

Assunto:

FW: rPDMRG - versão para Discussão Pública

De: Jorge MD. Soares [<mailto:Jorge.MD.Souares@azores.gov.pt>]

Enviada: 10 de abril de 2026 11:35

Para: catarinavieira@cm-ribeiragrande.pt

Cc: Octávio MM. Torres <Octavio.MM.Torres@azores.gov.pt>; Dora SP. Garcia <Dora.SP.Garcia@azores.gov.pt>; Catarina IL. Santos <Catarina.IL.Santos@azores.gov.pt>; Pedro GF. Gameiro <Pedro.GF.Gameiro@azores.gov.pt>; Pedro S. Monteiro <Pedro.S.Monteiro@azores.gov.pt>; Maria MLL. Cunha <Maria.ML.Cunha@azores.gov.pt>; Diamantino EM. Oliveira <Diamantino.EM.Oliveira@azores.gov.pt>

Assunto: RE: rPDMRG - versão para Discussão Pública

Atenção: Este email tem origem fora da rede da Câmara Municipal da Ribeira Grande. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

SAI-DRCPL/2026/11

Exma. Arq.^a Catarina Vieira,

Face à documentação disponibilizada pela Câmara Municipal da Ribeira Grande (CMRG), transmito adiante apreciação deste serviço, apresentando desculpas pela demora na resposta.

A presente apreciação pronuncia-se sobre as alterações, efetuadas nos elementos da Proposta de Plano da revisão do Plano Diretor Municipal da Ribeira Grande (rPDMRG), incidentes em matérias questionadas por esta Direção Regional (DRCPL) no âmbito da última reunião da respetiva comissão mista de coordenação (CMC) e da correspondente emissão do seu parecer final e neste explicitamente mencionadas (v. pg. 3) para serem objeto da fase de concertação da rPDMRG.

Matéria a matéria:

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.]

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.

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 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)).

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).
- 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.

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).

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.

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.

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, similarmente às prioridades para a execução de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento que a Proposta de Plano define para cada perímetro urbano.

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 dessas situações, mantido ou alterado o proposto, suscitam as seguintes renovadas considerações, para os perímetros urbanos que se indicam.

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 (EPlaC) e também da parte de espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística consolidados (EPIC).

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.

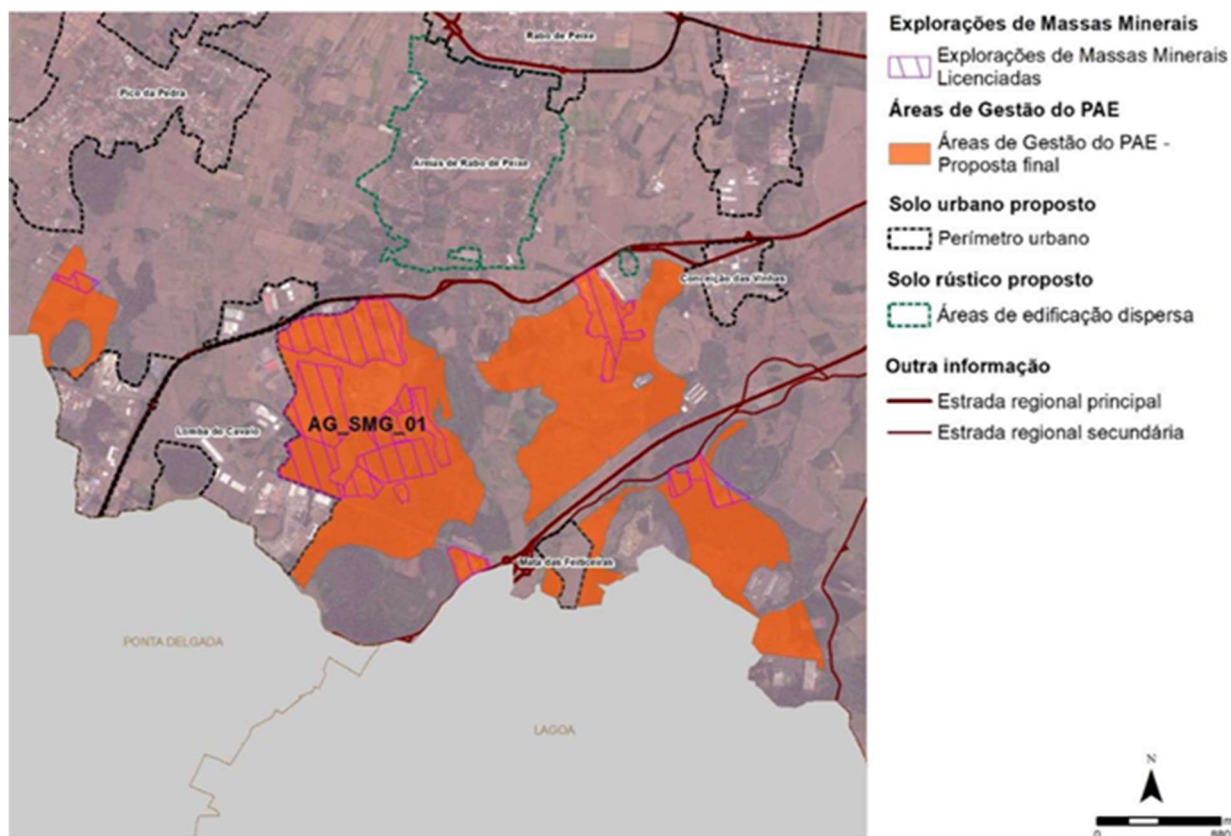
b) Rabo de Peixe – área de espaços urbanos a consolidar alterada para espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística

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.

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.

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).

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)

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.

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.

Atendendo a que algumas das questões objeto da apreciação supra se cruzam com matérias de outras entidades que também se pronunciaram em sede de concertação, é dado conhecimento desta resposta àquele(a)s que as representaram na CMC.

Cumprimentos,

Jorge Soares

Técnico Superior

jorge.md.soares@azores.gov.pt



Presidência do Governo Regional

Direção Regional da Cooperação com o Poder Local

+351 295 243 950 EXT (GRA) 230 532

Palácio dos Capitães-Generais - Largo Prior do Crato

9701-902 Angra do Heroísmo

Antes de imprimir este e-mail, pense na sua responsabilidade e compromisso com o AMBIENTE

[1] E-mail SAI-DRCPL/2025/791, de 5.12.

[2] Lei n.º 31/2014, de 30.5 – bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

[3] E-mail do signatário, de 10.12.2025.