

GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES

Decreto Regulamentar Regional n.º 23/2005/A de 17 de Outubro de 2005

Decreto Regulamentar Regional n.º 23/2005/A de 17 de Outubro

Plano Director Municipal da Madalena

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal da Madalena aprovou, em 29 de Junho de 2004, o respectivo Plano Director Municipal.

Agindo em conformidade, a Câmara Municipal da Madalena desencadeou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento.

O Plano Director Municipal da Madalena, adiante designado por Plano, viu iniciada a sua elaboração, e respectivo acompanhamento por uma comissão técnica, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Aquela comissão emitiu parecer final globalmente favorável ao Plano, salvaguardando, no entanto, a atenção a ter em relação às observações e sugestões nele apresentadas.

As formalidades relativas à realização de inquérito público foram cumpridas, nos termos da lei.

Depois deste terminado e não tendo sido entregue durante o mesmo qualquer reclamação, sugestão ou proposta de alteração ao Plano, a Câmara Municipal - já na vigência do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial - apresentou-o à Direcção Regional de Organização e Administração Pública, que emitiu o parecer previsto no n.º 3 do artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 14/2000/A, de 23 de Maio, que adaptou à Região aquele diploma.

Ao procedimento de ratificação cabe verificar a conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes. Se esta for parcial, então também é parcial a ratificação, aproveitando apenas a parte em que tal conformidade ocorre.

Deste modo, na planta de ordenamento são excluídas da ratificação um espaço para indústria extractiva e parte de uma proposta de via com funções florestais, por desconformidade com o regime que se encontra estabelecido para o monumento natural regional da gruta das Torres.

Por outro lado, na aplicação prática do Plano há algumas situações merecedoras de esclarecimentos ou observações, que a seguir se descrevem de forma sintética e agregada.

Assim, há condicionantes legais com representações omissas ou incompletas na planta de condicionantes, as quais se consideram como devidamente assinaladas.

Também em matéria de condicionantes, mas quanto ao Regulamento, completam-se, corrigem-se ou são indicadas as referências legais relativas ao domínio hídrico, à Paisagem Protegida da Cultura da Vinha da Ilha do Pico, à Rede Natura 2000, ao monumento natural regional (gruta das Torres) e ao património classificado.

Além disso, importa que fique entendido que as zonas de protecção a imóveis classificados são as que decorrem da entrada em vigor do novo regime jurídico de protecção e valorização do património cultural móvel e imóvel. De referir que isso tem como consequência que é de 50 m a zona de protecção de que beneficiam os imóveis classificados identificados no n.º 1 do artigo 24.º, zona essa que no caso dos moinhos de vento é non aedificandi.

Por outro lado, no caso do domínio hídrico, esclarece-se, rectificando, qual a noção de margem das águas, pois a apresentada no Regulamento não está coincidente com a que é válida para as Regiões Autónomas.

O presente diploma de ratificação esclarece ainda:

Que a referência à revisão do Plano no n.º 4 do artigo 1.º do Regulamento deve ser entendida à luz do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;

Que os terrenos na planta de condicionantes assinalados como Reserva Agrícola Regional (RAR) em sobreposição com manchas representativas do perímetro urbano se encontram desafectados da RAR, o que significa que se lhes aplica o regime previsto no Regulamento para a correspondente classe de espaços assinalada na planta de ordenamento;

Que em caso de sobreposição entre espaços agrícolas ou florestais e a Reserva Ecológica Regional prevalece o regime desta, o que, assegurando a compatibilidade entre elementos fundamentais, impede, designadamente, a possibilidade de construção de edifícios;

Quais as condições em que poderão ser utilizadas para exploração de pedreiras as áreas dos espaços para indústrias extractivas assinaladas em zonas de RAR;

Que se deve considerar representada, na planta de ordenamento, a ampliação do aeroporto do Pico;

Que o limite físico da Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha da Ilha do Pico se considera representado de acordo com a delimitação definida na legislação em vigor;

Quais as normas a aplicar na área do monumento natural regional da gruta das Torres, sempre que haja incompatibilidade das disposições fixadas no respectivo diploma de criação com o regime previsto para os espaços florestais de protecção.

Finalmente, o diploma esclarece, para o caso concreto da rede viária, que as propostas de obras em áreas da competência do Governo Regional não representam para este qualquer obrigação quanto à sua execução.

Assim:

Considerando o disposto nos n.os 1 e 2 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, e na alínea *b*) do n.º 2 do artigo 8.º do Decreto Legislativo Regional n.º 14/2000/A, de 23 de Maio, com a redacção conferida pelo Decreto Legislativo Regional n.º 24/2003/A, de 12 de Maio:

Nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição e da alínea *o*) do artigo 60.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o Governo Regional decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Ratificação

É ratificado o Plano Director Municipal da Madalena, publicando-se como anexos n.os 1, 2 e 3, respectivamente, os correspondentes elementos fundamentais, ou seja, o Regulamento, a planta de ordenamento e a planta de condicionantes.

Artigo 2.º

Exclusão da ratificação

Na planta de ordenamento são excluídos da ratificação, por desconformidade com o regime previsto no Decreto Legislativo Regional n.º 6/2004/A, de 18 de Março:

- a) O espaço para indústria extractiva no cabeço da Serreta, freguesia da Criação Velha;

b) A proposta de via com funções florestais, na parte localizada na área abrangida pelo monumento natural regional da gruta das Torres.

Artigo 3.º

Normas interpretativas da aplicação da planta de condicionantes

Na aplicação prática da planta de condicionantes considera-se que:

- a) Se encontram desafectadas da Reserva Agrícola Regional todas as áreas urbanas e urbanizáveis na planta assinaladas;
- b) Se encontra assinalada a Escola Profissional da Madalena do Pico, localizada na Rua de D. Jaime Garcia Goulart, vila da Madalena;
- c) Se encontram assinaladas as áreas pertencentes aos sítios PTPIC0009 – Montanha do Pico, Prainha e Caveiro e PTPIC0012 – Ilhéus da Madalena, aprovados pela Resolução do Governo Regional n.º 30/98, de 5 de Fevereiro, para integrem a Rede Natura 2000;
- d) Se encontra representado o monumento natural regional da gruta das Torres, conforme a delimitação constante do anexo ao Decreto Legislativo Regional n.º 6/2004/A, de 18 de Março;
- e) O limite físico da Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha da Ilha do Pico se encontra representado de acordo com a delimitação definida no Decreto Legislativo Regional n.º 1/2004/A, de 21 de Janeiro.

Artigo 4.º

Normas interpretativas da aplicação da planta de ordenamento

Na aplicação prática da planta de ordenamento considera-se que:

- a) O limite físico da categoria Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha da Ilha do Pico, da classe de espaços culturais e naturais, se encontra representado de acordo com a delimitação definida para aquela área protegida no Decreto Legislativo Regional n.º 1/2004/A, de 21 de Janeiro;
- b) A exploração de pedreiras em áreas dos espaços para indústrias extractivas assinaladas em Reserva Agrícola Regional, representada na planta de condicionantes, carece de despacho favorável do membro do Governo Regional com competência na área da agricultura, atendendo ao artigo 25.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/86/A, de 25 de Fevereiro;
- c) As propostas para a reclassificação ou criação de vias que envolvam as redes viárias regional e florestal não vinculam o Governo Regional;
- d) Se encontra representada a ampliação do aeroporto do Pico.

Artigo 5.º

Normas interpretativas da aplicação do Regulamento

Na aplicação prática do Regulamento considera-se que:

- a) A revisão do Plano, referida no n.º 4 do artigo 1.º, é feita nos termos do disposto no artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro;
- b) Sempre que numa mesma área haja sobreposição entre o regime previsto para os espaços agrícolas ou florestais, constante dos artigos 9.º e 10.º, e o regime previsto no artigo 19.º para as áreas identificadas na planta de condicionantes como Reserva Ecológica Regional, prevalece este último;

c) No n.º 7 do artigo 11.º e no n.º 2 do artigo 16.º considera-se também mencionada a Lei n.º 16/2003, de 4 de Junho, que revê, actualiza e unifica o regime jurídico dos terrenos do domínio público hídrico, republicando-o;

d) No n.º 11 do artigo 11.º onde está «pendente de parecer favorável da Secretaria Regional da Educação e Cultura» deve entender-se que está «sujeita ao disposto no Decreto Legislativo Regional n.º 29/2004/A, de 24 de Agosto»;

e) No n.º 1 do artigo 16.º deve entender-se que as margens das águas, a que se referem as suas alíneas a) e b), se atingirem uma estrada regional ou municipal existente, terão uma largura que se estenderá apenas até essa via, nos termos do n.º 7 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, na redacção conferida pela Lei n.º 16/2003, de 4 de Junho;

f) No artigo 20.º, as menções ao Decreto Legislativo Regional n.º 12/96/A, de 27 de Junho, e ao Decreto Regulamentar Regional n.º 10/2002/A, de 2 de Abril, correspondem, respectivamente, ao Decreto Legislativo Regional n.º 1/2004/A, de 21 de Janeiro, e ao Decreto Regulamentar Regional n.º 13/2004/A, de 24 de Abril;

g) No artigo 23.º a referência ao Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, deve entender-se acompanhada por referência ao Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, que o alterou e republicou, e ainda por referência ao Decreto Legislativo Regional n.º 18/2002/A, de 16 de Maio, que o adaptou à Região;

h) No artigo 24.º deve entender-se que as zonas de protecção aí referidas são as que decorrem da aplicação do disposto no Decreto Legislativo Regional n.º 29/2004/A, de 24 de Agosto;

i) Nos n.os 2 e 3 do artigo 24.º as menções ao Decreto Regulamentar Regional n.º 8/97/A, de 14 de Abril, ao Decreto Legislativo Regional n.º 11/2000/A, de 19 de Maio, ao Decreto Legislativo Regional n.º 12/83/A, de 12 de Abril, e ao Decreto Regulamentar Regional n.º 32/96/A, de 13 de Julho, correspondem ao Decreto Legislativo Regional n.º 29/2004/A, de 24 de Agosto;

j) Se encontra referido, no capítulo III, «Das servidões administrativas e restrições de utilidade pública», o monumento natural regional da gruta das Torres, assim classificada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 6/2004/A, de 18 de Março;

l) Na área do monumento natural regional da gruta das Torres, sempre que haja incompatibilidade do regime previsto para os espaços florestais de protecção, constante dos n.os 1, 2 e 4 a 7 do artigo 10.º, com o Decreto Legislativo Regional n.º 6/2004/A, de 18 de Março, prevalece o segundo;

m) Se encontram referidas, no capítulo III, «Das servidões administrativas e restrições de utilidade pública», as áreas dos sítios PTPIC0009 – Montanha do Pico, Prainha e Caveiro e PTPIC0012 – Ilhéus da Madalena, aprovados pela Resolução do Governo Regional n.º 30/98, de 5 de Fevereiro, para integrarem a Rede Natura 2000, reguladas pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, adaptado à Região pelo Decreto Legislativo Regional n.º 18/2002/A, de 16 de Maio.

Artigo 6.º

Início de vigência

O Plano Director Municipal da Madalena entra em vigor no dia seguinte ao da publicação do presente diploma.

Aprovado em Conselho do Governo Regional, em Ponta Delgada, em 23 de Agosto de 2005.

O Presidente do Governo Regional, *Carlos Manuel Martins do Vale César*.

Assinado em Angra do Heroísmo em 21 de Setembro de 2005.

Publique-se.

O Ministro da República para a Região Autónoma dos Açores, *Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio*.

Anexo n.º 1

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA MADALENA

CAPÍTULO I

Do Plano, sua intervenção e vigência

Artigo 1.º

Natureza e âmbito

- 1 - Com o presente Regulamento institui-se o Plano Director Municipal (PDM) da Madalena, que define o regime de ocupação, uso e transformação do território municipal.
- 2 - O PDM abrange toda a área do território do município.
- 3 - O presente PDM tem natureza de regulamento administrativo e as suas disposições aplicam-se a todas as acções de iniciativa pública ou privada a realizar na área de intervenção do Plano.
- 4 - O PDM será revisto sempre que a Câmara Municipal considere terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas e obrigatoriamente antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

Artigo 2.º

Constituição

- 1 - Constituem elementos fundamentais do PDM:
 - a) O presente Regulamento;
 - b) A planta de ordenamento, à escala de 1:25000;
 - c) A planta de condicionantes, à escala de 1:25000.
- 2 - Constituem elementos complementares do PDM:
 - a) O relatório de «Modelo de ordenamento e desenvolvimento», que contém a planta de Enquadramento e uma caracterização dos principais projectos e acções a desenvolver pelo município;
 - b) O programa de execução e plano de financiamento.
- 3 - Constituem elementos anexos do PDM os seguintes relatórios de caracterização da situação existente e respectiva cartografia:
 - a) Domínio biofísico;
 - b) Domínio físico-económico, que contém:
 - Capítulo n.º 1, «Sistema produtivo»;
 - Capítulo n.º 2, «Infra-estruturas»;
 - c) Domínio físico-social, que contém:
 - Capítulo n.º 1, «População»;
 - Capítulo n.º 2, «Caracterização urbana»;
 - Capítulo n.º 3, «Equipamentos colectivos».

Artigo 3.º

Objectivos

Constituem objectivos específicos do PDM da Madalena:

- a) Preservar e valorizar o património natural do concelho;
- b) Promover o ordenamento agro-florestal;
- c) Apoiar a valorização económica e patrimonial da vinha;
- d) Apoiar o desenvolvimento de actividades ligadas à pesca e à floresta;
- e) Promover o ordenamento industrial do concelho;
- f) Apoiar e promover segmentos especializados do turismo;
- g) Melhorar o nível de funcionalidade das infra-estruturas, nomeadamente o porto da Madalena e o aeródromo do Pico;
- h) Melhorar o sistema de abastecimento de água;
- i) Melhorar as condições de vida urbana no concelho;
- j) Melhorar as condições de atracção e fixação dos recursos humanos no concelho;
- k) Valorizar o património e dinamizar as actividades culturais.

Artigo 4.º

Conceitos e definições

«Alinhamento» – intercepção dos planos das fachadas com os espaços exteriores onde estes se situam (passeios ou arruamentos), relacionando-se com os traçados viários.

«Área de construção» – soma das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios (PT, central térmica, central de bombagem), varandas, galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrados.

«Área de impermeabilização» – área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente para arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e outros e logradouros.

«Área urbanizável» – área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios, que inclui as áreas de implantação das construções e dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e exclui, designadamente, as áreas das reservas agrícola e ecológica.

«Cércea» – dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

«Coeficiente de impermeabilização do solo» – quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável.

«Densidade habitacional/populacional (fog./ha ou hab./ha)» - quociente entre o número de fogos ou habitantes e a área total do terreno onde estes se localizam, incluindo a rede viária e a área afectada a instalações e equipamentos.

«Edificação» – construção que determina um espaço coberto.

«Fogo» – habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo.

«Índice de construção bruto» – quociente entre a área total de pavimentos e a área total do terreno onde se localizam as construções, incluindo a rede viária, a área afectada a espaço público e equipamentos sociais.

«Índice de construção líquido» – quociente entre a área total de pavimentos e a área do lote.

«Índice de implantação» – quociente entre a área das construções, medida em projecção zenital, e a área do lote.

«Lote» – área relativa à parcela do terreno onde se prevê a possibilidade de construção, com ou sem logradouro privado.

CAPÍTULO II

Das classes de espaços

Artigo 5.º

Disposições gerais

1 - Apenas se aceitará qualquer pretensão que se traduza em loteamento urbano, nos termos da legislação em vigor, nos espaços urbanos, urbanizáveis e industriais.

2 - São proibidas, sem prévia autorização municipal, as práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal que não tenham fim agrícola, bem como as operações de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável.

3 - Nos prédios rústicos que abrangem simultaneamente usos diferenciados, as novas construções situar-se-ão, preferencialmente e por ordem de prioridade, nos espaços florestais, nos espaços agrícolas e nos espaços culturais e naturais.

Artigo 6.º

Espaços urbanos

1 - Consideram-se «espaços urbanos» as áreas com elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações onde o solo se destina predominantemente à construção.

2 - Os espaços urbanos encontram-se representados na planta de ordenamento e são os seguintes:

- a) Madalena/Criação Velha;
- b) São Mateus;
- c) Candelária;
- d) Bandeiras/Cabeço Chão;
- e) Monte;
- f) Mirateca;
- g) Campo Raso;
- h) Gingeira;
- i) São Caetano;
- j) Terra do Pão.

3 - Nos espaços urbanos admite-se a ocupação de áreas livres nos seguintes termos:

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

4 - A organização interna e o regime de edificabilidade de cada um destes espaços serão estabelecidos por planos municipais de ordenamento do território.

5 - Na elaboração do respectivo plano de urbanização e até ao início da sua vigência, serão atendidos os seguintes indicadores e orientações para os espaços urbanos da Madalena/Criação Velha:

a) Índice máximo de implantação – 0,6;

b) Cércea máxima – dois pisos, podendo atingir os três apenas quando se justificar a construção de torrinhas.

6 - Na elaboração dos respectivos planos municipais de ordenamento do território, e enquanto estes não forem publicados, nos espaços urbanos, com excepção da Madalena/Criação Velha, serão atendidas as seguintes disposições:

a) A edificação apenas será permitida ao longo dos arruamentos existentes;

b) Na construção em lotes não edificados, bem como na reconstrução, ampliação e renovação de edifícios, serão respeitados os alinhamentos existentes e a imagem urbana da envolvente;

c) Os parâmetros urbanísticos a respeitar são os seguintes:

Densidade populacional máxima - 60 hab./ha;

Índice máximo de construção bruto - 0,2;

Índice máximo de construção líquido - 0,4;

Cércea máxima - dois pisos e 6,5 m.

Artigo 7.º

Espaços urbanizáveis

1 - Entende-se por espaços urbanizáveis aqueles que são susceptíveis de vir a adquirir predominantemente as características dos espaços urbanos.

2 - Os espaços urbanizáveis do município da Madalena encontram-se representados na planta de ordenamento e são os seguintes:

a) Madalena/Criação Velha;

b) São Mateus.

3 - Até ao início da vigência do plano de urbanização da Madalena/Criação Velha, o licenciamento de projectos nos espaços urbanizáveis ficará dependente dos seguintes condicionamentos:

a) Só é permitido o licenciamento de nova construção na continuidade da existente e quando o lote ou área a lotear disponha de arruamento e redes de abastecimento de água e energia eléctrica;

b) Não é permitida a abertura de novos arruamentos;

c) Os parâmetros urbanísticos a respeitar são os seguintes:

Densidade populacional máxima - 35 hab./ha;

Índice máximo de implantação – 0,5;

Cércea máxima – dois pisos, podendo atingir os três apenas quando se justificar a construção de torrinhas;

d) Estacionamento obrigatório – um lugar/fogo, nas áreas habitacionais, 1 m²/5 m² de superfície de pavimento para actividades terciárias e 30 m²/três quartos para instalações hoteleiras.

4 - O plano de urbanização da Madalena/Criação Velha respeitará os parâmetros urbanísticos definidos na alínea c) do número anterior.

5 - Até ao início da vigência do Plano de Urbanização de São Mateus, o licenciamento de projectos nos espaços urbanizáveis ficará dependente dos seguintes condicionamentos:

a) Só é permitido o licenciamento de nova construção na continuidade da existente e quando o lote ou a área a lotear disponha de arruamento e redes de abastecimento de água e energia eléctrica;

b) Não é permitida a abertura de novos arruamentos;

c) Os parâmetros urbanísticos a respeitar são os seguintes:

Densidade populacional máxima - 60 hab./ha;

Índice máximo de construção bruto – 0,2;

Cércea máxima – dois pisos e 6,5 m;

Área mínima de estacionamento – 1,5 lugar/fogo.

6 - O plano de urbanização que integre os espaços urbanizáveis de São Mateus respeitará os parâmetros urbanísticos definidos na alínea c) do número anterior.

Artigo 8.º

Espaços industriais

1 - Entende-se por espaços industriais, para efeitos do presente Regulamento, as áreas devidamente infra-estruturadas e destinadas à instalação de unidades industriais, de unidades de armazenagem, bem como de serviços de apoio à actividade industrial.

2 - Os espaços industriais do município dividem-se nas seguintes tipologias:

a) Zona industrial (ZI), que se caracteriza por ser dotada de sistema autónomo de infra-estruturas e onde serão implantadas unidades industriais das classes A, B e C;

b) Área de pequena indústria e armazéns (APIA), que se caracteriza por ter acesso às redes públicas de infra-estruturas e que será destinada à instalação de unidades industriais das classes B e C.

3 - Os estabelecimentos industriais da classe C podem ainda localizar-se fora dos espaços industriais definidos pelo PDM, nos termos da legislação em vigor.

4 - Os espaços industriais correspondem às seguintes áreas:

a) ZI-1 da Madalena;

b) ZI-2 da Madalena;

c) APIA de São Mateus.

5 - A ocupação dos espaços industriais será regulamentada por plano de pormenor que, sem prejuízo de outras especificações que vierem a ser consideradas necessárias, definirá:

a) O zonamento;

b) O índice volumétrico das edificações;

c) O sistema de segurança;

d) As áreas de estacionamento;

e) A forma de acesso aos lotes;

f) As redes de infra-estruturas;

g) O afastamento das edificações aos limites do lote;

h) As faixas de protecção entre as edificações industriais.

6 - A planta de ordenamento delimita a ZI-1 da Madalena bem como a APIA de São Mateus e localiza a ZI-2 da Madalena, cuja delimitação é remetida para o respectivo Plano de Pormenor.

7 - O Plano de Pormenor da ZI-2 da Madalena respeitará e definirá ainda, sem prejuízo do número anterior, as seguintes disposições específicas:

- a) Uma distância mínima de 50 m da plataforma da via regional;
- b) O respectivo enquadramento paisagístico e, em particular, uma zona verde de protecção entre a área e a via regional;
- c) A articulação dos acessos à área com a rede viária do município.

8 - A ocupação da ZI-2 da Madalena só é permitida após o início da vigência de Plano de Pormenor.

9 - Até ao início da vigência dos planos referidos para a ZI-1 da Madalena e a APIA de São Mateus, o licenciamento de unidades industriais observará os seguintes parâmetros e condicionantes:

- a) Índice máximo de construção bruto – 0,8;
- b) Coeficiente máximo de impermeabilização do solo – 0,5;
- c) Cércea máxima – 9 m;
- d) Área mínima de estacionamento – um lugar/100 m² de área construída;
- e) Afastamento mínimo das edificações ao limite posterior do lote – 3 m;
- f) Afastamento mínimo das edificações ao limite frontal do lote – 5 m;
- g) Ligação ao sistema de abastecimento de água;
- h) Drenagem e tratamento de águas residuais.

Artigo 9.º

Espaços agrícolas

1 - Para efeitos do presente diploma, entende-se por espaços agrícolas as áreas com as características adequadas predominantemente à actividade agrícola e agro-pecuária, ou que a possam vir a adquirir, subdividindo-se em espaços de uso arável permanente ou ocasional e de uso arável ocasional.

2 - Os espaços agrícolas de uso arável permanente ou ocasional destinam-se preferencialmente à produção hortícola e frutícola e à exploração de pastagens temporárias melhoradas.

3 - Os espaços agrícolas de uso arável ocasional são constituídos por solos que admitem mobilizações do solo esporádicas e destinam-se preferencialmente à exploração de pastagens permanentes melhoradas.

4 - Nos espaços agrícolas aplica-se a legislação específica referente às acções de protecção, ordenamento e exploração agrícola.

5 - Nos espaços agrícolas, os parâmetros de edificabilidade a respeitar são os seguintes:

- a) Índice máximo de construção líquido – 0,07;
- b) Área máxima de construção para habitação – 300 m²;
- c) Área máxima de construção para instalações agrícolas – 1000 m²;
- d) Cércea máxima para habitação – dois pisos e 5,5 m;
- e) Cércea máxima para instalações agrícolas – um piso e 5 m;
- f) Afastamento mínimo das edificações e instalações de retenção e depuração de efluentes aos limites da parcela – 6 m.

6 - As excepções ao número anterior são as seguintes:

a) O índice máximo de construção líquido não é aplicável nos solos que integram a Reserva Agrícola Regional;

b) Quando da aplicação do índice máximo de construção líquido resultar uma área de edificação inferior a 105 m², aplicar-se-ão os seguintes parâmetros:

Área máxima de construção – 105 m²;

Afastamento mínimo aos limites do prédio – 3 m;

Cércea máxima – dois pisos e 5,5 m;

c) O licenciamento de empreendimentos turísticos ou turismo no espaço rural obedecerão aos seguintes parâmetros:

Índice máximo de construção líquido – 0,25;

Índice máximo de construção bruto – 0,15 (aplicável somente aos aldeamentos turísticos);

Coefficiente máximo de impermeabilização do solo – 0,35 (excepto recintos desportivos);

Cércea máxima – dois pisos ou 8 m, no caso de estabelecimentos hoteleiros;

Área mínima de estacionamento – um lugar/três camas turísticas ou um lugar/dois utentes, no caso de empreendimentos que não sejam de alojamento;

Dimensão mínima da parcela a atribuir a cada fogo em aldeamentos turísticos – 600 m²;

d) A construção de silos, depósitos de água e estufas.

7 - Na construção de novos edifícios, o abastecimento de água e a drenagem e tratamento de águas residuais serão resolvidos por sistema autónomo, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas.

Artigo 10.º

Espaços florestais

1 - Para efeitos do presente diploma, entende-se por espaços florestais as áreas com aptidão predominantemente florestal que, simultaneamente, admitem outros usos compatíveis, subdividindo-se em espaços florestais de produção e espaços florestais de protecção.

2 - Nos espaços florestais aplica-se a legislação específica referente às acções de protecção, ordenamento, fomento e exploração florestal.

3 - Os espaços florestais de produção correspondem a manchas de solos de baixa fertilidade, sem grandes problemas de estabilidade ecológica e destinam-se predominantemente ao fomento e exploração florestal e ou a pastagens permanentes semimelhoradas ou naturais.

4 - Os espaços florestais de protecção correspondem às áreas ecologicamente mais sensíveis, não englobadas nos espaços culturais e naturais, e destinam-se predominantemente à florestação com espécies autóctones e à produção lenhosa de qualidade.

5 - Nos espaços florestais de protecção não é permitida a florestação com espécies de crescimento rápido, nos termos da legislação em vigor.

6 - Nos espaços florestais o licenciamento de novas construções fica sujeito às seguintes prescrições:

a) Índice máximo de construção líquido – 0,05;

b) Área máxima de construção para habitação – 300 m²;

c) Área máxima de construção para instalações agrícolas – 1000 m²;

- d) Cércea máxima para habitação – dois pisos e 5,5 m;
- e) Cércea máxima para instalações agrícolas – um piso e 5 m;
- f) Afastamento mínimo das edificações e instalações de retenção e depuração de efluentes aos limites da parcela – 6 m.

7 - As excepções ao número anterior são as seguintes:

a) Nos prédios rústicos nos quais da aplicação do índice resulte uma área de edificação inferior a 105 m² aplicar-se-ão os seguintes parâmetros:

- Área máxima de construção – 105 m²;
- Afastamento mínimo aos limites do prédio – 3 m;
- Cércea máxima – dois pisos e 5,5 m;

b) O licenciamento de empreendimentos turísticos ou turismo no espaço rural obedecerão aos seguintes parâmetros:

- Índice máximo de construção líquido – 0,25;
- Índice máximo de construção bruto – 0,15 (aplicável somente aos aldeamentos turísticos);
- Coefficiente máximo de impermeabilização do solo – 0,35 (excepto recintos desportivos);
- Cércea máxima – dois pisos ou 8 m, no caso de estabelecimentos hoteleiros;
- Área mínima de estacionamento – um lugar/três camas turísticas ou um lugar/dois utentes, no caso de empreendimentos que não sejam de alojamento;
- Dimensão mínima da parcela a atribuir a cada fogo em aldeamentos turísticos – 600 m²;

c) A construção de silos, depósitos de água e estufas.

8 - Na construção de novos edifícios, o abastecimento de água e a drenagem e tratamento de águas residuais serão resolvidos por sistema autónomo, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas.

Artigo 11.º

Espaços culturais e naturais

1 - Entende-se por espaços culturais e naturais as áreas onde se privilegia a protecção dos valores naturais, culturais e paisagísticos.

2 - Constituem espaços culturais e naturais as seguintes áreas:

- a) Reserva Natural da Montanha do Pico;
- b) Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha na Ilha do Pico;
- c) Reservas Florestais de Recreio da Quinta das Rosas e parte da do Mistério de São João;
- d) Orla costeira (falésias, praias, ilhéus e outros ecossistemas litorais);
- e) Linhas de água e respectivas faixas de protecção;
- f) Património arquitectónico.

3 - A regulamentação e gestão da Reserva Natural da Montanha do Pico é da responsabilidade da Direcção Regional do Ambiente, nos termos da legislação em vigor.

4 - A entidade gestora da Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha na Ilha do Pico é a comissão directiva da Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha da Ilha do Pico, nos termos da legislação em vigor.

5 - A regulamentação e gestão das reservas florestais de recreio é da competência da Direcção Regional dos Recursos Florestais, nos termos da legislação aplicável nesta matéria.

6 - Na orla costeira e áreas adjacentes será elaborado o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC), o qual regulamentará a ocupação, edificação, uso e transformação desta área (zona terrestre de protecção), nos termos da legislação em vigor.

7 - Até ao início da vigência do POOC as áreas incluídas no domínio público marítimo são regidas pela legislação específica, nomeadamente os Decretos-Leis n.os 468/71, de 5 de Novembro, e 46/94, de 22 de Fevereiro, e qualquer utilização está sujeita a autorização por parte da Direcção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos e da Capitania do Porto da Horta.

8 - Nas linhas de água e respectivas faixas de protecção são interditas edificações e todas as actividades que conduzam à alteração das características naturais do território.

9 - Nas linhas de água e respectivas faixas de protecção qualquer acção não incluída no número anterior está sujeita a autorização da Direcção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos.

10 - Considera-se «património arquitectónico», para efeitos do presente diploma:

a) Os monumentos e imóveis classificados ou em vias de classificação nos termos da legislação sobre protecção do património cultural;

b) Os moinhos de vento;

c) As vigias de baleias.

11 - Qualquer intervenção em edifícios classificados ou em vias de classificação e nas respectivas áreas de protecção está pendente de parecer favorável da Secretaria Regional da Educação e Cultura, regendo-se ainda pelo disposto no artigo 24.º deste Regulamento.

12 - Os moinhos de vento do município, não abrangidos pelo número anterior, estão sujeitos aos seguintes condicionantes:

a) Interdição de demolição, salvo quando a sua recuperação for tecnicamente impossível;

b) Quando for impossível a recuperação dos seus mecanismos, os moinhos poderão ser adaptados a novas funções, nomeadamente habitação e turismo, desde que a sua reconversão respeite a forma e a volumetria existente, sendo apenas permitida a utilização nas paredes exteriores, vãos e coberturas de materiais tradicionalmente utilizados neste tipo de edifícios.

13 - Qualquer acção que implique a demolição, ampliação ou alteração da morfologia de parte ou totalidade das vigias de baleia carece de autorização municipal, sendo interdita a sua demolição e quaisquer construções no corredor visual que estas necessitam para se manterem operacionais.

Artigo 12.º

Espaços para indústrias extractivas

1 - Até à conclusão do levantamento e licenciamento de todas as explorações de massas minerais existentes no município, consideram-se «espaços para indústrias extractivas» os conjuntos formados pelas pedreiras e seus anexos, conforme assinalados na planta de ordenamento.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o processo de licenciamento de exploração dos recursos geológicos rege-se pelo disposto na legislação vigente.

3 - Compete aos exploradores destes recursos a sua recuperação ambiental e paisagística, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 13.º

Espaços-canais

1 - Entende-se por espaços-canais as áreas ocupadas por infra-estruturas de transporte e comunicações e outras infra-estruturas primárias do município, subdividindo-se em:

- a) Infra-estruturas rodoviárias;
- b) Aeródromo do Pico;
- c) Infra-estruturas portuárias;
- d) Infra-estruturas de saneamento básico;
- e) Dispositivos de sinalização marítima.

2 - A rede rodoviária do município encontra-se representada na planta de ordenamento e obedece à seguinte hierarquia:

- a) Rede rodoviária com funções regionais;
- b) Rede rodoviária com funções municipais;
- c) Rede rodoviária com funções florestais.

3 - As margens de protecção da rede rodoviária constituem áreas não edificáveis e são as seguintes:

- a) Na rede rodoviária com funções regionais, uma faixa com uma largura de 10 m para cada lado do limite da plataforma da estrada;
- b) Na rede rodoviária com funções municipais, uma faixa com uma largura de 6 m para cada lado do eixo da plataforma da estrada.

4 - As condicionantes respeitantes ao aeródromo do Pico encontram-se expressas no artigo 27.º deste diploma.

5 - As infra-estruturas portuárias são as seguintes:

- a) Porto da Madalena;
- b) Núcleos principais e secundários de pesca e ou recreio náutico.

6 - As infra-estruturas de saneamento básico do município são as seguintes:

- a) Sistemas de abastecimento de água;
- b) Sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais;
- c) Instalações de deposição e tratamento de resíduos sólidos.

7 - Nos sistemas de abastecimento de água devem observar-se os seguintes condicionamentos:

- a) Interdição da localização de nitreiras, currais, matadouros, instalações sanitárias e outras consideradas poluentes num raio de 50 m em torno das captações subterrâneas, podendo, caso a caso, mediante fundamentação técnica, alargar-se este raio a 500 m;
- b) Interdição de construir ao longo de uma faixa de 5 m medida para um e outro lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;
- c) Interdição de construir ao longo de uma faixa de 1 m medida para um e outro lado do traçado das condutas distribuidoras de água;

d) Interdição de plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m medida para um e outro lado do traçado das condutas de água;

e) Nos espaços urbanos, urbanizáveis e industriais a largura da faixa referida na alínea anterior será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjo dos espaços exteriores.

8 - Na utilização das áreas afectas aos sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais é interdita a construção numa faixa de 100 m às instalações de novas estações de tratamento de águas residuais e observar-se-ão, ainda, os seguintes condicionamentos:

a) Interdição de construir ao longo de uma faixa de 5 m medida para um e outro lado dos emissários das redes de drenagem de esgotos;

b) Interdição de construir ao longo de uma faixa de 1 m medida para um e outro lado dos colectores das redes de drenagem de esgotos;

c) Interdição de plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m medida para um e outro lado dos colectores e emissários de esgotos;

d) Nos espaços urbanos, urbanizáveis e industriais a largura da faixa referida na alínea anterior será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjos de espaços exteriores.

9 - Qualquer trabalho ou actividade a realizar nas proximidades ou nas zonas de enfiamento dos dispositivos de sinalização marítima que possa de alguma forma perturbar a sua função deverá ser sujeito a parecer favorável da Direcção de Faróis.

Artigo 14.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 - As unidades operativas de planeamento e gestão, identificadas na planta de ordenamento, demarcam espaços de intervenção a serem tratados a um nível de planeamento mais detalhado.

2 - São as seguintes as unidades operativas de planeamento e gestão do PDM:

a) Planos de Urbanização:

PU1 – Madalena/Criação Velha;

PU2 – São Mateus;

b) Planos de Pormenor:

PP1 – Bandeiras;

PP2 – Monte;

PP3 – Candelária;

PP4 – Mirateca;

PP5 – Campo Raso;

PP6 – Gingeira;

PP7 – São Caetano;

PP8 – Terra do Pão;

PP9 – ZI-1 da Madalena;

PP10 – ZI-2 da Madalena;

PP11 – APIA de São Mateus.

CAPÍTULO III

Das servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 15.º

Disposições gerais

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes deste diploma são as seguintes:

- a) Domínio público hídrico;
- b) Reserva Agrícola Regional (RAR);
- c) Reserva Ecológica Regional (RER) – proposta;
- d) Reserva Natural da Montanha do Pico;
- e) Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha na Ilha do Pico;
- f) Reservas florestais de recreio;
- g) Perímetros florestais;
- h) Zona de protecção especial (ZPE);
- i) Património edificado;
- j) Áreas afectas à exploração de recursos geológicos;
- k) Infra-estruturas rodoviárias;
- l) Aeródromo do Pico;
- m) Infra-estruturas portuárias;
- n) Infra-estruturas eléctricas;
- o) Marcos geodésicos;
- p) Edifícios escolares;
- q) Edifícios públicos.

Artigo 16.º

Domínio público hídrico

1 - São áreas afectas ao domínio público hídrico as seguintes:

- a) Leitões dos cursos de água não navegáveis nem fluviáveis e respectivas margens de 10 m (em condições de cheia média);
- b) Leitões das águas do mar e respectivas margens de 50 m delimitadas a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais definida para cada local em função do espraiamento das vagas (em condições médias de agitação do mar) ou, caso existam arribas, a partir da sua crista.

2 - As áreas definidas no número anterior ficam sujeitas aos condicionamentos indicados no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro.

Artigo 17.º

Reserva Agrícola Regional

1 - O regime que condiciona o uso e transformação do solo na RAR (Portaria n.º 1/92, de 2 de Janeiro) encontra-se definido no Decreto Legislativo Regional n.º 7/86/A, de 25 de Fevereiro, alterado pelos Decretos Legislativos Regionais n.os 28/86/A, de 25 de Novembro, e 11/89/A, de 27 de Julho.

2 - Nos solos da RAR são proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades ou que se traduzam na sua utilização para fins não agrícolas, designadamente a construção de edifícios, aterros e escavações.

3 - Exceptuam-se do disposto no número anterior:

- a) As obras com finalidade exclusivamente agrícola;
- b) As habitações para agricultores nos seus prédios rústicos;
- c) As obras indispensáveis para a defesa do património cultural desde que não impliquem alterações ao uso do solo.

Artigo 18.º

Reserva Ecológica Regional – Proposta

1 - As áreas propostas da RER foram delimitadas de acordo com o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.os 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, e 203/2002, de 1 de Outubro, e encontram-se cartografadas na planta de condicionantes.

2 - As áreas referidas no número anterior terão uma utilização de acordo com os usos, ocupações e transformações definidos no capítulo II do presente Regulamento e ficam sujeitas ao seguinte regime:

- a) Nas zonas costeiras é proibida a construção de edifícios, a abertura de acessos e passagem de veículos, o depósito de desperdícios, as alterações de relevo, a destruição de vegetação ou quaisquer outras acções que comprometam a estabilidade física e o equilíbrio ecológico, com excepção das construções ligeiras para apoio ao recreio nas praias que venham a ser aprovadas nos termos do n.º 6 do artigo 11.º do presente Regulamento;
- b) Nos leitos dos cursos de água e respectivas margens é proibida a destruição da vegetação ribeirinha, a alteração do leito das linhas de água, a construção de edifícios ou de infra-estruturas ou outras acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal e no de cheia;
- c) Nas áreas de infiltração máxima é proibida a descarga ou infiltração no terreno de qualquer tipo de efluentes não tratados, a utilização intensa de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos, a instalação de indústrias ou armazéns que envolvam riscos de poluição do solo e da água e as acções susceptíveis de reduzir a infiltração das águas pluviais;
- d) Nas áreas de risco de erosão, escarpas e respectivas faixas de protecção são proibidas as acções que induzam ou agravem a erosão do solo, nomeadamente operações de preparação do solo com fins agrícolas ou silvo-pastoris que incluam mobilização segundo a linha de maior declive e prática de queimadas.

Artigo 19.º

Reserva Natural da Montanha do Pico

Esta área está sujeita aos condicionamentos definidos no Decreto Regional n.º 15/82/A, de 9 de Julho.

Artigo 20.º

Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha na Ilha do Pico

Esta área está sujeita aos condicionamentos definidos no Decreto Legislativo Regional n.º 12/96/A, de 27 de Junho, regulamentado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 10/2002/A, de 2 de Abril.

Artigo 21.º

Reservas florestais de recreio

1 - Constituem reservas florestais de recreio no município a Reserva da Quinta das Rosas e parte da do Mistério de São João.

2 - São áreas sob a gestão da Direcção Regional dos Recursos Florestais, criadas ao abrigo do Decreto Legislativo Regional n.º 15/87/A, de 24 de Julho, pelo Decreto Legislativo Regional n.º 16/89/A, de 30 de Agosto.

3 - Regulam-se pelo disposto na Portaria n.º 72/89 (*Jornal Oficial*), de 24 de Outubro.

Artigo 22.º

Perímetros florestais

São áreas submetidas ao regime florestal sob a gestão da Direcção Regional dos Recursos Florestais, sujeitas às disposições contidas no Decreto Legislativo n.º 44601, de 26 de Setembro de 1962, e demais legislação aplicável.

Artigo 23.º

Zona de protecção especial

A zona de protecção especial da zona central do Pico, da competência da Direcção Regional do Ambiente, regula-se pelo regime específico consagrado no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril.

Artigo 24.º

Património edificado

1 - Constituem servidões administrativas as zonas de protecção aos seguintes imóveis classificados:

a) Casa do Verdelho/Solar dos Salemas, freguesia da Areia Larga, ao abrigo da Resolução n.º 117/99, de 8 de Julho;

b) Solar dos Limas, freguesia da Areia Larga, ao abrigo da Resolução n.º 105/2001, de 2 de Agosto;

c) Os moinhos classificados ao abrigo da Resolução n.º 234/96, de 3 de Outubro:

Moinho de vento – Canada do Monte - freguesia da Criação Velha;

Moinho de vento – Monte - freguesia da Candelária;

Moinho de vento – Terra do Pão - freguesia de São Caetano;

Moinho de vento – Porto - freguesia da Madalena.

2 - Os imóveis classificados referidos nas alíneas a) e b) do número anterior, enquanto outra não for especificamente fixada, estão sujeitos a uma área de protecção de 100 m a contar dos seus limites exteriores, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar Regional n.º 8/97/A, de 14 de Abril, na qual se aplicam as condicionantes expressas no Decreto Legislativo Regional n.º 11/2000/A, de 19 de Maio.

3 - Os moinhos de vento classificados estão sujeitos a uma área de protecção de 50 m em seu redor e regem-se por regime especial disposto no Decreto Legislativo Regional n.º 12/83/A, de 12 de Abril, e no Decreto Regulamentar Regional n.º 32/96/A, de 13 de Julho.

Artigo 25.º

Áreas afectas à exploração de recursos geológicos

1 - Constituem áreas afectas à exploração de recursos geológicos no município as pedreiras.

2 - Estas áreas ficam sujeitas aos condicionantes definidos nos Decretos-Leis n.os 270/2001, de 6 de Outubro, e 90/90, de 16 de Março, e demais legislação aplicável.

Artigo 26.º

Infra-estruturas rodoviárias

Constituem servidões administrativas das infra-estruturas rodoviárias as constantes da secção II do capítulo IV do Decreto Legislativo Regional n.º 26/94/A, de 30 de Novembro.

Artigo 27.º

Aeródromo do Pico

As servidões administrativas do aeródromo do Pico regem-se pelo disposto no Decreto Regulamentar Regional n.º 28/84/A, de 7 de Agosto, e na Resolução n.º 101/2002, de 31 de Maio, nomeadamente:

- a) Zona de protecção integral – nesta área é interdita toda e qualquer actividade;
- b) Zona de protecção parcial – nesta área é proibido, sem prévia autorização da entidade competente, a construção de qualquer natureza, a alteração ao relevo ou configuração do solo, a plantação de árvores ou arbustos e outros trabalhos ou actividades que possam prejudicar a segurança das instalações do aeródromo.

Artigo 28.º

Infra-estruturas eléctricas

Os condicionantes das infra-estruturas eléctricas são os definidos nos Decretos-Leis n.os 26852, de 30 de Julho de 1936, e 43335, de 19 de Novembro de 1960, e nos Decretos Regulamentares n.os 1/92, de 18 de Fevereiro, e 90/84, de 26 de Dezembro, adaptado à Região pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 14/85/A, de 23 de Agosto.

Artigo 29.º

Marcos geodésicos

As zonas de protecção aos marcos geodésicos abrangem uma área em redor do sinal com o raio de 15 m e ficam sujeitas aos condicionamentos definidos no Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril.

Artigo 30.º

Edifícios escolares

Nas áreas envolventes aos edifícios escolares será observado o disposto no Decreto-Lei n.º 37575, de 8 de Outubro de 1949.

Artigo 31.º

Edifícios públicos

As intervenções incidentes em edifícios públicos e respectivas zonas de protecção regem-se por legislação específica.

ANEXO N.º 2

Planta de ordenamento

(ver planta no documento original)

ANEXO N.º 3

Planta de condicionantes

(ver planta no documento original)