

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA GRACIOSA

Fase 4 – Discussão Pública
Volume I – Regulamento

agosto de 2026



Técnicos	Especialidade
Coordenação	
Ana Barroco	Arquitetura Paisagista
Madalena Coutinho	Arquitetura Paisagista
Execução Técnica	
Andreia Leite	Geologia Aplicada e do Ambiente Mestrado em Urbanismo e Ordenamento do Território
Ana Valente	Engenharia do Ambiente Mestrado em Engenharia do Ambiente
Carla Melo	Biologia Mestrado em Ambiente, Saúde e Segurança
Filipa Barreira	Sociologia Pós-graduação em Análise de Dados para as Ciências Sociais
Filipe Martins	Geografia Mestrado em Sistemas de Informação Geográfica
Gonçalo Varela	Geografia e Planeamento Regional Mestrado em Geografia Física e Ordenamento do Território
João Miranda	Direito Doutoramento em Ciências Jurídico-Políticas
Joaquim Barbosa	Engenharia do Ambiente Mestrado em Engenharia do Ambiente, ramo Ambientes Costeiros e Doutoramento em Ciências da Engenharia
Rute Afonso	Arquitetura de Planeamento Urbano e Territorial Mestrado em Urbanística e Gestão do Território
Sérgio Almeida	Engenharia Biológica
Sérgio Costa	Engenharia do Ambiente Mestrado em Engenharia do Ambiente
Susana Magalhães	Arquitetura de Planeamento Urbano e Territorial

ÍNDICE DE VOLUMES

Volume I - Regulamento

Volume II - Relatório

Volume III - Programa de execução, plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira e plano de monitorização

Volume IV - Relatório Ambiental

Volume V - Caracterização e diagnóstico

ÍNDICE DO VOLUME I

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	1
Artigo 1.º Natureza e âmbito territorial	1
Artigo 2.º Objetivos e estratégia	1
Artigo 3.º Composição do Plano	1
Artigo 4.º Instrumentos de Gestão Territorial a observar	2
Artigo 5.º Definições	3
TÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	4
Artigo 6.º Identificação	4
Artigo 7.º Regime	5
TÍTULO III USO DO SOLO	6
CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO	6
Artigo 8.º Classificação e qualificação do solo	6
Artigo 9.º Classificação e qualificação do solo rústico	6
Artigo 10.º Classificação e qualificação do solo urbano	7
Artigo 11.º Tipologia de usos do solo	8
Artigo 12.º Estrutura ecológica municipal	8
Artigo 13.º Hierarquia urbana	9
Artigo 14.º Rede rodoviária	9
CAPÍTULO II CONDIÇÕES GERAIS	10
Artigo 15.º Preexistências e sua transformação	10
Artigo 16.º Inserção urbanística e paisagística	10
Artigo 17.º Exigência de infraestruturação	11
Artigo 18.º Determinação da edificabilidade	12
Artigo 19.º Demolição de edifícios	12

Artigo 20.º Valores patrimoniais	13
Artigo 21.º Áreas de risco natural	13
Artigo 22.º Zonamento acústico	15
CAPÍTULO III SOLO RÚSTICO	16
Secção I DISPOSIÇÕES GERAIS DO SOLO RÚSTICO	16
Artigo 23.º Normas gerais	16
Artigo 24.º Regime geral de edificabilidade	18
Secção II ESPAÇOS AGRÍCOLAS	19
Artigo 25.º Identificação	19
Artigo 26.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	19
Artigo 27.º Instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuárias	21
Artigo 28.º Edifícios destinados à habitação	21
Artigo 29.º Instalações de turismo	22
Artigo 30.º Pequenas áreas de armazéns e de estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3	23
Secção III ESPAÇOS FLORESTAIS	23
Artigo 31.º Identificação	23
Artigo 32.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	24
Artigo 33.º Instalações adstritas às explorações florestais	25
Artigo 34.º Instalações de turismo	25
Secção IV ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS	26
Artigo 35.º Identificação	26
Artigo 36.º Usos dominantes e compatíveis dos espaços naturais e paisagísticos	26
Artigo 37.º Usos dominantes e compatíveis dos espaços culturais	28
Secção V ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS	29
Artigo 38.º Identificação	29
Artigo 39.º Estatuto de ocupação e utilização dos espaços de exploração de recursos energéticos	29
Artigo 40.º Estatuto de ocupação e utilização dos espaços de exploração de recursos geológicos	29
Secção VI ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS	30
Artigo 41.º Identificação	30
Artigo 42.º Regime de edificabilidade	30
Secção VII ESPAÇOS DESTINADOS A OCUPAÇÕES DE RECREIO E LAZER	30
Artigo 43.º Identificação	30
Artigo 44.º Regime de edificabilidade	30
Secção VIII AGLOMERADOS RURAIS	31
Artigo 45.º Identificação	31
Artigo 46.º Usos dominantes, complementares e compatíveis	32

Artigo 47.º Regime de edificabilidade	33
CAPÍTULO IV SOLO URBANO	34
Secção I DISPOSIÇÕES GERAIS DO SOLO URBANO	34
Artigo 48.º Obras de construção	34
Artigo 49.º Obras de alteração ou de ampliação	34
Artigo 50.º Regime de edificabilidade	34
Artigo 51.º Ocupação dos logradouros existentes	34
Artigo 52.º Alinhamentos	35
Artigo 53.º Altura das edificações	35
Artigo 54.º Expressão arquitetónica	35
Artigo 55.º Habitação social	35
Artigo 56.º Indústrias e armazéns	36
Secção II ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS	36
Artigo 57.º Identificação e usos	36
Artigo 58.º Regime de edificabilidade	37
Secção III ESPAÇOS URBANOS A CONSOLIDAR	39
Artigo 59.º Identificação e usos	39
Artigo 60.º Regime de edificabilidade	39
Secção IV ESPAÇOS POLIVALENTES INDUSTRIAIS, DE SERVIÇOS E DE LOGÍSTICA	40
Artigo 61.º Identificação e caracterização	40
Artigo 62.º Regime de edificabilidade	40
Secção V ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS URBANOS	42
Artigo 63.º Identificação	42
Artigo 64.º Áreas de equipamentos de utilização coletiva	42
Artigo 65.º Áreas verdes urbanas	42
Artigo 66.º Áreas verdes de proteção e enquadramento	43
TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	43
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	43
Artigo 67.º Princípios gerais	43
Artigo 68.º Execução do solo urbano	43
Artigo 69.º Programação	44
Artigo 70.º Unidades operativas de planeamento e gestão	45
CAPÍTULO II NORMAS DE PROJETO	46
Artigo 71.º Dimensionamento de áreas exigíveis em operações de loteamento ou de impacte semelhante	46
Artigo 72.º Dimensionamento do estacionamento	47
CAPÍTULO III MECANISMOS PEREQUATIVOS	48

Artigo 73.º Mecanismos de perequação	48
Artigo 74.º Índice médio de utilização	49
Artigo 75.º Índice de cedência médio	49
Artigo 76.º Repartição dos custos de urbanização	49
Artigo 77.º Edificabilidade média	50
TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	50
Artigo 78.º Legalizações	50
Artigo 79.º Acertos e ajustamentos	51
Artigo 80.º Monitorização e avaliação do PDM	51
Artigo 81.º Entrada em vigor	51

Anexo I – Imóveis classificados

PEÇAS DESENHADAS

- 01 – Planta de ordenamento I – Classificação e qualificação do solo
- 02 – Planta de ordenamento II – Zonamento da sensibilidade ao ruído
- 03 – Planta de condicionantes I – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública
- 04 – Planta de condicionantes II – Reserva Ecológica

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Natureza e âmbito territorial

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

Artigo 2.º

Objetivos e estratégia

Constituem objetivos do PDM:

- a) Afirmar o papel de Santa Cruz da Graciosa no contexto da Região, promovendo a organização do território e a qualidade de vida através da consolidação do papel da sede de concelho como principal polo aglutinador e dinamizador da rede urbana, valorizando o modelo de povoamento tradicional;
- b) Dinamizar o núcleo histórico de Santa Cruz da Graciosa através de políticas de revitalização do tecido urbano que assegurem a qualidade de vida, através da promoção da reabilitação do património edificado e manutenção das vivências coletivas e de pertença do espaço urbano;
- c) Apostar na requalificação dos valores naturais e culturais identitários do município e fomentar a certificação territorial dos produtos endógenos e das atividades de turismo e lazer explorando, nomeadamente, o estatuto de Reserva da Biosfera da UNESCO;
- d) Reforçar a competitividade do concelho, criando condições de suporte à dinamização da base económica e a diversificação das atividades, contribuindo simultaneamente para a fixação da população;
- e) Definir um quadro normativo que garanta uma gestão do território mais eficaz e consentânea com os desafios atuais em termos ambientais e de resiliência climática, com foco na melhoria da gestão dos recursos hídricos e das infraestruturas ambientais e na continuidade da aposta nas energias renováveis, promovendo a mobilidade suave como fator de desenvolvimento sustentável;
- f) Desenvolver o território no quadro de alterações climáticas assegurando as questões de salvaguarda e valorização do património natural, cultural e paisagístico, e a minimização dos riscos para pessoas e bens, através de mecanismos preventivos de transformação e ocupação das áreas de risco.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1. O PDM é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta ordenamento, elaborada à escala 1:10 000, que representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação do solo e ainda as unidades operativas de planeamento de gestão definidas, desdobrando-se em:

- i) Planta de ordenamento I, que representa a classificação e qualificação do solo, os valores patrimoniais e as áreas de risco natural;
- ii) Planta de ordenamento II, que representa o zonamento da sensibilidade ao ruído.
- c) Planta de condicionantes, elaborada à escala 1:10 000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma de aproveitamento, desdobrando-se em:
 - i) Planta de condicionantes I, que representa todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
 - ii) Planta de condicionantes II, que representa a delimitação da Reserva Ecológica.

2. O PDM é acompanhado por:

- a) Estudos de caracterização do território municipal, incluindo nomeadamente:
 - i) Planta da situação existente, com a ocupação do uso do solo à data de elaboração do plano;
 - ii) Extratos do regulamento, de plantas síntese, de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do PDM;
- b) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- c) Programa de execução contendo as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;
- d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira, integrado no documento referido na alínea anterior;
- e) Plano de monitorização, que permita avaliar o estado de implementação do plano e as dinâmicas associadas ao processo de planeamento, contemplando os indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do plano, integrado no documento referido em c);
- f) Planta de enquadramento regional, integrada no documento referido em b);
- g) Planta da estrutura ecológica municipal, integrada no documento referido em b);
- h) Relatório e planta com a indicação das licenças e comunicações prévias de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, integrado no documento referido em b);
- i) Mapa de ruído, integrado no documento referido na alínea b);
- j) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- k) Carta Educativa, integrado no documento referido em b);
- l) Ficha de dados estatísticos do PDM, integrado no documento referido em b);
- m) Relatório Ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultante da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- n) Relatório de delimitação da Reserva Ecológica, integrado no documento referido em b)
- o) Relatório de alteração da Reserva Agrícola Regional, integrado no documento referido em b).

Artigo 4.º

Instrumentos de Gestão Territorial a observar

- 1. Na área de intervenção do PDM vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial, identificando-se na planta de ordenamento os limites daqueles que abrangem o território concelhio apenas parcialmente:
 - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);

- b) Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA);
 - c) Programa Regional da Água dos Açores (PRA);
 - d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 na Região Autónoma dos Açores (PSRN2000 RAA);
 - e) Plano de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas na Região Autónoma dos Açores (PAE);
 - f) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA);
 - g) Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC);
 - h) Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores 2022-2027 (PGRH-Açores 2022-2027);
 - i) Programa Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores 20+ (PEPGRA 20+);
 - j) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha Graciosa (POOC);
 - k) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa.
2. Na área abrangida pelo POOC, delimitada na planta de ordenamento, a respetiva normativa regulamentar prevalece sobre a do PDM em tudo o que com esta seja incompatível ou quando for mais restritiva ou exigente.

Artigo 5.º

Definições

1. Para efeitos do presente regulamento são adotadas as definições estabelecidas no Anexo I do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, e no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, sempre que este diploma inclua conteúdo não contemplado no anterior e que decorra da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e, ainda, as estabelecidas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
2. Para além das definições referidas no número anterior, são ainda adotadas as seguintes definições:
- a) Colmatção urbana – preenchimento através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente edificada e o limite da via pública concorrente, não é superior a 30m;
 - a) Estruturas edificadas concebidas para serem amovíveis - Construções destinadas à utilização humana que foram concebidas / construídas com o propósito de não terem carácter de permanência, ou seja, de serem suscetíveis de deslocação sem perda de individualidade construtiva, e que, ao se enquadrarem numa das seguintes situações, ganham carácter de permanência:
 - i) Possuam elementos de conexão com infraestruturas subterrâneas, nomeadamente de abastecimento de energia elétrica, de abastecimento de água ou drenagem de águas residuais;
 - ii) Possuam elementos de suporte e fixação ao solo.
 - b) Frente urbana - superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
 - c) Habitação social - empreendimentos habitacionais promovidos pelo Governo Regional, pela autarquia e ainda construção de habitação a custos controlados promovida por promotores privados;
 - d) Recuperação – obra que integra as ações que têm por objetivo a superação de danos físicos de um edifício em mau estado, podendo implicar uma substituição parcial de elementos estruturais ou arquitetónicos, embora admitindo-se a utilização de materiais compatíveis com os originais/tradicionais.

TÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º Identificação

1. No território abrangido pelo PDM são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos regimes jurídicos seguintes:
 - a) Património natural, que integra os regimes associados às áreas referidas nos números 2 a 4 do presente artigo;
 - b) Património edificado, que integra os imóveis classificados referidos no n.º 5;
 - c) Infraestruturas básicas, de transporte e comunicações, que integram as áreas referidas nos números 6 e 7;
 - d) Equipamentos e atividades, que integram as áreas referidas no n.º 8;
 - e) Cartografia e planeamento, que integram os marcos geodésicos.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos hídricos integram:
 - a) Leitos e margens das águas do mar (domínio hídrico);
 - b) Leitos e margens dos cursos de água (domínio hídrico);
 - c) Captações de água para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;
 - d) Nascentes não captadas e respetivas zonas de proteção.
3. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos geológicos integram as explorações de massas minerais;
4. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às áreas de reserva de proteção dos solos e da biodiversidade integram:
 - a) Reserva Agrícola Regional;
 - b) Reserva Ecológica;
 - c) Rede Natura 2000: Zona Especial de Conservação do Ilhéu de Baixo – Restinga, Zona Especial de Conservação da Ponta Branca, Zona de Proteção Especial do Ilhéu de Baixo e Zona de Proteção Especial do Ilhéu da Praia;
 - d) Parque Natural da Ilha Graciosa: Reserva Natural do Ilhéu da Baixo, Reserva Natural do Ilhéu da Praia, Monumento Natural da Caldeira da Graciosa, Áreas Protegidas para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta da Restinga, da Ponta Branca e da Ponta da Barca;
 - e) Regime florestal, que integra o Perímetro florestal nomeadamente, o núcleo florestal da Serra Branca e o núcleo florestal da Caldeira-;
 - f) Cavidades vulcânicas.
5. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao património edificado, identificado no Anexo I, integram os seguintes imóveis e respetivas zonas de proteção:
 - a) Conjunto de interesse público da Zona Central da Vila de Santa Cruz da Graciosa;
 - b) Imóveis de Interesse Público;
 - c) Imóveis de Interesse Municipal.
6. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas básicas integram:
 - a) Rede de abastecimento de água (conduta adutora);

- b) Rede de drenagem de águas residuais (coletor);
 - c) Rede elétrica de média tensão (15kV).
7. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas de transporte e comunicações integram:
- a) Rede rodoviária: Estradas Regionais Secundárias regulares, Estradas e Caminhos Municipais, Caminhos Agrícolas e Caminhos Rurais e Florestais;
 - b) Porto de Classe B e respetiva área de jurisdição portuária;
 - c) Faróis e outros sinais marítimos;
 - d) Aeródromo da ilha Graciosa (zona de proteção integral e zona de proteção parcial).
8. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas a equipamentos e atividades integram os edifícios escolares, as instalações aduaneiras e os empreendimentos de turismo no espaço rural localizados fora do perímetro urbano, bem como as respetivas zonas de proteção.
9. As disposições em vigor, referidas no número 1, são aplicáveis ainda que, eventualmente, não constem da planta de condicionantes.
10. A Reserva Ecológica delimitada na planta de condicionantes está sujeita ao disposto na legislação em vigor sobre a matéria.
11. A delimitação do Domínio Hídrico apresentada na planta de condicionantes é indicativa e está sujeita ao disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

Artigo 7.º **Regime**

- 1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à da classe e categoria de espaço sobre que recaem em conformidade com a planta de ordenamento e o presente regulamento, fica condicionada à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.
- 2. Sem prejuízo pelo disposto no número anterior e no presente regulamento, nas áreas integradas na Reserva Agrícola Regional, na Reserva Ecológica ou ainda nas áreas integradas na Rede Natura 2000 e no Parque Natural da Ilha Graciosa, todas as ações permitidas a título excecional nos respetivos regimes, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente regulamento, são aplicáveis cumulativamente com as previstas naqueles regimes legais.
- 3. Nas áreas abrangidas por restrições e servidões de utilidade pública, os respetivos regimes prevalecem sobre as demais disposições referentes aos regimes de uso do solo das categorias em que se integram.

TÍTULO III USO DO SOLO

CAPÍTULO I ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

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

Artigo 9.º

Classificação e qualificação do solo rústico

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

- i) Espaços naturais e paisagísticos;
- ii) Espaços culturais;
- d) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos, que se subdividem em:
 - i) Espaços de exploração de recursos energéticos;
 - ii) Espaços de exploração de recursos geológicos;
- e) Espaços de equipamentos;
- f) Espaços destinados a ocupações de recreio e lazer;
- g) Aglomerados rurais.

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

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

Artigo 11.º

Tipologia de usos do solo

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

Artigo 12.º

Estrutura ecológica municipal

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento lhes confere a função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.
2. Na delimitação da estrutura ecológica municipal teve-se em consideração as orientações expressas no PROTA.
3. A estrutura ecológica municipal, no seu conjunto, é constituída pelas seguintes áreas:
 - a) Espaços naturais e culturais, que correspondem às áreas nucleares de conservação da natureza e às principais áreas de conectividade ecológica complementares a que se refere o PROTA;
 - b) Áreas da Reserva Ecológica;

- c) As áreas que integram a Reserva Agrícola Regional incluídas nos espaços agrícolas, que correspondem às outras áreas de proteção e valorização a que se refere o PROTA;
 - d) Áreas verdes de proteção e enquadramento e áreas verdes urbanas.
4. A estrutura ecológica municipal compreende dois níveis:
- a) Estrutura ecológica fundamental, que corresponde aos espaços naturais e paisagísticos identificados na planta de ordenamento, que englobam as áreas integradas no Parque Natural da Ilha Graciosa e Rede Natura 2000, o sistema litoral e leitos e margens dos cursos de água, bem como as áreas verdes de proteção e enquadramento e as áreas verdes urbanas inseridas no solo urbano desde que promovam o *continuum*, conforme definidos no presente regulamento;
 - b) Estrutura ecológica complementar, que integra os restantes espaços da Reserva Ecológica, designadamente as áreas estratégias de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, as zonas ameaçadas pelo mar, as áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo e as áreas de instabilidade de vertentes e as áreas que integram a Reserva Agrícola Regional.
5. Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a exigir para as áreas incluídas na estrutura ecológica municipal são contemplados na disciplina estabelecida no presente regulamento para as categorias de espaços e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

Artigo 13.º

Hierarquia urbana

1. A hierarquia urbana do município é hierarquizada em três níveis em função da estratégia de ordenamento, designadamente:
- a) Nível I – vila de Santa Cruz da Graciosa;
 - b) Nível II – vila da Praia;
 - c) Nível III – restantes sedes de freguesia, designadamente Guadalupe e Luz.
2. A hierarquia referida no número anterior visa garantir uma distribuição territorial equilibrada de equipamentos coletivos e de atividades económicas atenuadoras de assimetrias e dependências espaciais e funcionais excessivas.

Artigo 14.º

Rede rodoviária

1. A rede rodoviária do município integra as seguintes redes identificadas na planta de ordenamento:
- a) Rede regional, constituída por estradas regionais secundárias regulares;
 - b) Rede municipal, constituída pelas estradas municipais e caminhos municipais, existentes e propostos;
 - c) Rede agrícola, constituída pelos caminhos agrícolas existentes no interior dos perímetros de ordenamento agrário;
 - d) Rede rural/florestal, constituída por caminhos rurais e caminhos florestais.
2. As características técnicas das redes identificadas no número anterior são as definidas na legislação em vigor.
3. O traçado da rede rodoviária proposta pode ser ajustado no âmbito de instrumentos de programação ou de projetos de infraestruturas, desde que a nova solução cumpra os objetivos que estão na base da sua demarcação e desde que compatível com os regimes previstos nos instrumentos de gestão territorial e nas servidões administrativas e restrições de utilidade pública incidentes.
4. Na planta de ordenamento são ainda identificados os caminhos e percursos pedestres homologados, bem como os percursos municipais associados à arquitetura da água, considerados importantes para o desenvolvimento turístico municipal.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 15.º

Preexistências e sua transformação

1. Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo PDM, as atividades, explorações, instalações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram, nesse momento, qualquer das seguintes condições:
 - a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pelas entidades competentes, nos casos em que a lei o exige e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou não tenham sido revogadas ou apreendidas;
 - c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal e para este efeito as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura emitidas pelo município.
2. Caso as preexistências ou as condições de comunicação prévia, licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo PDM podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, nas seguintes situações:
 - a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
 - b) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que das alterações resulte um desaggravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;
 - c) Quando introduzido qualquer novo uso desde que não seja desconforme com as disposições do PDM, e que as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
3. Pode ser autorizado o uso de habitação unifamiliar em edificações preexistentes situadas em solo rústico, desde que se cumpram as seguintes condições cumulativamente:
 - a) Nos casos previstos na alínea a) do número 1 do presente artigo, desde que seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída;
 - b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, esse uso seja possível de acordo com os respetivos regimes legais;
 - c) Cumpram as disposições constantes no presente regulamento em relação à categoria de espaço onde se inserem, bem como as condições gerais constantes do presente capítulo;
 - d) Observem as exigências da legislação específica.
4. Consideram-se ainda preexistências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor 9 de fevereiro de 2007, independentemente da respetiva representação cartográfica na planta de ordenamento.

Artigo 16.º

Inserção urbanística e paisagística

1. Na área abrangida pelo PDM não são permitidas operações urbanísticas que sejam suscetíveis de:
 - a) Prejudicar as características dominantes da área em que se integram;
 - b) Causar prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.

2. Com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, o município pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica das edificações localizadas em áreas não disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor ou por operações de loteamento.
3. Do teor das licenças, autorizações, aprovações ou pareceres favoráveis a emitir pelo município pode constar a obrigação, para os titulares daquelas, de os mesmos terem de adotar e executar medidas de salvaguarda destinadas a garantir:
 - a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas;
 - b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
 - c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
 - d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
 - e) A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.

Artigo 17.º **Exigência de infraestruturização**

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

8. A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui fundamento legal de inviabilização destas edificações por parte do município.
9. A viabilização de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso público ou privado entre o edifício e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros.

Artigo 18.º **Determinação da edificabilidade**

1. A área de construção a viabilizar em cada parcela é:
 - a) A que resulta de aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no regime de edificabilidade da respetiva categoria ou subcategoria do solo, condicionada a outras limitações definidas no presente regulamento, ou;
 - b) A equivalente à da preexistência, se esta for superior à resultante do disposto na alínea anterior.
2. Na determinação da área de construção a viabilizar em cada parcela são consideradas:
 - a) as áreas de construção dos edifícios preexistentes, a manter, incluindo anexos;
 - b) As estruturas edificadas concebidas para serem amovíveis são equiparadas a edifícios.
3. Quando sobre o mesmo prédio incidam duas ou mais categorias ou subcategorias de solo distintas, a determinação da edificabilidade resulta do somatório da aplicação dos parâmetros respetivos à área do prédio inserida em cada categoria ou subcategoria na exata proporção das áreas abrangidas pelas mesmas.
4. Constitui exceção ao número anterior, os prédios inseridos em solo urbano que contenham mais de 80% da sua área numa só categoria ou subcategoria de solo, caso em que se aplica o respetivo regime à totalidade da área do prédio inserida em solo urbano.

Artigo 19.º **Demolição de edifícios**

1. A demolição de um edifício existente só é permitida quando se verificar qualquer das situações seguintes, desde que confirmadas por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:
 - a) A sua manutenção seja suscetível de colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b) Constitua uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c) Se verifique a manifesta degradação do seu estado de conservação, desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d) Se trate de instalações industriais e ou de armazenagem abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas, pelo município, a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
 - e) Se trate de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente, nos termos do regulamento municipal da urbanização e edificação, quando nele previstos.
2. Para além das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com, ou após, o licenciamento ou admissão de comunicação prévia da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço, nos termos da legislação aplicável.

3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no PDM.
4. Sem prejuízo dos direitos do particular, quando da demolição de um edifício não houver aproveitamento de elementos construtivos em razoável estado de conservação estes reverterem a favor do município, após fiscalização.

Artigo 20.º **Valores patrimoniais**

1. Qualquer intervenção em imóveis com valor patrimonial classificados identificados no Anexo I, ou que venham a ser inventariados pelo município, deve contribuir para a sua salvaguarda e valorização, respeitando, independentemente da tipologia ou categoria de proteção proposta, as características essenciais da sua construção.
2. Sem prejuízo do disposto no regime específico dos imóveis classificados identificados no Anexo I, a demolição total dos edifícios ou outras construções ou de espaços públicos inventariados só é permitida nas seguintes circunstâncias:
 - a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
 - b) Por risco de ruína iminente.
3. No interior do conjunto de interesse público da Zona Central de Santa Cruz da Graciosa e respetiva zona de proteção, as operações urbanísticas cumprem os procedimentos preventivos e as boas práticas relativas à defesa e valorização do património arqueológico que a entidade com competência na matéria, nos termos da legislação em vigor, considere adequados face ao nível de intervenção definido na carta de risco do património arqueológico de Santa Cruz da Graciosa aprovada pela mesma entidade.
4. Nos termos do número anterior, todas as obras que promovam demolições, escavações, trabalhos no subsolo, novas edificações e picagens de rebocos na zona de sensibilidade arqueológica delimitada na planta de ordenamento, podem estar sujeitas a condicionantes arqueológicas, designadamente acompanhamento arqueológico, prospeção, sondagens de diagnósticos ou outras medidas de salvaguarda previstas nos termos da Carta de Risco do Património Arqueológico.
5. A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e também à sua imediata comunicação aos organismos competentes e respetiva autarquia, em conformidade com as disposições legais.
6. Nos sítios arqueológicos que vierem a ser classificados, quaisquer trabalhos que impliquem revolvimento ao nível do subsolo, ficam condicionados à realização prévia de trabalhos arqueológicos ao abrigo da legislação em vigor.

Artigo 21.º **Áreas de risco natural**

1. As áreas identificadas na planta de ordenamento como áreas de risco natural, tanto no solo urbano como em solo rústico, correspondem às seguintes situações:
 - a) Áreas ameaçadas por galgamentos ou inundações costeiras, que correspondem a áreas suscetíveis de serem invadidas pelo avanço das águas do mar em caso de tempestades, nomeadamente as áreas contíguas às margens das águas do mar que, em função das suas características fisiográficas e morfológicas, evidenciam elevada vulnerabilidade à ocorrência de inundações por galgamento oceânico;
 - b) Áreas ameaçadas pela instabilidade de arribas, incluindo a respetiva faixa de proteção, e de vertentes, que correspondem a áreas identificadas como de suscetibilidade elevada à ocorrência de movimentos de vertente;

- c) Áreas ameaçadas por desgaseificação difusa, que correspondem a áreas suscetíveis de ocorrerem gases emitidos por vulcões de modo difuso através dos solos e nascentes de água termal e gasocarbónica que evidenciam elevada suscetibilidade à ocorrência de desgaseificação difusa.
2. Nas áreas de risco natural integradas em solo urbano devem ser minimizadas as situações de risco de pessoas e bens, privilegiando-se os usos e as intervenções de requalificação e integração urbanística do espaço público e dos logradouros existentes, que não impliquem a construção de novos edifícios, desde que sejam garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e acautelados os riscos de estabilização de arribas e vertentes adjacentes, quando for o caso.
3. Sem prejuízo do disposto nos regimes específicos da Reserva Ecológica, do domínio hídrico e de outros aplicáveis, nas áreas de risco natural integradas em solo urbano, as obras de urbanização, de construção, alteração, ampliação e reconstrução nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, regem-se pelas seguintes disposições:
- a) São interditas obras de construção e de urbanização;
- b) São permitidas as obras de alteração, reconstrução e ampliação nos termos das alíneas seguintes:
- i) As obras de ampliação são permitidas, não podendo corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16m² e ao aumento do número de pisos;
- ii) Excetuam-se da alínea anterior, por prédio, as edificações com áreas inferiores a 36 m², as quais se admite que possam ser ampliadas até ao limite máximo de 52 m², bem como as situações que resultem da aplicação de regulamentação específica associada a atividades económicas, desde que devidamente justificado, não podendo corresponder ao aumento do número de pisos;
- iii) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos das subalíneas i) e ii) do presente número não poderão ocorrer novas obras de ampliação;
- iv) As obras de alteração, reconstrução e ampliação devem observar as características das construções existentes, tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito.
4. Constitui exceção ao número anterior a área delimitada na planta de ordenamento com suscetibilidade elevada a desgaseificação difusa para a qual as obras de construção, de reconstrução, de alteração e de ampliação só são admitidas nos seguintes termos:
- a) A construção de novos edifícios, a reconstrução, a alteração ou a ampliação só é permitida desde que sejam adotados sistemas construtivos que mitiguem a probabilidade de ocorrência de valores de CO₂ e ²²²Rn no interior das edificações prejudiciais para a saúde humana, tais como caixa de ar, arejamento ou telas impermeabilizantes, entre outras técnicas devidamente justificadas;
- b) É interdita a construção de caves independentemente do uso associado;
- c) Em sede de elaboração dos projetos de construção, reconstrução ou ampliação devem ser realizadas medições e análises específicas relativamente à suscetibilidade térmica e de desgaseificação nos termos do número anterior.
5. Excetuam-se, ainda, do número 3 do presente artigo as obras de defesa costeira, de infraestruturas portuárias e de apoio às suas atividades, bem como as intervenções nas áreas de aptidão balnear que se regem pela legislação específica vigente.
6. A alteração dos limites das áreas de risco natural definidas na planta de ordenamento pode ocorrer mediante a elaboração de cartografia de pormenor de risco, em conformidade com a legislação existente.
7. Nas áreas identificadas na planta de ordenamento onde coexiste mais do que um risco natural aplica-se cumulativamente as disposições associadas a cada risco aplicável constantes no presente artigo.

8. Nas áreas de risco natural integradas em solo rústico admitem-se exclusivamente obras de reconstrução, alteração e ampliação, uma única vez, não podendo estas corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16 m² e ao aumento do número de pisos.

Artigo 22.º

Zonamento acústico

1. Em observância do estatuído no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora, o PDM estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e das Zonas Mistas identificadas na planta de zonamento de sensibilidade ao ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução, e que são as seguintes:
 - a) As Zonas Sensíveis englobam as áreas dos recintos dos estabelecimentos de educação e ensino do município, a Unidade de Saúde da Ilha Graciosa, bem como os recintos do Berçário e Creche e do Lar da Santa Casa da Misericórdia de Santa Cruz da Graciosa;
 - b) As Zonas Mistas correspondem às áreas abrangidas pelo solo urbano, com exceção das áreas referidas na alínea anterior e dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística e, ainda, aos aglomerados rurais.
2. Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora.
3. Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo Poluição Sonora, na admissão de comunicação prévia e no licenciamento de novos edifícios habitacionais, consideram-se como “zona urbana consolidada” os espaços urbanos consolidados, os espaços urbanos a consolidar e os espaços de equipamentos urbanos.
4. As operações urbanísticas localizadas em Zonas Mistas e Sensíveis expostas a ruído ambiente exterior que excedam os valores fixados na legislação específica, são consideradas zonas de conflito sonoro e devem ser objeto de Plano Municipal de Ação do Ruído.
5. As atuais zonas de conflito sonoro que devem ser objeto de planos municipais de ação de ruído estão devidamente representadas na planta de ordenamento II e correspondem às seguintes:
 - a) Rua Infante D. Henrique, Avenida Mouzinho de Albuquerque e Rua do Arrabalde, na vila de Santa Cruz da Graciosa;
 - b) ER 1-2ª, na zona do Carapacho, Fenais, vila da Praia, Ribeirinha e Vitória;
 - c) ER 3-2ª, na zona de Covas e Guadalupe.
6. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora do solo urbano, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a Zonas Sensíveis ou Mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite de exposição ao ruído.
7. Os planos municipais de ação de ruído referidos nos números 4 e 5 destinam-se a gerir os problemas e os efeitos do ruído e devem identificar os seguintes elementos, nos termos da legislação em vigor:
 - a) As áreas onde é necessário reduzir o ruído ambiente exterior;
 - b) A quantificação da redução global e específica para cada fonte de ruído;
 - c) As entidades responsáveis pela implementação das medidas de minimização da emissão do ruído;
 - d) A indicação e calendarização das medidas referidas na alínea anterior e a eficácia estimada, quando a entidade responsável pela execução é o município.
8. As operações urbanísticas a realizar nas áreas de conflito identificadas nos números 4 e 5 estão condicionadas à efetiva demonstração da compatibilidade da edificação e respetivos usos com o ambiente sonoro, através de avaliação acústica específica, nos termos do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora dos Açores.

CAPÍTULO III SOLO RÚSTICO

Secção I DISPOSIÇÕES GERAIS DO SOLO RÚSTICO

Artigo 23.º Normas gerais

1. No solo rústico não são permitidas operações urbanísticas de loteamento, à exceção das previstas nos termos da lei.
2. As intervenções urbanísticas não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património arquitetónico, natural e paisagístico existente, garantindo-se a manutenção das características da paisagem, designadamente através da preservação das espécies vegetais protegidas e dos elementos construídos, tais como os muros divisórios de pedra seca arrumada à mão e o património arquitetónico, vernáculo e erudito existente.
3. Carecem de controlo prévio municipal, nos termos da lei, as seguintes atividades:
 - a) As práticas que acarretem a destruição da cobertura vegetal;
 - b) As operações de aterro ou de escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável.
4. Excetuam-se do disposto no número anterior as ações que, estando sujeitas a regime legal específico, já se encontrem devidamente autorizadas, licenciadas ou aprovadas pelos órgãos competentes, bem como as ações preparatórias de outras que se encontrem já autorizadas.
5. Sem prejuízo do cumprimento do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, podem ser viabilizados em solo rústico, quando compatíveis com o uso dominante, as seguintes obras:
 - a) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos e construções de relevante interesse público cujo traçado e localização não exista alternativa técnica ou economicamente aceitável;
 - b) Obras indispensáveis para a defesa do património cultural e ambiental;
 - c) Obras indispensáveis para a instalação de telecomunicações e postos de abastecimento de combustíveis, sempre que não haja alternativa técnica ou economicamente aceitável;
 - d) Obras de infraestruturas de saneamento básico, de gestão de resíduos ou de produção, transporte e transformação de energia, desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimentos locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas;
 - e) Equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e características sejam reconhecidas pela Câmara Municipal como justificativas da sua localização em solo rústico, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística.
6. Sem prejuízo do cumprimento do estatuído noutras disposições regulamentares de instrumentos de gestão territorial aplicáveis no concelho, a localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, mini-hídricas, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números anteriores.
7. A Área de Gestão definida pelo PAE abrange as áreas preferenciais destinadas à extração de recursos minerais não metálicos, correspondendo a unidades básicas de ordenamento que têm como objetivo compatibilizar a maximização da exploração dos recursos minerais não metálicos com

a adequada estruturação funcional do território, conforme identificadas no PAE, na qual se admitem os usos compatíveis referidos no número 2 do artigo 38.º.

8. A Área de Gestão no concelho de Santa Cruz da Graciosa corresponde a uma zona, localizada no solo rústico, em sobreposição com espaços agrícolas e espaços florestais, e encontra-se delimitada na planta de ordenamento como elemento informativo.
9. Na Área de Gestão aplica-se o regime definido pelo presente regulamento para os espaços agrícolas e espaços florestais, sempre que esse regime o permita, nos termos da legislação em vigor.
10. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, as explorações de recursos geológicos não licenciadas podem ser viabilizadas, no que se refere ao domínio de intervenção procedimental do município, desde que se localizem em áreas compatíveis com o PAE, cumpram os requisitos e os procedimentos determinados por aquele instrumento setorial e que o município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, ficando dependente de atribuição da respetiva licença pela entidade competente nos termos da legislação em vigor
11. Às áreas de extração abandonadas em áreas de gestão, às novas áreas de extração em áreas de gestão, às áreas de extração ativas licenciadas em espaços não interditos à atividade extrativa, às áreas de extração ativas não licenciadas em espaços não interditos à atividade extrativa e às novas áreas de extração em espaços não interditos à atividade extrativa definidas no PAE, aplicam-se os procedimentos previstos na legislação em vigor que regulamenta esta atividade, bem como o cumprimento dos requisitos definidos neste instrumento setorial, nomeadamente as normas gerais e as normas específicas.
12. Na área de concessão de exploração do recurso hidromineral e geotérmico do Carapacho, sendo o recurso hidromineral correspondente à água mineral natural designada “Termas do Carapacho”, identificada na Planta de Ordenamento I como elemento informativo, os usos, ocupações e intervenções admitidos, independentemente da categoria ou subcategoria de solo em que incidam, devem ser compatíveis com a salvaguarda, exploração e aproveitamento do recurso hidromineral e geotérmico, nos termos do regime jurídico aplicável e do respetivo título de concessão.
13. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, nomeadamente as decorrentes das servidões e restrições de utilidade pública e de outras disposições aplicáveis, no solo rústico a abertura de novos acessos na orla costeira será perpendicular à mesma e de livre fruição visual, observando-se as demais restrições decorrentes das diferentes categorias de espaço em que se integra.
14. No solo rústico fica interdita a rejeição de efluentes sem tratamento, nos termos das normas legais em vigor.
15. No solo rústico são interditas as seguintes ocupações e utilizações fora dos espaços especificamente destinados a esses fins:
 - a) O depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos e líquidos de origem doméstica, industrial ou agropecuária;
 - b) A instalação de centros de resíduos;
 - c) A prática de campismo e caravanismo;
 - d) A circulação de veículos motorizados fora das estradas e dos caminhos, excetuando-se as atividades agroflorestais, pecuárias e de vigilância e segurança.
16. A Câmara Municipal pode inviabilizar a realização de uma operação urbanística ou suspender o seu licenciamento numa área onde surjam ou se agravem situações de riscos tais como movimentos de vertente, galgamentos e inundações costeiras, entre outros.
17. Todos os novos empreendimentos turísticos, quer resultem de obras de construção, quer resultem de obras de conservação, de reconstrução, de alteração ou de ampliação de preexistências, devem

apresentar ao nível do licenciamento um projeto paisagístico das áreas exteriores, que garanta o correto enquadramento dos edifícios na envolvente.

18. Sem prejuízo das disposições do presente regulamento para cada categoria de espaço, a instalação de empreendimentos turísticos e de equipamentos de animação turística deve observar as seguintes condições:
 - a) Garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactes ambientais;
 - b) Assegurar a integração volumétrica e arquitetónica nas situações em que existam conjuntos de edificações agrupadas.
19. A disciplina instituída pelas disposições do presente artigo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.

Artigo 24.º **Regime geral de edificabilidade**

1. A edificabilidade no solo rústico obedece às seguintes regras gerais, sem prejuízo de outras restrições decorrentes dos artigos específicos associados a cada categoria do solo e da legislação em vigor:
 - a) O acesso aos prédios não pode ser feito a partir da rede viária regional salvo se for demonstrada a impossibilidade de ser criada alternativa de acesso a partir de outro tipo de via;
 - b) A faixa de rodagem das vias de acesso aos prédios sujeitos a operação de obras de construção tem de possuir características técnicas mínimas equivalentes aos caminhos municipais e têm, ainda, de ser pavimentadas;
 - c) Excetuam-se do disposto nas alíneas a) e b) os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à atividade agrícola e florestal, excluindo acomodação de trabalhadores;
 - d) Os acessos a empreendimentos turísticos devem garantir a circulação de veículos pesados, com exceção dos empreendimentos do tipo turismo no espaço rural e turismo de habitação;
 - e) Devem ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo-se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário;
 - f) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes;
 - g) Deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica das construções e a minimização dos respetivos impactes ambientais.
2. Nos empreendimentos turísticos, a área de construção de equipamentos de animação turística que, de acordo com a legislação em vigor, não sejam obrigatórios não é contabilizada para efeitos da aplicação dos índices definidos no presente regulamento.
3. Em instalações técnicas especiais, designadamente depósitos, silos, antenas, infraestruturas aeroespaciais, chaminés, torres de secagem, desde que em situações devidamente fundamentadas, pode ser permitida uma altura da edificação superior à definida para a subcategoria de espaço em que aqueles se inserem.
4. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação dos equipamentos coletivos existentes, nomeadamente cemitérios, miradouros e zonas de lazer, desde que devidamente justificadas, não podendo a ampliação exceder 50 % da área de ocupação existente.
5. Nos equipamentos coletivos admite-se o aumento de mais 1m relativamente à altura da edificação máxima permitida para cada categoria e subcategoria de espaço, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.

6. Em indústrias isoladas existentes, não integradas em parque industrial, admite-se a sua ampliação até 10% da sua área de construção ou até ao limite máximo previsto para as novas indústrias definido para a subcategoria de solo onde se inserem, desde que sejam garantidas obras de integração e recuperação paisagística.

Secção II

ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 25.º

Identificação

Os espaços agrícolas correspondem às áreas do território municipal que possuem aptidões e características mais adequadas para o desenvolvimento das atividades agrícola e pecuária, incluindo os solos integrados na Reserva Agrícola Regional, bem como outros solos com aptidão agrícola e pecuária, correspondentes à classe IV de capacidade de uso do solo, e outras áreas que atualmente ainda se mantêm com uso agrícola devendo por esse motivo manter a qualificação, nas quais deverá ser acautelada a aplicação do Código de Boas Práticas Agrícolas e Ambientais.

Artigo 26.º

Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. As formas dominantes de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nos espaços agrícolas são aquelas que decorrem das potencialidades e das limitações para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas, nomeadamente o regime da Reserva Agrícola Regional.
2. Nestes espaços podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares dos usos referidos no número anterior e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes destas categorias de espaço:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas ou pecuárias, nomeadamente edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos, como armazéns para alfaías, máquinas agrícolas e produtos agrícolas, silos, parques de alimentação e salas de ordenha, entre outros;
 - b) As instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas afetos à exploração, nomeadamente estufas não amovíveis, instalações de proteção ambiental e unidades de transformação agroindustriais, tais como adegas, queijarias, produção de conservas, entre outros;
4. Nos espaços agrícolas podem ainda ser viabilizados, como compatíveis com o uso dominante, as seguintes atividades nos termos e nas condições da legislação específica aplicável e do presente regulamento:
 - a) Obras com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, de âmbito hidráulico, das vias de acesso, dos aterros e escavações, bem como das edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos ou ao armazenamento, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas locais;
 - b) Habitações unifamiliares;
 - c) Obras indispensáveis a instalações agroturísticas como complemento à atividade agrícola, nos termos previstos no regime jurídico da Reserva Agrícola Regional;
 - d) Instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;
 - e) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de

- campismo, desde que com a categoria igual ou superior a 4 estrelas, quando categorizáveis em estrelas;
- f) Equipamento de animação turística, quando autónomos e dissociados de empreendimentos turísticos, nomeadamente centros hípicas, instalações de apoio a atividades de turismo de ar livre, entre outros;
 - g) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território;
 - h) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego, desde que tal seja devidamente reconhecido pela Câmara Municipal;
 - i) Instalação de equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis, quando não exista alternativa de localização económica e tecnicamente viável, a justificar pelo requerente desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas;
 - j) Instalação de áreas de extração de massas minerais (não metálicas) inseridas na área de gestão delimitada nos termos do PAE;
 - k) Obras decorrentes de exigências legais supervenientes, relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas, por forma a que estas atividades e respetivas instalações possam continuar em laboração, desde que se encontre justificada pelo requerente a necessidade da obra;
 - l) Instalação de povoamentos florestais, cortinas de abrigo ou bosquetes;
 - m) Pequenas áreas de armazéns e de estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3, nos termos do artigo 30.º.
5. A viabilização dos usos referidos nos números anteriores fica condicionada ao cumprimento do seguinte:
- a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento, nomeadamente na Secção I do presente capítulo;
 - c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada ao regime da Reserva Agrícola Regional ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
6. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos no número 4 só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.
7. Sem prejuízo da legislação em vigor, a transformação de áreas florestais e de matos existentes para pastagem ou cultura agrícola fica condicionada ao cumprimento do seguinte:
- a) Índice máximo de transformação, por prédio rústico de 0,65;
 - b) Deve ser privilegiada manutenção da ocupação florestal que ocorrer em faixas de proteção de cursos de água e corredores ecológicos, em zonas de descontinuidade natural, microrelevo ou afloramentos rochosos, confinantes com caminhos ou outras servidões de utilidade pública;
 - c) Qualquer alteração do uso do solo que abranja mais de 40% da dimensão da parcela e que envolva corte de arvoredos e sua transformação é obrigatoriamente sujeita à consulta das entidades com competência na matéria, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 27.º

Instalações adstritas às explorações agrícolas e agropecuárias

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, particularmente do regime da Reserva Agrícola Regional, bem como das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária, nomeadamente a instalação de agroindústrias, obedece às seguintes regras e parâmetros:
 - a) Área mínima da parcela: igual ou superior a 1.500 m², quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola, e 3.000 m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - b) Área de construção máxima: 3.000 m²;
 - c) Índice de utilização do solo: 0,6;
 - d) Número máximo de pisos: 1;
 - e) Altura da edificação máxima: 5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis.
2. Excetua-se da alínea a) do número anterior a construção de apoios à atividade agrícola que não excedam 100 m² e as obras de reconstrução, de alteração ou de ampliação do edificado existente.
3. As instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária existentes podem ser ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número 1 do presente artigo.
4. O afastamento mínimo de novas instalações com fins agropecuários ou agroindustriais e de indústrias insalubres ou perigosas relativamente ao património edificado classificado, a empreendimentos turísticos previamente instalados e aos aglomerados rurais é de 200 m e de 500m relativamente ao limite do solo urbano.
5. Excetua-se do disposto no número anterior o afastamento mínimo das construções com fins agropecuários relativamente aos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística que, neste acaso, é de 200 m.
6. A instalação de unidades de exploração agropecuária obriga ainda à criação de uma faixa *non aedificandi* arborizada de proteção e enquadramento, com o mínimo de 10 m ao longo do perímetro da área de exploração e no interior desta.
7. O licenciamento de estufas, que ocupem uma área superior a 300 m² e sejam constituídas por uma estrutura artificial, obedece às seguintes regras:
 - a) Índice de ocupação do solo máximo: 50 % em relação à parcela do terreno;
 - b) Afastamento mínimo em relação ao solo urbano e aos aglomerados rurais: 30 m;
 - c) Afastamento mínimo em relação a edifícios classificados ou em vias de classificação: 100 m;
 - d) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal: 20 m e 10 m, respetivamente;
 - e) É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades um ano após a última colheita;
 - f) É da responsabilidade do proprietário da estufa garantir a correta integração no terreno e na paisagem, o adequado tratamento de efluentes e a infiltração/drenagem de águas pluviais.

Artigo 28.º

Edifícios destinados à habitação

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a admissão de comunicação prévia ou o licenciamento de obras de construção para habitação em espaços agrícolas obedece às regras seguintes:

- a) Apenas se admite 1 fogo por parcela;
 - b) A parcela tem de confinar com a rede rodoviária regional ou municipal;
 - c) Área mínima da parcela: 1.500 m²;
 - d) Área de construção máxima: 300 m²;
 - e) Número máximo de pisos: 2;
 - f) Altura da edificação máxima: 7,5 m;
 - g) O afastamento mínimo das construções aos limites da parcela é de 3 m, observando-se os afastamentos mínimos legalmente definidos em relação à rede rodoviária que confina com a parcela.
2. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, obras de conservação, de alteração e de ampliação até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou no caso de não observarem as condições referidas permite-se uma ampliação até 20 m² sem alteração da altura da edificação e desde que assegurados os afastamentos definidos na alínea g) do número anterior.

Artigo 29.º **Instalações de turismo**

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento ou pela legislação em vigor, os parâmetros urbanísticos a aplicar aos empreendimentos turísticos e aos equipamentos de animação turística em espaços agrícolas obedecem às regras definidas nos números seguintes.
2. Nos estabelecimentos hoteleiros os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,25, até um máximo de 2.400 m² de área de construção;
 - b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira quando não integralmente subterrâneos;
 - c) Altura da edificação máxima: 8 m, admitindo-se o aumento adicional até 1 m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.
3. Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,15, até um máximo de 1.000 m² de área de construção;
 - b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira quando não integralmente subterrâneos;
 - c) Altura da edificação máxima: 8 m.
4. Sem prejuízo das preexistências, nos empreendimentos de turismo no espaço rural e o turismo de habitação os parâmetros urbanísticos máximos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo 0,25;
 - b) Número de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira quando não integralmente subterrâneos;
 - c) Altura da edificação máxima: 8 m.
5. Nos parques de campismo e caravanismo os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,05
 - b) Número de pisos: 1, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira quando não integralmente subterrâneos;

- c) Altura da edificação máxima: 5 m.
- 6. Quando um, ou mais prédios sejam objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos ou apartamentos turísticos, os parâmetros máximos aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis.
- 7. A instalação de equipamentos de animação turística deve obedecer às seguintes regras e parâmetros urbanísticos máximos:
 - a) Índice de utilização do solo: 0,03;
 - b) Número máximo de pisos: 2 incluindo os pisos abaixo da cota de soleira quando não integralmente subterrâneos;
 - c) Altura da edificação: 8 m;
 - d) Índice de impermeabilização do solo: 20%;
- 8. As novas instalações de turismo devem garantir o adequado enquadramento paisagístico e a minimização dos impactos ambientais, nomeadamente a integração volumétrica e arquitetónica de conjuntos de edificações.

Artigo 30.º

Pequenas áreas de armazéns e de estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3

Nos espaços agrícolas podem ser criadas pequenas áreas destinadas a armazéns e estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3, desde que associadas às atividades agrícolas, pecuárias, silvopastoris ou florestais, as quais devem obedecer às seguintes condições:

- a) Localização fora da Reserva Agrícola Regional;
- b) Índice de ocupação do solo máximo: 20 %;
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 40 %;
- d) Número máximo de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
- e) Altura da edificação máxima: 8,5 m;
- f) Rede viária e estacionamento dimensionados de acordo com o Capítulo II, do Título IV do presente regulamento;
- g) Afastamento mínimo relativamente ao património edificado classificado, a empreendimentos turísticos previamente instalados e aos aglomerados rurais de 200 m e relativamente ao limite do solo urbanos e dos de 500 m;
- h) Constituição de uma faixa interior *non aedificandi* mínima de 10 m ao longo do seu perímetro, arborizada de proteção e enquadramento;
- i) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores.

Secção III

ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 31.º

Identificação

- 1. Os espaços florestais correspondem às áreas do território municipal de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à produção, ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do valor ambiental, em particular do solo e da água, da diversidade ecológica e paisagística.
- 2. Os espaços florestais incluem as áreas dos perímetros florestais, a área prevista a florestar na Serra das Fontes e outras áreas que se mantêm com o uso dominante florestal, bem como, ainda, as áreas de declive superior a 30% (cerca de 16,5º), as áreas de mato e as áreas potenciais de uso florestal, desde que não integradas os espaços naturais e paisagísticos ou nos espaços agrícolas.

3. Excluem-se dos espaços florestais as áreas que, mesmo integrando os perímetros florestais legalmente delimitados, integram a subcategoria de espaços naturais e paisagísticos em virtude de coincidirem com áreas de risco natural.
4. Nos espaços florestais aplica-se a legislação específica referente às ações de proteção, ordenamento, fomento e exploração florestal, privilegiando-se a utilização das espécies autóctones e a produção de lenhosas de qualidade e, cumulativamente, o regime jurídico da Reserva Ecológica sempre que houver sobreposição de áreas.

Artigo 32.º

Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. Nos espaços florestais as formas dominantes de ocupação e utilização do solo são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes e instrumentos de gestão específicos a que estejam vinculados.
2. Nos espaços florestais podem ocorrer ou instalar-se atividades complementares dos usos ali referidos e ainda outras que com eles sejam compatíveis.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações florestais, nomeadamente edificações destinadas à guarda de equipamentos, entre outros;
 - b) As instalações de apoio à armazenagem, transformação ou comercialização dos produtos florestais afetos à exploração, por exemplo serrações, entre outros.
4. Nos espaços florestais podem ainda ser viabilizados, quando compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:
 - a) Instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;
 - b) Obras decorrentes de exigências legais supervenientes, relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas, por forma a que estas atividades e respetivas instalações possam continuar em laboração, desde que se encontre justificada pelo requerente a necessidade da obra;
 - c) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição do território;
 - d) Instalação de áreas de extração de massas minerais (não metálicas) inserida na área de gestão delimitada nos termos do PAE.
5. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis referidos no número anterior só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.
6. Nos espaços florestais é interdita a construção para habitação, admitindo-se apenas ampliações às habitações existentes não podendo estas corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16 m² e ao aumento do número de pisos.
7. Nos espaços florestais é interdita a transformação do uso do solo para fins agrícolas, pecuários ou pastagens, sendo obrigatória a manutenção dominante do uso florestal nas intervenções de reconversão ou reabilitação da floresta, autorizadas nos termos da legislação vigente.
8. Nos termos do número anterior, qualquer alteração do uso do solo para fins não previstos que abranja mais de 40% da dimensão da parcela e que envolva corte de arvoredo e sua transformação é obrigatoriamente sujeita à consulta das entidades com competência na matéria, nos termos da legislação em vigor.
9. A viabilização dos usos referidos nos números 3 e 4 fica condicionada ao cumprimento:

- a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16.º e 17.º;
- b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento, nomeadamente na Secção I do presente capítulo;
- c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada ao regime da reserva ecológica ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

Artigo 33.º

Instalações adstritas às explorações florestais

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições constantes no presente regulamento, a construção de novas instalações de apoio à atividade florestal obedece às seguintes regras:
 - a) Área mínima da parcela: igual ou superior a 1.500 m², quando confinante com a rede viária municipal existente pavimentada e infraestruturada, rede rural/florestal ou rede agrícola, e 3.000m² nos restantes casos, nomeadamente quando confinante com a estrada regional;
 - b) Área de construção máxima: 500 m²;
 - c) Índice de utilização do solo máximo: 0,2;
 - d) Número máximo de pisos: 1;
 - e) Altura da edificação máxima: 5 m com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis;
 - f) Afastamentos mínimos de 6 m aos limites da parcela, observando-se os afastamentos mínimos legalmente definidos em relação à rede viária que confina com a parcela.
2. As instalações de apoio à atividade florestal existentes podem ser ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior, ou, no caso de não observarem as condições referidas, permite-se uma ampliação até 20 m² ou 10 % da área de implantação existente.
3. Na construção de novas instalações de apoio à atividade florestal, bem como na ampliação das existentes é garantido um afastamento mínimo de 200 m ao património edificado classificado, bem como aos empreendimentos turísticos instalados.

Artigo 34.º

Instalações de turismo

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento ou pela legislação em vigor, nos empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, sendo os parâmetros urbanísticos a aplicar os seguintes:
 - a) Ampliação das construções existentes até 100 m² de área total de construção;
 - b) Número máximo de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;
 - c) Altura da edificação máxima: 7,5 m.
2. Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos do número anterior não poderão ocorrer novas obras de ampliação.
3. As obras a que se refere o número 1 devem garantir a salvaguarda das características arquitetónicas das preexistências, tendo em vista favorecer a continuidade da arquitetura local e a integração da construção na paisagem rústica, assegurando a conformidade com o património arquitetónico, vernáculo e erudito.

Secção IV

ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS

Artigo 35.º

Identificação

1. Os espaços naturais e culturais correspondem às áreas com importância para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica e cultural do território.
2. Os espaços naturais e culturais subdividem-se nas seguintes subcategorias e correspondem às seguintes áreas delimitadas na planta de ordenamento:
 - a) Espaços naturais e paisagísticos, correspondentes às áreas de maior valor natural, nomeadamente as classificadas de acordo com o Regime Jurídico da Conservação da Natureza, o sistema litoral e o domínio hídrico, abrangendo as seguintes áreas:
 - i) Áreas integradas no Parque Natural da Ilha Graciosa e Rede Natura 2000: Reserva Natural do Ilhéu de Baixo, Reserva Natural do Ilhéu da Praia, Monumento Natural da Caldeira da Graciosa, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta da Restinga, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta Branca, Área Protegida para a Gestão de Habitats ou Espécies da Ponta da Barca, Área Protegida para a Gestão de Recursos da Costa Sudoeste, Área Protegida para a Gestão de Recursos da Costa Noroeste, Zona Especial de Conservação do Ilhéu de Baixo – Restinga, Zona Especial de Conservação da Ponta Branca, Zona de Proteção Especial do Ilhéu de Baixo e Zona de Proteção Especial Ilhéu do da Praia;
 - ii) Sistema litoral: áreas de arribas e respetivas faixas de proteção, áreas de instabilidade de vertentes, faixa terrestre de proteção costeira, áreas de risco elevado de galgamento e inundação costeira e áreas de aptidão balnear integradas na Zona A do POOC;
 - iii) Leitões e margens dos principais cursos de água, galerias ripícolas e vegetação herbácea natural associadas.
 - b) Espaços culturais correspondentes às áreas de interesse cultural e paisagísticos delimitadas no POOC, com exceção da do Carapacho e da Baía da Folga, em face da atual ocupação do solo e do modelo de ordenamento proposto, às quais se juntam as áreas de antigos currais de vinha integradas nas “paisagens culturais” do PROTA e, ainda, outras áreas de culturas permanentes associadas à cultura de vinha em currais e áreas de matos em antigos currais de vinha, desde que em continuidade com as áreas anteriores.
3. A área afeta ao projeto de Ampliação e Alargamento da Pista do Aeródromo da ilha Graciosa encontra-se identificada como reserva de solo, caducando no prazo de 10 anos contados da data da entrada em vigor do presente plano.

Artigo 36.º

Usos dominantes e compatíveis dos espaços naturais e paisagísticos

1. Os espaços naturais e paisagísticos estão condicionados à legislação que lhes é aplicável, nomeadamente aos seguintes regimes jurídicos:
 - a) Parque Natural da Ilha Graciosa;
 - b) Rede Natura 2000;
 - c) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha Graciosa;
 - d) Reserva Ecológica.
2. Constituem usos dominantes e compatíveis com os espaços naturais e paisagísticos qualquer intervenção que tenha em consideração os seguintes objetivos:

- a) A preservação dos diferentes níveis e componentes naturais da biodiversidade e da geodiversidade, como a variedade, a distribuição e a estrutura das populações animais e vegetais, com especial ênfase nas plantas e animais autóctones;
 - b) A valorização do património cultural, a manutenção das formas tipológicas do povoamento presente, de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem, a garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;
 - c) A integridade estrutural e funcional dos habitats e comunidades presentes, em especial dos habitats prioritários;
 - d) A valorização do material genético presente, das espécies e populações, das comunidades e ecossistemas, das estruturas e valores geológicos e do carácter da paisagem.
3. Sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes jurídicos instituídos referidos no número 1 do presente artigo, nos espaços naturais e paisagísticos são considerados compatíveis os seguintes atos e atividades:
- a) Os acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos;
 - b) A instalação de equipamentos de apoio à utilização das áreas, que centralizem e sirvam de suporte a todas as atividades relacionadas, nomeadamente de divulgação e sensibilização dos visitantes, de apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras atividades previstas nos termos do presente regulamento, que possam coexistir com os objetivos de proteção, dotando a área de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias;
 - c) A instalação de equipamentos de apoio à utilização das áreas de aptidão balnear classificadas nos termos e condições definidas na legislação em vigor;
 - d) A requalificação do espaço exterior, bem como de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente;
 - e) A instalação de novos empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, nos termos da legislação em vigor e desde que resultem, exclusivamente, do aproveitamento de construções existentes;
 - f) A exploração florestal desde que licenciada pelas entidades competentes e condicionada à obrigação de rearborização.
4. Nos espaços naturais e paisagísticos são permitidas as seguintes obras, sem prejuízo do disposto regimes jurídicos referidos no número 1 do presente artigo, assim como de outras disposições do presente regulamento:
- a) Obras de construção necessárias à gestão destas áreas, nomeadamente de suporte a atividades agrícolas e/ou florestais com uma área de construção máxima de 30 m², 1 piso e altura da edificação máxima de 5 m, não sendo admitidas novas ampliações ou alteração de usos destas edificações posteriormente;
 - b) Os equipamentos referidos na alínea b) do número 3 devem, preferencialmente, resultar do aproveitamento do edificado existente, admitindo-se a sua reconstrução, alteração e ampliação até uma área de construção máxima de 200 m² e sem aumento do número de pisos;
 - c) Caso não seja possível a reconstrução referida na alínea anterior, admite-se a construção de novos equipamentos com uma área de construção máxima de 200 m² e um piso;
 - d) Os equipamentos de apoio às áreas de aptidão balnear referidos na alínea c) do número 3, regem-se pelas disposições regulamentares do POOC da Ilha Graciosa;
 - e) Nas instalações turísticas referidas na alínea e) do número 3 são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação da edificação existente nos termos seguintes, sem prejuízo das disposições do POOC e do presente regulamento relativas às áreas de risco natural:
 - i) Área de construção máxima, incluindo pré-existências: 100 m²;
 - ii) Número máximo de pisos: 2, incluindo os pisos abaixo da cota de soleira;

- iii) Altura da edificação máxima: 7,5 m.
 - f) Nas construções existentes devidamente legalizadas e independentemente do uso associado são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação nos termos seguintes:
 - i) As obras de ampliação são permitidas, não podendo corresponder, por prédio, a um aumento de área total de construção superior a 16 m² e ao aumento do número de pisos;
 - ii) Nas edificações já sujeitas a obras de ampliação nos termos da alínea anterior não poderão ocorrer novas obras de ampliação;
 - g) As obras a que se referem as alíneas anteriores devem garantir a salvaguarda das características arquitetónicas tendo em vista favorecer a continuidade da arquitetura local e a integração da construção na paisagem rústica, isto é, assegurando a conformidade com o património arquitetónico, vernáculo e erudito.
5. Sem prejuízo pelo disposto nos números anteriores, nos espaços naturais e paisagísticos não são autorizadas obras de construção ou ampliação que incidam sobre as margens dos recursos hídricos, exceto quando as mesmas se refiram a infraestruturas de proteção (muros de suporte), estando as mesmas sujeitas a licenciamento por parte da entidade com competência na matéria nos termos da legislação em vigor.
6. As áreas de aptidão balnear identificadas na planta de ordenamento como elementos informativos correspondem a praias marítimas, piscinas naturais e outras situações adaptadas que permitem satisfazer e assegurar o uso balnear.

Artigo 37.º

Usos dominantes e compatíveis dos espaços culturais

1. Constituem usos dominantes e compatíveis com os espaços culturais qualquer intervenção que tenha em consideração a defesa do valor cultural da paisagem, enquanto elemento identitário do município, em conjugação com o desenvolvimento socioeconómico sustentável.
2. Nos espaços culturais são considerados compatíveis os seguintes atos e atividades:
- a) As práticas agrícolas e florestais tradicionais;
 - b) Os acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos;
 - c) A construção de equipamentos de apoio à utilização das áreas, que centralizem e sirvam de suporte às atividades tradicionais e que promovam a sua valorização, nomeadamente através da divulgação e sensibilização dos visitantes, do apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras atividades previstas nos termos do presente regulamento, que possam coexistir com os objetivos de proteção, dotando a área de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias;
 - d) A instalação de novos empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, nos termos da legislação em vigor e desde que resultem, exclusivamente, do aproveitamento de construções existentes.
3. Sem prejuízo do regime instituído pelo POOC, nos espaços culturais observa-se o regime definido nos números 4 e 5 do artigo anterior.

Secção V

ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Artigo 38.º

Identificação

1. Os espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos subdividem-se em duas subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de ordenamento
 - a) Espaços de exploração de recursos energéticos, que correspondem às áreas ocupadas com instalações de produção de energias renováveis, mais concretamente pelo parque fotovoltaico da Graciosa o qual inclui a sua expansão;
 - b) Espaços de exploração de recursos geológicos, que correspondem às áreas de atividades de extração de recursos minerais não metálicos, tituladas nos termos da legislação aplicável.
2. Os espaços a que se refere a alínea b) do número anterior integram as explorações licenciadas existentes, delimitadas na planta de ordenamento, que correspondem a áreas preferenciais para a atividade extrativa, podendo coexistir com outros usos compatíveis, ficando sujeitas ao regime estabelecido pelo PAE e pelo Regime Jurídico de Revelação e Aproveitamento de Massas Minerais na Região Autónoma dos Açores.

Artigo 39.º

Estatuto de ocupação e utilização dos espaços de exploração de recursos energéticos

1. Os espaços de exploração de recursos energéticos são espaços que, ao abrigo do disposto no artigo 23.º do presente regulamento, ocorrem no solo rústico, considerando-se as atividades agrícolas e agropecuárias como usos compatíveis.
2. A localização de novas áreas de exploração de recursos energéticos é interdita em áreas de risco natural e em áreas qualificadas de espaços naturais e paisagísticos, devendo cumprir um afastamento mínimo de 1 000 m às áreas habitacionais e outras consideradas sensíveis.

Artigo 40.º

Estatuto de ocupação e utilização dos espaços de exploração de recursos geológicos

1. Nos espaços de exploração de recursos geológicos não são permitidas alterações aos seus atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos geológicos.
2. As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias para garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de especial sensibilidade ambiental ou paisagística.
3. Nestes espaços só são permitidas construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, em casos devidamente justificados e como tal aceites pelo município, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.
4. As explorações de recursos geológicos não licenciadas, que dada a sua fraca importância económica ou por se localizarem em zonas sensíveis do ponto de vista ambiental e ou geológico, devem ser encerradas e recuperadas por parte de quem procedeu à sua exploração.
5. São encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

6. Cumulativamente com o disposto no número anterior, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar, bem como na recuperação das áreas esgotadas ou abandonadas, têm de ser cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta.
7. Quando cessada a exploração e cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis, a categoria de espaço deverá ser revertida para a categoria de espaço dominante na envolvente.

Secção VI

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 41.º

Identificação

1. Os espaços de equipamentos identificados na planta de ordenamento integram os espaços destinados à implantação de grandes infraestruturas e serviços de interesse público estruturantes e outros de interesse para o município.
2. As áreas a que se refere o número anterior englobam as grandes infraestruturas de transporte e de pesca (Aeródromo de Santa Cruz da Graciosa, Porto Praia, Porto de Santa Cruz, Porto da Folga, Portinho da Barra, Portinho do Carapacho e Portinho do Afonso e respetivas estruturas de defesa costeira) e de gestão de resíduos, que, pelas suas particularidades constituem áreas passíveis de instalação de usos especiais compatíveis com o solo rústico.
3. Com a concretização do projeto de Ampliação e Alargamento da Pista do Aeródromo da ilha Graciosa, referido no número 3 do artigo 35.º, a área identificada como reserva de solo é reconvertida para a presente categoria de espaço, aplicando-se o regime estabelecido no artigo seguinte.

Artigo 42.º

Regime de edificabilidade

Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, nos espaços de equipamentos as intervenções regem-se pelos respetivos regimes definidos na legislação específica.

Secção VII

ESPAÇOS DESTINADOS A OCUPAÇÕES DE RECREIO E LAZER

Artigo 43.º

Identificação

Os espaços destinados a ocupações de recreio e lazer identificados na planta de ordenamento integram as áreas localizadas no litoral que, pelas suas particularidades, admitem um uso recreativo mais intensivo, correspondendo à frente litoral de Santa Cruz da Graciosa, de Santa Catarina, de Trás do Outeiro, da Arrochela, do Carapacho, da Baía da Folga, dos Poceirões e do Barro Vermelho e, ainda, na zona da plataforma NW à área de Canada do Poço.

Artigo 44.º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo PDM, nos espaços destinados a ocupações de recreio e lazer admite-se a edificação com recurso a materiais e formas tradicionais, devendo ser dada prioridade à recuperação do edificado

existente, nos termos do regime definido pelo POOC, bem como às ações de manutenção e conservação.

2. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, admite-se a instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, bem como a construção de equipamentos de apoio à utilização dessas áreas, dotando-as de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente de instalações sanitárias.
3. Para além do referido no número anterior, nos espaços destinados a ocupações de recreio e lazer do Carapacho admite-se a ampliação e/ou reconversão das termas e a ampliação do parque de campismo.
4. Os equipamentos referidos no número 2 do presente artigo, quando não seja possível reabilitar edificações existentes, ficam limitados a uma área de construção máxima de 200 m² e a um piso, sem prejuízo das disposições do presente regulamento relativas às áreas de risco natural.
5. Nos espaços destinados a ocupações de recreio e lazer da Canada do Poço podem ainda licenciarse empreendimentos turísticos do tipo estabelecimento hoteleiro, apartamentos turísticos ou aldeamentos turísticos e parques de campismo, bem como equipamentos de lazer e animação turística dissociados de empreendimentos turísticos, desde que obedeçam aos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a) Índice de ocupação do solo: 5%;
 - b) Número máximo de pisos: 2;
 - c) Altura da edificação máxima: 8 m, admitindo um aumento adicional de 1 m no caso de estabelecimentos hoteleiros, quando comprovadamente necessário para instalações técnicas.

Secção VIII **AGLOMERADOS RURAIS**

Artigo 45.º **Identificação**

1. Os aglomerados rurais correspondem a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas no solo rústico e onde se pretende promover a manutenção do modelo espacial de ocupação do solo e do seu carácter marcadamente rural, preconizando-se a densidade construtiva com características distintas do restante solo rústico, com os seguintes objetivos:
 - a) Apostar na reprodução do modelo de ocupação tradicional do povoamento característico da Graciosa, nomeadamente através da criação de regras de distribuição no território, de escala e da volumetria das edificações;
 - b) Promover a manutenção das características construtivas tradicionais da ilha, nomeadamente através do incentivo à recuperação das edificações existentes degradadas/devolutas em detrimento da construção de raiz;
 - c) Promover a manutenção da associação das edificações a atividades complementares, designadamente as atividades agrícolas ou agroflorestais e ao sector turístico.
2. São identificados na planta de ordenamento os seguintes aglomerados rurais:
 - a) Caminho Manuel Gaspar
 - b) Tanque;
 - c) João Gomes/Brasileira;
 - d) Ribeirinha;
 - e) Vitória;

- f) Cruz da Vitória;
- g) Caminho do Meio;
- h) Feiteira;
- i) Covas;
- j) Carapacho;
- k) Canada das Xíxaras;
- l) Pedras Brancas/Canada Longa;
- m) Bom Jesus/Bagacina;
- n) Calhau Miúdo
- o) Fontes;
- p) Funchais;
- q) Fenais;
- r) Canada do Pinheiro;
- s) Fonte do Mato/Trás dos Pomares.

Artigo 46.º

Usos dominantes, complementares e compatíveis

1. Nos aglomerados rurais são complementares ou compatíveis todos os usos que permitam valorizar e manter o modelo de organização espacial de ocupação do solo, nomeadamente a multifuncionalidade destes locais, garantindo a sua qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características.
2. Nos aglomerados rurais podem ser viabilizados os seguintes usos, desde que complementares ou compatíveis com o uso habitacional:
 - a) Comércio e serviços;
 - b) Instalações de apoio às atividades agrícola e florestal relacionadas com a utilização dos recursos endógenos e potenciadores da dinâmica económica local;
 - c) Atividades económicas que integrem o conceito de atividade produtiva local, nos termos da legislação específica;
 - d) Instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;
 - e) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente estruturas de apoio à atividade de fruição do território.
3. A viabilização dos usos referidos no número anterior fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos artigos 16º e 17º;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento, nomeadamente do estabelecido no artigo 55.º no aplicável à instalação de atividades industriais, oficinais ou de armazenagem integradas no conceito de atividade produtiva local.
4. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos referidos nos números anteriores só pode ocorrer quando expressamente se considerar que dela não vão decorrer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística para a área onde se pretendem localizar.

Artigo 47.º

Regime de edificabilidade

1. Qualquer intervenção nos aglomerados rurais deve obedecer aos seguintes princípios:
 - a) Garantia da preservação da paisagem que caracteriza o povoamento tradicional de Santa Cruz da Graciosa;
 - b) O acesso à parcela tem de estar garantido a partir de núcleo urbano ou por arruamento ou caminho infraestruturado e com uma faixa de rodagem mínima de 3,5m;
 - c) Manutenção das volumetrias existentes, sendo permitido o segundo piso apenas quando esgotada a área máxima de implantação admitida, exceto por condicionantes naturais comprovadas;
 - d) Nas obras de construção e nas obras de ampliação devem ser consideradas como referência as construções tradicionais da ilha – procurando assim garantir a sua integração urbanística e paisagística na envolvente e a manutenção da identidade de cada freguesia;
 - e) Garantia das condições de escoamento das águas superficiais, através de medidas que promovam a infiltração e a minimização da erosão hídrica dos solos.
2. Nos aglomerados rurais delimitados na planta de ordenamento são admitidas obras de construção e obras de recuperação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, nos termos do disposto nos números seguintes, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes definidas no presente regulamento.
3. Até à elaboração do plano de pormenor, as operações urbanísticas com incidência no aglomerado rural do Carapacho devem respeitar as regras e disposições que constam do POOC.
4. Com exceção do previsto no número anterior, nos aglomerados rurais só são admitidas obras de construção para habitação em parcelas com área igual ou superior a 968m² abrangida por esta categoria de espaço.
5. As obras de construção estão sujeitas às seguintes regras:
 - a) Área de construção máxima: 300 m²;
 - b) Índice de impermeabilização do solo máximo: 30 %;
 - c) Número máximo de fogos por parcela: 1;
 - d) Número máximo de pisos: 2;
 - e) Altura da edificação máxima: 7,5 m;
 - f) Afastamento mínimo aos limites da parcela: 3 m;
 - g) Manutenção dos materiais de construção e das cores tradicionais.
6. As edificações existentes podem ser ampliadas até ao limite dos parâmetros referidos no número anterior ou, no caso de não observarem as condições referidas, permite-se uma ampliação máxima de 20 m² de área de construção desde que respeitem o afastamento mínimo definido na alínea f).
7. Excetuam-se da aplicação da alínea a) do número 5, as seguintes situações, sendo a área de construção a admitir calculada com base num índice de utilização do solo de 0,25:
 - a) Os empreendimentos turísticos no espaço rural e de turismo de habitação;
 - b) Os edifícios destinados a equipamentos públicos e a serviços em parcelas superiores a 2 500 m².
8. Excetua-se do cumprimento da alínea c) do número 4 do presente artigo as situações em que exista mais do que um edifício, admitindo-se nestas circunstâncias, que a cada edifício isolado corresponda um fogo, limitado a 2 fogos por parcela.

CAPÍTULO IV SOLO URBANO

Secção I DISPOSIÇÕES GERAIS DO SOLO URBANO

Artigo 48.º Obras de construção

Em solo urbano, as obras de construção e as obras de reconstrução obedecem às seguintes disposições:

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

Artigo 49.º Obras de alteração ou de ampliação

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

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

Artigo 50.º Regime de edificabilidade

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

Artigo 51.º Ocupação dos logradouros existentes

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

Artigo 52.º

Alinhamentos

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

Artigo 53.º

Altura das edificações

1. A altura da fachada máxima é a que decorre da aplicação do disposto para cada categoria ou subcategoria de espaço.
2. A altura da edificação não pode exceder a altura das fachadas respetivas em mais de 3m.
3. Sem prejuízo do disposto na legislação específica vigente em matéria de construção, nas frentes urbanas consolidadas, a altura máxima permitida para os edifícios decorre ainda da aplicação de uma das seguintes regras, optando-se pela mais favorável à adequada integração estética e volumétrica das construções, sem prejuízo da salvaguarda de condições satisfatórias de salubridade e segurança da própria edificação e das edificações contíguas:
 - a) A altura máxima definida para cada subcategoria, incluindo majorações previstas;
 - b) A altura dos edifícios adjacentes;
 - c) A moda do quarteirão ou do troço de rua onde se insere, quando os edifícios adjacentes apresentem altura dissonante com a altura mais comum da zona;
 - d) A altura da preexistência.

Artigo 54.º

Expressão arquitetónica

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

Artigo 55.º

Habitação social

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

Artigo 56.º

Indústrias e armazéns

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

Secção II

ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS

Artigo 57.º

Identificação e usos

1. Os espaços urbanos consolidados integram as áreas das sedes de freguesia dispondo de uma rede de arruamentos com todas as infraestruturas básicas de apoio à edificação, cujos lotes ou parcelas se encontram total ou maioritariamente ocupados por edificações, prevendo-se a requalificação e colmatação urbana através da replicação das tipologias de ocupação existentes, com vista à uniformização do tecido urbano.
2. Os espaços urbanos consolidados destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, admitindo-se, ainda, os equipamentos coletivos, o comércio e os serviços bem como indústrias e armazéns e outros usos compatíveis com a função habitacional, nos termos do presente regulamento.

Artigo 58.º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 21.º relativamente ao solo urbano abrangido por áreas de risco natural, nos espaços urbanos consolidados aplicam-se as disposições constantes nos números seguintes.
2. Nos espaços urbanos consolidados abrangidos pelas áreas de projeto de Santa Cruz da Graciosa e da Praia delimitadas no âmbito do POOC, a regulamentação das operações urbanísticas deve respeitar as regras e disposições constantes do regime respetivo.
3. A Zona Central da Vila de Santa Cruz da Graciosa deve ser objeto de um plano de pormenor de salvaguarda, nos termos do Decreto Legislativo Regional n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro, cuja área de intervenção abrange o conjunto classificado como de interesse público e a respetiva zona de proteção, cujos objetivos são definidos na alínea a) do número 3 do artigo 70.º.
4. Até à entrada em vigor do plano de pormenor referido no número anterior, as obras ou intervenções em imóveis classificados, ou inseridos em conjuntos classificados, ou em vias de classificação, bem como em imóveis inseridos em zonas de proteção de imóveis ou conjuntos classificados, não podem ser executadas sem o parecer prévio das entidades com competência na matéria, nos termos da legislação em vigor.
5. Sem prejuízo das normas que vierem a ser estabelecidas pelo plano de pormenor de salvaguarda referido no número 3 do presente artigo, nos espaços urbanos consolidados localizados na Zona Classificada da Vila de Santa Cruz da Graciosa, a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade deve obedecer às normas gerais e específicas de intervenção definidas no Regime Jurídico de Proteção e Valorização do Património Cultural Móvel e Imóvel, cumulativamente com as disposições do presente regulamento.
6. Nos espaços urbanos consolidados localizados no perímetro urbano da vila de Santa Cruz da Graciosa as operações urbanísticas devem obedecer aos seguintes parâmetros de edificabilidade, sem prejuízo das preexistências:
 - a) Índice de ocupação do solo: 80 %;
 - b) Número máximo de pisos: 2;
 - c) Altura da fachada máxima: 6,5 m, decorrendo da aplicação de uma das seguintes regras, optando-se pela mais favorável à adequada integração estética e volumétrica das construções, com salvaguarda de condições satisfatórias de salubridade e segurança da própria edificação e das edificações contíguas:
 - i) A moda da frente urbana;
 - ii) A altura da fachada dos edifícios adjacentes.
 - d) Excetua-se da alínea anterior os estabelecimentos hoteleiros para os quais se admite a altura da fachada máxima de 8 m.
7. Nos espaços urbanos consolidados localizados no perímetro urbano da vila da Praia as operações urbanísticas devem obedecer aos seguintes parâmetros máximos de edificabilidade, sem prejuízo das preexistências:
 - a) Índice de ocupação do solo: 70 %;
 - b) Número de pisos: 2;
 - c) Altura da fachada: 6,5 m, decorrendo da aplicação de uma das seguintes regras, optando-se pela mais favorável à adequada integração estética e volumétrica das construções, com salvaguarda de condições satisfatórias de salubridade e segurança da própria edificação e das edificações contíguas:
 - i) A moda da frente urbana;
 - ii) A altura da fachada dos edifícios adjacentes.

- d) Excetua-se da alínea anterior os estabelecimentos hoteleiros para os quais se admite a altura da fachada máxima de 8 m.
8. Nos espaços urbanos consolidados localizados nos restantes perímetros urbanos as operações urbanísticas devem obedecer aos seguintes parâmetros máximos de edificabilidade, sem prejuízo das preexistências:
- a) Índice de ocupação do solo: 60%;
- b) Número de pisos: 2;
- c) Altura da fachada: 6,5 m.
- d) Excetua-se da alínea anterior os estabelecimentos hoteleiros para os quais se admite a altura da fachada de 8 m.
9. Quando se tratar de lotes ou prédios a reconstruir ou alterar, aplicam-se os índices definidos no presente artigo ou os preexistentes.
10. Os edifícios devem adaptar-se à morfologia do terreno.
11. É admitida a ampliação dos edifícios existentes desde que seja assegurado estacionamento no interior do lote, ou soluções alternativas, em conformidade com o estabelecido na Capítulo II do Título IV do presente regulamento, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, sendo a altura máxima da edificação a que resulta da aplicação do disposto no presente artigo, nos casos em que essa ampliação for admitida.
12. É interdita a utilização dos logradouros para fins diversos dos previstos na legislação em vigor em matéria de construção, para usos incompatíveis com a utilização habitacional e para construção de anexos com área de construção superior a 100 m².
13. A construção de anexos deve observar as seguintes disposições:
- a) Superfície máxima a afetar a anexos: 10% da área da parcela até um máximo de 100 m² de área de construção num único piso, desde que não exceda o índice de ocupação do solo admitido;
- b) O afastamento mínimo dos anexos aos limites da parcela é de 1,5 m, admitindo-se que sejam encostados ao limite de tardo da parcela, desde que cumpram os afastamentos mínimos laterais de 1,5 m, sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável.
14. As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, exceto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a entidade com competência na matéria, nos termos da legislação em vigor, admita outros usos.
15. A Câmara Municipal pode autorizar a construção ou reconstrução de edificações destinadas a habitação, comércio e serviços, bem ainda à instalação de indústrias do tipo 3, segundo a legislação em vigor e aplicável, desde que a frente do lote não seja inferior a 5 m.
16. É exceção ao número anterior, os casos de edifícios de gaveto para os quais se admite uma largura mínima de lote inferior desde que fiquem asseguradas as condições de iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das contíguas nos termos da legislação vigente.
17. Admite-se a instalação de atividades industriais de tipo 3, desde que compatíveis com o uso habitacional nos termos da legislação aplicável e exclusivamente ao nível do piso térreo em edifício novo ou adaptado desde que seja garantido o devido isolamento e insonorização.
18. Tendo em atenção a insuficiência de estacionamento público nestas zonas, a Câmara Municipal pode autorizar a construção de garagens nos logradouros, em favor dos utentes dos respetivos prédios, nos termos do disposto na legislação específica vigente, e desde que seja garantida a manutenção de um logradouro com a profundidade mínima de 6 m, para além do corredor de acesso às mesmas garagens.
19. Nos espaços urbanos consolidados dispensa-se a obrigatoriedade de criação de estacionamento no interior do lote, desde que não seja aumentado o número de fogos.

Secção III

ESPAÇOS URBANOS A CONSOLIDAR

Artigo 59.º

Identificação e usos

1. Os espaços urbanos a consolidar correspondem às áreas adjacentes aos espaços urbanos consolidados, infraestruturadas e que apresentam uma ocupação parcial e áreas intersticiais com alguma dimensão, permitindo operações urbanísticas de construção de tipologia diversa, contribuindo para a densificação dos aglomerados urbanos e a viabilização da manutenção das infraestruturas existentes.
2. Os espaços urbanos a consolidar destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, admitindo-se, ainda, os equipamentos coletivos, o comércio e os serviços bem como indústrias e armazéns e outros usos compatíveis com a função habitacional, nos termos do presente regulamento.

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 21.º relativamente ao solo urbano abrangido por áreas de risco natural, nos espaços urbanos a consolidar aplicam-se as disposições constantes nos números seguintes.
2. São permitidas obras de construção, bem como obras de reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes, obras de reconversão urbanística e operações de loteamento.
3. Sem prejuízo das normas que vierem a ser estabelecidas pelo plano de pormenor de salvaguarda referido no número 3 do artigo 58.º, nos espaços urbanos a consolidar localizados na Zona Classificada da Vila de Santa Cruz da Graciosa, a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade deve obedecer às normas gerais e específicas de intervenção definidas no Regime Jurídico de Proteção e Valorização do Património Cultural Móvel e Imóvel.
4. Nos espaços urbanos a consolidar localizados na vila de Santa Cruz da Graciosa aplicam-se as seguintes disposições, sem prejuízo das preexistências:
 - a) Índice de ocupação do solo máximo: 70%;
 - b) Número máximo de pisos: 2;
 - c) Altura da fachada máxima: 6,5 m, exceto no caso dos estabelecimentos hoteleiros para os quais se admite a altura da fachada máxima de 8 m.
5. Nos espaços urbanos a consolidar localizados nos restantes aglomerados urbanos aplicam-se as seguintes disposições, sem prejuízo das preexistências:
 - a) Índice de ocupação do solo máximo: 60%;
 - b) Número máximo de pisos: 2;
 - c) Altura da fachada máxima: 6,5 m, exceto no caso dos estabelecimentos hoteleiros para os quais se admite a altura da fachada máxima de 8 m;
 - d) Índice de impermeabilização máximo: 70%.
6. Nos espaços urbanos a consolidar abrangidos pelas áreas de projeto de Santa Cruz da Graciosa e da Praia a regulamentação das operações urbanísticas admitidas e da edificabilidade devem respeitar as regras e disposições do POOC.
7. Quando se tratar de lotes ou prédios a reconstruir ou a alterar aplicam-se os parâmetros referidos no presente artigo ou os preexistentes.

8. Admite-se ainda a instalação de atividades industriais do tipo 3, desde que compatíveis com o uso habitacional nos termos da legislação aplicável, e exclusivamente ao nível do piso térreo em edifício novo ou adaptado desde que seja garantido o devido isolamento e insonorização.
9. A utilização para comércio ou serviços pode coexistir com a função residencial no mesmo edifício, desde que a primeira se situe no piso térreo e sejam garantidos acessos independentes a partir da via pública.
10. A construção de anexos deve observar as seguintes disposições:
 - a) Superfície máxima a afetar a anexos: 10% da área da parcela até um máximo de 100 m² de área de construção num único piso, desde que não exceda o índice de ocupação do solo admitido;
 - b) O afastamento mínimo dos anexos aos limites da parcela é de 1,5 m, admitindo-se que sejam encostados ao limite de tardo de da parcela, desde que cumpram os afastamentos mínimos laterais de 1,5 m, sem prejuízo do disposto na legislação específica vigente em matéria de construção.
11. As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, exceto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a entidade com competência na matéria, nos termos da legislação em vigor, admita outros usos.
12. O estacionamento em cave com ocupação de todo o lote é permitido desde que seja assegurada a integração arquitetónica das construções e o adequado tratamento dos logradouros.

Secção IV

ESPAÇOS POLIVALENTES INDUSTRIAIS, DE SERVIÇOS E DE LOGÍSTICA

Artigo 61.º

Identificação e caracterização

1. Os espaços polivalentes industriais, de serviços e logística delimitados na planta de ordenamento correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação de espaço e de organização, adiante designadas por zonas industriais, a saber:
 - a) Zona industrial de Santa Cruz da Graciosa;
 - b) Zona industrial da Praia.
2. Os usos dominantes são industriais e de armazenagem, sendo admitida a instalação de atividades complementares tais como serviços, comércio e equipamentos de apoio às empresas ou infraestruturas de gestão ambiental.

Artigo 62.º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo da Secção I do presente capítulo, as operações urbanísticas a realizar nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística devem obedecer às disposições nos termos dos números seguintes.
2. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e logística abrangidos pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa, as operações urbanísticas regem-se pelo respetivo regulamento.
3. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e logística da Zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa, não integrados no número anterior, as novas instalações observam os parâmetros urbanísticos máximos seguintes:
 - a) Índice de ocupação do solo: 50 %;

- b) Número de pisos: 2;
 - c) Altura da edificação: 10 m, admitindo-se mais 1 m para instalação de áreas técnicas desde que devidamente justificados.
4. Nos espaços polivalentes industriais, de serviços e logística da Zona Industrial da Praia, as instalações existentes podem ser objeto de obras de reconstrução, alteração e ampliação, respeitando os parâmetros urbanísticos máximos seguintes:
- a) Índice de ocupação do solo: 80 %;
 - b) Número de pisos: 2;
 - c) Altura da edificação: 10 m, admitindo-se mais 1 m para instalação de áreas técnicas desde que devidamente justificados.
5. A instalação de novas atividades obedece, para além dos parâmetros definidos nos números 3 e 4, às disposições seguintes:
- a) É permitida a instalação de unidades industriais dos tipos 1, 2 e 3, desde que observado o respetivo regime específico;
 - b) Afastamento mínimo das edificações ao limite frontal da parcela: 5m;
 - c) Índice de impermeabilização do solo: 35%;
 - d) Sempre que a configuração do terreno o permita, o acesso aos lotes deve ser feito obrigatoriamente a partir de uma via secundária de distribuição interior à própria zona;
 - e) Excecionalmente, admitem-se acessos diretos aos lotes a partir de vias exteriores ou adjacentes à zona, devendo, contudo, ser sempre acautelados e minimizados os inconvenientes daí derivados para a circulação automóvel;
 - f) Devem ser previstas áreas de estacionamento nos termos do Capítulo II do Título IV do presente regulamento;
 - g) Área mínima de estacionamento: 10% da superfície de pavimento útil das edificações;
 - h) O abastecimento de água deve processar-se, obrigatoriamente, a partir da rede pública de distribuição;
 - i) Os efluentes derivados da produção industrial devem ser conduzidos para o coletor geral de esgotos, após tratamento prévio;
 - j) Deve ser assegurado o adequado tratamento paisagístico dos espaços exteriores;
 - k) Os espaços livres não impermeabilizados e, em especial, a faixa de proteção entre as edificações e os limites da parcela, quando existente, devem ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com projeto de enquadramento paisagístico a submeter à aprovação da Câmara Municipal, tendo em conta que devem utilizar-se, de preferência, espécies indígenas e o enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deve ser efetuado por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem mínima de 50 % de folha persistente;
 - l) Deve ser garantida a criação de uma faixa interior arborizada, de proteção e enquadramento ao longo do seu perímetro, com uma largura mínima de 3 m.
6. É exceção à alínea a) do número anterior a Zona Industrial da Praia, para a qual não se admite a instalação de unidades industriais do tipo 1.
7. A instalação de novas atividades nos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística devem ter em consideração a sua compatibilidade com as atividades preexistentes, em termos funcionais e ambientais.

Secção V

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS URBANOS

Artigo 63.º

Identificação

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

Artigo 64.º

Áreas de equipamentos de utilização coletiva

1. As áreas de equipamentos de utilização coletiva correspondem a grandes áreas função ocupadas por equipamentos coletivos de natureza educativa, desportiva, cultural, administrativa, entre outras, e para as quais se prevê a sua manutenção e eventual ampliação.
2. Nas áreas de equipamentos de utilização coletiva admite-se, ainda, a instalação de comércio/serviços.
3. Sem prejuízo do disposto no presente regulamento e de outras servidões e restrições de utilidade pública, são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração, reconversão e ampliação dos equipamentos coletivos e de outras edificações existentes.
4. A ampliação a que se refere o número anterior não pode exceder 50 % da área de ocupação licenciada à data de entrada em vigor do presente regulamento, nem pode alterar o número de pisos.
5. As operações urbanísticas a realizar em áreas de equipamentos de utilização coletiva, respeitam os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a) Índice de ocupação do solo: 70 %;
 - b) Número máximo de pisos: 2;
 - c) Altura da edificação máxima: 10 m;
 - d) Devem ser previstas áreas de estacionamento nos termos do Capítulo II do Título IV do presente regulamento.

Artigo 65.º

Áreas verdes urbanas

1. As áreas verdes urbanas correspondem a áreas ajardinadas afetas a equipamentos de utilização coletiva ou serviços públicos, praças e outros locais de utilização coletiva, que têm funções de equilíbrio ecológico, de controlo do encaminhamento e infiltração das águas pluviais, de controlo da circulação do vento e de conforto bioclimático e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura.
2. Nas áreas verdes urbanas são admitidas apenas construções ligadas às atividades já instaladas, privilegiando-se os usos compatíveis com a livre fruição e valorização pública.
3. As intervenções a realizar nas áreas verdes urbanas têm como objetivo garantir o equilíbrio urbano através de ações de requalificação e integração urbanística do espaço público, admitindo-se, neste

contexto, a construção de pequenos equipamentos destinados, preferencialmente, ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.

4. As edificações a que se referem os números 2 e 3 do presente artigo devem privilegiar o aproveitamento de construções existentes ou, nos casos em que tal não seja possível, devem respeitar as seguintes condições:
 - a) Área de construção máxima: 100 m²;
 - b) Número máximo de pisos: 1
 - c) Altura da fachada máxima: 3,5 m
 - d) Garantir as infraestruturas básicas, nomeadamente instalações sanitárias.
5. Nos projetos de requalificação de áreas verdes urbanas devem ser tidas em consideração as características e condicionantes de cada local.

Artigo 66.º

Áreas verdes de proteção e enquadramento

1. As áreas verdes de proteção e enquadramento correspondem aos corredores ecológicos associados às margens dos cursos de água que integram o perímetro urbano.
2. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento não são admitidas obras de construção.
3. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento admitem-se apenas intervenções de valorização paisagística que contribuam para a melhoria da imagem urbana e que permitam a sua eventual fruição pública.
4. Os edifícios preexistentes podem ser, excecionalmente, ser objeto de obras de ampliação, quando se destinem à melhoria ou criação de condições de salubridade, sendo a ampliação limitada ao máximo de 20 m² ou 10 % da área de construção preexistente e desde que devidamente autorizadas e licenciadas pela entidade competente na matéria, nos termos da legislação em vigor.

TÍTULO IV

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 67.º

Princípios gerais

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

Artigo 68.º

Execução do solo urbano

1. No solo urbano a execução do PDM processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2. Excetuam-se do número anterior todas as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto nos termos da legislação.
3. As unidades de execução referidas no número anterior correspondem ao conjunto de prédios que suportam a execução das operações urbanísticas e são delimitadas nos termos da legislação específica.
4. A execução do solo urbano em áreas delimitadas como UOPG realiza-se obrigatoriamente mediante a aprovação de unidade de execução ou de plano de pormenor para a totalidade da UOPG, não sendo admitidas operações urbanísticas avulsas não enquadradas pelos referidos instrumentos, exceto nas situações seguintes:
 - a) Quando a área abrangida pela UOPG pertença integralmente ao mesmo proprietário, caso em que se admite a execução através de operação de loteamento;
 - b) Quando a operação urbanística abranja parcialmente a UOPG e preencha, cumulativamente, as seguintes condições:
 - i) A parcela tenha dimensão inferior a 1 ha;
 - ii) A parcela seja diretamente servida por infraestruturas, nomeadamente vias pavimentadas, rede de abastecimento de água e rede de esgotos;
 - iii) A parcela seja adjacente a outra parcela edificada;
 - iv) A ocupação prevista não condicione ou inviabilize o aproveitamento urbanístico da área remanesce da UOPG.
5. As exceções referidas no número anterior não se aplicam à UOPG 5 – Plano de Pormenor do Carapacho, na qual, até à entrada em vigor do respetivo plano, é interdita a realização de operações de loteamento e de obras de construção, nomeadamente de empreendimentos turísticos, habitações multifamiliares, industriais, comércio e serviços, nos termos definidos no POOC.
6. Os termos de referência dos planos de pormenor referidos no número 4 do presente artigo integram os objetivos das UOPG identificados no artigo 70.º.
7. Constituem, ainda, nos termos da lei, instrumentos de execução do PDM os seguintes:
 - a) Direito de preferência;
 - b) Demolição de edifícios;
 - c) Expropriação;
 - d) Reestruturação da propriedade;
 - e) Reparcelamento do solo.

Artigo 69.º

Programação

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

3. A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, delimitar unidades de execução não incluídas na programação referida no número 1, nomeadamente destinadas a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território.

Artigo 70.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1. As UOPG identificadas e delimitadas na planta de ordenamento e a seguir enumeradas, correspondem a áreas territoriais dotadas de programas que promovem a concretização do PDM e que assumem um carácter estratégico no desenvolvimento económico do concelho:
 - a) UOPG 1 - Zona Central da Vila de Santa Cruz da Graciosa;
 - b) UOPG 2 - Norte da Variante;
 - c) UOPG 3 – Ampliação da zona industrial de Santa Cruz da Graciosa;
 - d) UOPG 4 - Lagoa;
 - e) UOPG 5 – Plano de Pormenor do Carapacho;
 - f) UOPG 6 – Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Alto do Sul.
2. As UOPG têm como objetivo geral garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com os objetivos do PDM, devendo a sua concretização traduzir-se num reforço sistemático das dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas e na promoção da qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.
3. Constituem objetivos específicos das UOPG, os seguintes:
 - a) UOPG 1 – Zona Central da Vila de Santa Cruz da Graciosa:
 - i) Salvar e valorizar imagem da zona classificada, tão relevante no contexto urbano da vila de Santa Cruz da Graciosa;
 - ii) Estabelecer medidas específicas que visem promover a vitalidade urbanística, social e funcional do conjunto classificado, sem descurar a salvaguarda do aspeto característico da zona central da vila e dos valores patrimoniais que levaram à sua classificação;
 - iii) Definir um quadro normativo que garanta padrões de qualidade e de desempenho construtivo consentâneos com a natureza do local e com os níveis de habitabilidade e de conforto exigidos.
 - b) UOPG 2 - Norte da Variante:
 - i) Consolidar as áreas urbanas segundo o critério de continuidade da ocupação maioritariamente habitacional, assegurando a possibilidade de instalação de atividades económicas complementares;
 - ii) Promover a construção de novos arruamentos infraestruturados no interior da unidade territorial que se interliguem, obrigatoriamente, com os arruamentos preexistentes, evitando vias sem saída;
 - iii) Garantir o enquadramento paisagístico da intervenção promovendo soluções que assegurem o escoamento das águas superficiais.
 - c) UOPG 3 – Ampliação da zona industrial de Santa Cruz da Graciosa:
 - i) Promover a ampliação e a consolidação do espaço polivalente industrial, de serviços e de logística de Santa Cruz da Graciosa;
 - ii) Favorecer a realocação de instalações industriais que se encontram dispersas no interior do solo urbano de modo a evitar eventuais conflitos com as funções habitacionais;
 - iii) Garantir a integração ambiental e paisagística dos novos edifícios, promovendo soluções que assegurem o escoamento das águas superficiais.

- d) UOPG 4 – Lagoa:
 - i) Consolidar as áreas urbanas segundo o critério de continuidade da ocupação maioritariamente habitacional, assegurando a possibilidade de instalação de atividades económicas complementares;
 - ii) Promover a construção de novos arruamentos infraestruturados no interior da unidade territorial que se interliguem, obrigatoriamente, com os arruamentos preexistentes, evitando vias sem saída;
 - iii) Garantir o enquadramento paisagístico da intervenção promovendo soluções que assegurem o escoamento das águas superficiais.
 - e) UOPG 5 – Plano de Pormenor do Carapacho:
 - i) Estabelecer regras que fomentem a diminuição de conflitos entre as diferentes pretensões de utilização do território;
 - ii) Qualificar, valorizar e diversificar os usos centrais e periféricos das termas do Carapacho;
 - iii) Promover a fruição pública como função dominante do solo.
 - f) UOPG 6 – Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Alto do Sul:
 - i) Promover a reabilitação dos edifícios existentes, a requalificação e o desenvolvimento sustentável desta zona privilegiada da ilha, garantindo a integração paisagística das novas edificações e a qualidade ambiental de forma a minimizar os impactos sobre a sua envolvente próxima, tirando partido dos valores rurais e naturais presentes;
 - ii) Reestruturar a propriedade de modo a adequá-la a uma ocupação destinada a habitação secundária, garantindo as condições para a fixação de outros usos compatíveis com as atividades rurais nos termos do presente regulamento.
4. Nas UOPG aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos no presente regulamento para a categoria de espaço abrangida, com as seguintes ressalvas:
- a) Na UOPG 1, até à entrada em vigor do plano de pormenor de salvaguarda, aplica-se o Regime Jurídico de Proteção e Valorização do Património Cultural Móvel e Imóvel, cumulativamente às disposições do PDM;
 - b) Nas UOPG 5 e 6, até à entrada em vigor do plano de pormenor, aplica-se as normas estabelecidas no POOC, cumulativamente às disposições do PDM.
5. Findo o prazo de 6 anos para a UOPG 3 após a entrada em vigor do presente plano, a não concretização total ou parcial da UOPG implica a obrigatoriedade de se proceder à reversão para o solo rústico, na categoria de espaço do uso dominante, do polígono ou polígonos de solo que não tenham sido objeto das respetivas operações urbanísticas, a realizar nos termos legalmente previstos.

CAPÍTULO II NORMAS DE PROJETO

Artigo 71.º

Dimensionamento de áreas exigíveis em operações de loteamento ou de impacte semelhante

1. As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte semelhante a operações de loteamento, definidas nos termos de regulamento municipal, devem prever áreas destinadas à utilização coletiva que permitam instalar espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, visando servir as respetivas funções e integrar a redes de espaços desse tipo presentes na área urbana.

2. Para efeitos de aplicação no número anterior, os parâmetros de dimensionamento de áreas destinadas às funções referidas no número anterior são os seguintes:
 - a) 63 m² por fogo de habitação em moradia unifamiliar;
 - b) 63 m² por cada 120 m² de área de construção destinada a habitação coletiva ou alojamento turístico;
 - c) 55 m² por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio e serviços;
 - d) 33m² por cada 100 m² de área de construção destinada a indústria e armazéns.
3. O destino funcional a conferir às áreas de utilização coletiva calculadas de acordo com o número anterior, designadamente, se para espaços verdes, para equipamentos, para infraestruturas viárias, ou habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, é decidido em cada operação urbanística pela Câmara Municipal mediante avaliação das necessidades na respetiva envolvente, relativamente à oferta de cada um destes tipos de espaços urbanos.

Artigo 72.º **Dimensionamento do estacionamento**

1. As operações urbanísticas que prevejam obras de construção bem como as operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacto semelhante a operações de loteamento, definidas nos termos de regulamento municipal, devem prever áreas destinadas a estacionamento de veículos automóveis de uso privativo e de uso público, a localizar no interior da respetiva parcela.
2. O dimensionamento das áreas de estacionamento referidas no número anterior é realizado com base em parâmetros especificamente definidos para o concelho, em regulamento municipal, de acordo com o plano de mobilidade sustentável.
3. Até à aprovação do regulamento municipal referido no número anterior aplicam-se as disposições seguintes:
 - a) Para habitação em moradia unifamiliar:
 - i) 1 lugar/fogo com área de construção inferior a 120 m²;
 - ii) 2 lugares/fogo com área de construção entre 120 m² e interior a 300 m²;
 - iii) 3 lugares/fogo com área de construção superior a 300 m²;
 - iv) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público;
 - b) Para habitação coletiva:
 - i) 1 lugar/fogo com área de construção inferior a 90 m²;
 - ii) 1,5 lugares por fogo com área de construção entre 90 m² e interior a 120m²;
 - iii) 2 lugares/fogo com área de construção entre 120 m² e interior a 300 m²;
 - iv) 3 lugares/fogo com área de construção superior a 300 m²;
 - v) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público;
 - c) Para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível:
 - i) 1 lugar/fogo;
 - ii) O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10% para estacionamento público;
 - d) Para comércio:

- i) 1 lugar/30 m² de área de construção destinada a estabelecimentos comerciais com área de construção inferior a 1000 m²;
 - ii) 1 lugar/25 m² de área de construção destinada a estabelecimentos comerciais com área de construção entre 1000 m² e 2500m²;
 - iii) 1 lugar/15 m² de área de construção destinada a estabelecimentos comerciais com área de construção superior a 2500 m² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m² de área de construção de comércio;
- e) Para serviços:
- i) 3 lugares/100 m² de área de construção destinada a estabelecimentos de serviços com área de construção inferior ou igual a 500 m²;
 - ii) 5 lugares/100 m² de área de construção destinada a estabelecimentos de serviços com área de construção superior a 500 m²;
 - iii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público;
- f) Para indústria, logística ou armazéns:
- i) 1 lugar/75 m² de área de construção destinada a indústria, logística ou armazéns, com um mínimo de 1 lugar/lote, a localizar no interior do lote;
 - ii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

CAPÍTULO III

MECANISMOS PEREQUATIVOS

Artigo 73.º

Mecanismos de perequação

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

Artigo 74.º

Índice médio de utilização

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

Artigo 75.º

Índice de cedência médio

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

Artigo 76.º

Repartição dos custos de urbanização

1. Os custos de urbanização abrangem os custos de execução de projetos e obras de criação ou remodelação de espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas.
2. Os custos de urbanização gerais referem-se a obras de abrangência supralocal cuja responsabilidade de execução cabe ao município.
3. Os custos de urbanização local referem-se a obras destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução.
4. Constituem obrigações dos proprietários:
 - a) A comparticipação nos custos de urbanização gerais através do pagamento ao município das taxas pela realização, reforços e manutenção das respetivas infraestruturas urbanísticas;
 - b) A execução e o suporte integral dos custos de urbanização locais.
5. Em alternativa à obrigação referida na alínea a) do número anterior, os proprietários podem substituir-se ao município na execução de obras que determinam custos de urbanização gerais.

6. O pagamento dos custos de urbanização pode realizar-se, por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade aedificandi de valor equivalente.
7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição dos custos de urbanização rege-se nos termos da legislação em vigor.

Artigo 77.º **Edificabilidade média**

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

TÍTULO V **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 78.º **Legalizações**

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

- a) Seja comprovado que a sua existência é anterior a 9 de fevereiro de 2007 por constar de cartografia da época ou de outras formas de registo idóneas, designadamente descrição predial ou inscrição na matriz;
- b) A ocupação e utilização do solo não violem servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes para o local e obtenham o respetivo parecer favorável da entidade da tutela;
- c) Caso se trate de uso habitacional ou, no caso de outros usos e atividades, se integrem na matriz de usos admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, de acordo com o PDM;
- d) Quando se trate de usos não habitacionais, seja reconhecido pela Câmara Municipal, através de deliberação expressa, que as atividades em causa são de interesse municipal;
- e) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre os requisitos mínimos exigidos para situações de legalização em normas legais e normas regulamentares não municipais;

- f) Se verifique a adequada inserção urbana e paisagística da edificação ou utilização do solo e que o cumprimento das normas infringidas implica um sacrifício desproporcionado face à gravidade da desconformidade existente;
- g) A ocupação e utilização do solo a legalizar não se localize em áreas de risco natural, conforme estabelecidas no artigo 22.º;
- h) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre todas as disposições do presente regulamento relativas à categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, salvo as seguintes exceções:
 - i) A área mínima da parcela;
 - ii) Os afastamentos mínimos aos limites do lote;
- i) O cumprimento das necessárias condições de estabilidade e segurança das construções seja assumido por técnico legalmente habilitado, por meio de termo de responsabilidade.

Artigo 79.º

Acertos e ajustamentos

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

Artigo 80.º

Monitorização e avaliação do PDM

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

Artigo 81.º

Entrada em vigor

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

Anexo I – Imóveis classificados

Designação	Freguesia	Diploma de classificação	Classificação	Correspondência com a PCI
Zona central da Vila de Santa Cruz da Graciosa	Santa Cruz da Graciosa	DLR n.º 10/88/A, de 30 março; n.º 1 e n.º 2 do artigo 58.º do DLR n.º 29/2004/A, de 24 agosto, confirmado pelo DLR n.º 3/2015/A, de 4 de fevereiro.	CIP	-
Igreja Matriz de Santa Cruz da Graciosa, incluindo o seu património artístico, a nível de pinturas, retábulos, talhas e azulejos	Santa Cruz da Graciosa	Resolução n.º 58/96, de 4 de abril	IIP	GRA_IIP_1
Casa de Habitação, Rua Marquês de Pombal, n.ºs 25 e 27	Santa Cruz da Graciosa	Resolução de Conselho de Governo n.º 223/2020 de 10 agosto	IIP	GRA_IIP_3
Casa Solarenga da Família Espínola, Rua da Boavista, n.ºs 2 e 4	Santa Cruz da Graciosa	Resolução de Conselho de Governo n.º 225/2020 de 10 agosto	IIP	GRA_IIP_4
Ermida de Nossa Senhora da Guia	São Mateus	Resolução n.º 64/84, de 30 abril	IIP	GRA_IIP_2
Casa dos "Capitães Mores", Canada de Santana, Lagoa	São Mateus	Resolução n.º 147/95, de 10 agosto	IIM	GRA_IIM_1
Moinho de Vento, Arrabalde	Santa Cruz da Graciosa	Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_2
Moinho de Vento, 'Moinho do Manuel da Rita', Vitória	Guadalupe	Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_3
Moinho de Vento, 'Mó da Praia', Rochela	São Mateus	Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_4
Moinho de Vento, 'Moinho da Praia', Rochela	São Mateus	Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_5
Moinho de Vento, Caminho de Cima	Luz	Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_6
Moinho de Vento, Fontes	Santa Cruz da Graciosa	Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_7
Moinho de Vento, Fontes	Santa Cruz da Graciosa	Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_8
Moinho de Vento, Pico das Mentiras	Santa Cruz da Graciosa	Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_9
Moinho de Vento, Canada do Pombal, Corpo Santo	Santa Cruz da Graciosa	Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_10
Moinho de Vento, Rochela	São Mateus	Resolução n.º 76/98 de 16 de abril; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_11
Moinho de Vento, Rua Fontes Pereira de Melo, N.º 7	Luz	Resolução n.º 40/2000 de 2 março; DLR n.º 3/2015/A de 4 de fevereiro	IIM	GRA_IIM_12

Legenda: CIP – Conjunto de Interesse Público, IIP – Imóvel de Interesse Público, IIM – Imóvel de Interesse Municipal.

Página propositadamente deixada em branco

discussão pública



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

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

Lisboa
Rua Duque de Palmela
nº 25 – 2º
1250-097 Lisboa Portugal

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

geral@quaternaire.pt
www.quaternaire.pt