

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DO MONTE VERDE RIBEIRA GRANDE
REGULAMENTO**



Agosto 2023

REGULAMENTO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DO MONTE VERDE - RIBEIRA GRANDE

Preâmbulo

O Plano Diretor de Municipal da Ribeira Grande em vigor estabelece, no seu artigo 105.º, para o território municipal a execução de 6 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), entre as quais a UOPG 1 – Cidade da Ribeira Grande -, definindo um programa operacional que promove a concretização das suas opções estratégicas. Para esta UOPG o Plano Diretor Municipal (PDM), no artigo 106.º, estabelece que poder-se-á constituir a Unidade de Execução do Monte Verde com os seguintes objetivos específicos:

- “a) Reabilitação da frente de mar urbana na cidade da Ribeira Grande;
- b) Valorização do potencial urbanístico desta zona da cidade, assegurando um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- c) Reabilitação das zonas balneares do areal e do Monte Verde.”

Para além destes objetivos específicos e de acordo com o regime legal em vigor, as UOPGs, visam em geral:

- “i) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
- ii) garantir a dotação de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho;
- iii) promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto”.

Quer os objetivos gerais das UOPGs, quer os objetivos específicos da presente UOPG 1, serão consubstanciados e concretizados com a elaboração desta Unidade de Execução e seu presente Regulamento.

A Unidade de Execução do Monte Verde é elaborada por iniciativa da Câmara Municipal de Ribeira Grande com a cooperação dos particulares interessados, abrangendo a área identificada e delimitada no PDM e visa a prossecução dos objetivos definidos no respetivo PDM do concelho e do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Norte (POOC).

Importa, assim, definir as condições necessárias para que a execução deste plano territorial se concretize e, nesse âmbito, é fundamental regulamentar o procedimento de delimitação da unidade de execução.

Nos termos do artigo 151.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto (RJIGT-A), a Câmara Municipal, para a execução da presente Unidade de Execução, optou pelo sistema de cooperação em que os direitos e obrigações das partes são definidas por contrato de urbanização.

No que diz respeito à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, importa, desde logo, sublinhar que a regulamentação que se pretende concretizar decorre expressamente do mencionado RJIGT-A, sendo, por isso, necessária e imprescindível à boa execução desta Unidade de Execução, o que contribui para uma melhor e mais eficaz prossecução do interesse público.

Com efeito, as normas propostas no presente Regulamento se, por um lado, concretizam compromissos já assumidos, por outro, garantem a justa repartição dos benefícios e encargos, a concretizar nesta unidade de execução.

A redistribuição de benefícios e encargos, nos termos e condições preconizados, teve ainda subjacente uma ponderação entre os interesses em presença - público e privado -, norteadas pelos princípios gerais que regem a atuação da Administração Pública, designadamente, da legalidade, prossecução do interesse público e proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, igualdade, proporcionalidade e participação, tendo como primordiais os seguintes objetivos: a garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito municipal; a disponibilização de área ao Município para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, e; a realização das infraestruturas urbanísticas e de equipamentos coletivos previstos.

Neste contexto, e dando corpo a estas disposições legais do atual regime jurídico dos Instrumentos de gestão territorial aplicável na Região, foi elaborado o presente Regulamento, o qual vem assegurar um desenvolvimento urbano mais justo, mais equilibrado e mais qualificado naquele local do Monte Verde.

Por se tratar de um instrumento regulamentar com eficácia externa, a competência para aprovação do presente Regulamento pertence à Assembleia Municipal, conforme o fixado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, sendo competência da Câmara Municipal elaborar e submeter à aprovação daquele órgão deliberativo o projeto de Regulamento nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do mesmo diploma.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O Regulamento da Unidade de Execução do Monte Verde, do Município de Ribeira Grande, é elaborado ao abrigo do disposto no Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, que aprovou o atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial na Região Autónoma dos Açores, adiante designado por RJGT-A, resultante do desenvolvimento da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, bem como, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e nos termos da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º e, ainda, da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação em vigor.

Artigo 2.º

Objeto e Âmbito de aplicação

O presente Regulamento estabelece as regras do sistema de execução da Unidade de Execução do Monte Verde, concelho de Ribeira Grande, melhor geograficamente delimitado e identificado em Peça Desenhada 01.01.

CAPÍTULO II

Delimitação da Unidade de Execução e Regime de Edificabilidade e Estacionamento

Artigo 3.º

Execução e Delimitação da unidade de execução

- 1- A presente Unidade de Execução é de iniciativa municipal e será executada no Sistema de Cooperação, previsto no artigo 155.º do RJGT-A.
- 2- A delimitação da Unidade de Execução é a que consta da peça desenhada 01.01 e 02.03, que identifica os limites físicos da área sujeita à intervenção urbanística, acompanhada do Quadro 1, que contém a listagem com identificação dos prédios abrangidos.
- 3- A área delimitada como Unidade de Execução é objeto de reparcelamento do solo dando origem a novas parcelas que constam da Peça Desenhada 03.05 que identifica os prédios resultantes, acompanhada do Quadro 2, que contém a listagem do cadastro proposto.
- 4- Compete aos proprietários garantir que a identificação dos prédios integrados na Unidade de

Execução, designadamente, quanto à área e demais dados, corresponde à realidade física e material dos mesmos, e encontra-se em harmonia com a respetiva inscrição da matriz e descrição predial.

- 5- Caso exista diferença entre a área real do prédio e a área inscrita na matriz e/ou descrita na Conservatória do Registo Predial, devem os proprietários proceder à respetiva atualização e harmonização, salvo nas situações em que tal seja legalmente dispensado.

Artigo 4.º

Zona Ameaçada pelas Cheias

- 1- Nos terrenos que se encontram abrangidos pela área definida como Zona Ameaçada pelas Cheias, melhor identificado em peça desenhada n.º 03.02 e, para efeitos de regulamentação, é salvaguardado que:
- a) Nas áreas de risco é interdita a construção de novos equipamentos de ensino, saúde, assistência a crianças e idosos e de proteção civil;
 - b) Nas zonas ameaçadas pelas cheias, a ocupação e utilização obedecem às seguintes condições:
 - i. É permitida a reconstrução de edifícios existentes, desde que a área de implantação seja inferior ou igual à inicial e a cota de soleira no uso habitacional seja superior à cota máxima cheia;
 - ii. É interdita a construção de novas edificações para uso habitacional, exceto em situações que correspondam à colmatação da malha urbana existente, em que a cota de soleira no uso habitacional é superior à cota máxima cheia;
 - iii. Nos casos referidos nas alíneas anteriores, é necessária a apresentação de estudo técnico, acompanhado de dados hidráulicos e hidrogeológicos, que comprove que a construção não agrava o risco de inundação nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
 - iv. É interdita a construção de caves e de aterros ou outras estruturas que possam constituir obstrução à livre passagem das águas;
 - v. É interdita a instalação de vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
 - vi. É interdita a armazenagem ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas;
 - c) Nos espaços verdes é permitida a edificação de estruturas ligeiras de apoio ao recreio e lazer que não constituam um obstáculo à livre circulação das águas;
 - d) Os efeitos das cheias devem ser minimizados através de sistemas de proteção e drenagem, bem como medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos;

- e) Não são permitidas novas edificações/construções na faixa de largura de 10 metros a contar do bordo superior dos cursos de água.
- 2- As novas edificações devem demonstrar estarem, inequivocamente, adaptadas para poder resistir aos riscos previsíveis, sendo que qualquer projeto de edificação terá de ser acompanhado, também, com o projeto dos arranjos exteriores da área envolvente, pois poderá carecer da execução de estruturas de receção de água antes da chegada ao edifício propriamente dito.
- 3- Sem prejuízo do disposto nos pontos anteriores, considerando o resultado do estudo encomendado pelo município, o qual estimou a área inundável na ribeira da Ribeira Seca, está interdita a edificação nestes locais até à realização de intervenção no curso de água, designadamente a edificação de muro de contenção eficaz que minimize ou elimine o risco de inundação da área em questão, a qual deverá ser prevista nas intervenções a executar, pelo município, no âmbito da unidade de execução.

Artigo 5.º

Regime da Edificabilidade

- 1- As parcelas previstas na Unidade de Execução destinam-se à construção de edificações habitacionais, turísticas, de comércio e serviços, conforme melhor consta da peça desenhada 03.01.
- 2- O regime da edificabilidade a prever na Unidade de Execução, fica sujeita aos seguintes parâmetros:
 - a) Índice máximo de utilização do solo é de 1,0 e de 1,20 em empreendimentos turísticos;
 - b) Índice máximo de impermeabilização do solo é de 0,7%;
 - c) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de três pisos, com uma cércea máxima de 10,0 m, admitindo-se uma cércea de 12,50 m em empreendimentos turísticos;
 - d) É admitida a criação de cave destinada exclusivamente a garagem, arrecadações ou áreas técnicas (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo e central de bombagem);
 - e) A superfície máxima a afetar a anexos é de 70 m², sem exceder 1 piso;
- 3- Os polígonos base de implantação devem respeitar o alinhamento constante da peça desenhada 03.01.
- 4- A realização de loteamentos urbanos na Unidade de Execução só poderá ser autorizada desde que, respeitadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, e aquando da operação de

fracionamento, não resultem lotes com uma frente inferior, respetivamente, a 8 metros no que concerne a edifícios até 2 pisos e a 10 metros, se destinarem a edifícios com mais de 2 pisos.

Artigo 6.º

Espaços Verdes

- 1- Os espaços verdes contemplados pela presente Unidade de Execução correspondem a áreas integradas na estrutura urbana e ecológica, públicos ou privados, construídos ou naturais sendo estes designados como “Espaços verdes de proteção e enquadramento” e “Espaços verdes de recreio”.
- 2- Os espaços verdes de proteção e enquadramento têm um estatuto non aedificandi, admitindo-se as seguintes exceções:
 - a) Infraestruturas viárias ou instalações necessárias ao seu funcionamento e manutenção;
 - b) Caminhos ou trilhos pedonais, desde que não sejam consolidados e/ou pavimentados.
- 3- Nos espaços verdes de recreio apenas são permitidas construções novas cuja finalidade se integre nos programas de zonas de recreio e lazer designadamente:
 - a) Quiosques/esplanadas;
 - b) Equipamentos de lazer, infantis e de manutenção física;
 - c) Equipamentos de apoio tais como, Instalações sanitárias, arrumos, restauração e bebidas, com um piso, com cêrcea máxima de 5m e uma área máxima de construção de 250 m².

Artigo 7.º

Estacionamento Automóvel

- 1- O estacionamento previsto tem de ser sempre assegurado no interior do respetivo prédio e de acordo com as necessidades decorrentes dos artigos seguintes.
- 2- Para efeitos de cálculo do estacionamento necessário a veículos ligeiros nos espaços, deve considerar-se:
 - a) Uma área bruta de construção de 20 m² por lugar de estacionamento à superfície;
 - b) Uma área bruta de construção de 30 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.
- 3- Para efeitos do cálculo do estacionamento necessário a veículos pesados, deve considerar-se:
 - a) Uma área bruta de construção de 75 m² por lugar de estacionamento à superfície;
 - b) Uma área bruta de construção de 130 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

Artigo 8.º

Dimensionamento do Estacionamento de Edifícios para Habitação

- 1- Nas habitações unifamiliares é obrigatório:
 - a) Um lugar de estacionamento por fogo com área de construção inferior a 120 m²;
 - b) Dois lugares de estacionamento por fogo com áreas de construção entre 120 m² e 300 m²;
 - c) Três lugares de estacionamento por fogo com área de construção superior a 300 m².
- 2- Nas habitações coletivas é obrigatório:
 - a) Um lugar por fogo de tipologia T0 e T1, ou área média de fogo inferior a 90 m²;
 - b) Um lugar e meio por fogo de tipologia T2 e T3, ou área média de fogo entre 90 m² e 120 m²;
 - c) Dois lugares por fogo de tipologia T4, T5 e T6, ou área média de fogo entre 120 m² e 300 m²;
 - d) Três lugares por fogo de tipologia superior a T6, ou área média de fogo superior a 300 m².
- 4- O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios definidos nos números anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

Artigo 9.º

Dimensionamento do Estacionamento de Edifícios destinados a Serviços e Comércio

- 1- O dimensionamento do estacionamento de áreas destinadas a serviços ou comércio obedece às seguintes regras:
 - a) Um lugar por cada 30 m² de área de construção para estabelecimentos com área de construção inferior ou igual a 1000 m²;
 - b) Um lugar por cada 25 m² de área de construção, para estabelecimentos com área de construção superior a 1000 m²;
- 2- O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios definidos nos números anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

Artigo 10.º

Dimensionamento do Estacionamento de Empreendimentos Turísticos

- 1- O dimensionamento do estacionamento de empreendimentos turísticos obedece às seguintes regras:
 - a) As áreas a reservar para estacionamento no interior do terreno devem corresponder a 2 lugares de estacionamento por cada 3 unidades de alojamento;

- b) Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ser ainda prevista, no interior do terreno, uma área para estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar caso a caso, em função da dimensão e localização do empreendimento turístico;
 - c) Deve prever-se uma área mínima de estacionamento de 1 lugar para o estacionamento de veículos pesados por cada 30 unidades de alojamento.
- 2- O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios definidos na alínea a) do número anterior é acrescido de 20% para estacionamento público.

Capítulo III

Da Execução sistemática

Artigo 11.º

Instrumento de Execução

Parte da área delimitada como Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturização do espaço urbanizável conforme disposto no PDM.

Artigo 12.º

Reparcelamento

- 1- Na operação de reparcelamento da presente Unidade de Execução, foi atendido o interesse público subjacente – por forma a ser exequível executar todas as infraestruturas necessárias, úteis e eficazes para esta zona em particular -, foi dado cumprimento ao que dispõe os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e foi respeitado o equilíbrio e distribuição proporcional e equitativa dos benefícios e prejuízos daí decorrentes.
- 2- Como consequência do referido no ponto anterior, procede-se ao reparcelamento, proporcional, dos prédios que integram a delimitação da Unidade de Execução que, agora, passaram a 37 “novos” lotes, todos melhor identificados nas peças desenhadas 02.03 e 03.05 onde, respetivamente se referencia a estrutura fundiária original e a ora transformada.

Artigo 13.º

Áreas de cedência

- 1- Como resultado do reparcelamento previsto no artigo anterior, algumas áreas passam a integrar o domínio público municipal.
- 2- As áreas de cedência são efetivadas proporcionalmente e de acordo com a conjugação do

previsto nas peças desenhadas 02.05 e 03.03 e Quadro 2.

- 3- As áreas de domínio público municipal serão destinadas a Infraestruturas urbanas destinados a espaços verdes de recreio (Parque Urbano e Praça do Emigrante), espaços verdes de proteção e enquadramento (cursos de água, leitos e margens) e parque de estacionamento – tudo conforme peças desenhadas n.ºs 03.03 e 03.04.
- 4- A referida área permite a execução de todas as infraestruturas urbanas de interesse público previstas nos artigos 15.º a 19.º infra.

Artigo 14.º

Compromissos

A presente Unidade de Execução respeita os compromissos legalmente assumidos pela Autarquia, quer com edificações já devida e previamente licenciadas, executadas e a subsequente via contratual que permitiu, por força da cedência de área para integração no domínio público, já ter sido executada a Praça do Emigrante, e quer, ainda, por direitos prévia e legitimamente constituídos e que tinham, de ser salvaguardados, conforme melhor consta da Peça desenhada 02.04 e 03.03.

Artigo 15.º

Encargos a cargo da Câmara Municipal de Ribeira Grande

- 1- Por se revelar estruturante para todo o Concelho, e desde já necessárias para a reabilitação da zona, é assumido como encargo do Município, a execução das seguintes infraestruturas urbanas e equipamentos de utilização coletiva – em área a integrar o domínio público melhor delimitada na peça desenhada 03.03, resultante da operação de reparcelamento efetuada ao abrigo da presente Unidade de Execução, por forma a dotá-la de infraestruturas propostas para aquela nobre zona da cidade:
 - a) Praça do Emigrante;
 - b) Parque Urbano;
 - c) Três vias de acesso local com ciclovia;
 - d) Parque de estacionamento.
- 2- As infraestruturas e equipamentos referidos no ponto anterior e melhor representadas nas peças desenhadas 03.01 e 03.04, serão executadas em parcelas de terreno que já integram o domínio público e em novas áreas que irão integrar também o domínio público.

Artigo 16.º

Vias e Parque de Estacionamento

- 1- A área de domínio público representada na peça desenhada 03.03, resultante da operação de reparcelamento efetuada ao abrigo da presente Unidade de Execução, será destinada à execução de três vias de acesso local, conforme representado nas peças desenhadas 03.04.
- 2- Será executado um parque de estacionamento com uma área de 3861,00m² na resultante parcela "K", tudo sem prejuízo do demais estacionamento longitudinal das referidas vias.
- 3- Integrado nas três vias está previsto a execução de uma ciclovia, com a extensão de 530 metros lineares, destinada a estabelecer uma continuidade à rede viária envolvente, tudo conforme peça desenhada 03.14.

Artigo 17.º

Parque Urbano

A área de Parque Urbano a integrar o domínio público, melhor delimitada nas peças desenhadas anexas 03.03 e 03.04, resultante da operação de reparcelamento efetuada ao abrigo da presente Unidade de Execução, é destinada à execução de um Parque Urbano, reservado à contemplação coletiva urbana, que, posteriormente, será alvo de um projeto de concretização do espaço.

Artigo 18.º

Praça do Emigrante

Nesta fase, já está executada a Praça do Emigrante, com a área de 4 129,00 m², em área já cedida para o domínio público, desafetada dos prédios com os artigos matriciais n.º 84 e 85, resultante de um compromisso formalizado anteriormente.

CAPÍTULO IV

Formalização

Artigo 19.º

Contrato de Urbanização

- 1- Os direitos e as obrigações dos participantes na Unidade de Execução são definidos por contrato de urbanização/contrato de desenvolvimento urbano a celebrar entre as partes.
- 2- O contrato de urbanização deve definir, designadamente, e quando aplicável, o expresse consentimento na realização da presente Unidade de Execução - seus documentos,

instrumentos, peças desenhadas e quadros -, o reparcelamento ora definido, as áreas de terreno a ceder ao domínio público, a ceder ou a receber de outros particulares no âmbito do reparcelamento estabelecido, bem como, os direitos e deveres das partes.

- 3- Do contrato de urbanização consta, quando aplicável, a tabela de reparcelamento.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 20.º

Licenciamento e compatibilização com condicionantes e Instrumentos de Gestão Territorial

1. Todas as operações urbanísticas a realizar na área sujeita à presente Unidade de Execução carecem de licenciamento administrativo urbanístico, ou seja estão sujeitas aos procedimentos de controlo prévio previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e têm de respeitar o estatuído no demais quadro legal e regulamentar em vigor, designadamente Instrumentos de Gestão Territorial, em vigor e eficazes para o local, e servidões administrativas aplicáveis.
2. As condicionantes previstas na presente Unidade de Execução, em especial a prevista na peça desenhada 03.02.

Artigo 21.º

Disposição transitória

O presente regulamento aplica-se a todos os processos cujos prédios estejam abrangidos pela delimitação da Unidade de Execução, cujo pedido de licenciamento/comunicação prévia dê entrada após a sua publicação ou que, entretanto, já tenha dado entrada na Câmara Municipal, mas que ainda não obteve aprovação final.

Artigo 22.º

Delegação de competências

A Câmara Municipal pode delegar no Presidente da Câmara, com faculdade de subdelegação nos Vereadores, as competências que lhe estão conferidas no presente Regulamento.

Artigo 23.º

Conteúdo documental

A Unidade de Execução proposta é constituída pelo presente regulamento e pelos seus anexos que incluem:

Anexo I - Quadro 1 – Cadastro Existente - Secção A e B

Anexo II - Quadro 2 – Reparcelamento - Secção A e B

Anexo III – Peças Desenhadas

Peça desenhada 01.01 – Localização

Peça desenhada 01.02 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM

Peça desenhada 01.03 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM

Peça desenhada 01.04 – Extrato da Planta de Condicionantes do POOC

Peça desenhada 01.05 – Extrato da Planta Síntese do POOC

Peça desenhada 02.01 – Planta de Situação Existente

Peça desenhada 02.02 – Planta de Condicionantes à Uni. de Execução

Peça desenhada 02.03 – Planta de Cadastro Existente

Peça desenhada 02.04 – Planta de Compromissos

Peça desenhada 02.05 – Planta de Domínio Público Existente

Peça desenhada 02.06 – Planta de Enquadramento/ Intenções

Peça desenhada 03.01 – Planta Síntese

Peça desenhada 03.02 – Planta de Condicionantes

Peça desenhada 03.03 – Planta de Cedências Proposta

Peça desenhada 03.04 – Planta de Domínio Público Proposto

Peça desenhada 03.05 – Planta de Cadastro Proposto

Peça desenhada 03.06 – Perfis

Artigo 24.º

Remissões

As remissões constantes no presente Regulamento para preceitos e diplomas legais ou regulamentares que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente feitas para os novos preceitos e diplomas que os substituam.

Artigo 25.º

Dúvidas e omissões

- 1- Em todo o omissos deverá ser aplicado o previsto no PDM e legislação específica.
- 2- Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, são resolvidos por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 26.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação nos termos do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo.