

# **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## **REGULAMENTO**

# **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1.º

##### Natureza e âmbito

- 1 - O Plano Director Municipal de Povoação, adiante designado por PDM, constitui o instrumento definidor das linhas gerais de política do ordenamento físico e de gestão urbanística do território do concelho de Povoação, considerando a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e os objectivos de desenvolvimento estratégico municipais.
- 2 - A área abrangida pelo PDM integra a totalidade do concelho de Povoação com os limites identificados na planta de ordenamento.
- 3 - O PDM tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam as entidades públicas ou cooperativas e ainda, directa e imediatamente, os particulares.
- 4 - O PDM estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal assente na classificação e qualificação do solo.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## Artigo 2.º

### Relações com outros instrumentos de gestão territorial

1 - O PDM compatibiliza-se e implementa os instrumentos de gestão territorial e demais legislação geral e especial em vigor, nomeadamente os seguintes:

- a) Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Furnas, adiante abreviadamente designado por POBHLF, aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 2/2005/A, de 15 de Fevereiro;
- b) Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Sul da Ilha de São Miguel, adiante abreviadamente designado por POOC da Costa Sul, aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A, de 5 de Dezembro;
- c) Plano Sectorial Rede Natura 2000, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 6/2000/A, de 6 de Junho, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2007/A, de 10 de Abril;
- d) Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 38/2008/A, de 11 de Agosto;
- e) Plano Estratégico de Resíduos dos Açores, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 20/2007/A, de 23 de Agosto, alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 10/2008/A, de 12 de Maio;
- f) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro.

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

2 - O PDM articula-se e compatibiliza-se com o regime definido pelo Plano Geral de Urbanização das Furnas, aprovado pela Portaria do Governo Regional n.º 77/89, de 26 de Dezembro, com excepção da área de intervenção referida no Aviso n.º 1409/2009, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 152, de 7 de Agosto de 2009.

### Artigo 3.º

#### Objectivos

1 - Constituem objectivos gerais do PDM de Povoação:

- a) Promover o desenvolvimento integrado do concelho através da distribuição racional das actividades, da implementação de infra-estruturas e de equipamentos e de uma política de solos que contribua para a resolução das carências habitacionais;
- b) Proteger os recursos naturais e culturais, visando a melhoria da qualidade de vida das populações.

2 - Constituem objectivos específicos e complementares do PDM:

- a) Disponibilizar espaços necessários à implementação de acções de rentabilização das infra-estruturas de animação turística e social construída;
- b) Criar as condições necessárias ao controlo do custo do solo urbanizável, de forma a evitar o desfasamento entre o custo e capacidade aquisitiva da maioria das famílias do concelho;

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- c) Permitir as condições para instalação de equipamentos públicos requeridos pela população;
- d) Ajustar a disponibilidade de espaço físico e artérias de comunicação ao desenvolvimento dos mecanismos económicos presentes e de interesse para o concelho;
- e) Adequar a malha viária interior ao concelho, as ligações com os concelhos limítrofes e com a cidade de Ponta Delgada.

### **Artigo 4.º**

#### **Composição do Plano**

**1** - O PDM é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento;
- c) Planta de condicionantes (desdobrada em áreas condicionadas, reserva ecológica proposta e reserva agrícola).

**2** - O PDM é acompanhado por:

- a) Estudos de caracterização do território municipal que fundamentam a solução proposta;
- b) Relatório;

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- c) Relatório ambiental;
- d) Programa de execução;
- e) Planta de enquadramento regional;
- f) Planta da situação existente;
- g) Planta da estrutura ecológica municipal;
- h) Relatório e/ou planta com a indicação das licenças e/ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- i) Mapa de ruído;
- j) Carta educativa;
- l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

### **Artigo 5.º**

#### **Definições**

As definições e expressões consideradas necessárias à interpretação e aplicação deste Regulamento constam do Anexo II do qual fazem parte integrante.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## CAPÍTULO II

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 6.º

##### Identificação

**1** - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes na área de intervenção do PDM estão devidamente assinaladas na planta de condicionantes e reguladas na legislação em vigor.

**2** - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior são as seguintes:

a) Domínio Hídrico, que inclui;

- i. Leitos e margens das águas do mar;
- ii. Leito, massa de água, zona de protecção e zona reservada marginal ao plano de água da lagoa protegida;
- iii. Leitos e margens de cursos de água.

b) Reservas hídricas e respectivos perímetros de protecção, que incluem:

- i. Nascentes termais das Furnas;
- ii. Nascentes não captadas;
- iii. Nascentes captadas para abastecimento público.

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- c) Servidões relativas à conservação do património natural:
- i. Reserva Ecológica;
  - ii. Reserva Agrícola Regional;
  - iii. Rede Regional de Áreas Protegidas da Região Autónoma dos Açores, nomeadamente quanto às áreas protegidas que integram o Parque Natural da Ilha de São Miguel, designadamente: Reserva Natural do Pico da Vara; Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Tronqueira e Planalto dos Graminhais; Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies do Faial da Terra e Área de Paisagem Protegida das Furnas;
  - iv. Zona de Protecção Especial Pico da Vara/Ribeira do Guilherme, ao abrigo da Rede Natura 2000, constante do Plano Sectorial para a Rede Natura 2000 da Região Autónoma dos Açores.
- d) Servidões relativas à conservação do património edificado, designadamente quanto a imóveis classificados e em vias de classificação, imóveis de interesse público e imóveis de interesse municipal;
- e) Servidões relativas à protecção de infra-estruturas básicas, designadamente:
- i. Abastecimento de água;
  - ii. Linhas eléctricas de alta e baixa tensão.

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- f) Servidões relativas à protecção de infra-estruturas de transportes e comunicações;
- g) Rede viária, designadamente:
  - i. Rede viária regional;
  - ii. Rede viária municipal;
  - iii. Rede viária agrícola;
  - iv. Rede viária rural/florestal.
- h) Servidões relativas à protecção de equipamentos e actividades, designadamente os edifícios escolares;
- i) Servidões relativas à cartografia e planeamento, designadamente:
  - i. Marcos geodésicos;
  - ii. Faróis e farolins.

3 - Os usos privativos do domínio hídrico permitidos são os decorrentes das utilizações dos recursos hídricos a que se refere a legislação em vigor e as novas edificações e construção de infra-estruturas em áreas integradas no domínio hídrico ficam sujeitas a parecer prévio vinculativo da entidade com competência em matéria de recursos hídricos.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## Artigo 7.º

### Reserva Ecológica

1 - A Reserva Ecológica constitui uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pelo valor e sensibilidade ecológicos ou pela exposição e susceptibilidade perante riscos naturais são objecto de protecção especial, com a natureza jurídica de uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as acções compatíveis com os objectivos desse regime nos vários tipos de áreas nela integradas.

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

3 - Nas áreas integradas na Reserva Ecológica e relativamente à prospecção e exploração de recursos geológicos, ficam interditas novas explorações ou ampliações das existentes, nos termos definidos pelo Anexo II a que se refere o artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 63-B/2008, de 21 de Outubro.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## CAPÍTULO III

### CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

#### SECÇÃO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 8.º

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

1 - A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo rural e urbano.

2 - Atenta a classificação do solo referida no número anterior, a qualificação do solo regula o aproveitamento do mesmo em função da respectiva utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando o regime quanto a usos e edificabilidade.

##### Artigo 9.º

##### **Solo rural**

O solo rural é aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou mineiras, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## **Artigo 10.º**

### **Solo urbano**

O solo urbano é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, compreendendo-se nele os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar e os solos afectos ao espaço público ou com especial interesse ambiental ou paisagístico, constituindo no seu todo o perímetro urbano.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO II

### USO DO SOLO

#### Artigo 11.º

##### Regime geral

Atenta a qualificação do solo referida nos artigos anteriores o regime aplicável ao solo rural e solo urbano no concelho de Povoação é o definido neste Regulamento com observância das condições seguintes:

- a) Na área que integra o Plano Geral de Urbanização das Furnas aplica-se o regime nele definido;
- b) Sem prejuízo pelo disposto no POBHLF, e na respectiva área de intervenção, o regime dele decorrente é aplicável na área abrangida pelo PDM com as especificações constantes deste Regulamento;
- c) Sem prejuízo pelo disposto no POOC da Costa Sul, e na respectiva área de intervenção, o regime dele decorrente é aplicável na área abrangida pelo PDM com as especificações constantes deste Regulamento.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## Artigo 12.º

### Uso turístico

1 - O turismo constitui uma actividade importante e com potencialidades no concelho de Povoação pelo que o PDM estabelece a localização da implantação dos equipamentos que lhe estão associados, beneficiando dos contextos paisagísticos favoráveis, nomeadamente, no espaço rural.

2 - Atendendo ao disposto no número anterior é permitida a instalação de empreendimentos turísticos nas áreas seguintes:

- a) Em qualquer subcategoria do solo urbano, excepto no Parque Industrial de Povoação (PI);
- b) Nas Zonas Agrícolas não incluídas na RAR (ZAS) e nas Zonas Florestais (ZOF).

3 - A implantação de empreendimentos turísticos fica limitada, fora do solo urbano, à observância das seguintes regras e limites máximos:

- a) 3 pisos no caso de estabelecimentos hoteleiros e 2 pisos no caso de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos;
- b) I.O.S. de 0.10;
- c) C.O.S. de 0.20;
- d) Categoria dos empreendimentos igual ou superior a 3 estrelas;

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

**4** - Nos Solos Urbanizados, Espaços Agrícolas, Espaços Florestais e Espaços Naturais, é permitida a instalação de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e de Empreendimentos de Turismo de Habitação, quando resultem do aproveitamento e valorização do património arquitectónico existente, ainda que condicionadas à conformação com os regimes próprios desta tipologia de empreendimentos e às regras seguintes:

- a) Nos Solos Urbanizados, Espaços Agrícolas e Espaços Florestais são permitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação e obras de construção de novas edificações complementares, desde que estas últimas sejam necessárias à actividade ou classificação turística em causa;
- b) Nas Zonas Agrícolas incluídas na RAR (ZAR), a instalação de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e de Empreendimentos de Turismo de Habitação, através das obras enunciadas na alínea anterior, fica sujeita, nos termos da lei, ao parecer da entidade com tutela na área da RAR;
- c) Nos Espaços Naturais apenas são permitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação;
- d) Nas áreas de intervenção do POOC da Costa Sul e do POBHLF, a instalação de empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e de Empreendimentos de Turismo de Habitação, fica sujeita aos regimes especiais determinados por aqueles planos especiais de ordenamento do território.

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

5 - A adaptação de construções existentes nas categorias espaços referidas nos números anteriores deve submeter-se aos parâmetros urbanísticos respectivos deste Regulamento, ao regime da RAR, ao regime do POOC da Costa Sul e ao regime do POBHLF.

6 - Para o cálculo das áreas de construção de empreendimentos turísticos não são contabilizadas, para efeitos de determinação de índices, as áreas destinadas a equipamentos de animação turística não obrigatórios à respectiva classificação.

### Artigo 13.º

#### Habitação social e equipamentos colectivos

1 - Em solo urbano podem ser criadas áreas para habitação social e equipamentos colectivos cuja urbanização é realizada, directa ou indirectamente, pela administração regional ou local com o objectivo de colmatar as carências habitacionais das populações, onde se deve, sempre que possível, promover usos não habitacionais, equipamentos colectivos e espaços verdes equipados de utilização colectiva.

2 - As áreas destinadas à habitação social, incluindo as promovidas no âmbito de Contratos de Desenvolvimento Habitacional (CDH) e Habitação a Custos Controlados, beneficiam das excepções seguintes no que se refere à edificabilidade:

- a) Índice de Implantação (IOS) máximo de 1.0, sempre que se trate de habitação multifamiliar, garantindo-se a obrigatoriedade de estacionamento automóvel e gradouros no domínio público;

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

b) Aumento de 15% do Índice de Construção (COS) relativamente aos outros usos previstos para cada subcategoria de espaços urbanos.

**3** - As áreas destinadas à implantação de equipamentos colectivos podem referir-se à adaptação de edifícios existentes nos perímetros urbanos, desde que estes atendam às contingências de localização adequada aos fins a que se destinam.

**4** - Para efeitos do disposto no número anterior é facultada a possibilidade de expropriação de terrenos para estacionamento automóvel e a fim de assegurar o regular funcionamento dos referidos equipamentos.

**5** - O disposto nos números anteriores não afasta as regras estabelecidas nos artigos 32.º e 33.º do Regulamento do POOC da Costa Sul quanto a áreas edificadas em zonas de risco.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## CAPÍTULO IV

### SOLO RURAL

#### Artigo 14.º

##### **Categorias, subcategorias e regime geral**

**1** - Em função da utilização dominante estabelecem-se em solo rural as categorias e subcategorias referidas nos números seguintes.

**2** - Espaços agrícolas, que integram:

- a) Zonas agrícolas incluídas na RAR (ZAR);
- b) Zonas agrícolas não incluídas na RAR (ZAS).

**3** - Sem prejuízo pelo definido neste Regulamento, os espaços agrícolas referidos no número anterior observam o regime estabelecido pelo POOC da Costa Sul, nomeadamente o disposto no n.º 3 do artigo 6.º e nos artigos 7.º, 8.º, 36.º a 39.º do respectivo Regulamento, bem como o regime estatuído nos artigos 28.º e 29.º do Regulamento do POBHLF.

**4** - Espaços florestais, que integram:

- a) Zonas florestais de protecção;
- b) Zonas florestais de produção.

**5** - Sem prejuízo pelo definido neste Regulamento, as áreas florestais de protecção referidas na alínea a) do número anterior observam o regime estabelecido nos artigos 38.º e 39.º do Regulamento do POBHLF.

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

6 - Sem prejuízo pelo definido neste Regulamento, as zonas florestais de produção (ZOF) referidas na alínea b) do n.º 4, observam o regime estabelecido no n.º 3 do artigo 6.º, nos artigos 7.º, 8.º, 34.º e 35.º do Regulamento do POOC da Costa Sul.

7 - Espaços naturais (NAT), que, sem prejuízo pelo definido neste Regulamento, observam o regime estabelecido nos artigos 23.º e 24.º e 40.º a 43.º do Regulamento do POBHLF, ou seja, quando esses espaços se insiram na zona reservada, ou nas áreas naturais de enquadramento e áreas patrimoniais, da área de protecção elevada da bacia hidrográfica da Lagoa das Furnas.

8 - Espaços canais e espaços de usos múltiplos (ZUM)

9 - Espaços de infra-estruturas que integram as áreas do Porto de Pesca da Ribeira Quente e Porto da Vila de Povoação (ZPO) e a Zona Turística (TUR - G).

# **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## **SECÇÃO I**

### **ESPAÇOS AGRÍCOLAS**

#### **SUBSECÇÃO I**

#### **ZONAS AGRÍCOLAS INCLUÍDAS NA RAR**

**(ZAR)**

#### **Artigo 15.º**

##### **Identificação e regime**

- 1** - O uso das zonas agrícolas integradas na RAR observa o regime definido pelo Decreto Legislativo Regional n.º 32/2008/A, de 28 de Julho.
  
- 2** - O licenciamento de instalações agro-pecuárias em zonas de RAR observa o regime definido pelo Decreto Legislativo Regional n.º 16/2007/A, de 9 de Julho e o regime regulamentar complementar que o desenvolve.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## **Artigo 16.º**

### **Edificabilidade**

Nas zonas agrícolas integradas na RAR é permitida a edificabilidade de acordo com as condicionantes fixadas no Anexo I a este Regulamento - Quadro de Parâmetros Urbanísticos, com expressa observância pelo disposto nos artigos 32.º, 33.º e 36.º do Regulamento do POOC da Costa Sul e quanto a áreas edificadas em zonas de risco, designadamente no que se refere aos condicionamentos às obras de reconstrução ampliação e edificação e, em qualquer dos casos, com observância pela unidade mínima de cultura.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SUBSECÇÃO II

### ZONAS AGRÍCOLAS NÃO INCLUÍDAS NA RAR

(ZAS)

#### Artigo 17.º

##### Identificação e regime

**1** - As zonas agrícolas não incluídas na RAR são constituídas pelas áreas cujas características lhes conferem uma função e utilização dominante adequadas ao desenvolvimento das actividades agrícolas e pastoris e, ainda, por aquelas que supervenientemente possam adquirir essa natureza.

**2** - A utilização de quaisquer áreas integradas nas zonas agrícolas não incluídas na RAR observa os condicionamentos impostos pela preservação das suas potencialidades, pelo que as mesmas não podem ser objecto de acções que diminuam ou destruam essa função.

#### Artigo 18.º

##### Edificabilidade

Sem prejuízo pelo disposto nos artigos 32.º, 33.º e 36.º do Regulamento do POOC da Costa Sul quanto a áreas edificadas em zonas de risco, designadamente no que se refere aos condicionamentos às obras de reconstrução, ampliação e edificação nas zonas agrícolas não incluídas na RAR, é permitida a edificação, transformação ou ampliação de construções habitacionais, nos termos seguintes:

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- a) A área de construção máxima das habitações não pode exceder os 350 m<sup>2</sup>, com exclusão dos anexos agrícolas que não ultrapassem 15% desta área;
- b) A edificabilidade prevista e permitida para estes espaços, assim como as respectivas condicionantes, encontra-se fixada no Quadro - Parâmetros Urbanísticos, no Anexo I a este Regulamento.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO II

### ESPAÇOS FLORESTAIS

#### Artigo 19.º

##### Identificação e regime

Os espaços florestais são áreas cuja função e utilização dominante lhes confere um uso predominantemente de floresta de produção de madeira destinada à actividade económica municipal ou de ilha, sendo ainda susceptível de contribuir para assegurar a correcção das disponibilidades hídricas, diminuição do risco de erosão dos solos, permitindo também a recuperação funcional e o incremento do valor ecossistemático e recreativo da paisagem.

#### Artigo 20.º

##### Actividades e ocupações condicionadas

1 - Nos espaços florestais as condições de edificabilidade para fins habitacionais são as seguintes:

- a) Apenas podem ser licenciadas novas construções em parcelas de área igual ou superior a 2500 m<sup>2</sup>;
- b) A área de construção máxima não pode exceder os 350 m<sup>2</sup>, sendo apenas permitida a construção de 1 fogo por parcela;

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- c) O abastecimento de água e a drenagem dos esgotos devem ser resolvidos por sistemas autónomos, salvo se existirem redes públicas, sendo neste caso obrigatória a sua ligação por conta do interessado.

**2** - No caso das edificações já existentes nos espaços florestais estas podem ser remodeladas ou ampliadas até aos limites fixados nas alíneas a) e b) do número anterior, desde que não se localizem em zonas de risco definidas na área de intervenção do POOC da Costa Sul.

**3** - Nos espaços florestais as condições de edificabilidade relativas a unidades de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e de equipamentos de interesse social e cultural são as constantes do Anexo I, sem prejuízo pelo disposto no regime estabelecido pelos artigos 32.º a 35.º do Regulamento do POOC da Costa Sul.

**4** - Sem prejuízo pelo disposto nos números anteriores, aos espaços florestais é aplicável o regime definido pelo Decreto Legislativo Regional n.º 6/98/A, de 13 de Abril e no Decreto Regulamentar Regional n.º 13/99/A, de 3 de Setembro.

### **Artigo 21.º**

#### **Edificabilidade**

**1** - Sem prejuízo pelo disposto nos artigos 32.º a 34.º do Regulamento do POOC da Costa Sul quanto a áreas edificadas em zonas de risco, a edificabilidade prevista e permitida nos espaços florestais, assim como as respectivas condicionantes, encontra-se fixada no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos.

**2** - Na zona de risco do Sanguinho, nas áreas naturais e culturais não incluídas na

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

área de intervenção do POOC da Costa Sul é aplicável o regime definido nos artigos 32.º a 34.º do Regulamento daquele plano especial de ordenamento do território.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO III

### ESPAÇOS NATURAIS E ZONAS BALNEARES

#### SUBSECÇÃO I

#### ESPAÇOS NATURAIS

#### Artigo 22.º

#### Identificação e regime

1 - Os espaços naturais são, numa perspectiva ecológica e nos termos deste Regulamento, zonas sensíveis com especial interesse ambiental e paisagístico, os quais devem ser alvo de medidas destinadas à protecção do património natural e à salvaguarda dos valores paisagísticos a eles associados.

2 - Os espaços naturais são constituídos por áreas maioritariamente integradas na Reserva Ecológica incluída no PDM.

3 - Os espaços naturais estão devidamente delimitados na planta de ordenamento e incluem, total ou parcialmente, as seguintes áreas:

- a) A Reserva Natural do Pico da Vara;
- b) A Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies da Tronqueira e Planalto dos Graminhais;
- c) A Área Protegida para a Gestão de *Habitats* ou Espécies do Faial da Terra;

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- d) A Área de Paisagem Protegida das Furnas;
- e) As áreas naturais de enquadramento da área de protecção elevada do POBHLF;
- f) As áreas de especial interesse ambiental do POOC da Costa Sul;
- g) As zonas florestais previstas neste Regulamento;
- h) Outras áreas naturais e culturais do POOC da Costa Sul.

**4** - A utilização e edificação nos espaços naturais observa o disposto neste Regulamento, na legislação em vigor relativamente à Reserva Ecológica, nomeadamente quanto à aprovada pelo PDM, no regime definido pelo Parque Natural da Ilha de S. Miguel quanto às áreas referidas nas alíneas a) a d) do número anterior, no regime estatuído no artigo 11.º no que se refere às áreas naturais de enquadramento da área de protecção elevada do POBHLF e o regime definido nos artigos 28.º a 31.º do POOC da Costa Sul, respectivamente, quanto às áreas de especial interesse ambiental e outras áreas naturais e culturais.

**5** - Na zona a nascente da Vila de Povoação, denominada de Costa, é permitida a manutenção das construções de apoio às vinhas e hortas existentes, desde que observadas as condicionantes estabelecidas pelo regime jurídico dos empreendimentos turísticos.

**6** - No que se refere à edificabilidade em espaços naturais e sem prejuízo das regras anteriormente referidas é ainda aplicável o regime jurídico dos empreendimentos turísticos e o Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos.

# **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## **SUBSECÇÃO II**

### **ZONAS BALNEARES**

#### **Artigo 23.º**

##### **Zonas Balneares (ZON)**

As ZON correspondem às áreas onde se encontram localizadas praias de uso público tradicional e respectivas infra-estruturas de apoio balnear.

#### **Artigo 24.º**

##### **Regime da ZON**

O regime de edificabilidade e licenciamento nas ZON é o constante do Capítulo I do Regulamento do POOC da Costa Sul.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO IV

### ÁREAS DE APOIO AO RECREIO E LAZER DA LAGOA DAS FURNAS

#### Artigo 25.º

##### Identificação

As áreas de apoio ao recreio e lazer da Lagoa das Furnas correspondem às áreas integradas na zona reservada e nas áreas de recreio e lazer e áreas de estacionamento da área de protecção média do POBHLF, bem como às áreas naturais de enquadramento e áreas patrimoniais da respectiva zona de protecção elevada.

#### Artigo 26.º

##### Regime

O regime a observar nas áreas de apoio ao recreio e lazer da Lagoa das Furnas referidas no artigo anterior é o constante do Regulamento do POBHLF.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## CAPÍTULO V

### ESPAÇOS CANAIS, ESPAÇOS DE USOS MÚLTIPLOS

#### E ESPAÇOS DE INFRA-ESTRUTURAS

##### Artigo 27.º

##### Identificação

1. Os espaços canais são constituídos pelas áreas destinadas à implantação de plataformas e faixas de reserva e protecção da rede viária, de linhas eléctricas de alta e baixa tensão e de infra-estruturas de saneamento básico, nos termos definidos na legislação em vigor.
- 2 - Os espaços de usos múltiplos (ZUM) são constituídos por áreas destinadas à instalação da zona de transferência de resíduos sólidos urbanos, indústrias ligadas ao sector florestal e a equipamentos de animação social ou turística.
- 3 - Os espaços de infra-estruturas são constituídos pelas áreas que integram o Porto de Pesca da Ribeira Quente e o Porto da Vila de Povoação (ZPO) e ainda pela Zona Turística (TUR - G) a qual se destina, em exclusivo, à reconversão e expansão do Campo de Golfe existente.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## **Artigo 28.º**

### **Rede viária**

**1** - A rede viária do PDM é constituída por:

- a) Rede viária regional;
- b) Rede viária municipal;
- c) Rede viária agrícola;
- d) Rede viária rural/florestal;
- e) Eixos urbanos, constituídos pelas vias de carácter urbano e ainda os troços das redes viárias regionais e municipais no interior das zonas urbanas.

**2** - A rede viária proposta é constituída por:

- a) Variante Sul das Furnas;
- b) Variante Norte das Furnas;
- c) Circular Norte da Vila e Lombas.

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

### **Artigo 29.º**

#### **Linhas eléctricas de alta e baixa tensão**

- 1 - O espaço - canal das linhas eléctricas de alta e baixa tensão é destinado às faixas de reserva e protecção das redes e equipamentos de transporte de energia eléctrica.
- 2 - As servidões associadas às redes eléctricas de alta e baixa tensão existentes encontram-se definidas na legislação em vigor.

### **Artigo 30.º**

#### **Regime dos espaços de usos múltiplos (ZUM)**

Sem prejuízo pelo disposto nos artigos 32.º e 33.º do Regulamento do POOC da Costa Sul quanto a áreas edificadas em zonas de risco, o regime de edificabilidade previsto para os ZUM encontra-se fixado no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos.

### **Artigo 31.º**

#### **Zona turística - TUR - G**

- 1 - A zona turística TUR - G é exclusivamente destinada à reconversão e expansão do Campo de Golfe existente, sendo apenas permitida na mesma a instalação de equipamentos e construções de natureza turística a ele afectos, nomeadamente os seguintes:

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- a) Campo de Golfe e instalações complementares;
- b) Equipamentos turísticos;
- c) Estabelecimentos hoteleiros;
- d) Aldeamentos e apartamentos turísticos;
- e) Moradias de habitação unifamiliar em condomínio fechado e destinadas a turismo residencial.

**2** - Na totalidade da zona turística TUR - G aplicam-se os parâmetros fixados no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## CAPÍTULO VI

### SOLO URBANO

#### Artigo 32.º

##### Identificação

- 1 - O perímetro urbano do concelho de Povoação é caracterizado por um núcleo freguesias, que inclui a freguesia de Povoação e de N.ª Sr.ª dos Remédios, integrando as Lombas, pela freguesia de Água Retorta no extremo nascente do concelho e ilha, pela freguesia do Faial da Terra entre N.ª Sr.ª dos Remédios e Água Retorta, pela freguesia de Furnas no extremo poente do concelho e interior da ilha e pela freguesia da Ribeira Quente, ligada às Furnas.
- 2 - Integram-se em solo urbano do concelho de Povoação as Zonas Edificadas em Espaço Rural (ZEER).
- 3 - O concelho de Povoação possui dois pólos de atracção funcional próximos, constituídos pela sede de concelho, na freguesia de Povoação e pela freguesia das Furnas que apresenta uma forte relação com a freguesia da Ribeira Quente.

#### Artigo 33.º

##### Zonas Edificadas em Espaço Rural (ZEER)

- 1 - As ZEER referidas no artigo anterior, são zonas de características rurais onde os edifícios se dispõem predominantemente de forma alinhada ao longo das vias principais e, em alguns casos, de forma dispersa, originando uma ocupação em

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

estreita relação com a vida rural.

2 - Nas ZEER o uso preferencial é o habitacional, admitindo-se outras funções ligadas ao turismo, comércio local, pequena indústria e agricultura, desde que com aquele se mostrem compatíveis.

### **Artigo 34.º**

#### **Edificabilidade**

1 - O regime geral de edificabilidade nas ZEER encontra-se fixado no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos, sem prejuízo do cumprimento do estatuído nos artigos 32.º e 33.º do Regulamento do POOC da Costa Sul quanto a áreas edificadas em zonas de risco da respectiva área de intervenção.

2 - Sem prejuízo pelo disposto no número anterior, à zona de risco do Faial da Terra, devidamente delimitada na planta de ordenamento e não incluída na área de intervenção do POOC da Costa Sul, é extensível a aplicabilidade do regime definido nos artigos 32.º e 33.º do Regulamento daquele plano especial de ordenamento do território.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO I

### SOLOS URBANIZADOS

#### Artigo 35.º

##### Zona Urbana Consolidada (ZUC)

1 - A ZUC corresponde a áreas centrais homogéneas que concentram as funções comerciais e de serviços mais relevantes do município e outras onde a actividade de construção é maioritariamente constituída por operações de renovação, reconstrução e beneficiação.

2 - Na ZUC consolidada devem preservar-se as características gerais da malha urbana, as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse, a integração das novas edificações e a valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

#### Artigo 36.º

##### Edificabilidade na ZUC

1. Na ZUC o regime de edificabilidade e respectivas condicionantes encontram-se fixadas no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos, sem prejuízo pelo disposto nos artigos 32.º e 33.º do Regulamento do POOC da Costa Sul quanto a áreas edificadas em zonas de risco.

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

2. Na ZUC a Câmara Municipal pode autorizar a mudança de uso para a função hoteleira ou similar, incluindo serviços, comércio e animação, sem prejuízo pela observância da legislação em vigor para estes sectores e dos Parâmetros Urbanísticos previstos no Anexo I a este Regulamento.

### **Artigo 37.º**

#### **Zona Histórica (ZH)**

A ZH é constituída pelo núcleo mais antigo da sede do concelho de Povoação e desenvolve-se desde a orla costeira até às margens da Estrada Regional 1 - 1ª, área na qual se localizam os imóveis históricos mais relevantes.

### **Artigo 38.º**

#### **Intervenções no volume e forma da ZH**

1 - Na ZH as edificações existentes apenas podem ser objecto de obras de conservação.

2 - Sem prejuízo pelo disposto no número anterior e em casos excepcionais ditados por razões de ordem técnica, social ou de interesse público, a Câmara Municipal pode autorizar a realização na ZH de obras de reconstrução, com demolição de edificações existentes.

3 - No caso previsto no número anterior, pode ser autorizado o aumento da cércea existente desde que:

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- a) Se integre no troço edificado e daí não resulte adulteração das características urbanísticas do local;
- b) Não seja excedida a cércea dominante do arruamento onde a construção se insere;
- c) Sejam mantidos os alinhamentos de frente e tardoz.

4 - Na ZH a construção em espaços ainda não ocupados por edifícios fica condicionada, com as devidas adaptações, aos requisitos previstos no número anterior.

5 - Sem prejuízo pelo disposto nos números anteriores, na ZH aplicam-se as regras decorrentes dos artigos 32.º e 33.º do Regulamento do POOC da Costa Sul.

### **Artigo 39.º**

#### **Usos e edificabilidade na ZH**

Na ZH a Câmara Municipal pode autorizar a mudança de uso para a função hoteleira ou similar, incluindo serviços, comércio e animação, sem prejuízo pela observância da legislação em vigor para estes sectores e dos Parâmetros Urbanísticos previstos no Anexo I a este Regulamento, e sem prejuízo pelo disposto no n.º 5 do artigo anterior.

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

### **Artigo 40.º**

#### **Zonas Urbanas Periféricas (ZUP)**

As ZUP são áreas de transição entre as ZUC e ZEER ou entre aquelas e o espaço rural, onde a forma de disposição das construções obedece predominantemente a padrões tipicamente rurais, mas nas quais se regista que o uso do solo tem vindo a sofrer uma transformação em sentido urbano, com um regime habitacional cada vez mais desligado do sector primário.

### **Artigo 41.º**

#### **Edificabilidade na ZUP**

O regime de edificabilidade nas ZUP encontra-se fixado no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos, sem prejuízo pelo disposto nos artigos 32.º e 33.º do Regulamento do POOC da Costa Sul quanto a áreas edificadas em zonas de risco.

### **Artigo 42.º**

#### **Zona Urbana das Furnas (ZOF)**

A ZOF é constituída por áreas urbanas consolidadas com uma estrutura já pouco ligada ao sector agro-pecuário e com grande ocorrência de segundas habitações de população residente noutros concelhos.

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

### **Artigo 43.º**

#### **Edificabilidade na ZOF**

**1** - Na ZOF é aplicável o regime de edificabilidade do Plano Geral de Urbanização das Furnas, excepto nas áreas abrangidas pela suspensão do mesmo e sujeitas a medidas preventivas, nos termos referidos no n.º 2 do artigo 2.º deste Regulamento.

**2** - O regime de edificabilidade da ZOF - Zona Urbana das Furnas - inserida na área de intervenção do POBHLF, é o previsto nos artigos 32.º e 33.º do respectivo Regulamento.

### **Artigo 44.º**

#### **Zona a Sujeitar a Recuperação (ZOR)**

As ZOR são áreas que, confinando com a ZUC, estão ocupadas por estaleiros industriais cujo impacte actual na paisagem e na circulação rodoviária é negativo.

### **Artigo 45.º**

#### **Edificabilidade na ZOR**

O regime de edificabilidade nas ZOR encontra-se fixado no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos, sem prejuízo pelo disposto nos artigos 32.º e 33.º do Regulamento do POOC da Costa Sul quanto a áreas edificadas em zonas de risco.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO II

### SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR

(ZOL e ZUF)

#### Artigo 46.º

##### Disposições gerais

- 1 - O objectivo básico dos solos cuja urbanização seja possível programar é o de proporcionar espaço para a expansão habitacional, implantação de equipamentos e atender às necessidades de instalação de outras funções ligadas à indústria, comércio, serviços, turismo, saúde, educação ou outros.
- 2 - As zonas de vocação turística destinam-se, fundamentalmente, à implantação de equipamentos e empreendimentos turísticos integrados na paisagem envolvente, respeitando os objectivos fundamentais definidos para o conjunto do espaço urbano.
- 3- Nas áreas correspondentes aos solos cuja urbanização seja possível programar as operações associadas à promoção de habitação social observam o disposto no artigo 13.º e beneficiam de uma ampliação de 15% dos Índices de Implantação e Construção máximos previstos no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos.

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

### **Artigo 47.º**

#### **Identificação**

As zonas com urbanização programada ZOL e ZUF são áreas contíguas às zonas urbanas consolidadas e destinadas fundamentalmente à expansão destas últimas.

### **Artigo 48.º**

#### **Edificabilidade**

Na ZOL e ZUF o regime de edificabilidade e as respectivas condicionantes encontram-se fixado no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO III

### ZONAS TURÍSTICAS (TUR-F)

#### Artigo 49.º

#### Identificação

**1** - As zonas turísticas TUR - F correspondem a áreas que por possuírem uma localização de maior valia, quer do ponto de vista paisagístico, quer devido à proximidade de infra-estruturas balneares ou de recreio náutico, se adequam à implantação de empreendimentos turísticos e de equipamentos de animação turística.

**2** - Os equipamentos turísticos passíveis de implantar nas zonas turísticas TUR - F devem possuir uma volumetria e um tratamento visual que os permita dissimular e compatibilizar com a paisagem local, privilegiando o tratamento dos espaços verdes exteriores adjacentes.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## **Artigo 50.º**

### **Edificabilidade**

Nas zonas turísticas TUR - F o regime de edificabilidade e as respectivas condicionantes encontra-se fixado no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos, devendo, no entanto, respeitar-se, nomeadamente, o regime jurídico dos empreendimentos turísticos e as regras consagradas pelo Plano Regional de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO IV

### ÁREAS INDUSTRIAIS

#### Artigo 51.º

##### Identificação

As áreas industriais são constituídas por espaços destinados a serem ocupados pelo Parque Industrial de Povoação (PI) e a constituir uma bolsa de terrenos de reserva de expansão.

#### Artigo 52.º

##### Edificabilidade

1 - Os espaços referidos no artigo anterior estão sujeitos ao regime e condicionantes seguintes:

- a) Afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes, respectivamente de:
  - i. Afastamento frontal - 10 m;
  - ii. Afastamento a tardoz - 6 m.
- b) A área de estacionamento automóvel, no interior do lote, não pode ser inferior a 10 % da superfície de pavimento útil das edificações;

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- c) Na zona de expansão do PI deve prever-se a instalação de um parque de estacionamento colectivo para viaturas pesadas, com capacidade mínima para uma viatura por cada 4 lotes ou por cada 2500 m<sup>2</sup> de área de lotes, adoptando-se a situação mais exigente em número de estacionamentos;
- d) Todas as unidades a instalar devem possuir, dentro do respectivo lote, espaços para cargas e descargas de matérias-primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública;
- e) Nas áreas ao ar livre do PI não é permitida a acumulação de lixos ou sucatas, devendo ser mantido limpo e ajardinado o espaço não edificado e desobstruídas as vias de acesso;
- f) Em todos os lotes é obrigatória a existência de uma área ajardinada e ou arborizada mínima, na proporção de 30 % do total do espaço não edificado;
- g) Devem ser observadas as condicionantes contidas no Quadro - Parâmetros Urbanísticos, do Anexo I a este Regulamento.

**2** - Todos os efluentes industriais só podem ser ligados às redes públicas de saneamento após submissão a pré-tratamento que elimine todos os elementos prejudiciais ao tratamento biológico dos esgotos e cumprir com o estipulado na legislação específica.

**3** - É autorizada a construção de caves, total ou parcialmente enterradas, a utilizar exclusivamente para fins de armazenagem ou para estacionamento automóvel, não sendo a sua área contabilizada para o cálculo dos índices de construção.

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

**4 -** A construção das infra-estruturas necessárias de apoio é da responsabilidade dos promotores, bem como a extensão das redes de infra-estruturas públicas.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO V

### ÁREAS VERDES URBANAS

#### Artigo 53.º

##### Identificação

1 - As áreas verdes urbanas constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais os quais devem ser mantidos e equipados para os usos e funções definidos nos artigos seguintes, não sendo permitida a sua afectação a outras finalidades.

2 - As áreas verdes urbanas integram os Jardins e Parques Botânicos das Furnas e as áreas marginais da ribeira.

#### Artigo 54.º

##### Actividades e ocupações condicionadas

1 - Nos parques e jardins podem ser realizadas obras necessárias à respectiva manutenção e, quando necessário, adaptá-los às actuais exigências sociais e económicas, não sendo permitida a respectiva afectação a novas iniciativas habitacionais, de indústria ou comércio.

2 - Na margem Sul da ribeira a sul do actual Centro Termal das Furnas e na área das caldeiras, ficam vedadas todas as iniciativas que não tenham como propósito exclusivo a valorização cénica ou paisagística dos elementos naturais que justificam a atracção exercida por estes valores e recursos naturais.

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

**3** - Os parques e jardins referidos nos números anteriores podem conter instalações desportivas, de jogos e outros equipamentos de animação e apoio, desde que integrados no tratamento paisagístico de conjunto e que sejam concebidos e executados sem colocar em risco o respectivo valor botânico ou, se for o caso, a flora natural.

**4** - Nas áreas verdes que integram os Jardins e Parques Botânicos das Furnas e as áreas marginais da ribeira, ficam sujeitas ao regime definido no Regulamento do Plano Geral de Urbanização das Furnas.

### **Artigo 55.º**

#### **Edificabilidade**

Nas áreas verdes urbanas o regime de edificabilidade encontra-se fixado no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos, sem prejuízo do cumprimento do n.º 4 do artigo anterior.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO VI

### ZONAS DE INDÚSTRIAS LOCAIS (ILO)

#### Artigo 56.º

##### Identificação e regime

1 - As ILO são áreas cuja função de utilização dominante é destinada à implantação de unidades industriais associadas à actividade local, bem como à sua possível expansão e relativamente às quais, por diversos factores, não seja possível transferi-las para o Parque Industrial de Povoação (PI).

2 - Nas áreas referidas no número anterior são aplicáveis as condicionantes seguintes no que se refere à edificabilidade:

- a) Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes ou parcelas são os seguintes:
  - i. Afastamento frontal - 20 m;
  - ii. Afastamento a tardoz - 10 m.
- b) A área de estacionamento automóvel no interior do lote ou parcela não deve ser inferior a 10 % da área útil das edificações;
- c) As unidades instaladas ou a instalar devem possuir, dentro do respectivo lote, espaços para cargas e descargas de matérias-primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública;
- d) É obrigatória em todos os lotes a existência de uma área ajardinada e/ou

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

arborizada mínima, na proporção de 30% do total do espaço não edificado;

- e) A construção das infra-estruturas de apoio é da responsabilidade das empresas suas detentoras, bem como a extensão das redes de infra-estruturas públicas.

3 - Nas áreas ao ar livre, pertença ou associadas a cada unidade industrial, não é permitida a acumulação de lixos ou sucatas, devendo ser mantido limpo e ajardinado o espaço não edificado e desobstruídas as vias de acesso.

4 - A edificabilidade prevista e permitida nos espaços referidos no n.º 1, assim como as respectivas condicionantes, encontra-se fixada no Anexo I a este Regulamento - Quadro - Parâmetros Urbanísticos.

5 - É autorizada a construção de caves, total ou parcialmente enterradas, a utilizar exclusivamente para armazenagem ou para estacionamento automóvel, não sendo a sua área contabilizada para o cálculo dos índices de construção.

### **Artigo 57.º**

#### **Efluentes**

Os efluentes industriais só podem ser ligados às redes públicas de saneamento após a submissão a pré-tratamento que elimine os elementos prejudiciais ao tratamento biológico dos esgotos, e, cumprimento da legislação específica em vigor.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## CAPÍTULO VII

### PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

#### SECÇÃO I

#### PLANEAMENTO E GESTÃO

##### Artigo 58.º

##### **Programação e execução**

A Câmara Municipal promove a programação e execução coordenada do PDM em colaboração com as entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infra-estruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público e aos objectivos estabelecidos no PDM, recorrendo aos meios previstos na lei.

##### Artigo 59.º

##### **Unidades operativas de planeamento e gestão**

As unidades operativas de planeamento e gestão, adiante designadas por UOPG, demarcam áreas de intervenção que para efeitos da programação da execução do PDM deverão ser objecto de instrumentos que desenvolvam e concretizem os objectivos e termos de referência consignados no presente capítulo, de modo a promover a sua coerência espacial e funcional.

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

### **Artigo 60.º**

#### **Unidades de execução**

- 1** - As unidades de execução correspondem ao conjunto de unidades cadastrais que suportam a execução das operações urbanísticas.
- 2** - A Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, pode delimitar unidades de execução para qualquer parte do território municipal.
- 3** - As unidades de execução são delimitadas nos termos do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e sucessivas alterações, designadamente as conferidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

### **Artigo 61.º**

#### **Unidades de execução do PDM**

- 1** - Para efeitos de programação do PDM são definidas as unidades de execução seguintes, devidamente delimitadas na planta de ordenamento as quais podem coincidir com as UOPG:
  - a) Nossa Senhora dos Remédios - UOPG 1;
  - b) Furnas - UOPG 2.

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

**2** - As unidades de execução referidas no número anterior podem ser subdivididas e delimitadas pela Câmara Municipal ou a requerimento dos proprietários interessados.

**3** - Nas UOPG 1 e 2 as unidades de execução podem ser equiparadas a projecto urbano, com contrato de urbanização associado, desde que na respectiva operação urbanística estejam envolvidos mais do que um promotor.

### **Artigo 62.º**

#### **Sistema de execução**

As operações urbanísticas demarcadas no âmbito das unidades de execução podem ser executadas através de sistema de compensação, de sistema de cooperação ou de sistema de imposição administrativa.

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

### **Artigo 63.º**

#### **Instrumentos de execução**

A Câmara Municipal, para efeitos de execução do PDM, pode recorrer aos seguintes instrumentos, definidos no Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro e sucessivas alterações, designadamente as conferidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro:

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

### **Artigo 64.º**

#### **Critérios e mecanismos de perequação compensatória**

1 - A aplicação de mecanismos de perequação realiza-se no âmbito das unidades de execução definidas e demarcadas nos termos definidos na Portaria 216-B/2008, de 3 de Março e do presente Regulamento, de modo a assegurar a justa repartição entre os proprietários abrangidos dos benefícios e encargos decorrentes da execução das acções programadas para a respectiva área de intervenção.

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

2 - Os mecanismos de perequação compensatória a adoptar pelo município de Povoação no âmbito do PDM são os seguintes:

- a) Fixação de índice médio de utilização;
- b) Fixação de uma área de cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização.

3 - A Câmara Municipal pode utilizar conjunta ou coordenadamente os mecanismos de perequação compensatória definidos no número anterior, bem como definir outros mecanismos que assegurem o disposto no n.º 1.

4 - O recurso ao mecanismo de fixação de índice médio de utilização é, obrigatoriamente, combinado com a fixação de uma área de cedência média de acordo com o disposto no presente artigo.

5 - Os critérios para aplicação dos mecanismos referidos nos n.º 2 e 3 são os seguintes:

- a) No que se refere às áreas de cedência média e quando se trate de operações urbanísticas simples promovidas por um único proprietário e destinadas a uso dominante habitacional nas várias configurações previstas no Quadro - Parâmetros Urbanísticos a que se refere o Anexo I deste Regulamento, essas áreas são equivalentes às áreas de cedência máximas devidas pelos promotores e fixadas na Portaria 216-B/2008, de 3 de Março;
- b) Nas unidades de execução integradas em plano de urbanização, os mecanismos de perequação preferenciais são os referidos nas alíneas a) e

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

b) do n.º 2;

c) Nas unidades de execução integradas em UOPG não abrangidas por plano de urbanização pode também ser adoptado o mecanismo referido na alínea c) do n.º 2.

6 - A construção de empreendimentos turísticos classificados com três ou mais estrelas, assim como as operações urbanísticas associadas a habitação social podem beneficiar de tratamento preferencial no que se refere à fixação das compensações devidas ao município pela realização de infra-estruturas públicas.

7 - No que se refere à repartição de custos de urbanização a Câmara Municipal pode fixar um valor pecuniário de compensação indexado à área do lote, da parcela ou da área de construção, para os casos em que não se justifique a cedência de espaço, desde que essa compensação não seja inferior ao valor das cedências estabelecidas pela Portaria 216-B/2008, de 3 de Março.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## SECÇÃO II

### UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

#### (UOPG)

#### Artigo 65.º

#### Identificação

As UOPG previstas no PDM são constituídas pelos solos urbanos e solos cuja urbanização seja possível programar e são as seguintes:

- a) - UOPG - 1 - N<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> dos Remédios;
- b) - UOPG - 2 - Furnas.

#### Artigo 66.º

#### UOPG - 1 - N<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> dos Remédios

1 - A UOPG - 1 abrange a totalidade dos solos urbanos e dos solos cuja urbanização seja possível programar da freguesia de N<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> dos Remédios e tem como objectivos os seguintes:

- a) Desenvolver uma estrutura viária própria e articulá-la com as vias existentes e com as propostas no PDM;
- b) Programar as infra-estruturas;
- c) Reservar áreas para implantação de equipamentos colectivos;

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- d) Demarcar as áreas verdes urbanas;
- e) Definir o regime de valorização paisagística e tratamento de espaços exteriores;
- f) Concretizar os instrumentos de execução do PDM e dos princípios de perequação compensatória.

2 - Os objectivos referidos no número anterior são concretizados através de unidades de execução cujos termos de referência correspondem aos parâmetros urbanísticos definidos no Quadro - Parâmetros Urbanísticos, do Anexo I a este Regulamento e para cada categoria de espaço.

### **Artigo 67.º**

#### **UOPG - 2 Furnas**

1 - A UOPG - 2 abrange a totalidade dos solos urbanos e dos solos cuja urbanização seja possível programar da freguesia de Furnas e tem como objectivos os seguintes:

- a) Desenvolver a estrutura viária complementar e articulá-la quer com as vias existentes, quer com as propostas do PDM;
- b) Promover e fundamentar a revisão do Plano Geral de Urbanização das Furnas, nos termos da lei;
- c) Promover a implantação de actividades económicas associadas ao turismo;

## PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

- d) Promover uma ocupação do solo que salvguarde os sistemas de vistas de maior impacte paisagístico;
- e) Programar as infra-estruturas;
- f) Reservar áreas para implantação de equipamentos colectivos;
- g) Demarcar as áreas verdes urbanas e as áreas de apoio ao recreio e lazer da Lagoa das Furnas;
- h) Definir o regime de valorização paisagística e tratamento de espaços exteriores;
- i) Definir medidas e acções de minimização dos riscos de acidentes naturais;
- j) Concretizar os instrumentos de execução do PDM e dos princípios de perequação compensatória.

2 - Os objectivos referidos no número anterior são concretizados através de unidades de execução cujos termos de referência correspondem aos parâmetros urbanísticos definidos no Quadro - Parâmetros Urbanísticos, no Anexo I a este Regulamento e para cada subcategoria de espaço, com observância pelo definido no Plano Geral de Urbanização das Furnas.

# PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

## CAPÍTULO VIII

### DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

#### **Artigo 68.º**

##### **Identificação e regime das áreas de interesse público para expropriação**

Definem-se como áreas de interesse público passíveis de expropriação as seguintes:

- a) As áreas destinadas à implantação da rede viária, linhas eléctricas de alta e baixa tensão e de saneamento básico propostas;
- b) As áreas integradas na categoria de espaços de uso múltiplo.

#### **Artigo 69.º**

##### **Remissões legislativas**

Sempre que normas legais e regulamentares citadas no presente Regulamento sejam objecto de revogação, as remissões realizadas para as mesmas consideram-se automaticamente reportadas para os correspondentes preceitos da legislação subsequente.

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POVOAÇÃO**

Versão Pós Discussão Pública

[Novembro 2009]

### **Artigo 70.º**

#### **Regulamento geral do ruído**

A Câmara Municipal procederá à elaboração do mapa de ruído e à classificação de zonas sensíveis e mistas de acordo com a lei em vigor.

### **Artigo 71.º**

#### **Vigência e condições de revisão**

O PDM tem um prazo de vigência previsto na lei, independentemente da possibilidade da respectiva revisão nos termos estabelecidos pelo artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as subsequentes alterações, nomeadamente as introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

ANEXO I

ANEXO II