

REVISÃO PDM DA RIBEIRA GRANDE

Perguntas Frequentes

1. O que é o PDM?

O Plano Diretor Municipal (PDM) é o principal instrumento de planeamento e ordenamento do território do concelho.

O PDM estabelece a forma como o território deve ser organizado, definindo a classificação e qualificação do solo, os usos permitidos, as áreas de proteção e as regras aplicáveis à ocupação, uso e transformação do solo.

Define ainda orientações relativas a infraestruturas, equipamentos, mobilidade, salvaguarda ambiental, património e desenvolvimento territorial, servindo de enquadramento para a gestão urbanística municipal e para a elaboração de outros instrumentos de planeamento territorial.

2. O meu terreno está abrangido pela revisão do PDM?

Sim. O PDM abrange todo o território do concelho da Ribeira Grande.

Assim, qualquer prédio ou parcela localizada no Concelho está sujeita às disposições constantes do regulamento e das plantas do PDM, incluindo a classificação e qualificação do solo, bem como eventuais servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis que condicionam a utilização e ocupação do território.

3. Como posso saber qual a classificação do meu terreno, prevista na proposta de revisão do PDM?

A classificação do solo pode ser consultada na planta de ordenamento do PDM, disponível na página da Internet do Município ou presencialmente no Gabinete de Atendimento Municipal (GAM), em dias úteis, das 8:30h às 16:00h.

4. O que são Servidões e Restrições de Utilidade Pública?

As Servidões e Restrições de Utilidade Pública são limitações legais impostas ao direito de propriedade privada para garantir a defesa do interesse público, a segurança das populações, o desenvolvimento de infraestruturas e a preservação do ambiente.

Na prática, são condicionantes que determinam o que se pode ou não fazer num determinado terreno, independentemente da vontade do proprietário.

Como exemplo temos a Reserva Agrícola Regional - RAR, Reserva Ecológica - RE, Domínio Público Marítimo e Hídrico, Infraestruturas Básicas e Viárias, Imóveis Classificados, entre outros.

5. A proposta de revisão do PDM sobrepõe-se às servidões e restrições de utilidade pública?

Não. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública são aplicáveis cumulativamente com a disciplina do PDM e, nas áreas por elas abrangidas, os respetivos regimes prevalecem sobre as disposições do Plano. A Planta de Condicionantes identifica as servidões e restrições com expressão territorial representáveis à escala do Plano, sem prejuízo da consulta e aplicação da respetiva legislação específica, mesmo quando não estejam graficamente representadas.

6. Porque é que o meu terreno está inserido na Reserva Ecológica (RE) e o que é?

A Reserva Ecológica (RE) é uma restrição de utilidade pública que integra áreas que, pelas suas características naturais, desempenham funções relevantes de proteção ambiental, prevenção e redução de riscos naturais e salvaguarda dos recursos naturais.

O seu terreno pode estar inserido na RE por se localizar numa área abrangida por alguma das tipologias legalmente previstas, como cursos de água e respetivos leitos e margens, áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos, áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo ou outras áreas de prevenção de riscos e proteção de recursos. Na Região Autónoma dos Açores aplica-se, com as devidas adaptações, o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual.

A integração do seu prédio ou parcela na RE não interfere com o direito de propriedade, mas condiciona a sua utilização. Nas áreas integradas na RE são interditos os usos e ações que, nos termos do respetivo regime jurídico, sejam incompatíveis com os objetivos de proteção ecológica e de prevenção de riscos, podendo determinadas ações ser admitidas quando legalmente previstas e cumpridos os procedimentos e condições aplicáveis. A admissibilidade de uma operação depende ainda da sua conformidade com o PDM e com os demais regimes legais aplicáveis.

7. Porque é que o meu terreno está inserido na Reserva Agrícola Regional (RAR) e o que é?

A Reserva Agrícola Regional (RAR) é uma restrição de utilidade pública que protege os solos com maior aptidão para a atividade agrícola, assegurando a sua preservação e utilização sustentável para a produção agrícola.

O seu terreno pode estar integrado na RAR por possuir características que o classificam como solo com elevado potencial agrícola, cuja salvaguarda se mostre conveniente. O regime jurídico da RAR consta do Decreto Legislativo Regional n.º 32/2008/A, de 28 de julho, na sua atual redação.

A integração de um terreno na RAR não interfere com o direito de propriedade nem impede a sua utilização agrícola. As utilizações não agrícolas são, contudo, excecionais e apenas podem ser admitidas nos casos previstos no regime jurídico da RAR, dependendo, consoante a situação, de parecer da entidade gestora e do cumprimento dos limites e condições estabelecidos, sem prejuízo das demais normas aplicáveis.

8. Porque está o meu terreno em Solo Rústico e do meu vizinho em Solo Urbano?

A classificação do solo como urbano ou rústico constitui uma opção de planeamento territorial, estabelecida à escala do território municipal com base na aplicação cumulativa dos critérios legais estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicável aos Açores com as devidas adaptações, e orientações do Programa Regional de Ordenamento do Território (PROTA) aplicáveis.

O solo urbano deve, designadamente, integrar-se no modelo de organização do sistema urbano e observar os critérios relativos à urbanização ou edificação, infraestruturação, acesso a equipamentos e coerência dos aglomerados. O solo rústico abrange, nomeadamente, áreas com aptidão agrícola, pecuária ou florestal, valores naturais ou paisagísticos, áreas de prevenção de riscos e outras ocupações que não confirmem estatuto urbano, bem como o solo que não seja classificado como urbano. Por isso, terrenos próximos podem ter classificações distintas, sem que a classificação constitua uma decisão individualizada sobre cada prédio ou parcela.

9. Posso construir em Solo Urbano?

Sim. A possibilidade de construção e os usos permitidos dependem do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as que resultam da conjugação do Regulamento do PDM, da Planta de Ordenamento e da Planta de Condicionantes, bem como de outros regimes jurídicos específicos eventualmente aplicáveis.

10. Posso construir em Solo Rústico?

Sim. A edificação em solo rústico deve limitar-se aos usos e ações compatíveis com o regime estabelecido pelo PDM.

A proposta de revisão do PDM contempla diferentes categorias de solo rústico, com regimes próprios. Assim, a possibilidade de edificar depende da categoria ou subcategoria em causa e do uso pretendido. Podem existir situações de edificabilidade, por exemplo, em Aglomerados Rurais, Áreas de Edificação Dispersa ou noutras categorias nas condições expressamente previstas no Regulamento, sempre sem prejuízo das servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais regimes legais aplicáveis.

11. O que acontece se o meu terreno estiver parcialmente em duas classificações ou categorias de solo?

Quando um terreno abrange áreas com classes, categorias ou subcategorias de solo diferentes, aplica-se a cada parte do terreno o regime correspondente à área em que se insere. A admissibilidade e os parâmetros de uma operação urbanística são, por isso, aferidos de acordo com a delimitação constante da Planta de Ordenamento e com as demais disposições do PDM e da legislação aplicável.

12. Posso pedir alteração da classificação do meu terreno?

Sim. Durante o período de Discussão Pública, qualquer interessado pode apresentar reclamações, observações ou sugestões sobre a proposta de Plano, incluindo quanto à classificação ou qualificação do solo.

Todas as participações são analisadas e ponderadas pela Câmara Municipal. A apresentação de um pedido não confere, porém, um direito à alteração pretendida. Qualquer alteração da classificação do solo tem de respeitar os critérios legais aplicáveis e ser compatível com o modelo territorial e com os demais regimes de proteção e condicionamento do território. Em particular, a classificação de solo rústico como urbano está sujeita aos critérios legais de classificação do solo urbano, não resultando apenas da vontade do proprietário ou da aptidão edificatória pretendida.

13. Como sei se a minha participação foi considerada?

Todas as participações recebidas durante o período de Discussão Pública serão obrigatoriamente analisadas e ponderadas pela Câmara Municipal.

Findo este período, o município elabora o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, onde constam as respostas e a fundamentação para a aceitação ou rejeição das propostas apresentadas. Este relatório será publicado e divulgado juntamente com a versão final da proposta de Plano.

14. A revisão do PDM produz efeitos sobre projetos que já foram objeto de decisão?

Não. A revisão do PDM não produz efeitos sobre operações urbanísticas que já tenham sido objeto de decisão pela Câmara Municipal, como é o caso da aprovação do projeto de arquitetura, comunicação prévia e licenciamento ou informação prévia favorável.

15. O período de Discussão Pública suspende procedimentos urbanísticos?

Sim. O período de Discussão Pública implica a suspensão de procedimentos de informação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento, por força do disposto no artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial dos Açores (RJIGT-A), a partir da data fixada para o início da Discussão Pública e até à entrada em vigor do Plano.

16. Qual a razão dessa suspensão?

A suspensão dos procedimentos corresponde a uma medida cautelar que tem como objetivo impedir que se venham a tomar decisões ou a concretizar no território operações urbanísticas em desconformidade com as opções do futuro Plano.

17. Quais os procedimentos que não ficam suspensos?

Não ficam suspensos os pedidos que tenham sido aprovados em momento anterior ao início do período de Discussão Pública, nomeadamente:

- Os procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia que tenham sido instruídos com informação prévia favorável de carácter vinculativo ainda eficaz;
- Os procedimentos de licenciamento de obras de edificação em curso, cujo projeto de arquitetura tenha sido aprovado em momento anterior ao início do período de Discussão Pública;
- Os procedimentos de comunicação prévia em lotes resultantes de operações de loteamento com título válido e eficaz;
- A utilização de edifícios ou suas frações autónomas após operação urbanística sujeita a controlo prévio;
- A emissão de títulos das operações urbanísticas.

18. Existe um prazo máximo para a suspensão dos procedimentos?

Sim. Se as novas regras urbanísticas não entrarem em vigor no prazo de 180 dias desde a data de início da respetiva Discussão Pública, cessa a suspensão, prosseguindo a apreciação do pedido até à decisão final de acordo com as regras urbanísticas em vigor à data da sua prática, nos termos do n.º 3 do artigo 149.º do RJIGT-A.

19. Onde, como e quando posso consultar a proposta de revisão do PDM?

Os documentos da proposta de revisão do PDM podem ser consultados na página da Internet do Município (<https://www.cm-ribeiragrande.pt/municipio/discussao-publica>) ou, em alternativa, presencialmente, durante o horário de expediente, nas instalações do Gabinete de Atendimento Municipal (GAM), em dias úteis, das 8:30h às 16:00h.

20. Como e quando posso participar na Discussão Pública?

Qualquer interessado pode participar na Discussão Pública da revisão do PDM, apresentando reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento dentro do prazo definido. Nos termos do RJGT-A, o período de Discussão Pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de 5 dias úteis e não pode ser inferior a 30 dias seguidos. O aviso identifica o período de participação, os locais de consulta dos documentos e a forma de apresentação das participações.

A participação deve ser apresentada pelos meios disponibilizados pela Câmara Municipal, com recurso ao formulário disponibilizado, designadamente na página da Internet do Município (<https://www.cm-ribeiragrande.pt/municipio/discussao-publica>)

21. O que devo indicar quando envio uma participação?

Deve indicar o assunto (Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal da Ribeira Grande), bem como os seus dados de identificação. Deve ainda identificar de forma clara a localização e os limites do prédio ou parcela a que se refere a participação, descrever a sugestão, observação ou reclamação, e apresentar a respetiva fundamentação.

Pode igualmente anexar plantas, fotografias ou outros elementos que considere relevantes para melhor suporte da sua participação.

22. Posso apresentar a minha participação em nome de outra pessoa?

Sim, desde que detenha legitimidade ou esteja devidamente mandatado para o efeito, nos termos legalmente aplicáveis.

23. A participação na Discussão Pública carece do pagamento de taxa?

Não. A participação é gratuita.

24. Quando é que a Revisão do PDM entra em vigor?

A entrada em vigor da revisão do PDM da Ribeira Grande pressupõe a conclusão favorável do respetivo procedimento de elaboração, incluindo a emissão do parecer final da Direção Regional da Cooperação com o Poder Local, a aprovação pela Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal, e a posterior publicação no *Jornal Oficial dos Açores e Diário da República*.