

Parecer da DRCPL (SAI-DRCPL/2026/11)	Ponderação
Resumo das questões suscitadas	Observações SPI
1. Programação das unidades operativas de planeamento e gestão	
a) Notas e considerações prévias e/ou gerais	
Em matéria de unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) ocorreu já uma apreciação [1] relativa a extratos (e sua explicação) de versões alteradas do regulamento, da planta de ordenamento (PO) e do programa de execução (PE) da Proposta de Plano. Assim, nas próximas observações é verificado também o (eventual) efeito dessa apreciação, o que, porém, é condicionado pela não apresentação de uma versão atualizada do regulamento, nem mesmo do capítulo relativo às UOPG. Ainda assim, é perceptível ou é suposto perceber-se que soluções constarão do regulamento, uma vez que terão natural correspondência com as que constam nas versões ora disponibilizadas do relatório de fundamentação do Plano (RF) e do PE, bem como com o expresso na ponderação do parecer da DRCPL de set./2025, que a autarquia disponibilizou, apresentada em documento próprio. Verifica-se que em grande parte estão convenientemente resolvidas as questões que a DRCPL foi referindo, subsistindo o que é enunciado nas próximas alíneas. [1] E-mail SAI-DRCPL/2025/791, de 5.12. [Segue em anexo.]	A versão do Regulamento que integra a versão revista da Proposta de Plano de dezembro de 2025, reflete um conjunto de alterações destinadas a satisfazer as observações do parecer da DRCPL, incluindo as aqui referidas. Esta situação foi devidamente esclarecida na reunião de 08/05/2026 entre a CMRG e a DRCPL.

Ponderação de parecer (pós concertação)

b) Prioridades das UOPG																													
No RF (Tabela 33. Identificação das Unidades operativas de planeamento e gestão) os prazos de execução das UOPG distribuem-se entre 8 e 10 anos, respeitantes às delimitadas em solo urbano e rústico, respetivamente, o que dá resposta positiva à anterior crítica à quase uniformização de tais prazos (quase todos eram de 8 anos, com a exceção de um, de 10 anos), ou seja, praticamente não havia prioridades. Tal distribuição de prazos no RF tem correspondência na Tabela 4. Distribuição temporal do investimento do PE e na Tabela 9. Indicadores de realização do plano de monitorização (PM). Todavia, na Tabela 2. Programação da execução das ações do PE, na qual está identificado o grau de prioridade de cada ação, essa correspondência não se verifica, pois a quase todas UOPG é atribuído o grau II (até 8 anos – médio prazo), exceto a uma, com o grau III (até 10 anos – longo prazo), o que deve ser retificado.	A identificação do grau de prioridade é corrigida nas tabelas 2, 4 e 9 do PE, conforme execução temporal do investimento (Tabela 4 do PE): <table><tr><th>UOPG</th><th>Grau de prioridade</th><th>Prazo</th></tr><tr><td>UOPG 1 - Pico da Pedra</td><td>II</td><td>8 anos</td></tr><tr><td>UOPG 2 - Rabo de Peixe/Courelas</td><td>III</td><td>10 anos</td></tr><tr><td>UOPG 3 – Rabo de Peixe/Santana</td><td>II</td><td>8 anos</td></tr><tr><td>UOPG 4 - Matriz Nascente</td><td>III</td><td>10 anos</td></tr><tr><td>UOPG 5 - Santa Luzia e envolvente</td><td>III</td><td>10 anos</td></tr><tr><td>UOPG 6 - Ribeirinha</td><td>II</td><td>8 anos</td></tr><tr><td>UOPG 7 – Ladeira da Velha</td><td>II</td><td>8 anos</td></tr><tr><td>UOPG 8 - Maia</td><td>III</td><td>10 anos</td></tr></table>		UOPG	Grau de prioridade	Prazo	UOPG 1 - Pico da Pedra	II	8 anos	UOPG 2 - Rabo de Peixe/Courelas	III	10 anos	UOPG 3 – Rabo de Peixe/Santana	II	8 anos	UOPG 4 - Matriz Nascente	III	10 anos	UOPG 5 - Santa Luzia e envolvente	III	10 anos	UOPG 6 - Ribeirinha	II	8 anos	UOPG 7 – Ladeira da Velha	II	8 anos	UOPG 8 - Maia	III	10 anos
UOPG	Grau de prioridade	Prazo																											
UOPG 1 - Pico da Pedra	II	8 anos																											
UOPG 2 - Rabo de Peixe/Courelas	III	10 anos																											
UOPG 3 – Rabo de Peixe/Santana	II	8 anos																											
UOPG 4 - Matriz Nascente	III	10 anos																											
UOPG 5 - Santa Luzia e envolvente	III	10 anos																											
UOPG 6 - Ribeirinha	II	8 anos																											
UOPG 7 – Ladeira da Velha	II	8 anos																											
UOPG 8 - Maia	III	10 anos																											
Para além disso, e por outro lado, a execução das UOPG interceta-se com outras ações previstas no PE, designadamente a n.º 21, relativa à abertura ou prolongamento de arruamentos, visto que nas áreas das UOPG estão previstas intervenções desse tipo, conforme representação na PO. Como a ação 21 tem prioridade III, a sua execução fica desfasada da das UOPG com prioridade II, pelo que se recomenda a desagregação da ação 21, consoante as efetivas prioridades de construção de cada arruamento (este assunto é retomado no ponto 2.b)).	A ação 21 do PE contempla a execução faseada de um conjunto de arruamentos urbanos. Por opção da CMRG, os vários troços a executar foram condensados numa única ação. A ação 21 não contempla os troços de arruamento localizados em UOPG. Os custos de execução desses troços estão incluídos na estimativa orçamental das UOPG correspondentes. A sugestão de desagregar esta informação, fazendo corresponder uma ação a cada troço, afigura-se desnecessária. Não obstante, o Programa de Execução incluirá em anexo uma listagem dos arruamentos que integram a ação 21, em consonância com a sugestão da DRCPL, tal como acordado na reunião de 08/05/2026 com a DRCPL.																												
c) Lapsos																													
No ponto 6.1. Unidades operativas de planeamento e gestão do RF, no texto do seu início (pg. 135) estão trocados os números de UOPG em solo rústico (está 3 e deve ser 5) e em solo urbano (está 5 e deve ser 3).	Foi corrigido.																												

Ponderação de parecer (pós concertação)

Ocorrendo a UOPG 3 – Rabo de Peixe/Santana em solo urbano, deve ser corrigida a indicação de que ocorre em solo rústico constante da tabela de atributos da respetiva layer na PO em formato vetorial.		A tabela de atributos da layer / shp file relativa às UOPG está correta – a UOPG 3 está tipificada como integrante do solo urbano. 
d) Aperfeiçoamentos e/ou desenvolvimentos regulamentares		
Como já referido, assume-se que terá devida tradução no regulamento os desenvolvimentos em matéria de UOPG observados nos documentos aqui analisados. Porém, só em futura versão do regulamento será verificável o mencionado na apreciação da DRCPL de dez./2025 nos seus pontos 4.vi) (sugestões de eventuais desnecessidades de passagem para solo rústico de áreas das UOPG em solo urbano, em função do grau de concretização de cada UOPG) e 4.viii) (indicação de retificação para que em cada artigo dedicado a cada UOPG não haja referências a UOPG no plural).		O Regulamento que acompanhou a versão revista da proposta de Plano (dez25), acautela estas questões. Na reunião de concertação entre a DRCPL e a CMRG, em 08/05/2026, a entidade colocou a possibilidade de que, após o prazo de execução das UOPG 1 (Pico da Pedra), 3 (Rabo de Peixe/Santana) e 6 (Ribeirinha) sem concretização, estas áreas não revertam automaticamente para solo rústico, atendendo ao seu carácter marcadamente urbano. A CMRG manifestou abertura para rever esta situação.
2. Programa de execução e plano de financiamento		
a) Comentário geral		
O PE e o plano de financiamento (PF), já antes agregados num mesmo volume, ao qual foi, entretanto, acrescentado o PM (antes inserido no RF), foram inteiramente reformulados, como esperado, encontrando-se bem estruturados e cumprindo os requisitos a cumprir; apenas há a observar os aspetos que a seguir são referidos.		Nada a observar.

Ponderação de parecer (pós concertação)

b) Vias propostas	
Efetuada a comparação entre as vias propostas referidas no RF, as indicadas na PO e as listadas nos PE/PF/PM, resulta ser necessário igualar as vias transversalmente a todos os esses elementos, havendo algumas que estão presentes nalgum(ns) deles mas não em todos, bem como uniformizar a nomenclatura das vias entre os diferentes elementos, designadamente entre as diversas tabelas dos PE/PF/PM, a PO (versão vetorial) e a descrição constante do ponto 5.3.4.7. Perímetros urbanos propostos do RF.	A informação relativamente aos arruamentos que consta dos vários documentos do Plano é suficientemente clara, pelo que o exercício sugerido se afigura desnecessário.
Mais se acrescenta que no PE, a descrição da ação 21 - Construção de arruamentos urbanos, é de certa forma vaga, pelo que seria pertinente uma enumeração destas vias, neste mesmo documento, a par da desagregação dessa ação por outras ações contemplando cada uma as vias em função da sua prioridade, que se presume que necessariamente será de grau I para as vias do perímetro urbano da Ribeira Grande, de grau II para as dos perímetros urbanos de Rabo de Peixe e do Pico da Pedra e de grau III para as dos restantes perímetros urbanos, similamente às prioridades para a execução de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento que a Proposta de Plano define para cada perímetro urbano.	Como referido antes, foi opção da CMRG condensar numa única ação (21) os vários troços de arruamentos a executar (que estão identificados na PO). A sugestão de desagregação, para além de se afigurar dispensável, traduziria também um desequilíbrio tipológico na estrutura das ações, o que é desaconselhável. O excessivo detalhe e rigidez programática pode ser contraproducente para a execução do Plano, que é da estrita responsabilidade do Município. Todavia, para facilitar a interpretação, é anexada ao PE uma tabela com a listagem dos arruamentos que integram a ação 21, em conformidade com o acordado com a DRCPL na reunião realizada em 08/05/2026.
3. Delimitação e justificação de perímetros urbanos	
As diversas questões sobre perímetros urbanos específicos expostas no parecer da DRCPL de set./2025 tiveram ponderação e eventual justificação ou ajustamentos quanto ao que propunha a Proposta de Plano então apreciada. Em todo o caso, algumas desses situações, mantido ou alterado o proposto, suscitam as seguintes renovadas considerações, para os perímetros urbanos que se indicam.	Observações infra.
a) Lomba do Cavalo	
A área destinada a integrar e a expandir a zona industrial da Lomba do Cavalo foi ampliada, na versão última apresentada, principalmente a nor-nordeste, com aumento da parte qualificada como de espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística a consolidar (EPIaC) e também da parte de espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística consolidados (EPIC).	Tal como transmitido na reunião de concertação de 08/05/2026, a área delimitada como <i>Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística a consolidar</i> será redefinida, uma vez que parte da mesma integra parcelas consolidadas. Desta forma, estas parcelas serão integradas em <i>Espaços polivalentes industriais</i> , de

Ponderação de parecer (pós concertação)

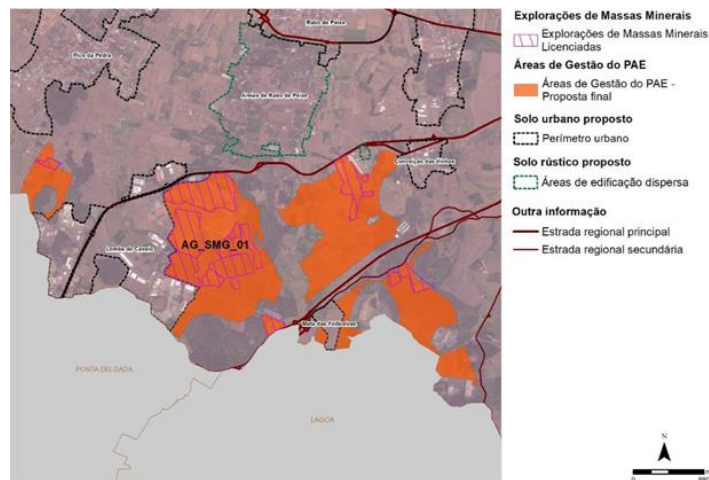
A fundamentação constante do RF indica a existência de uma pretensão (“pedido de informação prévia em apreciação”) para aquela área EPlaC, onde no seu centro se localiza um reservatório, havendo já infraestruturas. Sem embargo, esta EPlaC tem uma dimensão vasta (cerca de 3,4 ha), o suficiente para se recomendar que a CMRG pondere – sem prejuízo dos direitos que, entretanto, venham particulares a ter (cfr. raciocínio desenvolvido mais à frente, na alínea d)) – a criação de uma UOPG com recurso a execução através de unidades de execução (UE), com o objetivo de orientar a ocupação daquele território evitando a continuação de espaços intersticiais e de “miolos” desocupados. Há ainda a referir que a pretensão existente de momento, e sendo isso mesmo, poderá não ser materializada. Assim, a sua ausência deixaria um vazio no território, sendo este posteriormente ocupado de forma desordenada, não cumprindo com o conceito expresso nos pontos 1 e 3 do artigo 55.º (Execução sistemática e não sistemática) da LBSOTU[2]. [2] Lei n.º 31/2014, de 30.5 – bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.	serviços e de logística consolidados. A área remanescente, mantida nos <i>Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística a consolidar</i>, corresponde a um único proprietário, tornando dispensáveis os mecanismos de programação propostos pela DRCPL, pelo que a CMRG prescinde da delimitação de UOPG.
b) Rabo de Peixe – área de espaços urbanos a consolidar alterada para espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística	
Tendo sido considerado, atenta a última versão da Proposta de Plano apresentada, que não há razões para que a área em causa se constitua em espaço urbano a consolidar – em consonância com o que a DRCPL observara –, mas nela não existindo nenhuma atividade industrial ou logística, muito menos consolidada (o que há são ruínas das antigas instalações do aeroporto – v. ponderação do parecer da DRCPL), tendo ocupação florestal (cfr. planta da situação existente e Google Earth) e sendo parte dela reserva ecológica (RE), na tipologia “áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos”, com proposta de exclusão, teria sido mais provável e natural que a área assumisse a subcategoria de espaços verdes de proteção e enquadramento, do solo urbano, dando continuidade à área de maior dimensão, com as mesmas características e qualificação que lhe é adjacente (o que adicionalmente permitiria manter a possibilidade de futura recuperação da memória histórica do lugar, o que se tornará inviável com a ocupação própria de espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística). Sugere-se reponderar.	A área integra as antigas instalações do aeroporto de São Miguel (em ruínas), encontrando-se o Município a ponderar a instalação do Museu da Aviação neste local. É uma ideia ainda embrionária, que não integrará esta revisão do PDM. Esta área é classificada tendo presente o uso dominante neste local (Espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística). A CMRG pretende manter a qualificação como EPIC, rejeitando a sugestão de classificação como espaços verdes urbanos, tal como transmitido na reunião de 08/05/2026. Foi esclarecido pela CMRG que os terrenos são privados.

Ponderação de parecer (pós concertação)

c) Mata das Feiticeiras

A demarcação desta área como espaço polivalente industrial, de serviços e de logística consolidado (EPIC) alinha-se com o que fora comentado pela DRCPL.

No entanto, a introdução desta nova área EPIC reduz a área de gestão AG_SMG 01 decorrente do Plano Setorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da Região Autónoma dos Açores (PAE) concertada em nov./2025 entre a CMRG e as entidades com interesse na matéria, e, com isso, deixando uma pequena área de AG a sul, como ilustrado (e se reproduz na figura seguinte) no documento de ponderação dos pareceres das entidades da CMC (pgs. 82-85), que expõe a transposição das AG do PAE para a rPDMRG. Será que se justifica manter essa área diminuta a sul na AG? Esta nova delimitação da AG, que se sobrepõe à de nov./2025, teve envolvimento das mesmas entidades intervenientes nessa concertação? A AG ainda é suscetível de voltar a essa delimitação, em prejuízo da área EPIC?



A manter-se a EPIC, como é provável, porque existe um compromisso urbanístico, será de ponderar ampliá-la para abranger as construções imediatamente a norte, que aparentam ter características afins às industriais. Mas como isso implicará novamente com os limites da AG, também se deverá concertar com essas mesmas entidades.

A metodologia revista para delimitação das AG foi aprovada pelas entidades competentes, no quadro da concertação realizada em nov/25. A proposta de ordenamento passou a refletir a delimitação da EPIC da Matas das Feiticeiras, em resposta ao parecer da DRCPL, visto tratar-se de uma ocupação existente (compromisso - alvará de construção 01/2015/166). As construções imediatamente a norte correspondem a um aviário, estando o mesmo inserido em RAR e inscrito nas exceções previstas no regime desta condicionante. A CMRG entende que esta área deve manter-se em RAR e classificada como solo rústico - espaços agrícolas de produção, tal como proposto. A proposta para este local obedece à metodologia de transposição das AG validada pelas entidades, pelo que não se percebe o alcance das questões colocadas. Assim, considera-se que o ordenamento desta área se encontra estabilizado e que nada mais há a concertar com as entidades relativamente ao assunto das AG.

Ponderação de parecer (pós concertação)

d) Ribeira Grande – Rua das 16 Pedras

Em sobreposição com imagens do Google Earth, a figura seguinte apresenta, na envolvente da Rua das 16 Pedras, a delimitação na PO de uma área UaC2 (espaço urbano a consolidar – tipo II) – delimitada a traço vermelho –, bem como os compromissos urbanísticos ali presentes, consoante demarcados na respetiva planta de compromissos urbanísticos (PCU).



- Compromissos urbanísticos
- Licença de Operação de Loteamento
- Licença de Operação de Loteamento a emitir com desenho urbano aprovado
- Licença de Obras
- Projeto de arquitetura aprovado

Em harmonia com o exposto em anterior comunicação[3], a fim de evitar que seja classificado como urbano solo que poderá não vir a ter edificação, considera-se precipitado incluir em solo urbano terrenos que não reúnem os critérios de classificação de solo urbano do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19.8, apesar de relativamente a eles existirem compromissos urbanísticos que garantem direitos aos particulares, mas que constituem situações ainda não irreversíveis (porque o particular ainda poderá ou não requerer a licença ou não apresentar o comprovativo de comunicação prévia ou deixar caducar o título de licença ou de comunicação prévia válido).

A CMRG entende que a situação em análise (terreno inserido em solo urbano - Uac2), por configurar uma operação de loteamento com desenho urbano aprovado, deve manter-se como porposto. Esta posição justifica-se pelo facto de o processo em causa se encontrar válido (aprovado em 23/06/2025), dispondo do prazo máximo de um ano para requerer o respetivo alvará, não diferindo, em nada, de outras áreas igualmente integradas em solo urbano a consolidar, onde foi adotada a mesma fundamentação, merecedora de concordância da DRCPL. Em consonância com o referido pela CMRG na reunião de concertação de 08/05/2026, esta opção será fundamentada no relatório do Plano.

Ponderação de parecer (pós concertação)

É o caso do terreno que na figura respeita a uma operação de loteamento a emitir com desenho urbano aprovado, cuja classificação como solo urbano significa, em simultâneo, exclusão da RE e não reintegração na Reserva Agrícola Regional. Como tal, julga-se que a delimitação da área UaC2 naquele terreno deverá ser desenhada em continuidade com a estabelecida para os terrenos adjacentes, ou seja, um limite distante 50 m da berma da via. Se, porém, já existir, ou vier a ocorrer até à discussão pública da rPDMRG, título de licença emitido, então será correto a classificação como solo urbano de todo o terreno; mas se as obras de urbanização do loteamento não forem executadas até ao termo do prazo que for definido para tal na licença, então, nos termos do n.º 3 do artigo 82.º da LBSOTU (como também aludido na comunicação atrás mencionada), é perdido o estatuto de solo urbano e retorna a solo rústico a parte do terreno para além daquele limite referido. 3 E-mail do signatário, de 10.12.2025. [Segue em anexo.]	
e) Morro de Baixo	
Dos dados conhecidos, resulta que para esta área, predominantemente desocupada, para a qual se encontra aprovada uma UE, não existem – ao contrário do que o RF (pg. 138, último parágrafo) pode deixar supor – contratos de urbanização (pois não estão apresentados) que determinariam a sua classificação como solo urbano; também não existem licenças ou autorizações válidas – solução alternativa admitida, segundo a ata da última reunião da CMC, de set./2025 – (pois não constam da PCU). Curiosamente, no PE está inscrita, como ação 10, a “Implementação da UE do Morro de Baixo”, cuja descrição é característica de uma programação para a respetiva área (o que o documento de ponderação do parecer de set./2015 da DRCPL confirma; além disso, é consonante com observação desse parecer). Mas não é claro se essa programação se estende à totalidade da área da UE, isto é, quer a qualificada como ET (espaço turístico) quer a qualificada como UaC1 (espaço urbano a consolidar – tipo I), ou se se destina unicamente a esta última, pois apenas nela a PO prevê a execução de rede viária, que estruturará as obras de urbanização que a citada descrição da ação contempla. Tendo em conta este quadro, renova-se a indicação desse parecer da DRCPL no sentido de converter essa ação numa UOPG, que pode assumir a UE existente e seus objetivos (mas também pode estabelecer outros que levem à sua alteração ou substituição).	Esta é uma situação que foi discutida no quadro da CMC, com o envolvimento da DRCPL e da DRT. A UE do Morro de Baixo encontra-se aprovada desde 2017, sendo neste quadro que se deve sustentar a execução urbanística desta área. Faz pouco sentido delimitar uma UOPG para programar a ocupação de uma área que já dispõe de um instrumento de execução, a não ser que se pretendesse rever a unidade de execução, o que não é intenção da CMRG. A sua execução será assegurada através do sistema de compensação, nas condições estabelecidas no seu regulamento próprio e nos contratos de urbanização a celebrar. Tal como transmitido na reunião de concertação de 08/05/2026, na qual a CMRG entende que a existência de uma UE aprovada e em vigor torna desnecessária a delimitação de uma UOPG para a mesma área, pelo que não acolhe esta recomendação.

Ponderação de parecer (pós concertação)

f) Ligação Ribeirinha – Ribeira Grande	
Tendo sido questionada no parecer da DRCPL de set./2025 a classificação desta área como solo urbano, verifica-se que se mantém o seu desenho, para o qual serve de fundamentação o referido no RF (pg.125), reforçado com o que consta no documento de ponderação daquele mesmo parecer, o que, sendo compreensível, não deixa de se opor a um dos critérios que o RF (pg. 106) entende como integrante da metodologia de delimitação dos perímetros urbanos: “Contrariar o desenvolvimento linear dos aglomerados ao longo das vias”. Uma análise crítica a esta área permite notar um misto de quintas antigas com terrenos cultivados, é uma área heterogénea que certamente merecia um regime especial. Desta forma seria de reponderar a estratégia para a sua ocupação, talvez através de uma edificabilidade que vá, no fundo, ao encontro das suas características especiais.	A delimitação apresentada procura contrariar os desenvolvimentos lineares, eliminado de solo urbano espaços desocupados e cingindo-se aos espaços efetivamente ocupados ou comprometidos, significando uma redução do perímetro urbano de forma substancial na área em apreço. Na realidade, não é possível ignorar as ocupações existentes que integram o PDM em vigor. Reitera-se que esta delimitação como espaço urbano a consolidar é uma opção da CMRG e não colide com os critérios legais estabelecidos para a delimitação do solo urbano, visto que é uma área parcialmente edificada e dotada de infraestruturas e que se prevê que venha a consolidar-se. A ligação futura entre os dois aglomerados é estratégica para o desenvolvimento municipal.
4. Critérios da planta da situação existente	
O ponto 5.3.1. Situação existente, na versão revista do RF, dá resposta, que se ajuíza como suficiente, às observações antes emitidas.	Nada a observar.