integram a Subsecção VII - Espaços urbanos de baixa densidade e que têm a redação seguinte:

«SUBSECÇÃO VII

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 47.º - A

Identificação

Os espaços urbanos de baixa densidade compreendem todos os prédios que tenham frente para a Canada Nova do Pópulo, Avenida de Maria Luiza Machado de Faria e Maia, Caminho da Malaca, Rua do Dr. José Pacheco Vieira e Rua das Arrudas, conforme o delimitado na planta de ordenamento, destinando-se à construção de habitações unifamiliares, obedecendo a edificação, nesses espaços, aos condicionamentos apresentados nesta subsecção.

Artigo 47.º - B

Ocupações e utilizações permitidas

Nos espaços urbanos de baixa densidade são permitidas as seguintes construções:

a) É autorizada a construção de habitações unifamiliares, nos prédios cujo relevo natural permita o acesso de viaturas ligeiras ao seu interior e nos prédios que mesmo não tendo frente para as vias tenham possibilidade de acesso nas condições legais, de viaturas ligeiras ao seu interior devendo os requerentes criar todas as infraestruturas necessárias à construção;

b) Pode ainda ser autorizada a edificação de instalações destinadas ao apoio da habitação, bem como da exploração agrícola ou silvo-pastoril.

Artigo 47.º - C

Regime de edificabilidade

Nos espaços urbanos de baixa densidade devem observar-se os seguintes critérios e parâmetros:

a) As construções deverão implantar-se numa faixa de 100 metros dos eixos da via e a, pelo menos, 5 m das restantes extremas, salvo em casos devidamente justificados por razões de integração paisagística;

b) A área total de implantação destinada à habitação, incluindo anexos, não pode exceder os 250 m²;

c) A área total de implantação das construções não pode ainda ultrapassar o índice de utilização de 0,15 m² de construção/metros quadrados da área do terreno;

d) A altura máxima do plano de fachada das construções é de 6,5 m acima da cota natural do solo, com exceção de silos, depósitos de água e outras instalações especiais tecnicamente justificadas;

e) As coberturas serão de telha cerâmica da cor natural do barro da região, com inclinação compreendida entre 15.º e 20.º, exceto em instalações agrícolas especiais tecnicamente justificadas;

f) A edificação da habitação obriga à construção de uma baía recuada de acesso a viaturas, a qual deve ser dimensionada de modo a permitir o desvio e refúgio de um automóvel;

g) O pedido de licenciamento da construção da residência deve incluir o projeto da baía de desvio e refúgio e a sua construção é da responsabilidade do dono da obra;

h) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistema autónomo, que garanta as normas de qualidade legalmente exigidas, aprovado pela Câmara Municipal de Lagoa, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de ligação às redes públicas;

i) Não é autorizado o derrube de árvores, exceto as implantadas a menos de 10 m de distância do polígono de implantação da habitação.

Artigo 47.º - D

Ocupações e utilizações interditas

Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores desta subsecção, nos espaços urbanos de baixa densidade são interditas as seguintes ações:

a) Destruição da camada arável do solo e do revestimento vegetal que não tenha fins agrícolas ou silvo-pastoris, bem como do relevo natural;

b) O corte raso de árvores, salvo se estiver abrangido em projeto de reflorestação, ou licença de corte, aprovados por entidade competente;

c) A deposição de materiais sobrantes, ou de sucata, mesmo que temporariamente;

d) Operações de loteamento que tenham por objeto prédios situados nos espaços urbanos de baixa densidade.»

Artigo 4.º

É revogada a Subsecção VI – Espaços Urbanos de baixa densidade da Secção III – Solo urbanizável do Capítulo V – Qualificação do solo urbano, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa – Açores e, conseqüentemente, a alínea g) do n.º 2 do artigo 52.º e os artigos 61.º a 64.º que a integram.

Artigo 5.º

A alínea a) do n.º 2 do artigo 100.º passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 100.º

(...)

2. (...)

a) Áreas de quintas, ou seja, as áreas de espaços urbanos de baixa densidade;

b)(...)

c)(...)

d)(...)

e)(...))»

Artigo 6.º

A Alteração à Revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa – Açores, entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, no Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores.

Artigo 7.º

O Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa – Açores e a Planta de Ordenamento, com as alterações que agora lhe são introduzidas são republicados em anexo.

Republicação a que se refere o Artigo 7.º do Aviso que procede à alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa – Açores e da Planta de Ordenamento, aprovados e publicados pelo Aviso n.º 19009/2011, de 23 de setembro, publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 184, de 23 de setembro.

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa - Açores

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano Diretor Municipal de Lagoa, Região Autónoma dos Açores, adiante designado por PDM Lagoa, Açores, abrange a totalidade da área do Concelho de Lagoa, Açores, com a delimitação constante na planta de ordenamento, elaborada à escala 1:25.000.

Artigo 2.º

Estratégia e Objetivos

1 - A estratégia de desenvolvimento para o Concelho encontra-se assente nos seguintes objetivos globais de orientação estratégica, aos quais o ordenamento proposto atende:

a) Tornar o concelho de Lagoa, Açores, num território ambientalmente qualificado, onde a fruição e utilização dos espaços naturais reflita a adoção de um modelo de ordenamento e uso do solo sustentável, que atenda designadamente aos valores ambientais e paisagísticos existentes, com destaque para os espaços de valor ecológico e natural;

b) Reforçar a importância da Vila de Lagoa e sua envolvente no contexto do sistema urbano regional;

c) Transformar o concelho de Lagoa, Açores, num espaço economicamente competitivo, no contexto Regional e insular, através de apostas claras na sua vocação residencial, de fixação de estruturas empresariais e tecnológicas de carácter inovador e na salvaguarda das suas atividades tradicionais de valor acrescido, nos sectores primário e secundário, em articulação com as estruturas de ensino e formação;

d) Reforçar os elementos de coesão e desenvolvimento social do Concelho, nos domínios da fixação populacional, promoção do acesso a bens, equipamentos e serviços e infraestruturas urbanísticas gerais;

e) Dotar o concelho de Lagoa de espaços vocacionados para o desenvolvimento da atividade turística.

2 - São ainda definidos os seguintes objetivos específicos, cuja realização contribuirá para a concretização das Linhas de Orientação Estratégica:

a) Promoção do património natural e reforço da estrutura ecológica municipal;

b) Salvaguarda dos recursos naturais;

c) Reforço dos aglomerados rurais;

d) Melhoria das infraestruturas de abastecimento e saneamento;

e) Ordenamento das atividades económicas;

f) Estruturação interna e reforço funcional dos principais aglomerados urbanos e criação de espaços de recreio e lazer urbanos;

g) Aproveitamento e qualificação de edifícios públicos ou com valor patrimonial;

h) Reforço das áreas de acolhimento empresarial no concelho;

i) Reabilitação e enquadramento dos espaços de indústria extrativa;

j) Promoção das atividades de inovação e desenvolvimento tecnológico;

k) Melhoria e reequilíbrio da rede de equipamentos coletivos e de serviços sociais;

l) Desenvolvimento de atividades turísticas sustentadas nos valores ambientais;

m) Promoção da articulação do triângulo turístico Ponta Delgada/Lagoa/Vila Franca do Campo;

n) Desenvolvimento de atividades turísticas e de lazer;

o) Aumento da capacidade de alojamento turístico de qualidade.

3 - O presente Regulamento tem ainda como objetivo estabelecer as principais regras a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na área abrangida pelo PDM de Lagoa, Açores.

4 - O PDM de Lagoa, Açores divide o território municipal em classes, categorias e subcategorias de solo, em função do seu uso dominante, ficando estabelecida a estrutura espacial do território através da articulação e regulamentação destes espaços.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 - O PDM de Lagoa, Açores é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento do Concelho, à escala de 1:25.000;
- c) Planta de condicionantes, à escala de 1:25.000.

2 - O PDM de Lagoa, Açores é ainda acompanhado por:

- a) Volume I - Atualização da Caracterização do Território;
- b) Volume II - Proposta de Ordenamento;
- c) Volume III - Programa de Execução;
- d) Volume IV - Relatório Ambiental;
- e) Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica;
- f) Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Regional;
- g) Planta de enquadramento regional;
- h) Planta da situação existente;
- i) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- j) Carta educativa;
- k) Mapa de ruído (indicadores Lden e Ln);
- l) Carta com a classificação das zonas sensíveis e mistas em termos de ruído;
- m) Relatório e ou planta com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- n) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

Artigo 4.º

Instrumentos de planeamento territorial

Os instrumentos de planeamento territorial em vigor à data de entrada em vigor do presente PDM de Lagoa, Açores, mantêm a sua eficácia pelo período de vigência que lhes está atribuído, sem prejuízo de eventual revisão ou revogação por iniciativa municipal, designadamente:

- a) O Plano de Urbanização da Vila de Lagoa;
- b) O Plano Geral de Urbanização da Vila de Água de Pau;
- c) O Plano de Urbanização e Salvaguarda da Zona da Caloura;
- d) O Plano de Pormenor para a Zona do Pombal.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições:

a) Afastamento (Af) - é a distância entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado;

b) Altura da fachada (Hf) - é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota da soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

c) Área de Construção do Edifício (Ac) - é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

d) Área de Estacionamento (Ae) - superfície para estacionamento exterior de veículos, não incluindo o estacionamento lateral às faixas de rodagem;

e) Área de Implantação de Edifício (Ai) - é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;

f) Área Total de Construção ((somatório)Ac) - é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

g) Área Total de Implantação ((somatório)Ai) - é o somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

h) Área Verde (Av) - área com ocupação predominantemente vegetal onde não é permitida a construção, com exceção de infraestruturas e equipamentos de apoio a atividades desportivo - recreativas e culturais;

i) Arruamento (A) - qualquer via de circulação em solo urbano, usualmente designado por rua ou avenida, podendo ser qualificada como rodoviária ou pedonal, conforme o tipo de utilização, e pública ou privada consoante o título de propriedade;

j) Empreendimento integrado - conforme definido na alínea b) do artigo 5.º do Anexo I do Decreto Legislativo Regional n.º 38/2008, de 11 de a <gosto;

k) Frente de lote (FI) - dimensão do segmento do perímetro do lote confinante com via pública;

l) Índice para arruamentos (Ia) - quociente entre o somatório das áreas de arruamentos e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

m) Índice de Impermeabilização do solo (Iimp) - é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem; cada área impermeabilizada equivalente é calculada pelo produto entre a área de solo a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto; constituem valores de referência para o coeficiente de impermeabilização os seguintes: a) solo ocupado com construções ou com revestimento impermeável - 1; b) solo com revestimento semipermeável -50 %; solo plantado ou solo natural sem qualquer revestimento - 0;

- n) Índice de Ocupação do Solo (Io) - é o quociente entre a área total de implantação ((somatório)Ai) e a área de solo (Ai) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;
- o) Índice de Ocupação do Solo (Io) máximo - é valor máximo admitido que resulta do quociente entre a área total de implantação ((somatório)Ai) e a área de solo (Ai) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;
- p) Índice para loteamento (IL) - quociente entre o somatório das superfícies dos lotes e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- q) Índice para área verde (IVe) - quociente entre o somatório das áreas verdes e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- r) Índice de Utilização (Iu) - é o quociente entre a área total de construção e a área do solo a que o índice diz respeito;
- s) Lote - é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
- t) Loteamento - é a ação que tenha por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou seu parcelamento;
- u) Lugares de estacionamento (Le) - lugares previstos para estacionamento de veículos;
- v) Parcela - é uma porção do território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
- w) Piso (de um edifício) (P) - é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;
- x) Prédio - é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;
- y) Profundidade máxima da construção - dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardoz de um edifício.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Regime e disposições gerais

1 - O regime jurídico das áreas, dos locais ou dos bens imóveis sujeitos a servidão ou a restrições de utilidade pública é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.

2 - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública prevalecem sobre as disposições de Ordenamento do presente PDM de Lagoa, Açores, nos termos da legislação em vigor.

3 - A Câmara Municipal de Lagoa, Açores, atualizará a planta de condicionantes, nos termos da legislação em vigor, sempre que nova legislação introduza alterações ao regime jurídico das servidões administrativas e restrições de utilidade de que trata este capítulo do Regulamento.

Artigo 7.º

Identificação

1 - Regem-se pelo disposto na legislação aplicável as seguintes Servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Recursos Hídricos:
 - i) Leito e Margem de linhas de água;
 - ii) Leito e Margem das águas do mar;
 - iii) Nascentes captadas e não captadas e respetivas zonas de proteção e em articulação com o artigo 78.º.
- b) Áreas de Reserva, Proteção e Conservação da Natureza:
 - i) Reserva Agrícola Regional (RAR);
 - ii) Reserva Ecológica (RE);
 - iii) Reserva Florestal de Recreio - Chã da Macela - Regime Florestal;
 - iv) Parque Natural da Ilha de São Miguel - Área protegida para a gestão de habitats ou espécies da serra de Água de Pau e Área protegida de gestão de recursos da Caloura - ilhéu de Vila Franca;
 - v) Zona Especial de Conservação da Caloura - Ponta da Galera (ZEC PTMIG0020);
- c) Património classificado, identificado no anexo I;
- d) Infraestruturas:
 - i) Proteção a redes de abastecimento de água;
 - ii) Proteção a redes de drenagem de esgotos;
 - iii) Proteção a redes de telecomunicações;
 - iv) Proteção ao traçado de infraestruturas viárias e de acessibilidade;
 - v) Proteção a redes de transporte de energia;
 - e) Proteção a faróis;
 - f) Proteção a marcos geodésicos;
 - g) Proteção a edifícios escolares;
 - h) Explorações de massas minerais.

2 - As áreas, os locais e os bens imóveis sujeitos a Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública que têm representação gráfica possível à escala do PDM estão representados na Planta de Condicionantes.

Artigo 8.º

Reserva Ecológica

1 - A Reserva Ecológica, até à publicação das orientações estratégicas de âmbito nacional e regional, segue o procedimento estabelecido pelo artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março, com observância pelo disposto no artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto.

2 - Nas áreas integradas na Reserva Ecológica e relativamente à prospeção de recursos geológicos, ficam interditas novas explorações ou ampliações das existentes, nos termos definidos pelo anexo II a que se refere o artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 63-B/2008, de 21 de outubro.

CAPÍTULO III

Uso do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 9.º

Identificação

1 - O território municipal encontra-se dividido, para efeitos de aplicação do presente Regulamento, nas seguintes classes de solo:

a) Solo Rural, que se caracteriza por ser aquele onde é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;

b) Solo Urbano, que se caracteriza por ser aquele onde é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou urbanizáveis, constituindo o seu todo o Perímetro Urbano.

2 - As classes de solo indicadas no número anterior estão assinaladas na planta de ordenamento.

3 - O regime aplicável ao solo rural e ao solo urbano no concelho de Lagoa é o definido neste Regulamento, sem prejuízo pelo disposto no POOC, e na respetiva área de intervenção em que o regime dele decorrente é aplicável na área abrangida pelo PDM com as especificações deste Regulamento.

SECÇÃO II

Sistema urbano

Artigo 10.º

Hierarquia e Composição

1 - O sistema urbano do concelho de Lagoa é constituído pelos aglomerados urbanos delimitados na planta de ordenamento.

2 - Para efeitos de planeamento de equipamentos e infraestruturas é definida a seguinte hierarquia de aglomerados:

a) Nível I - Vila de Lagoa;

b) Nível II - Água de Pau;

c) Nível III - Cabouco;

d) Nível IV - Ribeira Chã e Remédios;

e) Nível V - Caloura.

3 - Os perímetros urbanos dos aglomerados estão representados na planta de ordenamento, incluem os elementos constitutivos do solo urbano referidos no Artigo 39.º e 52.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

Qualificação do solo rural

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 11.º

Categorias de solo rural

1 - O solo rural engloba os espaços destinados a aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de proteção ou lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

2 - O solo rural divide-se nas seguintes categorias de solo rural:

a) Espaços florestais: pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, se destinam predominantemente ao desenvolvimento de atividades florestais;

b) Espaços agrícolas: destinam-se à exploração agrícola e outras atividades afins complementares e abrangem os solos incluídos na Reserva Agrícola Regional e outros solos com as características adequadas ao desenvolvimento de atividades agrícolas;

c) Espaços naturais: pelas suas características morfológicas, de importância ecológica e valores naturais existentes, possuem estatuto de conservação, integrando o Parque Natural da Ilha de São Miguel, áreas de Reserva Ecológica, zonas balneares e outros espaços naturais;

d) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos: pelas suas características geológicas e de localização, são suscetíveis de afetação à extração e transformação de inertes;

e) Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas ou ocupações: espaços suscetíveis de ocupação por atividades de serviço ou utilidade pública, que não requeiram a sua classificação como solo urbano.

3 - As categorias de solo rural referidas no número anterior estão assinaladas na planta de ordenamento.

Artigo 12.º

Normas gerais

No solo rural deve ser evitada a construção de novas edificações, admitindo-se como carácter 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 rural em que se inserem.

SECÇÃO II

Espaços florestais

Artigo 13.º

Identificação

Os espaços florestais correspondem a áreas que, pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, se destinam predominantemente ao desenvolvimento de atividades florestais, distinguindo-se as seguintes subcategorias:

a) Espaços Florestais de Produção;

b) Espaços Florestais de Conservação.

Artigo 14.º

Atividades permitidas

Nos espaços florestais são permitidas:

a) A instalação de apoios a atividades de recreio e lazer de iniciativa da Administração Regional ou Local, 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, ou à residência habitual do agricultor de acordo com o presente Regulamento.

Artigo 15.º

Ocupações e utilizações interditas

Nos espaços florestais é interdito:

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

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

c) Proceder a qualquer tipo de deposição de resíduos, mesmo que a título transitório, salvo se de natureza agrícola ou florestal;

d) Proceder a quaisquer atividades que possam pôr em risco pessoas e bens, designadamente as que potenciem os riscos de erosão dos solos e incêndio florestal;

e) Ações de destruição da camada arável do solo ou do revestimento florestal desde que não integradas em técnicas normais de produção vegetal;

f) 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, aprovado por entidade competente;

h) Ações que direta ou indiretamente contribuam para a erosão do solo;

i) A instalação de indústrias na área integrada no POOC da Costa Sul de S. Miguel.

SUBSECÇÃO I

Espaços florestais de produção

Artigo 16.º

Identificação

Os espaços florestais de produção correspondem a áreas que pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, se destinam predominantemente ao fomento e exploração florestal com espécies que estejam bem-adaptadas à região e ofereçam produtividades que garantam a sustentabilidade das empresas de produção florestal sem colocar em risco o equilíbrio edáfico e biofísico.

Artigo 17.º

Ocupações e utilizações condicionadas

1 - Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos espaços florestais de produção são permitidas obras de construção, recuperação e ampliação de edifícios existentes se destinadas a:

- a) Habitação do Proprietário ou titular dos direitos de exploração;
- b) Instalações de apoio às atividades agrícolas ou florestais;
- c) Estabelecimentos industriais associados e de apoio a atividades agroflorestais, caso se localizem fora da área integrada no POOC da Costa Sul de S. Miguel;
- d) Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação.

2 - As edificações permitidas nos termos do presente artigo ficam condicionadas às seguintes prescrições:

- a) Contenção dos processos de disseminação das edificações de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem e os princípios de ocupação do litoral definidos no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Sul da Ilha de São Miguel, a garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;
- b) Respeito pelo padrão de povoamento existente, pela volumetria e pelos materiais típicos da região tendo em vista favorecer a continuidade da arquitetura local e a integração da construção na paisagem rural;
- c) Respeito pelas características das construções existentes, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito;
- d) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do promotor, devendo ser respeitada 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 ainda não exista;
- e) Deve ser garantida a boa integração das edificações e acessos na paisagem, evitando aterros ou desaterros com taludes superiores a 3 metros.

3 - As edificações permitidas nos termos do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do presente artigo estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Dimensão mínima da parcela de 1 ha que confine com a rede viária existente, com exceção das edificações de apoio à atividade florestal desde que a área de construção não exceda 150m²;
- b) A área total de construção ((somatório)Ac) máxima de 500 m², incluindo 250 m² de área de construção máxima afeta a fins habitacionais para residência permanente do agricultor;
- c) A altura 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;

4 - As edificações permitidas nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do presente artigo, estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Dimensão mínima da parcela de 1 ha que confine com a rede viária existente;
- b) Implantação a distância superior a 500 metros de unidade hoteleira ou empreendimento turístico devidamente licenciado;

- c) A área de construção (Ac) máxima não pode exceder 1.000 m²;
- d) O índice de ocupação não pode exceder 2 %;
- e) Altura da fachada máxima: 1 piso ou 3,5 metros;
- f) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;
- g) Serão observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica (poeiras e odores) e sonora.

5 - As construções permitidas nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 estão sujeitas ao seguinte condicionamento: Altura máxima das construções de 6,5 metros, sem prejuízo da altura da fachada da preexistência.

6 - As edificações preexistentes, independentemente da dimensão da exploração, são suscetíveis de ampliação até 35 % da sua área atual de construção, desde que tal seja justificado pela necessidade de melhoria das condições de habitabilidade do fogo ou para guarda de alfaias, e desde que não seja excedida a área máxima de construção de 500 m², incluindo 250 m² de área de construção máxima afeta a fins habitacionais para residência permanente do agricultor.

SUBSECÇÃO II

Espaços florestais de conservação

Artigo 18.º

Identificação e regime

1 - Os espaços florestais de conservação correspondem a áreas que pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, se destinam predominantemente ao desenvolvimento de atividades florestais, mas que se encontram sujeitas a regimes específicos de proteção e conservação, distinguindo-se:

- a) Espaços florestais em áreas de Reserva Ecológica;
- b) Reserva Florestal de Recreio Chã da Macela.

2 - Os espaços florestais de conservação estão condicionados à legislação que lhes é aplicável.

a) Nos espaços florestais em áreas de Reserva Ecológica aplica-se o regime da Reserva Ecológica constante da legislação em vigor;

b) Nas áreas abrangidas pela Reserva Florestal de Recreio de Chã da Macela aplica-se o regime previsto na legislação em vigor.

3 - Nas explorações localizadas nestes espaços fica ainda interdita a plantação de espécies exóticas ou de exploração intensiva, que potenciem os riscos de erosão do solo ou alteração do equilíbrio biofísico existente.

SECÇÃO III

Espaços agrícolas

Artigo 19.º

Identificação

1 - Os espaços agrícolas destinam-se à exploração agrícola e outras atividades afins complementares e abrangem os solos incluídos na Reserva Agrícola Regional e outros solos com as características adequadas ao desenvolvimento de atividades agrícolas.

2 - Constituem objetivos de ordenamento dos espaços agrícolas a preservação e valorização do potencial da estrutura de produção agrícola.

3 - Os espaços agrícolas compreendem as seguintes subcategorias, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços agrícolas de produção;
- b) Espaços agrícolas de conservação.

Artigo 20.º

Regime

Sem prejuízo no disposto nos artigos desta secção, nos espaços agrícolas inseridos na Reserva Agrícola Regional aplica-se o disposto na legislação em vigor relativa à Reserva Agrícola Regional.

SUBSECÇÃO I

Espaços agrícolas de produção

Artigo 21.º

Identificação

1 - Os espaços agrícolas de produção são os que, pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, são suscetíveis de afetação a produção agrícola, podendo abranger áreas de Reserva Agrícola Regional.

2 - Constituem objetivos de ordenamento destes espaços 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.

Artigo 22.º

Ocupações e utilizações condicionadas

1 - Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos espaços agrícolas de produção são permitidas obras de construção, recuperação e ampliação de edifícios existentes se destinadas a:

- a) Habitação do Proprietário ou titular dos direitos de exploração;
- b) Instalações de apoio às atividades agrícolas ou florestais;
- c) Estabelecimentos industriais associados e de apoio a atividades agroflorestais, caso se localizem fora da área integrada no POOC da Costa Sul de S. Miguel;
- d) Empreendimentos de turismo em espaço rural e turismo de habitação.
- e) Outros tipos de empreendimentos turísticos.

2 - As edificações permitidas nos termos do presente artigo ficam condicionadas às seguintes prescrições:

- a) Contenção dos processos de disseminação das edificações de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem e os princípios de ocupação do litoral definidos no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Sul da Ilha de São Miguel, a garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;

b) Respeito pelo padrão de povoamento existente, pela volumetria e pelos materiais típicos da região tendo em vista favorecer a continuidade da arquitetura local e a integração da construção na paisagem rural;

c) Respeito pelas características das construções existentes, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito;

d) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do promotor, devendo ser respeitada 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 ainda não exista;

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

3 - As edificações permitidas nos termos do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do presente artigo estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Manutenção do espaço rural, permitindo exclusivamente a construção em parcelas com área superior ou igual a 2500 m² quando confinantes com a rede viária existente, pavimentada e infra-estruturada ou 5000 m² quando confinem com estrada regional;

b) Índice máximo de utilização: 0,15;

c) A área total de construção (Ac) máxima não pode exceder:

i) Os 500 m² de área total de construção ((somatório)Ac) máxima, incluindo 250 m² de área de construção máxima afeta a residência permanente do agricultor;

ii) Os 500 m² de área de construção máxima (Ac) nos casos referidos na alínea b) do n.º 1;

d) A altura máxima das edificações, 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.

4 - As edificações permitidas nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do presente artigo estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Dimensão mínima da parcela de 1 ha que confine com a rede viária existente;

b) A área de construção (Ac) máxima não pode exceder 1.000 m²;

c) O índice de ocupação não pode exceder 2 %;

d) Número de pisos: 1 piso ou 3,5 m;

e) Implantação a distância superior a 500 metros de unidade hoteleira ou empreendimento turístico devidamente licenciado;

f) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;

g) Serão observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica (poeiras e odores) e sonora.

5 - As edificações permitidas nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 estão sujeitas a uma altura máxima das construções de 6,5 metros, sem prejuízo da altura da fachada da preexistência.

6 - As construções permitidas nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Na área de intervenção do POOC da Costa Sul de S. Miguel apenas podem ser localizados entre Santa Cruz Lagoa e Água de Pau;

- b) Categoria dos empreendimentos igual ou superior a 3 estrelas;
- c) Índice máximo de utilização - 0,20;
- d) Índice máximo de utilização - 0,15 (aplicável somente aos Aldeamentos Turísticos e Apartamentos Turísticos);
- e) Índice máximo de impermeabilização do solo - 35 % (exceto recintos desportivos);
- f) Número máximo de pisos é 3 (altura da fachada máxima 11,5 m) no caso de estabelecimentos hoteleiros;
- g) Número máximo de pisos 2 (altura da fachada máxima 8 m), no caso de Aldeamentos Turísticos e Apartamentos Turísticos;
- h) As novas edificações devem 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;
- k) No caso de uma mesma unidade cadastral ser objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos ou apartamentos turísticos é aplicável o índice de utilização máximo admissível.

7 - As edificações preexistentes, independentemente da dimensão da exploração, são suscetíveis de ampliação até 35 % da sua área atual de construção, desde que tal seja justificado pela necessidade de melhoria das condições de habitabilidade do fogo ou para guarda de alfaias, e desde que não seja excedida a área máxima de construção de 500m², incluindo 250 m² de área de construção máxima afeta a fins habitacionais para residência permanente do agricultor.

SUBSECÇÃO II

Espaços agrícolas de conservação

Artigo 23.º

Identificação

1 - Os espaços de agrícolas de conservação são os que, pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, são suscetíveis de afetação a produção agrícola, encontrando-se sujeitos ao regime da Reserva Ecológica.

2 - Constituem objetivos de ordenamento destes espaços, a preservação e valorização da sua estrutura de produção agrícola, atendendo simultaneamente aos objetivos de preservação dos ecossistemas ecológicos abrangidos pela Reserva Ecológica.

Artigo 24.º

Regime

Nos espaços agrícolas de conservação aplica-se o disposto na legislação que lhes é aplicável.

SECÇÃO IV

Espaços naturais

Artigo 25.º

Identificação e regime

1 - Os espaços naturais são os que, pelas suas características morfológicas, de importância ecológica e valores naturais existentes possuem estatuto de conservação, integrando o Parque Natural da Ilha de São Miguel, áreas de Reserva Ecológica, zonas balneares e outros espaços naturais.

2 - Constituem objetivos de ordenamento destes espaços a preservação e valorização da sua estrutura de interesse ecológico e ambiental, bem como a salvaguarda dos valores do património natural, paisagístico, geológico, faunístico e botânico.

Artigo 26.º

Subcategorias

Nos espaços naturais são identificadas as seguintes subcategorias:

- a) Parque Natural da Ilha de São Miguel;
- b) Áreas de Reserva Ecológica - Proposta;
- c) Zonas balneares;
- d) Outros espaços naturais.

SUBSECÇÃO I

Parque natural da ilha de S. Miguel

Artigo 27.º

Identificação

1 - O Parque Natural da Ilha de São Miguel prossegue os objetivos gerais e de gestão próprios da Rede Regional de Áreas Protegidas e os objetivos específicos inerentes às categorias de áreas protegidas nele existentes.

2 - No concelho de Lagoa, integram o Parque Natural da Ilha de São Miguel as seguintes áreas protegidas:

- a) Área protegida para a gestão de habitats ou espécies da Serra de Água de Pau;
- b) Área protegida de gestão de recursos da Caloura - Ilhéu de Vila Franca do Campo;
- c) ZEC Caloura Ponta da Galera - Rede Natura 2000.

DIVISÃO I

Área protegida para a gestão de habitats ou espécies da Serra de Água de Pau

Artigo 28.º

Identificação e regime

A Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Serra de Água de Pau obedece aos objetivos de gestão referentes à respetiva categoria de área protegida e ao regime específico definido no Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho, que procede à criação do Parque Natural da Ilha de São Miguel.

DIVISÃO II

Área protegida de gestão de recursos da Caloura - Ilhéu de Vila Franca do Campo

Artigo 29.º

Identificação e regime

1 - A Área Protegida de Gestão de Recursos da Caloura - ilhéu de Vila Franca do Campo, obedece aos objetivos de gestão referentes à respetiva categoria de área protegida e ao regime específico definido no Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho, que procede à criação do Parque Natural da Ilha de São Miguel.

2 - A área protegida de gestão de recursos da Caloura - ilhéu de Vila Franca do Campo integra a Zona Especial de Conservação Caloura - Ponta da Galera (PTMIG0020), aplicando-se cumulativamente o regime estabelecido nos artigos seguintes.

DIVISÃO III

Zona especial de conservação Caloura - Ponta da Galera - Rede Natura 2000

Artigo 30.º

Identificação e regime

1 - A Zona Especial de Conservação Caloura - Ponta da Galera (código: PTMIG0020), que integra a Rede Natura 2000, tem como objetivo a proteção do meio ambiente e da paisagem, assim como os seus valores de fauna e flora, contra as formas de degradação dos recursos naturais que ponham em causa a manutenção do equilíbrio ecológico.

2 - Nesta subcategoria, sem prejuízo do disposto no regime associado à RE, aplica-se o regime associado à Rede Natura 2000 e as medidas minimizadoras e preventivas relativas à Zona Especial de Conservação Caloura - Ponta da Galera:

- a) Melhorar a eficácia do licenciamento das atividades de exploração costeira;
- b) Aumentar a fiscalização das atividades na área;
- c) Melhorar o sistema de gestão de resíduos (recolha);
- d) Monitorizar os principais recursos costeiros explorados;
- e) Promover o interesse público em relação à conservação da natureza e alertar para a sensibilidade da área e dos ecossistemas;
- f) Quantificar a intensidade de uso e os impactos das atividades humanas acima identificadas;
- g) Ações de Sensibilização e Educação Ambiental;
- h) Aplicar as atuais reservas das lapas a outros recursos costeiros (cracas - *Megabalanus azoricus*, cavacos - *Scyllarides latus*, polvos - *Octopus vulgaris*, e outros);
- i) Realizar ações de limpeza da costa e fundos submarinos.

3 - A regulamentação e gestão da Zona Especial de Conservação da Ponta da Galera-Caloura, integrado na Rede Natura 2000, é da responsabilidade da Direção Regional com competência na área do ambiente, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 31.º

Atividades condicionadas

Nas áreas abrangidas pela Zona Especial de Conservação Caloura - Ponta da Galera - Rede Natura 2000, sem prejuízo do previsto na legislação em vigor, o licenciamento das seguintes

atividades, está condicionado a parecer prévio da Direção Regional com competência na área do Ambiente:

- a) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, demolição, conservação e ampliação, até um limite de 25 % da área atual;
- b) A alteração da utilização atual do solo que abranja áreas contínuas superiores a 3 ha, bem como as alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal natural, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais;
- c) A alteração do uso atual dos terrenos das zonas húmidas ou marinhas, assim como as alterações à sua configuração e topografia;
- d) A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das já existentes;
- e) A instalação de infraestruturas de saneamento básico, de produção de energia, assim como de novas linhas aéreas de transporte de energia e de comunicações à superfície do solo fora dos perímetros urbanos;
- f) A abertura de trilhos pedestres e a prática de alpinismo, escalada e montanhismo.

Artigo 32.º

Atividades interditas

Nas áreas abrangidas pela Zona Especial de Conservação Caloura - Ponta da Galera - Rede Natura 2000 são interditas as seguintes atividades:

- a) A colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção, incluindo a destruição de ninhos e a apanha de ovos, perturbação ou destruição dos seus habitats, com exceção das ações com fins científicos devidamente autorizadas pela Secretaria Regional com competência na área do ambiente;
- b) O licenciamento de operações de loteamento urbano e industrial, fora dos perímetros urbanos;
- c) A realização de obras de construção civil em terrenos com inclinação superior a 30 %, excetuando-se a realização de ações de interesse público, como tal reconhecido por despacho da Secretaria Regional com competência na área do ambiente;
- d) O lançamento de águas residuais industriais ou domésticas não tratadas, excedentes de pesticidas ou de caldas pesticidas, nos cursos e planos de água, no solo ou no subsolo;
- e) A deposição de sucatas, de inertes ou de outros resíduos sólidos e líquidos que causem impacto visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água;
- f) O pastoreio nas áreas de proteção das turfeiras e restantes zonas húmidas;
- g) Quaisquer ações suscetíveis de potenciar o risco de erosão natural, nomeadamente as mobilizações de solo em encostas com declive superior a 10 %, de limpeza de matos com lâmina frontal no exercício de atividades agroflorestais e movimentação de terras que não sejam efetuadas segundo as curvas de nível;
- h) A introdução de espécies animais ou vegetais exóticas, invasoras ou infestantes constantes dos anexos I e III do Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de dezembro;
- i) A instalação de explorações para a extração marinha e terrestre de areias ou outros materiais inertes, bem como a transmissão de licenças de exploração eventualmente existentes;
- j) A prática de campismo ou caravanismo fora dos locais para tal destinados;

k) A prática de atividades desportivas motorizadas suscetíveis de provocarem poluição ou ruído ou deteriorarem as características naturais da área;

l) A circulação de veículos motorizados fora das estradas e dos caminhos excetuando-se as atividades agroflorestais, pecuárias e de vigilância e segurança.

SUBSECÇÃO II

Áreas de reserva ecológica

Artigo 33.º

Identificação e Regime

1 - Encontram-se classificadas na subcategoria dos espaços naturais - Reserva Ecológica, os espaços inseridos em áreas de Reserva Ecológica que não se sobreponham a espaços agrícolas, a espaços florestais ou espaços classificados noutras subcategorias dos espaços naturais.

2 - Nas áreas classificadas como Reserva Ecológica aplica-se o regime em vigor apresentado no artigo 8.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO III

Zonas balneares

Artigo 34.º

Identificação e regime

1 - As zonas balneares do município de Lagoa encontram-se identificadas na planta de ordenamento e são as seguintes:

- a) ZB1 - Zona balnear de Lagoa;
- b) ZB2 - Zona balnear da Baía do Bairro Social;
- c) ZB3 - Zona balnear da Baixa da Areia;
- d) ZB4 - Zona balnear de Poças da Caloura;
- e) ZB5 - Zona balnear do Porto da Caloura.

2 - Os equipamentos e serviços de apoio de cada zona balnear, bem como o nível e as características dos equipamentos e das infraestruturas associadas a cada uma destas zonas, são os definidos no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Sul de S. Miguel ratificado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A de 5 de dezembro.

SUBSECÇÃO IV

Outros espaços naturais

Artigo 35.º

Identificação e regime

1 - As áreas classificadas como outros espaços naturais correspondem a áreas que, não estando inseridas nas restantes subcategorias dos espaços naturais, têm especial interesse ambiental e importância para a conservação dos recursos e do património natural.

2 - Estas áreas encontram-se classificadas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Sul de S. Miguel, ratificado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A de 5 de dezembro, como Áreas de especial interesse ambiental e como outras áreas naturais e culturais.

3 - Nestas áreas aplica-se o disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Sul de S. Miguel.

SECÇÃO V

Espaços afetos à exploração de recursos geológicos

Artigo 36.º

Identificação e objetivos

1 - Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos são os que, pelas suas características geológicas e de localização, são suscetíveis de afetação à extração e transformação de inertes.

2 - Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos compreendem as explorações existentes e encontram-se identificados na Planta de Ordenamento.

3 - Constituem objetivos de ordenamento destes espaços a manutenção da área de lavra, bem como a reabilitação das antigas explorações, pela implementação dos respetivos planos de recuperação ambiental de pedreiras e escombrelas, nos termos da legislação aplicável.

SECÇÃO VI

Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas ou ocupações - infraestruturas portuárias e de defesa costeira

Artigo 37.º

Identificação e regime

1 - As infraestruturas portuárias e de defesa costeira correspondem às infraestruturas de defesa costeira previstas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Sul de S. Miguel e às infraestruturas portuárias existentes no município de Lagoa, que são seguintes:

a) Classificados como de classe D:

i) Porto de Lagoa;

ii) Porto da Caloura;

b) Classificado como portinho:

i) Portinho da Fábrica.

2 - As infraestruturas portuárias legalmente classificadas na classe D deverão ser mantidas e requalificadas sempre que as funções de suporte às atividades pesqueiras o justifiquem.

3 - O Portinho da Fábrica deve ser mantido como infraestrutura de uso múltiplo condicionado pelas utilizações definidas no regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Sul de S. Miguel quando afetas ao uso balnear.

4 - Sem prejuízo da legislação específica aplicável e da aprovação da respetiva entidade competente, a construção de novas obras marítimas só é permitida quando associadas a áreas edificadas ou a áreas balneares e visem a proteção e salvaguarda de pessoas e bens, desde que sejam salvaguardados os respetivos impactos ambientais.

CAPÍTULO V

Qualificação do solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 38.º

Solo urbano

1 - O solo urbano, é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou urbanizáveis, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

2 - 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.

3 - Os elementos constituintes do solo urbano encontram-se delimitados na planta de ordenamento:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

4 - 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.

5 - Nas operações urbanísticas em que 10 % da área bruta de construção se destine a habitação social, admite-se uma majoração em 2 % da área bruta de construção admitida para a subcategoria de solo onde se inserem, podendo corresponder a mais um piso, desde que sejam garantidas adequadas condições de acessibilidade rodoviária.

6 - Os critérios de edificabilidade a aplicar no solo urbano são os definidos nas Secções deste capítulo do presente Regulamento.

SECÇÃO II

Solo urbanizado

Artigo 39.º

Definição

1 - O solo urbanizado é constituído por áreas urbanizadas ou comprometidas para uso habitacional, de comércio, serviços e turismo, áreas de equipamentos e áreas industriais urbanas já existentes.

2 - O solo urbanizado 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 na presente secção.

3 - O solo urbanizado divide-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços centrais - nível I (Vila de Lagoa);
- b) Espaços centrais - zona de risco;
- c) Espaços residenciais - nível II (Água de Pau);

- d) Espaços residenciais - nível III (Cabouco);
- e) Espaços residenciais - nível IV (Ribeira Chã e Remédios);
- f) Espaços residenciais - nível V (Caloura);
- g) Espaços urbanos de baixa densidade;
- h) Espaços de uso especial - Equipamentos;
- i) Espaços de atividades económicas.

Artigo 40.º

Disposições gerais relativas ao uso e ocupação do solo urbanizado

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

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

2 - No solo urbanizado, 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) Na construção em lotes não edificados, bem como na reconstrução, ampliação e renovação de edifícios, serão respeitados os alinhamentos existentes e a imagem urbana da envolvente;

c) O número de pisos admissível é determinado em função da média de pisos do arruamento ou frente edificada onde se integre, não podendo, contudo, ultrapassar as disposições constantes no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RGEU), neste domínio;

d) As características tradicionais do aglomerado devem ser respeitadas de modo a 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;

e) São admitidas obras de alteração e ampliação dos edifícios existentes desde que, simultaneamente, sejam efetuadas obras de recuperação e restauro 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;

f) Nas obras de recuperação, beneficiação ou ampliação, serão mantidos pormenores construtivos tais como platibandas, cimalthas, cornijas, duplo beirado, cantarias, gradeamento, ferragens, molduras, socos, cunhais ou quaisquer outros pormenores com significado arquitetónico; serão de igual modo mantidos 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;

g) É permitida a 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 infraestruturas.

3 - 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.

4 - A profundidade máxima da construção é de 15 metros, não podendo a nova construção exceder a profundidade dos edifícios confinantes até à profundidade mínima de 12 m, sem prejuízo do estabelecido no artigo 59.º do RGEU.

5 - É permitida a construção de anexos não habitacionais, desde que não ultrapassem 40 m², não podendo ser ultrapassada a cêrcea do edifício confinante.

6 - No solo urbanizado é 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.

SUBSECÇÃO I

Espaços centrais - Nível I (Vila de Lagoa)

Artigo 41.º

Regime de edificabilidade

Nos espaços centrais de nível I - Vila de Lagoa em solo urbanizado, a área a sujeitar a projeto de loteamento ou a edificabilidade à parcela fica sujeita aos seguintes índices de edificabilidade:

a) O Índice de ocupação máximo (Ii): 70 %;

b) O Índice de utilização máximo (Iu): 1,5;

c) Para as reconstruções, 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 RGEU, não podendo em qualquer circunstância exceder os 4 pisos, ou os 12,5 metros;

d) Excetua-se do disposto na alínea anterior os empreendimentos turísticos do tipo estabelecimentos hoteleiros, para os quais se admitem 4 pisos, ou 15 metros de altura.

SUBSECÇÃO II

Espaços centrais - Zona de risco

Artigo 42.º

Identificação

1 - O solo urbanizado referente aos espaços centrais em zona de risco compreende as áreas identificadas no POOC da Costa Sul de S. Miguel como áreas edificadas em zona de risco, correspondendo às seguintes situações:

a) Áreas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes, que integram as situações de edificações localizadas junto às cristas das arribas e vertentes de elevada instabilidade, e que se identificam em Santa Cruz;

b) Áreas ameaçadas pelo avanço das águas do mar, que integram as áreas edificadas consolidadas, onde se têm verificado danos significativos em edificações por ação direta do mar, e que se identificam no concelho de Lagoa a Leste do Porto dos Carneiros.

2 - Nas áreas edificadas em zonas de risco 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.

Artigo 43.º

Regime

1 - No solo urbanizado referente aos espaços centrais em zona de risco deve ser equacionada a realocação das edificações existentes, bem como definidos os usos e as atividades compatíveis com os riscos existentes.

2 - Nos espaços centrais em zona de risco são interditas obras de construção.

3 - As obras de reconstrução e ampliação regem-se pelas seguintes disposições:

a) Nas áreas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes deve ser apresentada, na instrução da memória descritiva e justificativa, a indicação da natureza e condições do terreno, nomeadamente a explicitação das condições geológicas e geotécnicas do local que deverão estar em conformidade com legislação e códigos de construção vigentes, tendo em condição a minimização de risco e impactes;

b) Nas áreas ameaçadas pelo avanço das águas do mar o licenciamento destas obras fica interdito até à execução das respetivas obras de defesa costeira;

c) Aplicam-se às obras de ampliação os índices da classe de espaço envolvente, espaços centrais de nível I - Vila de Lagoa.

4 - Os espaços intersticiais nas áreas edificadas em zonas de risco poderão ser alvo de intervenções com o objetivo de garantir o equilíbrio urbano através de ações de requalificação e integração urbanística do espaço público desde que sejam garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e acautelados os riscos de estabilização das arribas adjacentes.

SUBSECÇÃO III

Espaços residenciais - Nível II (Água de Pau)

Artigo 44.º

Regime de edificabilidade

Nos espaços centrais de nível II - Água de Pau em solo urbanizado aplicam-se os seguintes índices de edificabilidade:

a) O Índice de ocupação máximo (Ii): 70 %;

b) O Índice de utilização máximo (Iu): 1,0;

c) Para as reconstruções, 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 RGEU, não podendo em qualquer circunstância exceder os 3 pisos acima do solo, ou os 9,5 m de altura, se destinado maioritariamente a uso habitacional, ou 12,5 m de altura, se destinado exclusivamente a outro uso.

SUBSECÇÃO IV

Espaços residenciais - Nível III (Cabouco)

Artigo 45.º

Regime de edificabilidade

Nos espaços residenciais de nível III - Cabouco em solo urbanizado aplicam-se os seguintes índices de edificabilidade:

a) O Índice de ocupação máximo (Io): 50 %;

b) O Índice de utilização máximo (Iu): 0,9;

c) Para as reconstruções, 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 RGEU, não podendo em qualquer circunstância exceder os 2 pisos acima do solo, ou os 6,5 m, se destinado maioritariamente a uso habitacional, ou 7,5 metros de altura, se destinado exclusivamente a outro uso.

SUBSECÇÃO V

Espaços residenciais - Nível IV (Ribeira Chã e Remédios)

Artigo 46.º

Regime de edificabilidade

Nos espaços residenciais de nível IV - Ribeira Chã e Remédios em solo urbanizado aplicam-se os seguintes índices de edificabilidade:

a) O Índice de ocupação máximo (Ii): 40 %;

b) O Índice de utilização máximo (Iu): 0,7;

c) Para as reconstruções, 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 RGEU, não podendo em qualquer circunstância exceder os 2 pisos acima do solo, ou os 6,5 m, se destinado maioritariamente a uso habitacional, ou 7,5 metros de altura, se destinado exclusivamente a outro uso.

SUBSECÇÃO VI

Espaços residenciais - Nível V (Caloura)

Artigo 47.º

Regime de edificabilidade

Nos espaços residenciais de nível V - Caloura em solo urbanizado aplicam-se as disposições constantes no Plano de Urbanização e Salvaguarda da Zona da Caloura, aprovado pela Portaria n.º 51/87, de 29 de setembro, bem como as disposições do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Sul de S. Miguel ratificado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A de 5 de dezembro.

SUBSECÇÃO VII

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 47.º - A

Identificação

Os espaços urbanos de baixa densidade compreendem todos os prédios que tenham frente para a Canada Nova do Pópulo, Avenida de Maria Luiza Machado de Faria e Maia, Caminho da Malaca, Rua do Dr. José Pacheco Vieira e Rua das Arrudas, conforme o delimitado na planta de ordenamento, destinando-se à construção de habitações unifamiliares, obedecendo a edificação, nesses espaços, aos condicionamentos apresentados nesta subsecção.

Artigo 47.º - B

Ocupações e utilizações permitidas

Nos espaços urbanos de baixa densidade são permitidas as seguintes construções:

- a) É autorizada a construção de habitações unifamiliares, nos prédios cujo relevo natural permita o acesso de viaturas ligeiras ao seu interior e nos prédios que mesmo não tendo frente para as vias tenham possibilidade de acesso nas condições legais, de viaturas ligeiras ao seu interior devendo os requerentes criar todas as infraestruturas necessárias à construção;
- b) Pode ainda ser autorizada a edificação de instalações destinadas ao apoio da habitação, bem como da exploração agrícola ou silvo-pastoril.

Artigo 47.º - C

Regime de edificabilidade

Nos espaços urbanos de baixa densidade observam-se os seguintes critérios e parâmetros:

- a) As construções deverão implantar-se numa faixa de 100 metros dos eixos da via e a, pelo menos, 5 m das restantes extremas, salvo em casos devidamente justificados por razões de integração paisagística;
- b) A área total de implantação destinada à habitação, incluindo anexos, não pode exceder os 250 m²;
- c) A área total de implantação das construções não pode ainda ultrapassar o índice de utilização de 0,15 m² de construção/metros quadrados da área do terreno;
- d) A altura máxima do plano de fachada das construções é de 6,5 m acima da cota natural do solo, com exceção de silos, depósitos de água e outras instalações especiais tecnicamente justificadas;
- e) As coberturas serão de telha cerâmica da cor natural do barro da região, com inclinação compreendida entre 15.º e 20.º, exceto em instalações agrícolas especiais tecnicamente justificadas;
- f) A edificação da habitação obriga à construção de uma baia recuada de acesso a viaturas, a qual deve ser dimensionada de modo a permitir o desvio e refúgio de um automóvel;
- g) O pedido de licenciamento da construção da residência deve incluir o projeto da baía de desvio e refúgio e a sua construção é da responsabilidade do dono da obra;
- h) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistema autónomo, que garanta as normas de qualidade legalmente exigidas, aprovado pela Câmara Municipal de Lagoa, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de ligação às redes públicas;

i) Não é autorizado o derrube de árvores, exceto as implantadas a menos de 10 m de distância do polígono de implantação da habitação.

Artigo 47.º - D

Ocupações e utilizações interditas

Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores desta subsecção, nos espaços urbanos de baixa densidade são interditas as seguintes ações:

- a) Destruição da camada arável do solo e do revestimento vegetal que não tenha fins agrícolas ou silvo-pastoris, bem como do relevo natural;
- b) O corte raso de árvores, salvo se estiver abrangido em projeto de reflorestação, ou licença de corte, aprovados por entidade competente;
- c) A deposição de materiais sobrantes, ou de sucata, mesmo que temporariamente;
- d) Operações de loteamento que tenham por objeto prédios situados nos espaços urbanos de baixa densidade.

SUBSECÇÃO VIII

Espaços de uso especial – Equipamentos

Artigo 48.º

Identificação

1 - Os espaços de uso especial em solo urbanizado são os que, pelas suas características e localização se encontram afetos a equipamentos e serviços de interesse público, designadamente de carácter educativo, de saúde e assistência social, de segurança e proteção civil, cultural e desportivo, de recreio e lazer e outros de interesse municipal.

2 - Os espaços de uso especial afetos a equipamentos em solo urbanizado identificados na Planta de Ordenamento são os seguintes:

- a) Equipamento de ensino e investigação - estabelecimentos de ensino básico e secundário de Lagoa, e Observatório Vulcanológico e Geotérmico dos Açores;
- b) Equipamento de desporto - grandes campos de jogos da vila de Lagoa e Água de Pau;
- c) Cemitérios de Santa Cruz, Água de Pau, Cabouco e Ribeira Chã.

Artigo 49.º

Regime de edificabilidade

1 - A construção, reconstrução ou ampliação de edificações ou instalações nesta subcategoria de espaço fica condicionada à manutenção do seu interesse público.

2 - Qualquer das ações previstas no número anterior tem que observar as disposições regulamentares estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamento.

SUBSECÇÃO IX

Espaços de atividades económicas

Artigo 50.º

Identificação

1 - Os espaços de atividades económicas em solo urbanizado são destinados à instalação de empreendimentos industriais de qualquer tipo e de armazéns, permitindo-se a coexistência de serviços e equipamentos relacionados com essas atividades, desde que não criem condições de incompatibilidades e estejam integrados nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

2 - Os espaços de atividades económicas em solo urbanizado identificados na planta de ordenamento são os seguintes:

- a) Zona Industrial de Lagoa;
- b) Loteamento industrial da Malaca;
- c) Zona Industrial de Chã de Rego de Água.

Artigo 51.º

Regime de edificabilidade

1 - Nesta subcategoria de espaço, as áreas que disponham de PMOT, projetos de loteamento ou licenciamento eficaz, verificarão as respetivas disposições.

2 - Na inexistência destes instrumentos ou da caducidade dos mesmos, estas áreas estão sujeitas aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) O Índice de ocupação máximo (Ii): 50 %;
- b) O Índice de utilização máximo (Iu): 0,80;
- c) Altura da fachada máxima - 9 m;
- d) Área mínima de estacionamento-um lugar/100 m² de área construída;
- 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 - 6 m;
- h) Índice mínimo para área verde (IVe) - 0,2;
- i) Ligação ao sistema de abastecimento de água.

3 - Deve ser garantida a drenagem e tratamento de águas residuais.

4 - Deve ser mantido o alinhamento e altura da fachada dominantes, se existentes.

5 - As tipologias a edificar deverão ser definidas em consonância com os edifícios envolventes, se existentes, ou do tipo dominante no espaço de atividades económicas em questão.

6 - 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 m² de área total de construção, nem um pé-direito superior a 4,5 metros, designadamente para controle de acessos, instalações técnicas de abastecimento e serviço, e edificações integradas em estações de tratamento de efluentes.

7 - Nestes espaços é interdita a construção de edifícios destinados a habitação, excetuando-se o caso de residência de vigilantes.

8 - Nestes espaços é permitida a instalação de unidades de armazenagem, tratamento, valorização e eliminação de resíduos, subprodutos e biomassa.

9 - No caso de instalação de indústrias, previamente à instalação da rede pública de drenagem e tratamento de águas residuais, essas indústrias devem instruir o pedido de licenciamento junto da entidade competente.

SECÇÃO III

Solo urbanizável

Artigo 52.º

Definição

1 - O solo urbanizável é aquele que apresenta potencialidades para ocupação urbana, assumindo a capacidade de vir a adquirir características de espaço urbano, mediante ação programada de conceção da sua estrutura e morfologia urbanas, rede de acessibilidades e infraestruturação, de acordo com PMOT (Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização a elaborar), ou por unidades de execução, de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e por verificação das disposições referenciadas no presente Regulamento.

2 - Identificam-se as seguintes subcategorias de solo urbanizável, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaços centrais - nível I (Vila de Lagoa);
- b) Espaços residenciais - nível I (Vila de Lagoa);
- c) Espaços residenciais - níveis II e III (Água de Pau e Cabouco);
- d) Espaços residenciais - nível IV (Ribeira Chã e Remédios);
- e) Espaços residenciais - nível IV (zona de risco);
- f) Espaços residenciais - habitação social;
- g) (revogado);
- h) Espaços de atividades económicas;
- i) Espaços de uso especial - equipamentos;
- j) Espaços de uso especial - áreas turísticas;
- k) Espaços verdes.

Artigo 53.º

Ocupações e utilizações interditas

Nas subcategorias de espaço urbanizável 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.

SUBSECÇÃO I

Espaços centrais e residenciais - Nível I (Vila de Lagoa)

Artigo 54.º

Identificação

Esta subcategoria de espaço corresponde às áreas que são suscetíveis de vir a adquirir as características do solo urbanizado localizadas em torno da Vila de Lagoa.

Artigo 55.º

Regime de edificabilidade

Nesta subcategoria de espaço aplicam-se as seguintes disposições:

a) O índice de ocupação máximo (Ii): 50 %;

b) O índice de utilização máximo (Iu): 1;

c) Número máximo de pisos é 3 (altura da fachada máxima de 9,5m) para usos habitacionais e de 4 (altura da fachada máxima de 15m) para serviços, equipamentos públicos, empreendimentos turísticos, estruturas comerciais e industriais compatíveis com o solo urbano;

d) As tipologias a edificar deverão ser as seguintes:

i) Nos espaços centrais em solo urbanizável, as tipologias a considerar deverão ser habitação unifamiliar, bifamiliar ou coletiva, os edifícios comerciais, de serviços ou mistos;

ii) Nos espaços residenciais em solo urbanizável, as tipologias a considerar deverão ser a habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, os edifícios comerciais, de serviços ou mistos;

e) É permitida a construção de anexos não habitacionais, desde que não ocupem uma área superior a 10 % da área total do lote ou prédio em que se implantem, não ultrapassem 40 m², nem uma altura da fachada superior a 3,5 metros;

f) É permitida a 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 infraestruturas;

g) A morfologia urbana a definir, 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.

SUBSECÇÃO II

Espaços residenciais - Níveis II e III - Água de Pau e Cabouco

Artigo 56.º

Regime de edificabilidade

1 - Nesta subcategoria de espaço, para as áreas que disponham de planos municipais de ordenamento do território, projetos de loteamento ou licenciamento eficazes, verificam-se as respetivas disposições.

2 - Na inexistência destes instrumentos ou da caducidade dos mesmos, estas áreas estão sujeitas aos seguintes critérios e parâmetros de edificabilidade:

a) O índice de ocupação máximo (Ii): 50 %;

b) O índice de utilização máximo (Iu): 0,8;

c) Número máximo de pisos é 3 (altura da fachada máxima de 9,5 m), no caso de empreendimentos turísticos do tipo estabelecimentos hoteleiros, mantém-se o número de pisos sendo que a altura da fachada máxima poderá atingir os 11,5 metros;

d) A profundidade máxima da construção é de 15 m, não podendo a nova construção exceder a profundidade dos edifícios confinantes até à profundidade mínima de 11 m;

e) As tipologias a edificar devem ser definidas em consonância com os edifícios envolventes, se existentes, ou do tipo dominante no aglomerado em questão, na inexistência de edifícios envolventes as tipologias a considerar deverão ser a habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, os edifícios comerciais, de serviços ou mistos;

f) É permitida a construção de anexos não habitacionais, desde que não ocupem uma área superior a 10 % da área total do lote ou prédio em que se implantem, não ultrapassem 40 m², nem uma altura da fachada superior a 3,5 metros;

g) É permitida a 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 infraestruturas;

h) A morfologia urbana a definir, 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.

SUBSECÇÃO III

Espaços residenciais - Nível IV (Ribeira Chã e Remédios)

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade

As áreas abrangidas por esta subcategoria de espaço estão sujeitas aos seguintes critérios e parâmetros de edificabilidade:

a) O Índice de ocupação máximo (Ii): 40 %;

b) O Índice de utilização máximo (Iu): 0,60;

c) Número máximo de pisos é 2 (altura da fachada máxima de 6,5 m), no caso de empreendimentos turísticos do tipo estabelecimentos hoteleiros, mantém-se o número de pisos sendo que a altura da fachada máxima poderá atingir os 8 metros;

d) A profundidade máxima da construção é de 15 m, não podendo a nova construção exceder a profundidade dos edifícios confinantes até à profundidade mínima de 11 m;

e) As tipologias a edificar deverão ser definidas em consonância com os edifícios envolventes, se existentes, ou do tipo dominante no aglomerado em questão, na inexistência de edifícios envolventes as tipologias a considerar deverão ser a habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, a habitação multifamiliar, os edifícios comerciais, de serviços ou mistos;

f) É permitida a construção de anexos não habitacionais, desde que não ocupem uma área superior a 10 % da área total do lote ou prédio em que se implantem, não ultrapassem 40 m², nem uma altura da fachada superior a 3,5 metros;

g) É permitida a 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 infraestruturas;

h) A morfologia urbana a definir, 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.

SUBSECÇÃO IV

Espaços residenciais - Nível IV - Zona de Risco

Artigo 58.º

Identificação

1 - O solo urbanizável referente aos espaços residenciais de Nível IV em zona de risco compreende as áreas localizadas num talude na rua de S. José na freguesia da Ribeira Chã que confina a Oeste com a Grota do Lombo.

2 - Estas áreas correspondem a áreas onde, face à natureza desagregada dos materiais que constituem o talude bem como à sua elevada inclinação, constituem zonas de instabilidade onde se têm vinda a verificar deslizamentos.

Artigo 59.º

Regime

1 - No solo urbanizável referente aos espaços residenciais de Nível IV - Zonas de Risco deve ser equacionada a demolição das edificações existentes e posterior interdição da circulação de veículos na rua de S. José.

2 - Nos espaços residenciais de Nível IV - Zonas de Risco até à demolição das construções existentes:

- a) São interditas obras de construção, reconstrução e ampliação;
- b) Deve ser mantido o pavimento existente na Rua de S. José.

SUBSECÇÃO V

Espaços residenciais - habitação social

Artigo 60.º

Identificação e regime

1 - Nos espaços de habitação social destinam-se à implantação de empreendimentos habitacionais promovidos pelo Governo Regional, pela autarquia e ainda construção de habitação a custos controlados promovida por promotores privados.

2 - Os espaços de habitação social, delimitados na planta de ordenamento, localizam-se no aglomerado de Ribeira Chã.

3 - Os empreendimentos destinados a habitação social promovidos pela administração regional ou local, podem adotar os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) Índice de ocupação máximo de 45 %;
- b) O Índice de utilização máximo (Iu): 0,65;
- c) Número máximo de pisos é 2 (altura da fachada máxima de 6,5 m).

SUBSECÇÃO VI

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 61.º

Identificação

(revogado)

Artigo 62.º

Ocupações e utilizações permitidas

(revogado)

Artigo 63.º

Regime de edificabilidade

(revogado)

Artigo 64.º

Ocupações e utilizações interditas

(revogado)

SUBSECÇÃO VII

Espaços de atividades económicas

Artigo 65.º

Identificação

1 - Os espaços de atividades económicas em solo urbanizável correspondem a solos que, pelas suas características morfológicas e de localização são suscetíveis de ocupação por atividades produtivas ou transformadoras, designadamente industriais, logísticas ou outras associadas, designadamente comercial e de serviços.

2 - Estes espaços são suscetíveis de afetação mediante a realização prévia de PMOT ou operações de loteamento, que consagrem a estrutura edificada, acessibilidades, zonas de proteção e enquadramento ambiental, em conformidade com a legislação aplicável neste domínio.

3 - Os espaços de atividades económicas em solo urbanizável, identificadas na Planta de Ordenamento são as seguintes:

- a) Área Industrial de Chã de Rego de Água (expansão);
- b) Área industrial de Portões Vermelhos (expansão);
- c) Área Industrial do Pico do Castelhana (expansão);
- d) Área industrial do Cabouco;
- e) Área industrial de Água de Pau.

4 - A área industrial de Portões Vermelhos (expansão) bem como a área industrial do Pico do Castelhana destina-se exclusivamente a estabelecimentos associados às atividades agrícolas, pecuárias e silvícolas e estabelecimentos industriais dos tipos B e C, assim definidos para efeitos de licenciamento industrial.

5 - A área industrial de Água de Pau destina-se unicamente a estabelecimentos dos tipos B e C, assim definidos para efeitos de licenciamento industrial.

6 - Os espaços de atividades económicas em solo urbanizável destinam-se igualmente à instalação de unidades de armazenagem, tratamento, valorização e eliminação de resíduos, subprodutos e biomassa.

7 - A aplicação das regras estabelecidas na presente subsecção far-se-á sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis, designadamente relativos ao licenciamento da atividade industrial.

Artigo 66.º

Regime de edificabilidade

1 - Para cada um dos espaços de atividades económicas em solo urbanizável identificadas no artigo anterior deve ser elaborado PMOT ou Unidade de Execução, que defina a respetiva estrutura de ocupação, tipologia e dimensionamento dos lotes, usos, disposições construtivas específicas e redes de infraestruturas a construir, não sendo admissível qualquer intervenção, nomeadamente o licenciamento de novas construções, que não se ajustem às disposições contidas naqueles instrumentos.

2 - Na elaboração dos instrumentos urbanísticos para os espaços de atividades económicas em solo urbanizável em causa, são aplicáveis as seguintes disposições:

a) Garantia de controlo eficaz das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos e, sempre que se justifique, a instalação de sistemas de tratamento dos resíduos a produzir;

b) Correta integração paisagística das estruturas edificadas a construir, através da criação de uma faixa verde de proteção e non-aedificandi à zona industrial com um afastamento mínimo de 10 metros aos terrenos envolventes;

c) Índice máximo para loteamento (IL): 0,45;

d) Índice mínimo para arruamentos (Ia): 0,1;

e) Índice mínimo para área verde (IVe): 0,2;

f) Para cada lote em espaço industrial serão aplicados os seguintes índices líquidos:

i) Índice de ocupação máximo (Ii): 50 %;

ii) Índice de utilização máximo (Iu): 0,5;

iii) Altura máxima: 9 metros;

iv) Afastamento mínimo das edificações ao limite posterior do lote - 3 m;

v) Afastamento mínimo das edificações ao limite frontal do lote - 5 m;

vi) Afastamento mínimo das edificações ao limite lateral do lote - 3 m.

3 - Nos espaços de atividades económicas em solo urbanizável é interdita a construção de edifícios destinados a habitação, excetuando-se o caso de residência de vigilantes.

4 - Até à entrada em vigor do PMOT ou aplicação da Unidade de Execução o licenciamento de unidades industriais deve obedecer ao disposto nos números anteriores devendo ainda ser cumpridas as seguintes disposições:

a) O acesso aos lotes far-se-á obrigatoriamente a partir de uma via de distribuição com uma faixa de rodagem de largura não inferior a sete metros, marginada por passeios de largura não inferior a 2,5 m, devidamente arborizados;

b) A deposição dos resíduos sólidos deve processar-se obrigatoriamente para destino final adequado, sendo interdita, mesmo que de forma transitória, a deposição de resíduos em áreas anexas à instalação industrial ou quaisquer outras áreas, por um período superior a 48 horas;

c) Caso os resíduos sólidos não constituam resíduos urbanos, o transporte dos mesmos deve ser assegurado pelos industriais, em regime a definir, devendo processar-se nas melhores condições de higiene e salubridade, nomeadamente em contentores herméticos;

d) O tratamento das águas residuais deve ser feito de acordo com as normas legais em vigor, não podendo em caso algum ser efetuado o licenciamento de qualquer unidade industrial sem que seja assegurado o pré-tratamento dos efluentes.

SUBSECÇÃO VIII

Espaços de uso especial - Equipamentos

Artigo 67.º

Identificação e Regime

1 - Os espaços de uso especial em solo urbanizável correspondem à área de equipamentos destinada à construção da nova escola EB1,2,3 de Água de Pau.

2 - Nos espaços de uso especial em solo urbanizável aplicam-se as disposições regulamentares estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamento.

3 - A construção, reconstrução ou ampliação de edificações ou instalações nesta subcategoria de espaço fica condicionada à manutenção do seu interesse público.

SUBSECÇÃO IX

Espaços de uso especial - Áreas turísticas

Artigo 68.º

Identificação

1 - Os espaços de uso especial - áreas turísticas em solo urbanizável - correspondem a espaços que, pelas suas características urbanas naturais, paisagísticas e morfológicas se destinam exclusivamente à ocupação por usos turísticos.

2 - Estes espaços são suscetíveis de afetação mediante a realização prévia de Unidades de Execução.

3 - Os espaços de uso especial referentes a áreas turísticas em solo urbanizável, identificadas na Planta de Ordenamento são as seguintes:

a) Área turística de Água de Pau - cuja criação é recomendada pelo Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores para a qual apenas são admitidos empreendimentos integrados, conforme definidos no presente regulamento;

b) Área turística do Termo, para a qual são admitidos conjuntos turísticos (resorts) e empreendimentos integrados, conforme definidos no presente regulamento.

Artigo 69.º

Regime de edificabilidade

A elaboração das Unidades de Execução, referidas no artigo anterior, devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de construção - 0,40 (aplicável a qualquer tipo de empreendimentos turísticos, estabelecimentos de restauração e ou bebidas e equipamentos de animação constituintes de empreendimentos integrados ou de conjuntos turísticos (resorts);
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo - 35 % (exceto recintos desportivos);
- c) Número máximo de pisos igual a 3, correspondentes a uma altura de fachada de 11,5 m;
- d) As novas construções devem garantir um adequado enquadramento paisagístico;
- e) O licenciamento dos empreendimentos integrados e dos conjuntos turísticos (resorts) só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;
- f) 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.

SUBSECÇÃO X

Espaços verdes

Artigo 70.º

Identificação e Regime

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

2 - Nos espaços verdes são interditas as seguintes ações:

- 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, 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.

CAPÍTULO VI

Estrutura ecológica municipal

Artigo 71.º

Caracterização e objetivos

1 - Os espaços afetos à estrutura ecológica municipal, delimitados e identificados na carta da Estrutura Ecológica Municipal, que acompanha o Plano, têm como objetivo a valorização e proteção dos "habitats" naturais e da paisagem, assim como a manutenção das funções e equilíbrio ecológico do território, bem como os espaços necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

2 - No interior dos perímetros urbanos são definidos espaços verdes com funções de proteção e de lazer, constituídos por solo afeto à estrutura ecológica urbana, os quais se articulam com os restantes espaços de proteção ambiental integrados na estrutura ecológica municipal.

3 - Para além de funções de proteção, nomeadamente a linhas de água, áreas inundáveis e áreas de risco de erosão, estes espaços integram o verde de alinhamento e de enquadramento de infraestruturas, e podem ser equipados para o uso coletivo de recreio e lazer ao ar livre.

Artigo 72.º

Âmbito Territorial

Integram-se na estrutura ecológica municipal, os solos compreendidos nas subcategorias de espaços representadas na Planta de Ordenamento:

- a) Estrutura Ecológica Rural - integra os espaços naturais.
- b) Estrutura Ecológica Urbana - integra as áreas inseridas nos perímetros urbanos necessários ao equilíbrio do sistema urbano, classificadas como espaços verdes em solo urbanizável.

Artigo 73.º

Regime

1 - Nestes espaços, mantêm-se os usos atuais do solo e aplicam-se os critérios de ocupação e as condicionantes respeitantes às diversas categorias de solo em que se integram.

2 - As atividades agrícolas, pastoris, florestais e silvo-pastoris podem desenvolver-se de forma extensiva, evitando a destruição das estruturas de compartimentação ou outras que assegurem a continuidade dos processos ecológicos.

3 - É autorizada a instalação de equipamentos de apoio às atividades referenciadas no ponto anterior do presente artigo, bem como atividades turístico-recreativas, culturais e de lazer, desde que sejam compatíveis com o equilíbrio ecológico destas áreas.

CAPÍTULO VII

Espaços-canais

Artigo 74.º

Identificação e regime

1 - Os espaços-canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, encontrando-se identificados na Planta de Ordenamento.

2 - Nos espaços-canais ficam interditas outras ocupações que não determinadas pelos respetivos regimes, exceto se de interesse público.

3 - Os espaços-canais são os suscetíveis de ocupação por atividades de serviço ou utilidade pública, designadamente:

- a) Rede viária;
- b) Rede de abastecimento e saneamento;
- c) Infraestruturas de telecomunicações.

SECÇÃO I

Rede viária

Artigo 75.º

Hierarquia

1 - As vias públicas de comunicação terrestre existentes no Concelho integram-se nas seguintes redes:

- a) Rede Rodoviária Regional;
- b) Rede Rodoviária Municipal.

2 - A rede viária regional é constituída por:

a) Estradas regionais principais (ERP) que ligam as zonas mais importantes em cada ilha e formam a malha fundamental da rede viária, estabelecendo a comunicação entre os centros principais e destes com os principais portos, aeroportos e outros polos de interesse económico;

b) Estradas regionais secundárias (ERS) que ligam entre si as ERP, assegurando também as comunicações entre estas e os centros económicos, agrícolas, rurais ou turísticos mais importantes.

3 - Fazem parte das ERP as vias anteriormente classificadas como vias rápidas (VR) e estradas regionais de 1.ª classe (ER1.ª).

4 - Fazem parte das ERS as vias anteriormente classificadas como estradas regionais de 2.ª classe (ER2.ª).

5 - A rede rodoviária municipal é composta pelos caminhos municipais (CM) que estabelecem a ligação entre as várias povoações, a sede do concelho e outras vias da rede municipal e regional ou as que estabelecem ligações a explorações agrícolas e pecuárias.

6 - Os troços de via das redes regional e municipal desde que se desenvolvam no interior de zonas urbanas ou urbanizáveis deverão designar-se por eixos urbanos.

Artigo 76.º

Corredores *non aedificandi*

Na rede viária existente e prevista, aplicam-se as respetivas restrições e servidões de utilidade pública, designadamente relativas a faixas *non-aedificandi*, afastamento de construções, coberto arbóreo envolvente e usos, definidas na legislação em vigor.

SECÇÃO II

Rede de abastecimento e de saneamento

Artigo 77.º

Identificação

As redes de abastecimento e de saneamento encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento e comportam as infraestruturas associadas designadamente: as nascentes captadas e não captadas, as Estações de Tratamento de Águas, os reservatórios, as Estações de Tratamento de Águas Residuais, o ponto de descarga as adutoras e os coletores.

Artigo 78.º

Captações

1 - As captações são constituídas por furos ou águas de nascente captadas.

2 - Sem prejuízo da legislação específica vigente, designadamente o Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de outubro, são definidos perímetros de proteção às captações, com um raio de 50 m, onde é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por finalidade a conservação, a manutenção e a beneficiação da exploração da captação.

3 - No perímetro de proteção o terreno é mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação e é vedado.

4 - Com a publicação dos perímetros de proteção legalmente definidos, nos termos da legislação, os perímetros referidos nos números anteriores serão substituídos pelos publicados.

Artigo 79.º

Proteção às condutas-adutoras e coletores-emissários

1 - Em solo rural, as condutas-adutoras e os coletores-emissários dispõem de uma faixa de proteção de 5 m medidos ao eixo para cada um dos lados onde é proibida a edificação e a plantação de árvores.

2 - Em solo urbano, as condutas-adutoras e os coletores-emissários dispõem de uma faixa de proteção de 3 m medidos ao eixo para cada um dos lados onde é proibida a edificação e a plantação de árvores.

SECÇÃO III

Infraestruturas de telecomunicações

Artigo 80.º

Identificação e Regime

1 - Os espaços destinados a infraestruturas de telecomunicações não requerem a sua classificação como solo urbano.

2 - Estes espaços compreendem o Ponto de chegada do cabo submarino, em Santa Cruz identificado na Planta de Ordenamento:

3 - Nestes espaços ficam interditas outras ocupações que não determinadas pelos respetivos regimes, exceto se de interesse público.

CAPÍTULO VIII

Execução do Plano

SECÇÃO I

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 81.º

Âmbito e identificação

1 - As unidades operativas de planeamento e gestão demarcam áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado com vista à sua execução.

2 - Foram identificadas as seguintes UOPG, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) UOPG 1 - Plano de urbanização de Lagoa (Revisão);
- b) UOPG 2 - Plano de Pormenor da Zona do Pombal;
- c) UOPG 3 - Espaço urbanizado e urbanizável na Atalhada;

- d) UOPG 4 - Plano de Urbanização de Água de Pau (Revisão);
- e) UOPG 5 - Plano de Urbanização da Caloura (Revisão);
- f) UOPG 6 - Plano de Urbanização do Cabouco;
- g) UOPG 7 - Zona de Atividades Económicas de Chã de Rego de Água;
- h) UOPG 8 - Zona de Atividades Económicas dos Portões Vermelhos;
- i) UOPG 9 - Zona de Atividades Económicas do Pico do Castelhanos;
- j) UOPG 10 - Zona de Atividades Económicas do Cabouco;
- k) UOPG 11 - Zona de Atividades Económicas de Água de Pau;
- l) UOPG 12 - Área Turística do Termo;
- m) UOPG 13 - Área Turística de Água de Pau.

Artigo 82.º

UOPG 1 - Plano de Urbanização de Lagoa (revisão)

1 - A UOPG 1 abrange a totalidade dos solos urbanizados e urbanizáveis localizados a sul da via rápida nas freguesias de Santa Cruz e do Rosário, bem como a área de enquadramento a nascente a Sul do cabo da vila classificada como espaços agrícolas.

2 - A UOPG 1 tem como objetivos:

- a) Colmatar as malhas viárias existentes e definir a estrutura viária principal;
- b) Promover o transporte público;
- c) Programar as redes de infraestruturas;
- d) Reabilitar as áreas degradadas e valorizar o património construído, numa lógica de compatibilização de usos e funções;
- e) Reforçar a centralidade do núcleo antigo;
- f) Promover uma ocupação que salvaguarde os enfiamentos de vistas em relação ao mar;
- g) Promover a reconversão e requalificação do centro histórico em articulação com o desenvolvimento das atividades culturais e turísticas;
- h) Promover áreas de recreio e lazer devidamente equipadas para usufruto da população local;
- i) Promover o desenvolvimento de espaços de acolhimento de serviços de apoio às atividades produtivas e ao desenvolvimento tecnológico;
- j) Promover o desenvolvimento de áreas comerciais qualificadas associadas a novas centralidades;
- k) Promover a criação de zonas verdes por forma a dar apoio à mancha urbana da vila de Lagoa e da freguesia de N.ª Senhora do Rosário.

3 - Os objetivos referidos no número anterior são concretizados através de Plano de Urbanização cujos termos de referência correspondem ainda aos parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento para cada subcategoria de espaço.

Artigo 83.º

UOPG 2 - Plano de Pormenor da Zona do Pombal

1 - A UOPG 2 abrange a área delimitada na planta de ordenamento, classificada como solo urbanizável.

2 - Na UOPG 2 aplica-se o disposto no Plano de Pormenor para a Zona do Pombal.

Artigo 84.º

UOPG 3 - Espaço urbanizado e urbanizável na Atalhada

1 - A UOPG 3 abrange a totalidade dos solos urbanizáveis localizados a nascente da via rápida.

2 - A UOPG 3 tem como objetivos:

- a) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as subcategorias de espaço propostas;
- b) Colmatar as malhas viárias existentes;
- c) Definir, em articulação com a estrutura viária e pedonal, espaços de vivência urbana e outros espaços verdes e de utilização pública;
- d) Reservar áreas para instalação de equipamentos coletivos;
- e) Programar a execução das infraestruturas;
- f) Reabilitar as áreas degradadas;
- g) Promover uma ocupação que assegure a salvaguarda e valorização das áreas mais sensíveis do ponto de vista ambiental e paisagístico.

3 - Os objetivos referidos no número anterior são concretizados através de Plano de Urbanização ou de Planos de Pormenor cujos termos de referência correspondem ainda aos parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento para cada subcategoria de espaço.

Artigo 85.º

UOPG 4 - Plano de Urbanização de Água de Pau (Revisão)

1 - A UOPG 4 abrange a totalidade dos solos urbanizados e urbanizáveis que compõem o aglomerado de Água de Pau.

2 - A UOPG 4 tem como objetivos:

- a) Colmatar as malhas viárias existentes e definir a estrutura viária principal;
- b) Definir, em articulação com a estrutura viária e pedonal, os espaços de vivência urbana e outros espaços verdes e de utilização pública;
- c) Promover o transporte público;
- d) Programar as redes de infraestruturas;
- e) Reabilitar as áreas degradadas e valorizar o património construído.

3 - Os objetivos referidos no número anterior são concretizados através de Plano de Urbanização cujos termos de referência correspondem ainda aos parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento para cada subcategoria de espaço.

Artigo 86.º

UOPG 5 - Plano de Urbanização da Caloura (Revisão)

1 - A UOPG 5 abrange os solos urbanizados, os espaços naturais e os espaços florestais da Caloura.

2 - A UOPG 5 constitui uma área contém estruturas de ocupação singulares designadamente de valor patrimonial e natural, bem como outras estruturas de suporte para recreio e lazer.

3 - O Plano de Urbanização da Caloura deve enquadrar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Densidade habitacional: 1 Fogo por parcela com mais de 2000 m²;
- b) Índice de ocupação: 15 %;
- c) Número máximo de pisos: 2;
- d) Área de Construção Máxima: 400 m².

4 - No caso de empreendimentos turísticos os indicadores a atender são:

- a) Número de Camas por Hectare: 50;
- b) Índice de Utilização: 0.15;
- c) Número máximo de pisos: 2
- d) No caso de empreendimentos turísticos nas categorias de hotel, hotel-apartamento e pousadas, é admitida a duplicação dos indicadores referidos na alínea anterior, sendo que o número máximo de pisos é 3.

Artigo 87.º

UOPG 6 - Plano de Urbanização do Cabouco

1 - A UOPG 6 corresponde à área demarcada na planta de ordenamento e enquadra-se na estratégia de criação de zonas devidamente estruturadas e organizadas de localização habitacional e respetivos equipamentos e serviços de suporte.

2 - Esta UOPG tem como objetivos:

- a) Desenvolvimento de uma área urbana habitacional, essencialmente destinada a moradias unifamiliares e, pontualmente a edificações plurifamiliares;
- b) Colmatar as malhas viárias existentes e definir a estrutura viária principal;
- c) Promover o transporte público;
- d) Programar as redes de infraestruturas;
- e) Reabilitar as áreas degradadas e valorizar o património construído;
- f) Definição de uma rede viária, espaços verdes e a afetar a equipamentos em conformidade com a legislação aplicável.

3 - Os objetivos referidos no número anterior são concretizados através de Plano de Urbanização ou unidade de execução cujos termos de referência correspondem aos parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento para cada subcategoria de espaço.

Artigo 88.º

UOPG 7 - ZAE de Chã de Rego de Água, UOPG 8 - ZAE dos Portões Vermelhos, UOPG 9 - ZAE Pico do Castelhana, UOPG 10 - ZAE do Cabouco, UOPG 11 - ZAE Água de Pau

1 - As UOPG 7, 8, 9, 10 e 11 delimitadas na planta de ordenamento correspondem aos espaços de atividades económicas em solo urbanizável.

2 - Estas UOPG têm como objetivos:

- a) A criação de condições para a fixação de indústrias cujas características não sejam compatíveis com o espaço urbano;
- b) A definição e consagração da estrutura edificada;
- c) A definição das acessibilidades;
- d) A definição das zonas de proteção e enquadramento ambiental.

3 - Os objetivos referidos no número anterior são concretizados através de PMOT ou Unidade de Execução cujos termos de referência correspondem ainda aos parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento.

Artigo 89.º

UOPG 12 - Área Turística do Termo e UOPG 13 - Área Turística de Água de Pau

1 - As UOPG 12 e 13 correspondem às áreas delimitadas na planta de ordenamento para as quais se prevê a implantação de conjuntos turísticos e ou de empreendimentos integrados.

2 - Estas UOPG têm como objetivos:

- a) A criação de condições para a implantação de conjuntos turísticos e ou de empreendimentos integrados;
- b) A localização preferencial de empreendimentos estruturantes em função do seu potencial de desenvolvimento turístico.

3 - Os objetivos referidos no número anterior são concretizados através de Unidade de Execução cujos termos de referência correspondem ainda aos parâmetros urbanísticos definidos no presente Regulamento.

SECÇÃO II

Critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos

Artigo 90.º

Sistemas de Execução

1 - As ações programadas para as unidades de execução são executadas através dos sistemas de execução previstos na legislação em vigor, designadamente:

- a) Sistema de compensação;
- b) Sistema de cooperação;
- c) Sistema de imposição administrativa.

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

Artigo 91.º

Instrumentos de execução

De acordo com a legislação em vigor os instrumentos de execução do plano são:

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

Artigo 92.º

Mecanismos de Perequação Compensatória

1 - O sistema de perequação compensatória previsto na legislação em vigor aplica-se nas operações urbanísticas previstas para as UOPG para as quais se prevê a elaboração de plano de pormenor ou unidades de execução e ao restante solo urbanizável.

2 - Nos planos de pormenor a elaborar ou nas Unidades de Execução a definir, deve ser definida a Área de Cedência Média bem como o Índice de Utilização Médio aplicável a cada situação.

3 - Os mecanismos de perequação compensatória a adotar no município de Lagoa são os seguintes:

- a) A repartição da edificabilidade, com base no estabelecimento de um índice médio de utilização;
- b) A repartição das áreas de cedência, com base no estabelecimento de um índice de cedência médio;
- c) A repartição dos custos de urbanização.

4 - O recurso à repartição da edificabilidade tem sempre de ser combinado com a repartição das áreas de cedência.

5 - A Câmara Municipal pode utilizar conjunta ou coordenadamente os mecanismos de perequação compensatória aqui definidos, bem como definir outros mecanismos que assegurem o disposto no n.º 1 do presente artigo.

6 - Os outros mecanismos referidos no número anterior podem prever a repartição da edificabilidade concreta ponderada em função da valorização prévia das unidades cadastrais envolvidas e ou em função da valorização dos usos a licenciar ou autorizar.

Artigo 93.º

Critérios para o cálculo do índice médio de utilização

1 - O cálculo do índice médio de utilização, adiante designado por IMU, resulta do quociente entre o somatório da área bruta de construção das novas construções e ampliações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução ou do plano de pormenor e o somatório da área das unidades cadastrais que suportam as respetivas operações urbanísticas.

2 - Para o cálculo do IMU exclui-se a área bruta de construção dos equipamentos e das construções para instalação de infraestruturas que, de acordo com a lei e o PMOT, devam integrar o domínio público municipal.

3 - Nos casos em que as novas construções se localizam numa unidade cadastral com construções existentes à data de aprovação da unidade de execução ou do plano de

pormenor, exclui-se do cálculo do IMU a parte da unidade cadastral afeta às construções existentes.

4 - O valor do IMU pode não ser coincidente com o valor dos índices brutos de construção estabelecidos em PDM ou PU para as unidades cadastrais da unidade de execução ou do plano de pormenor.

5 - O IMU pode ser fixado para cada unidade de execução ou para a totalidade da área abrangida por plano de pormenor.

6 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição da edificabilidade média rege-se nos termos da legislação em vigor.

Artigo 94.º

CrITÉRIOS para o cálculo do índice de cedência médio

1 - O cálculo do índice de cedência médio, adiante designado por ICM, resulta preferencialmente do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do IMU.

2 - Do cálculo do ICM previsto no número anterior são excluídas as áreas que, à data de aprovação da unidade de execução ou do plano de pormenor, já se encontravam inseridas no domínio público municipal.

3 - Nos casos em que a unidade de execução ou o plano de pormenor abrangem áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas de abrangência supralocal, a Câmara Municipal pode excluir do cálculo do ICM a parte destas áreas que determina um valor do ICM superior ao que resulta dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos em PDM ou PU.

4 - A aplicação do ICM incide sobre a edificabilidade concreta que cada proprietário passa a deter no final na operação urbanística.

5 - O valor do ICM pode diferir do valor estabelecido em PMOT para os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, dos equipamentos e das infraestruturas viárias.

6 - O ICM pode ser fixado para cada unidade de execução ou para a totalidade da área abrangida por plano de pormenor.

7 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição das áreas de cedência rege-se nos termos da legislação em vigor.

Artigo 95.º

CrITÉRIOS para a identificação e repartição de custos de urbanização

1 - Os custos de urbanização abrangem os custos de execução de projetos e obras de criação ou remodelação de espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas.

2 - Os custos de urbanização gerais referem-se a obras de abrangência supralocal cuja responsabilidade de execução cabe ao município.

3 - Os custos de urbanização local referem-se a obras destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução ou do plano de pormenor.

4 - Constituem obrigações dos proprietários:

a) A comparticipação nos custos de urbanização gerais através do pagamento ao município das taxas pela realização, reforços e manutenção das respetivas infraestruturas urbanísticas;

b) A execução e o suporte integral dos custos de urbanização locais.

5 - Em alternativa à obrigação referida na alínea a) do número anterior, os proprietários podem substituir-se ao município na execução de obras que determinam custos de urbanização gerais.

6 - O pagamento dos custos de urbanização pode realizar-se, por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade aedificandi de valor equivalente.

7 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição dos custos de urbanização rege-se nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO IX

Disposições complementares

Artigo 96.º

Condição geral de edificabilidade

É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização da edificação a construir ou alterar, a existência de infraestruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento ou de eletricidade, individuais ou coletivas, de iniciativa pública ou de privada.

Artigo 97.º

Estacionamento

1 - Todas as novas edificações terão de dispor, dentro do perímetro da parcela, lote ou das suas partes comuns privadas, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos do uso da edificação e da sua dimensão.

2 - Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou do que venha a ser instituído através de Planos de Urbanização ou de Pormenor, terão que verificar-se, no mínimo, os seguintes lugares de estacionamento:

a) Lotes destinados a moradia unifamiliar:

i) 1 lugar por fogo com área de construção inferior a 120 m²;

ii) 2 lugares por fogo com área de construção entre 120 m² e 300 m²;

iii) 3 lugares por fogo com área bruta de construção superior a 300 m²;

iv) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios mencionados nas subalíneas anteriores é acrescido 20 % para estacionamento público;

b) Lotes destinados a habitação plurifamiliar com indicação de tipologia:

i) 1 lugar por fogo para as tipologias T0 e T1;

ii) 1,5 lugar por fogo nas tipologias T2 e T3;

iii) 2 lugares por fogo para as tipologias T4, T5 e T6;

iv) 3 lugares por fogo para as tipologias superiores a T6;

v) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios mencionados nas subalíneas anteriores é acrescido 20 % para estacionamento público;

c) Lotes destinados a habitação plurifamiliar sem indicação de tipologia:

i) 1 lugar por fogo para áreas médias de fogo inferiores a 90 m²;

- ii) 1,5 lugares por fogo para áreas médias de fogo entre 90 m² e 120 m²;
 - iii) 2 lugares por fogo para áreas médias de fogo entre 120 m² e 300 m²;
 - iv) 3 lugares por fogo para áreas médias de fogo superiores a 300 m²;
 - v) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios mencionados nas subalíneas anteriores é acrescido 20 % para estacionamento público;
- d) Lotes destinados a atividades comerciais:
- i) 1 lugar por 30 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção inferior a 1000 m²;
 - ii) 1 lugar por 25 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção entre 1000 m² e 2500 m²;
 - iii) 1 lugar por 15 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção superior a 2500 m² e cumulativamente um lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 200 m² de área de construção comercial.
- e) Lotes destinados a habitação social:
- i) 1 lugar por fogo para áreas médias de fogo inferiores a 120 m²;
 - ii) 2 lugares por fogo para áreas médias de fogo superiores a 120 m²;
 - iii) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios mencionados nas subalíneas anteriores é acrescido 20 % para utilização de visitantes e que serão de acesso público.
- f) Lotes destinados a serviços:
- i) 3 lugares por 100 m² de área de construção para serviços, para estabelecimentos com área de construção inferior ou igual a 500 m²;
 - ii) 5 lugar por 100 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção superior a 500 m²;
 - iii) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios mencionados nas subalíneas anteriores é acrescido 30 % para estacionamento público;
 - iv) 0,5 lugar por quarto e ou um lugar por 30 m² de área de restauração, no caso de se tratar de empreendimentos turísticos e ou restauração, obedecendo os aldeamentos e apartamentos turísticos ao estabelecido nas alíneas a) e b);
- g) Lotes destinados a indústria e armazenagem:
- i) 1 lugar por 75 m² de área de construção para indústria ou armazenagem;
 - ii) 1 lugar para pesados, por cada 500 m² de área de construção para indústria ou armazenagem, com um mínimo de 1 lugar por lote (a localizar no interior do lote);
 - iii) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios mencionados nas subalíneas anteriores é acrescido 20 % para estacionamento público;
- h) Lotes destinados a equipamentos:
- i) Lugares de estacionamento a dimensionar caso a caso e a justificar mediante estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do estacionamento necessário dentro do lote.

Artigo 98.º

Parâmetros de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva

Nas operações de loteamento, os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, estacionamento público e a equipamentos de utilização coletiva, são os que constam na legislação aplicável.

Artigo 99.º

Parques de sucatas

1 - Os parques de sucatas deverão localizar-se nos espaços industriais existentes ou propostos.

2 - A implantação dos parques de sucatas está sujeita à legislação específica aplicável, devendo ser assegurados métodos de prevenção e redução da poluição, evitando a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar.

3 - Devem, ainda, ser assegurados os seguintes aspetos:

- a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
- b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
- c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores, exceto se forem comprovadamente inócuos.

4 - Deve ainda ser assegurado o seu enquadramento paisagístico, nomeadamente através das seguintes intervenções:

- a) Plantação de uma cortina arbórea periférica;
- b) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos de distribuição;
- c) Plantação da envoltória das áreas cobertas.

Artigo 100.º

Ruído

1 - No município de Lagoa, de acordo com a legislação em vigor, foram definidas zonas mistas e zonas sensíveis, identificadas na carta com a identificação das zonas sensíveis e mistas que acompanha o Plano identificada como Carta PP6.

2 - Foram identificadas como sensíveis as seguintes áreas:

- a) Áreas de quintas, ou seja, as áreas de espaços urbanos de baixa densidade;
- b) A zona da Caloura, o lugar de Ribeira chã e o lugar de Remédios;
- c) Às zonas turísticas propostas;
- d) Às escolas e as respetivas zonas envolventes;
- e) Unidade de saúde de Lagoa e sua envolvente.

3 - O mapa de ruído, que acompanha o Plano, estabelece os indicadores de ruído, os quais servirão de base à delimitação e disciplina das zonas sensíveis e mistas nos planos de hierarquia inferior.

4 - Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído.

5 - Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais, integram a "Zona Urbana Consolidada" as subcategorias de espaço inseridas no solo urbano à exceção dos espaços de atividades económicas, e as subcategorias de espaço inseridas no solo urbanizável, à exceção dos espaços de atividades económicas previstos.

6 - As zonas de conflito correspondem às Zonas Mistas e Sensíveis onde o nível de exposição ao ruído contraria o disposto na legislação em vigor, e estão identificadas no Mapa de Ruído que acompanha o PDM de Lagoa.

7 - Para as zonas de conflito, de acordo com a legislação em vigor, a câmara municipal deve proceder à elaboração e aplicação de planos municipais de ação do ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído, bem como dar cumprimento ao controlo prévio das operações urbanísticas.

8 - As atuais zonas de conflito sonoro que devem ser objeto de Planos Municipais de Ação de Ruído e a que se refere o número anterior são as seguintes:

- a) Escola Secundária de Lagoa;
- b) Escola Profissional de Lagoa;
- c) Escola EB JI D. Manuel Medeiros Guerreiro;
- d) Escola EB JI Jácome Correia;
- e) Escola EB2 Padre João José Amaral;
- f) Escola EB JI Dr. José Pereira Botelho.

9 - Os planos de ação mencionados no número anterior, a executar num prazo máximo de cinco anos contados a partir da entrada em vigor do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora, deverão ser desenvolvidos em concordância com a legislação em vigor devendo enquadrar necessariamente os seguintes elementos:

- a) Identificação das áreas onde é necessário reduzir o ruído ambiente exterior;
- b) Quantificação, para as zonas sensíveis e mistas, da redução global de ruído ambiente exterior relativa aos indicadores L_{den} e L_n ;
- c) Quantificação, para cada fonte de ruído, da redução necessária relativa aos indicadores L_{den} e L_n e identificação das entidades responsáveis pela execução de medidas de redução de ruído;
- d) Indicação e calendarização das medidas de redução de ruído e eficácia estimada, quando a entidade responsável pela sua execução é o município.

10 - Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes ou na sua envolvente, a Zonas Sensíveis ou Mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.

11 - É interdito o licenciamento ou autorização de atividades que aumentem o nível de ruído para valores superiores aos máximos definidos na legislação em vigor.

CAPÍTULO X

Disposições finais

Artigo 101.º

Vigência e revisão

O PDM de Lagoa, Açores entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ANEXOS

ANEXO I

Património classificado
(ver documento original)