

## **ATA DAS REUNIÕES PARA FINALIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) DE VELAS**

As reuniões para finalização dos documentos da revisão do Plano diretor Municipal (PDM) de Velas ocorreram em quatro momentos diferentes, no dia 18 de outubro, no dia 19 de outubro, no dia 2 de novembro e no dia 8 de novembro de dois mil e vinte e três.

Aos dezoito dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três decorreu, por videoconferência, para análise da versão da Revisão do PDM de Velas subsequente ao parecer final da respetiva Comissão de Acompanhamento (CA), uma reunião realizada na sequência das conclusões da última reunião da CA, no sentido de que, para consolidação da Proposta de Plano, o Município e a Equipa Técnica do Plano reuniriam com as entidades da CA que tinham apresentado questões com maior complexidade.

Verificaram-se as seguintes presenças:

Dr. Jorge Humberto Henriques em representação do Município de Velas (CMV)

Eng.º Jorge Soares e Dr.ª Dora Garcia em representação da Direção Regional da Cooperação com o Poder Local (DRCPL);

Arq.ª Manuela Lara em representação da Direção Regional do Turismo (DRT);

Prof.ª Doutora Helena Calado em representação da Equipa Técnica do Plano da rPDM de Velas;

Estiveram presentes pelo Município de Velas o Arq.º Júlio Rodrigues Silva e o Eng.º António Freitas Técnicos Superiores da Autarquia;

Estiveram presentes pela Equipa Técnica do Plano António Medeiros, a Arq.ª Carla Fortuna e o Dr. Carlos Pinto Lopes.

Para suporte à reunião foi rececionado o parecer da Direção Regional do Turismo, bem como um documento da Direção Regional de Cooperação com o Poder Local, que se anexam à presente ata.

No início dos trabalhos o representante do Município de Velas informou os presentes que o Município recebeu do Diretor Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos um email referindo que esta Direção Regional não se faria representar na reunião por impossibilidade de apresentação atempada do respetivo parecer.

Em seguida foi analisado o parecer da DRT, previamente conhecido, tendo a Prof.ª Doutora Helena Calado referido que após análise do mesmo e tendo em conta que se tratava de matérias referentes ao regulamento, considerando que as alterações propostas pela DRT deveriam ser aceites solicitando para efeito a opinião do Dr. Carlos Pinto Lopes.

O Dr. Carlos Pinto Lopes, referiu sobre o assunto nada ter a opor às questões colocadas sendo sua opinião que as mesmas poderiam ser aceites.

O Município de Velas concordou, tendo sido aceites as alterações propostas no parecer da DRT assumindo o compromisso da sua transposição para o regulamento e os documentos do Plano.

Em seguida foi analisado o documento de trabalho da Direção Regional da Cooperação com o Poder Local, divulgado na ocasião.

Os diversos assuntos propostos para discussão pela DRCPL foram analisados e objeto de debate. Os temas discutidos e as conclusões obtidas estão a seguir apresentados.

Quanto a questões de cariz jurídico, foi indicado pelo Dr. Carlos Pinto Lopes que seriam adotadas as soluções propostas no documento da DRCPL.

No que concerne ao ponto 2.4.1 do parecer da DRCPL, alínea a) Classificação de solo urbano, foi abordada a observância do Decreto Regulamentar (DR) n.º 15/2015, de 19/08, designadamente quanto a ser necessário um enquadramento mais completo nos critérios do seu art.º 7.º (Classificação do solo como urbano); dado o estado avançado dos trabalhos do PDM foi admitido da parte da DRCPL que fosse utilizada uma metodologia que consiga efetuar este enquadramento de forma geral, o que inicialmente foi acompanhado pela CMV, no entanto a Doutora Helena Calado referiu que o enquadramento será efetuado através de fichas justificativas das áreas urbanas.

Relativamente ao ponto 2.4.4 Espaços Urbanos a Consolidar, alínea a.) Zona do Carregadouro, a CMV explicou que, no seu entender, esta trata-se de uma área de expansão da Vila das Velas, que tem muito pouco espaço para se expandir e, neste sentido, seria necessário que seja considerada espaço urbano a consolidar. Foi explicado, pela DRCPL, que, por ser uma área ainda parcialmente ocupada, foi (a única) especialmente apontada no anterior parecer da DRCPL como necessitando de demonstração de que cumpre os critérios de solo urbano do DR 15/2015, o que caberá ser feito, então, pelas fichas que irão ser elaboradas. Efetuada essa demonstração, ainda assim, face à referida ocupação parcial dessa área, que ocorre em duas bolsas de terreno, o seu preenchimento terá de ser programado, a concretizar por meio de unidade(s) de execução; no entanto, a unidade de execução poderá ser definida contendo exceções, como sejam operações urbanísticas em parcelas que já confrontem com a via existente, solução que foi aceite pela Doutora Helena Calado. Tratadas as questões mais pertinentes, entendeu-se rever as notas relativas a outras questões, assim no ponto 2.4.1 Estrutura geral e disposições comuns, na alínea c) Áreas edificadas em zona de risco, a EP entendeu que não é necessário atender à sugestão para ser explicitado no relatório que a possibilidade de novas obras devida à existência de cartografia de pormenor de risco só é efetiva se essa cartografia afastar o risco nas áreas respetivas. Acerca da inclusão na rPDMV de Zonas de Risco fora da área do POOC, designadamente decorrentes do PRAC, a EP referiu que ficam dependentes de futura reunião com a DROTRH, tendo a Doutora Helena Calado pedido que, para prevenir contradições, a DRCPL também participasse, ao que o Eng.º Jorge Soares anuiu.

O Município de Velas concordou com as sugestões e conclusões propostas para resolução das questões colocadas no documento DRCPL assumindo o compromisso da sua transposição para o regulamento e demais documentos do Plano.

Aos dezanove dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três decorreu, por videoconferência, para análise da versão da Revisão do PDM de Velas subsequente ao parecer final da respetiva Comissão de Acompanhamento (CA), uma reunião realizada na sequência das conclusões da última reunião da CA, no sentido de que, para consolidação da Proposta de Plano, o Município e a Equipa Técnica do Plano e a DROTRH.

Verificaram-se as seguintes presenças:

Luís Virgílio de Sousa da Silveira, Presidente da Câmara Municipal de Velas;

Dr. Emanuel Barcelos Diretor Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos (DROTRH);

Dr. Jorge Humberto Henriques, em representação do Município de Velas (CMV);

Dr.<sup>a</sup> Melânia Rocha em representação da Direção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos (DROTRH);

Prof.<sup>a</sup> Doutora Helena Calado em representação da Equipa Técnica do Plano da rPDM de Velas;

Estiveram presentes pelo Município de Velas o Arq.<sup>o</sup> Júlio Rodrigues Silva e o Eng.<sup>o</sup> António Freitas Técnicos Superiores da Autarquia;

Estiveram presentes pela Direção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos (DROTRH) a Dr.<sup>a</sup> Brenda Cabral e o Dr. Pedro Gameiro.

Estiveram presentes pela Equipa Técnica do Plano António Medeiros, a Arq.<sup>a</sup> Carla Fortuna e o Dr. Carlos Pinto Lopes.

Esta reunião foi marcada na sequência da ausência da DROTRH da reunião efetuada no dia anterior e foi solicitada através de email pelo Sr. Diretor Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos e devido a alguns aspetos metodológicos que causavam algumas dúvidas, pelo que, previamente à emissão do parecer final da DROTRH, se considerava útil ver esclarecidos com a Câmara Municipal e Equipa Técnica.

Na reunião foram analisadas as questões colocadas pela DROTRH relativamente à Reserva Ecológica Bruta e às desafetações bem como à quanto à aplicação das duas cartografias de risco elaboradas no âmbito da implementação do POOC São Jorge: A Cartografia de pormenor de risco de galgamentos e inundações costeiras, correspondente à Ação SJO\04 , bem como a Cartografia de pormenor das arribas costeiras e respetivas faixas de proteção no troço entre o porto da Urzelina e o porto das Manadas, correspondente à Ação SJO\13 .

A DROTRH verificou alterações ao nível da RE Bruta, bem como ao nível das propostas de desafetação da RE e neste sentido, na reunião realizada no dia 19 de outubro foi questionada a ET tendo sido indicado pela mesma que, sendo as alterações resultantes das áreas de competência da Direção Regional, não existia motivo para que não pudessem ser efetuadas, sendo que as alterações remetidas pela CM Velas e que estavam a ser analisadas (versão de setembro de 2023) resultavam do acordado na 4ª reunião da CA

O Município de Velas e a Equipa Técnica concordaram com as sugestões propostas pela DROTRH e respetivas metodologias para a elaboração dos documentos assumindo o compromisso da sua transposição para os documentos do Plano.

Aos dois dias do mês de novembro de dois mil e vinte e três decorreu, por videoconferência, para análise da versão da Revisão do PDM de Velas subsequente ao parecer final da respetiva Comissão de Acompanhamento (CA), uma segunda reunião realizada na sequência das conclusões da última reunião da CA, no sentido de que, para consolidação da Proposta de Plano, o Município e a Equipa Técnica do Plano reuniram com as entidades da CA que tinham apresentado questões com maior complexidade.

Verificaram-se as seguintes presenças:

Luís Virgílio de Sousa da Silveira, Presidente da Câmara Municipal de Velas;

Dr. Jorge Humberto Henriques, em representação do Município de Velas (CMV);

Eng.º Jorge Soares e Dr.ª Dora Garcia e Dr.ª Fernanda Fantasia em representação da Direção Regional da Cooperação com o Poder Local (DRCPL);

Dr. Emanuel Barcelos Diretor Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos (DROTRH);

Dr.ª Melânia Rocha em representação da Direção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos (DROTRH);

Prof.ª Doutora Helena Calado em representação a Equipa Técnica do Plano da rPDM de Velas;

Estiveram presentes pelo Município de Velas o Arq.º Júlio Rodrigues Silva e o Eng.º António Freitas Técnicos Superiores da Autarquia;

Estiveram presentes pela Direção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos (DROTRH) a Dr.ª Brenda Cabral e o Dr. Pedro Gameiro.

Estiveram presentes pela Equipa Técnica do Plano António Medeiros, a Arq.ª Carla Fortuna e o Dr. Carlos Pinto Lopes.

Para suporte à reunião foram rececionados documentos da Direção Regional da Cooperação com o Poder Local (DRCPL) que se anexam à presente ata.

A reunião iniciou-se com a intervenção do Presidente da Câmara de Velas que além das boas-vindas a todos os participantes solicitou os bons ofícios de todos os participantes no sentido de se concluir a revisão do PDM de Velas com a maior brevidade possível.

Em seguida iniciou-se a discussão relativa às áreas edificadas em zona de risco, em solo urbano, e às áreas de risco natural, e, solo rústico; uma vez que as mesmas estão identificadas na Planta de Ordenamento, tornou-se necessário efetuar a respetiva correspondência no Regulamento quando não se encontram abrangidas pela área de intervenção do POOC, na qual se aplicam as disposições específicas que este contempla.

Este assunto foi objeto de uma longa discussão que envolveu a DRCPL, o Município de Velas, a DROTRH e a Equipa Técnica, uma vez que, por determinação do PRAC, o PDM terá de estabelecer regras para essas áreas, não prevendo o próprio PRAC qualquer tipo de regulamentação para estas áreas que possa ser adotada para o PDM.

Foram igualmente discutidas as alterações decorrentes da internalização do trabalho de suavização da cartografia de suscetibilidade à ocorrência de movimentos de vertente do PRAC efetuado no âmbito da RE, tendo sido esclarecido pela DROTRH que a informação de base deste trabalho resulta da cartografia de suscetibilidade à ocorrência de movimentos de vertente elaborada pelo Centro de Informação e Vigilância Sismovulcânica dos Açores no âmbito do estudo “Avaliação de perigos geológicos e delimitação de áreas vulneráveis a considerar em termos de riscos no ordenamento do território da RAA” (2011), informação esta que serviu igualmente de base para a delimitação das Áreas Edificadas em Zona de Risco ameaçadas por instabilidade de arribas e vertentes no POOC em vigor, pelo que face à existência de uma informação cartográfica agora tratada e suavizada em relação à inicialmente utilizada no âmbito do processo de alteração do POOC São Jorge, esta retificará a delimitação das Áreas Edificadas em Zona de Risco ameaçadas por instabilidade de arribas e vertentes neste mesmo Instrumento de Gestão Territorial, aquando da referida correção por parte dessa Direção Regional”.

Em seguida foi discutida a Regulamentação de explorações nas áreas de gestão (AG) dada a necessidade de nos regimes das categorias de espaços agrícolas e de espaços de uso múltiplo agrícola e florestal haver permissão de exploração de massas minerais nas áreas de gestão sempre que estas se sobreponham com aquelas categorias; a questão foi debatida entre o Eng.º Jorge Soares, o Dr. Carlos Pinto Lopes e a DROTRH tendo sido assumida por todos os intervenientes essa necessidade e atingido um consenso quanto ao teor das alterações ao regulamento a realizar. Relativamente à Classificação de solo urbano foi esclarecido pelo Município de Velas que as áreas onde, por ausência de plena rede de abastecimento de água, segundo a representação da planta de condicionantes, a DRCPL colocou dúvidas, Carregadouro e Canada das Faias, estão

devidamente infraestruturadas no que diz respeito ao abastecimento de água; estas explicações e outras dadas pelo Presidente da Câmara de Velas quanto ao Carregadouro, como sejam as intenções conhecidas, formais e não formais, para intervenções na zona, que já tinham sido referidas na reunião final da CA, após algum debate foram aceites pela DRCPL.

Relativamente à Zona do Carregadouro foi debatida a criação de uma UOPG com unidades e execução, em que o princípio foi aceite, ficando os pormenores finais de ser debatidos entre o Eng. Jorge Soares e o Dr. Carlos Pinto Lopes, com a participação do Município de Velas, a fim de se adequar devidamente as normas ao regulamento.

Em seguida foram debatidas as questões relativas à zona do parque de combustíveis. As diversas questões colocadas pela DRCPL foram sendo debatidas e aceites pelo Dr. Carlos Pinto Lopes em nome da Equipa Técnica.

Foram ainda identificadas pequenas gralhas que foram corrigidas.

Relativamente ao Relatório de execução e plano financeiro o Município e a Equipa técnica informaram que o documento foi atualizado tendo em conta as solicitações da DRCPL.

Ficou ainda aceite por todos os participantes que, dado que se verificou um grande número de alterações ao regulamento, o Dr. Carlos Pinto Lopes faria as correções que posteriormente seriam enviadas aos participantes na reunião, obtendo-se assim uma redação final consensual dos artigos em causa.

Aos oito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e três decorreu, por videoconferência, para análise da versão da Revisão do PDM de Velas subsequente ao parecer final da respetiva Comissão de Acompanhamento (CA), uma terceira reunião realizada na sequência das conclusões da última reunião da CA, no sentido de que, para consolidação da Proposta de Plano, o Município e a Equipa Técnica do Plano reuniram com as entidades da CA que tinham apresentado questões com maior complexidade.

Verificaram-se as seguintes presenças:

Dr. Jorge Humberto Henriques, em representação do Município de Velas (CMV);

Dr.<sup>a</sup> Melânia Rocha em representação da Direção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos (DROTRH):

Dr. Carlos Pinto Lopes em representação da Equipa Técnica do Plano da rPDM de Velas;

Estiveram presentes pelo Município de Velas o Arq.<sup>o</sup> Júlio Rodrigues Silva e o Eng.<sup>o</sup> António Freitas Técnicos Superiores da Autarquia;

Estiveram presentes pela Direção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos (DROTRH) a Dr.<sup>a</sup> Brenda Cabral e o Dr. Pedro Gameiro.

Estiveram presentes pela Equipa Técnica do Plano António Medeiros e a Arq.<sup>a</sup> Carla Fortuna.

Para suporte à reunião foi rececionado um documento da Direção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos (DROTRH), que se anexa à presente ata.

O Dr. Carlos Pinto Lopes apresentou várias alterações ao regulamento sugeridas pelo documento apresentado pela DROTRH, foram analisados vários artigos nomeadamente o 40.º, o 48.º, tendo sido aceites as alterações propostas.

Tendo em conta as várias questões relativas às áreas de risco em diversos regimes foi também analisado o artigo 53.º.

Foram acertadas todas as questões referentes aos restantes artigos tendo ficado acertado, com o acordo do Município de Velas, o envio pelo Dr. Carlos Pinto Lopes de todas as alterações à DROTRH para verificação.

Em seguida foram abordadas as questões da cartografia, verificando-se um compromisso para que fosse internalizada na Planta de síntese do POOC a cartografia de risco de galgamentos, nomeadamente as duas cartografias de risco elaboradas no âmbito da implementação do POOC São Jorge: A Cartografia de pormenor de risco de galgamentos e inundações costeiras, correspondente à Ação SJO\04 , bem como a Cartografia de pormenor das arribas costeiras e respetivas faixas de proteção no troço entre o porto da Urzelina e o porto das Manadas, correspondente à Ação SJO\13.de modo a compatibilizar a carta de ordenamento do PDM e a carta de síntese do POOC, de modo que não se verifiquem discrepâncias entre os dois documentos.

Em seguida, foi verificado o documento fornecido pela DROTRH para orientação dos trabalhos da reunião e, relativamente à reserva ecológica foram clarificadas algumas situações e corrigidos alguns pormenores que foram aceites pelo Município e pela equipa técnica.

Foram analisadas as desafetações da reserva ecológica, verificando-se que o critério das desafetações coincidia entre as diversas entidades. Em seguida, verificou-se o esclarecimento das desafetações com os n.ºs 97 e 98 por estarem em zonas abrangidas pela Cartografia de pormenor de risco de galgamentos e inundações costeiras, elaborada no âmbito da ação SJO\04 do POOC São Jorge, pelo que após análise se verificou que teria de haver exclusões parciais para estes dois casos.

Pelo mesmo motivo, por estarem em zonas abrangidas pela cartografia de risco de galgamentos, foram analisadas exclusões 118 e 120 na zona do Porto dos Terreiros que foram também aceites. Ficou, ainda, acertado entre os participantes na reunião que qualquer pormenor adicional seria resolvido diretamente.

Assim, terminada a quarta reunião deu-se por concluído o período de concertação entre as diversas entidades, do qual se lavrou a ata que será remetida a todos os participantes para recolha de

eventuais contributos. Após os quais será elaborada a ata definitiva que será assinada pelo representante do Município de Velas e por quem a secretariou.

O Representante do Município de Velas

---

Jorge Humberto Mendonça Duarte Simões Henriques

O Secretário

---

António Jorge dos Santos Freitas

Anexos: Os documentos de apoio, mencionados no corpo ata, apresentados pelos representantes da DRT e da DRCPL.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS  
**Direção Regional do Turismo**

**Proposta de revisão do Plano Diretor Municipal das Velas (rPDM\_V)**

Apreciação da versão consolidada, datada de setembro de 2023, tendo por referência o parecer da DRT, emitido sobre a versão antecedente, através do ofício com a ref.<sup>a</sup> SAI-DRT/2023/48, de 02.02.2023.

**Notas /guião para a reunião de 18 de outubro de 2023:**

**RELATÓRIO DO PLANO**

**1. Aglomerados Rurais (Fajãs Tipo 1 e 2)**

Em anterior parecer recomendou-se que o uso turístico das Fajãs de tipo 1 e 2 fosse uniformizado (recorda-se que existia diferença entre as tipologias turísticas admitidas nas Fajãs Tipo 1, onde era admitido, apenas, o Turismo no Espaço Rural (TER), e a Fajã Tipo 2, onde se admitia o TER e, também, o Turismo de Habitação).

Este assunto foi esclarecido e debatido na reunião, tendo-se acordado, conforme registado em ata “(...) *que em ambos os tipos de fajãs devem ser admitidos os empreendimentos turísticos dos tipos de Turismo de Habitação (TH) e Turismo no Espaço Rural (TER).*”

Ora, na versão consolidada do relatório verifica-se que uso turístico admitido em ambos os tipos de Fajãs foi, efetivamente, uniformizado, sendo agora, em ambos os tipos, admitido o TER e interdito TH, o que se considera ser uma opção do Município, a qual, de resto, segue a sugestão da DRT constante do parecer anterior, pelo que nada mais temos a acrescentar.

**2. Espaços Agrícolas (RAR)**

No final do 1.º parágrafo da pág. 202, e pelas razões já expressas em anteriores pareceres e esclarecidas nas respetivas reuniões da CA, recomenda-se que se substitua a menção a “empreendimentos de agroturismo” por “empreendimentos de turismo no espaço rural” (conceito mais abrangente).

**REGULAMENTO**

• **Art.º 25.º**

Espaços Agrícolas (RAR) | Usos dominantes, complementares e compatíveis

Relativamente à alínea d), propõe-se a seguinte redação alternativa, que nos parece ser mais simples e clara:

“A obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução de empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, bem como empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza, nos termos definidos na legislação turística em vigor, e instalações de recreio e lazer, desde que sejam complementares à atividade agrícola;”.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS  
**Direção Regional do Turismo**

- **Art.º 26.º**

Espaços Agrícolas (RAR) | Regime geral de edificabilidade

- a) Dispõe a alínea a) do n.º 3 que nos espaços agrícolas é admitido *“Que as edificações já existentes, desde que devidamente legalizadas, possam ser sujeitas a obras de reconstrução e ampliação [note-se que se excluem aqui as obras de alteração, o que não parece ser intencional], incluindo aquelas que possuam condições para virem a ser utilizadas como empreendimentos de turismo no espaço rural, de acordo com a legislação regional em vigor sobre empreendimentos turísticos, e observem o disposto na alínea d) do artigo anterior;”*

Por seu lado, na alínea b) do mesmo n.º 3 é referido que nos espaços agrícolas é também admitido *“Que sejam realizadas operações urbanísticas em edificações já existentes, devidamente legalizadas, desde que estas já se destinem à habitação própria e permanente, ou sejam afetas a casas de campo, no âmbito do turismo em espaço rural.”*

Ora, em termos formais, julga-se que as alíneas a) e b) poderiam ser fundidas numa única norma, uma vez que aparentam tratar a mesma matéria, nomeadamente a admissão de realização de operações urbanísticas em edificações já existentes, devidamente legalizadas, nomeadamente obras de reconstrução, alteração e ampliação, quando destinadas aos usos indicados em cada uma das alíneas, o que se sugere que seja ponderado.

- b) Não obstante o atrás referido, propõe-se a seguinte alteração de redação da parte final da alínea a), de modo a que fique concordante com a alínea d) do art.º 25.º:

*“(…) que possuam condições para virem a ser utilizadas como empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação, de acordo com a legislação turística em vigor, e como instalações de recreio e lazer, e observem o disposto na alínea d) do artigo anterior.”*

- c) Relativamente à redação da alínea b), e porque não se vislumbra razão para que, no âmbito das diferentes modalidades do universo do TER, apenas se admita a modalidade de Casas de Campo, sugere-se que seja eliminada a referência a “casas de campo”, ficando apenas a referência abrangente a turismo no espaço rural, e, pela razão atrás indicada, também a turismo de habitação e às instalações de recreio e lazer.

- **Art.º 29.º**

Espaços Agrícolas (RAR) | Instalações de agroturismo

- a) Verifica-se que o art.º 29.º, incluindo a sua epígrafe, quase não sofreu alteração, pelo que se reitera o referido sobre o assunto em anterior parecer, remetendo-se, também, para o registado, a propósito, na ata da última reunião da CA, designadamente:



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS  
**Direção Regional do Turismo**

*“(...) sobre as instalações agroturísticas, após concertação, inclusive, com o representante da IROA, S.A., foi acordado retirar a específica referência à tipologia de TER/agroturismo, ficando a referência geral ao TER e ao TH, bem como a outras instalações agroturísticas na vertente do recreio e lazer, em articulação com a regulamentação em vigor para os usos não agrícolas em solos da RAR.” (pág. 6 da ata).*

Em concreto, voltamos a recomendar que não seja utilizado o termo “**agroturismo**”, quando se pretende mencionar as “*instalações agroturísticas*” referidas no regime da RAR, propondo-se que a epígrafe do artigo seja “*Instalações agroturísticas*”, e que o artigo se desenvolva em consonância com o disposto na alínea d) do art.º 25.º.

- b) Para facilidade de discussão do assunto na próxima reunião, desde já se propõe a seguinte redação para o artigo 29.º, o que se sugere que seja também concertado com o representante da IROA, S.A.:

**Artigo 29.º**

**Instalações agroturísticas**

1. Nos espaços agrícolas são permitidas instalações agroturísticas, desde que estas sejam complementares a uma exploração agrícola viável em atividade, considerando-se como instalações agroturísticas os empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, bem como empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza, nos termos definidos na legislação turística em vigor, e as instalações de recreio e lazer.

2. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes impostas pelo presente regulamento, as instalações agroturísticas referidas no número anterior obedecem às regras e parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Índice máximo de utilização do solo: 0,2;
- b) A área total de construção: 1000 m<sup>2</sup>;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 35%;
- d) A altura da fachada máxima das edificações é de 6,5 metros, sem prejuízo da altura da fachada da preexistência, com um máximo de 2 pisos;

3. As edificações existentes, desde que devidamente legalizadas, podem ser reconstruídas ou ampliadas até ao limite dos parâmetros urbanísticos referidos no número anterior.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS  
**Direção Regional do Turismo**

• **Art.º 32.º**

Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal | Usos dominantes, complementares, compatíveis e interditos

- a) Dispõe o n.º 1 que, *“Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal são permitidos os seguintes usos dominantes, complementares e compatíveis com a atividade agrícola.”*

Tendo em conta que se trata do uso múltiplo agrícola e florestal, sugere-se que, no final da norma, seja também expressa a compatibilidade com a atividade florestal.

- b) Sobre o n.º 2, relativo ao tipo de obras permitidas (*“construção, recuperação e alteração”*), e tal como já referido em anterior parecer, sugere-se que se evite a utilização do termo *“recuperação”*, uma vez que se trata de um conceito que não está definido no RJUE, recomendando-se, em alternativa, que a norma indique os tipos de obras definidos no RJUE, nomeadamente obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação, tal como é feito, por exemplo, no artigo 25.º.

(esta nota aplica-se, também, a todas as situações ao longo do regulamento em que é feita menção a obras de recuperação).

- c) A alínea d) do n.º 2 e o n.º 3 vêm indicar, expressamente, que os empreendimentos de turismo no espaço rural (TER) e as instalações de recreio e lazer, são considerados como um uso compatível, desde que sejam complementares à atividade agrícola, condição que não constava da versão antecedente da proposta de regulamento.

Ora, desde logo importa referir que, no caso da categoria de espaço em questão, que não inclui os solos da RAR, considera-se demasiado restritivo, senão mesmo impeditivo, impor que o uso turístico seja **complementar à atividade agrícola**, condição que terá por consequência a impossibilidade de uma edificação existente ser reabilitada e adaptada a, por exemplo, uma Casa de Campo/ TER, se não existir na propriedade uma atividade agrícola ativa, o que se julga não ser o pretendido pelo Município.

Considera-se, ainda, que a alínea d) deveria, a par do TER, admitir também a tipologia de turismo de habitação (TH), como forma de acautelar a eventual existência, nesta categoria de espaços, de edificações com características que permitam o enquadramento em TH, tipologia que, note-se, é indicada no n.º 2 do art.º 36.º, relativo ao regime de edificabilidade, sendo também admitida nos Espaços Agrícolas (RAR), conforme indicado na alínea d) do art.º 25.º.

- d) Dispõe o n.º 4 que *“Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis e desde que compatíveis com o uso dominante, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal são permitidas [são permitidas], como uso complementar, as obras de construção, recuperação e alteração de edifícios existentes relativos a estabelecimento hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, parques de campismo, e instalações de recreio e lazer, tipologias cujas instalações resultam, geralmente, de nova construção”*, o que nos merece os seguintes comentários:



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS  
**Direção Regional do Turismo**

Para além do lapso de repetição atrás assinalado, na redação da norma não está claro se o uso turístico, relativo às tipologias na mesma indicadas, é considerado como um uso compatível com o uso dominante, ou um uso complementar do dominante.

Acresce mencionar que as instalações de recreio e lazer (ou equipamentos de animação turística), mencionadas no n.º 4, estão também mencionadas no n.º 2, alínea d), o que se recomenda que seja revisto.

Parece-nos, também, que a parte final da norma, nomeadamente a alusão a “*tipologias cujas instalações resultam, geralmente, de nova construção*”, não é importante nem necessária.

- e) Por fim, na sequência do exposto em anterior parecer, importa recordar que na última reunião da CA foi acordado considerar o TER e o TH como usos complementares do uso dominante, considerando-se as restantes tipologias de empreendimentos turísticos (estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo), bem como as instalações de recreio e lazer /equipamentos de animação turística, como usos compatíveis com o uso dominante, o que, conforme atrás referido, não se encontra vertido na atual proposta de regulamento.

• **Art.º 36.º**

Espaços de uso múltiplo, agrícola e florestal | Instalações de turismo

Verifica-se que o artigo 36.º, relativo ao regime de edificabilidade do uso turístico, segue a proposta da DRT, constante do anterior parecer e validada na última reunião da CA, havendo, apenas, a apontar as seguintes situações, que não se encontram totalmente conforme a proposta apresentada pela DRT e que se recomenda que sejam revistas:

- a) Dispõe o n.º 2 que “*Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, os empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, na aceção da legislação regional em vigor sobre tipologia e modalidades de alojamentos turísticos, e as instalações de recreio e lazer, obedecem aos parâmetros urbanísticos seguintes:*”, redação que se considera que poderá ser simplificada, à semelhança do estabelecido para os restantes números deste artigo.

Por outro lado, importa notar que os parâmetros urbanísticos a observar para “*as instalações de recreio e lazer*”, que mais não são do que os equipamentos de animação turística, são especificamente estabelecidos no n.º 5, pelo que deverão ser retirados do n.º 2, para o qual se propõe a seguinte redação:

“Nos empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes.”



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS  
**Direção Regional do Turismo**

**b)** Em concreto sobre os parâmetros indicados nas alíneas b) e d) do n.º 2:

Conforme referido em anterior parecer, a propósito da área total de construção para estabelecimentos hoteleiros, considera-se que a área máxima estabelecida na alínea b), de 1000 m<sup>2</sup>, poderá não ser suficiente no caso da modalidade de Hotéis Rurais, integrada na tipologia de TER, pelo que se recomenda que este parâmetro seja aumentado, propondo-se a seguinte redação para a alínea b) do n.º 2:

“Área total de construção de 1000 m<sup>2</sup>, com exceção dos hotéis rurais, integrados nos empreendimentos de turismo no espaço rural, em que a área total de construção é de 2400 m<sup>2</sup>”<sup>1</sup>.

Sobre a alínea d), recomenda-se que a mesma seja desdobrada em duas alíneas, uma para o n.º máximo de pisos e outra para a altura máxima da fachada, à semelhança do indicado nos diferentes números deste artigo, julgando-se, ainda, que a sua redação poderá ser simplificada, propondo-se, desde já, a seguinte redação:

- d) Número máximo de pisos: 2, sem prejuízo do número de pisos das preexistências;
- e) Altura máxima da fachada: 6,5 metros, sem prejuízo da altura da fachada das preexistências, com exceção dos hotéis rurais, para os quais se admite uma altura máxima da fachada de 8 metros.”

**c)** Sendo o n.º 3 especificamente relativo às tipologias de estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos, todas categorizáveis em estrelas, considera-se que na alínea a) é de retirar a menção a “*quando categorizáveis*”<sup>2</sup>, propondo-se a seguinte redação:

“Categoria dos empreendimentos igual ou superior a 4 estrelas, nos termos da legislação turística em vigor”.

A mesma norma deverá também ser vertida para uma alínea própria do n.º 5, relativo aos parques de campismo, uma vez que os mesmos, nos termos da legislação turística em vigor, também podem ser classificados nas categorias de 3, 4 e 5 estrelas.

Em alternativa ao atrás referido, e tal como constava na proposta da DRT para o art.º 36.º, a matéria em causa poderá constituir um novo n.º, de aplicação às tipologias categorizáveis em estrelas, a inserir imediatamente a seguir ao n.º 1, ou no final do artigo 36.º, com a seguinte redação:

---

<sup>1</sup> O valor aqui proposto, de 2400 m<sup>2</sup>, resulta da multiplicação do n.º máximo de 30 quartos (capacidade máxima dos hotéis rurais, nos termos da legislação específica em vigor), pelo valor de referência de 80 m<sup>2</sup>/quarto, valor que igualmente serviu de referência para a determinação da área total de construção dos estabelecimentos hoteleiros (alínea d) do n.º 3).

<sup>2</sup> Note-se que esta menção constava, de facto, na proposta da DRT para o art.º 36.º, incluída no anterior parecer, proposta que, contudo, tinha uma diferente estrutura, constituindo, nesta, uma norma geral.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS  
**Direção Regional do Turismo**

“Categoria dos empreendimentos turísticos igual ou superior a 4 estrelas, quando categorizáveis em estrelas, nos termos da legislação turística em vigor”.

Ainda sobre o n.º 3, e tendo em conta a importância das matérias a que se reportam as alíneas h), i) e j), considera-se que as mesmas não deverão ser apenas observadas no caso da tipologia de estabelecimentos hoteleiros, recomendando-se que a sua aplicação seja transversal a todas as tipologias de empreendimentos turísticos e aos equipamentos de animação turística, o que implicará que as referidas alíneas passem a integrar um novo n.º, de aplicação transversal, conforme proposto em anterior parecer.

**d)** Relativamente ao n.º 4, especificamente relativo aos parques de campismo, recorda-se que, conforme ficou registado na ata da última reunião da CA, foi acordado considerar o n.º máximo de 1 piso, conforme proposto pela DRT, porém com a introdução da seguinte ressalva, proposta pelo Município: “sem prejuízo das preexistências”.

**e)** Ainda no n.º 4, e salvo melhor opinião técnica, julga-se que, no caso de 1 piso máximo, o índice de utilização (construção) do solo deverá coincidir com o índice de ocupação (implantação) do solo, o que não acontece nos valores dados pelas alíneas a) e f), respetivamente 0.1 e 5%.

Note-se também que, uma vez que é determinado o n.º máximo de pisos, o índice máximo de utilização e o índice máximo de impermeabilização do solo, julga-se que a determinação do índice de ocupação do solo não é, no caso, necessária.

**f)** No que concerne o n.º 5, relativo a equipamentos de lazer ou de animação turística, e para que não venham a existir dúvidas na aplicação do regulamento, recomenda-se que seja acrescentada a parte abaixo sublinhada, conforme proposto em anterior parecer:

“Nos equipamentos de animação turística, quando não integrados em empreendimentos turísticos, devem observar-se as regras de edificabilidade seguintes:

• **Art.º 45.º**

(Aglomerados rurais | Identificação e caracterização)

**a)** Conforme referido em anterior parecer, na alínea b) do n.º 4, relativa à identificação das Fajãs de Tipo 2, recomenda-se que se proceda à revisão da parte final da norma, que abaixo se transcreve, uma vez que se apresenta confusa e, até, contraditória com o disposto no n.º 6 do art.º 47.º:

“(…) *determinam uma utilização restrita destas áreas, não sendo admitida nas mesmas, a sua densificação, e as obras de conservação, alteração, reconstrução e ampliação nas construções existentes, desde que devidamente legalizadas, e independentemente do uso associado*”.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS  
**Direção Regional do Turismo**

Note-se que da leitura da referida norma depreende-se que **não são admitidas** obras de conservação, alteração, reconstrução e ampliação das construções existentes, o que, tendo em conta o disposto no n.º 6 do art.º 47.º, não parece ser o pretendido.

- b) No n.º 5, sugere-se, apenas, que se substitua “(...) *não sendo permitidas* (...)”, por “(...) não são permitidas (...)”.

• **Art.º 47.º**

(Aglomerados rurais | Regime de ocupação e de utilização do solo)

- a) Na alínea a) do n.º 2, e alínea a) do n.º 6, a referência a constar sobre o POOC deverá ser a relativa ao POOC de 2005, conforme referido em anterior parecer, e também discutido e acordado na última reunião da CA.

Excerto da ata da reunião (pág. 6):

*“Relativamente ao referido no parecer da DRT sobre o art.º 47.º, clarificou-se que a data que deverá constar será a data de entrada em vigor do POOC SJ de 2005”.*

Note-se, ainda, que a mesma situação é também constatada na alínea h) do n.º 2 do art.º 40.º (regime de edificabilidade dos espaços naturais e culturais), que igualmente deverá ser revista.

- b) No que concerne os números 5 e 7, especificamente relativos ao TER, e não obstante os comentários constantes do anterior parecer da DRT sobre o assunto, remete-se a apreciação das atuais disposições para a DROTRH, tendo em conta que se trata, sobretudo, da necessidade de articulação do PDM com o POOC.

• **Art.º 48.º**

(Aglomerados rurais | Disposições construtivas gerais)

- a) Dispõe a alínea c) do n.º 5 que “Os telhados devem ser revestidos com telha com aba e canudo, com formato e cor idênticos aos da vulgarmente designada «telha regional», sendo *interdito qualquer outro tipo de revestimento;*”

Sobre esta disposição, remete-se para o referido a propósito em anterior parecer, no sentido de ser admitida também a telha de canudo, a qual, inclusivamente, é a que corresponde ao formato da vulgarmente designada “telha regional” (que não é telha de aba e canudo).

- b) Importa também notar que a numeração das disposições constantes do art.º 48.º não se encontra devidamente organizada, supondo-se que os dois últimos números, indicados no documento como sendo os n.ºs 3 e 4, corresponderão aos n.ºs 6 e 7.

- c) Por fim, conforme já referido em anterior parecer, julga-se que no início do n.º 6 (n.º 3 do documento) está em falta a menção a “Até à aprovação (...)”.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS  
**Direção Regional do Turismo**

- **Art.º 61.º**

(Espaços urbanos consolidados | Centro Histórico da Vila das Velas)

Sobre os n.ºs 3 e 4, remete-se para o referido em anterior parecer, nomeadamente no que se prende com a necessidade de clarificação a que tipo de obras de aplicam os parâmetros indicados no n.º 3 (supõe-se que se aplicarão a obras de reconstrução e ampliação, tendo em conta que o n.º 4 é, expressamente, dedicado a obras de construção, o que, contudo, carece de clarificação).

- **Art.º 63.º**

(Espaços urbanos a consolidar – Regime de edificabilidade)

No caso de operações de loteamento e parcelas provenientes de operações de destaque, verifica-se que as condições determinadas pelo n.º 3, aplicáveis a Rosais, Beira-São Pedro, Santo Amaro, Urzelina, Manadas e Norte Grande, são as mesmas determinadas pelo n.º 5, aplicável a Queimada – Fajã de Santo Amaro, Terreiros, Ribeira do Nabo, Santo António, Toledo e Ribeira da Areia, pelo que, caso efetivamente não haja intenção de diferenciação de parâmetros, sugere-se que, para simplificação, sejam os n.º 3 e 5 condensados numa única norma, conforme já referido em anterior parecer.

- **Art.º 74.º**

(Estacionamento privativo das edificações)

Também conforme já referido em anterior parecer, e tendo em conta que os estabelecimentos de alojamento local, sendo alojamento turístico, não são, no entanto, empreendimentos turísticos, deverá a redação da alínea d) ser revista, voltando-se a propor a seguinte redação:

“Alojamento turístico – para os empreendimentos turísticos é aplicável o previsto na legislação turística em vigor, aplicando-se aos estabelecimentos de alojamento local os seguintes parâmetros: (...)”

**Nota Final:**

Caso as observações ao Regulamento, atrás feitas, venham a ser aceites pelo Município e pela Equipa Técnica, devem as mesmas, então, ser também observadas nas correspondentes passagens do Relatório do Plano e, se for o caso, no Relatório Ambiental.

17.10.2023



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DAS VELAS (RPDMV) – FASE 2,**  
**DOUMENTOS APRESENTADOS EM OUT./2023, VERSÃO APRESENTADA EM**  
**SET./2023 – VERIFICAÇÃO DAS QUESTÕES DA DRCPL**

02.11.2023

São adiante indicados tópicos da análise e considerações que são suscitados face ao desenvolvimento de questões apresentadas pela DRCPL constante dos documentos relativos à rPDMV divulgados pela CMV na sequência da reunião por videoconferência realizada em 18.10.2023 entre a CMV, a DRCPL e a DRT, os quais são os seguintes (entre parêntesis a data em que foram recebidos):

- Fichas do solo urbano (27.10);
- Planta de ordenamento alterada (27.10)
- Descrição das alterações na planta de ordenamento (27.10);
- Regulamento com alterações – versão 7.1 (30.10).

Antes de mais, menciona-se que são consideradas como atendidas as questões respeitantes a anteriores observações da DRCPL para alteração de parte da redação do n.º 1 do artigo 15.º (Pré-existências e sua transformação), para a retirada da alínea a) do n.º 9 do artigo 53.º (Áreas edificadas em zona de risco) e para ser representado na planta de ordenamento o espaço de armazenagem de combustíveis do Porto das Velas.

Quanto às demais questões, enuncia-se o seguinte:

A. Áreas edificadas em zona de risco

Sendo agora consideradas pela rPDMV áreas edificadas em zona de risco para além dos limites do POOC, visto que surgem identificadas na planta de ordenamento, falta, porém, a devida correspondência e disciplina no regulamento (no artigo 53.º).

B. Regulamentação de explorações nas áreas de gestão (AG)

A alteração ocorrida no n.º 3 do artigo 85.º é insuficiente para atender à recomendação de que a regulamentação (isto é, os correspondentes artigos) das categorias de espaços agrícolas e de espaços de uso múltiplo agrícola e florestal preveja a permissão de exploração nas áreas de gestão, que são por elas abrangidas.

Sendo isso efetuado, recomenda-se que o n.º 3 do artigo 85.º integre correspondência/remissão para as normas que contemplam essa permissão.



C. Classificação de solo urbano

As fichas de solo urbano demonstram em geral o cumprimento dos critérios constantes do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Porém, são de reavaliar/ponderar zonas sem infraestruturas, designadamente de abastecimento de água (Canada das Faias, Rosais e Carregadouro, Santo Amaro).

D. Zona do Carregadouro

A previsão de ocupação desta zona mediante unidade(s) de execução é uma matéria que terá ainda desenvolvimento/concretização/consolidação, faltando particularmente fazê-lo no regulamento, como a própria versão recebida indica.

Espera-se que na reunião de concertação de 02.11.2023 haja progressão deste tema.

E. Futuro parque de combustíveis

Este assunto carece de reformulação e de esclarecimentos que tenham em conta o seguinte:

- A zona destinada à construção do parque de combustíveis ainda permanecerá, toda ela, em solo rústico, até que exista o previsto plano de pormenor relativo ao parque de combustíveis; como tal, essa zona não integra os Espaços Polivalentes Industriais, de Serviços e de Logística. Assim, não pode haver normas no regulamento que considerem a zona simultaneamente em solo rústico e nos Espaços Polivalentes Industriais, de Serviços e de Logística.
- Consequentemente as disposições relativas ao futuro parque de combustíveis são de retirar do artigo 67.º, visto que pertence à subsecção sobre Espaços Polivalentes Industriais, de Serviços e de Logística, pertencentes ao solo urbano.
- Entende-se que o teor das disposições a retirar, então, do artigo 67.º é de inserir, parte no n.º 7 do artigo 7.º (Regime de ocupação e utilização do solo), designadamente a constante da alínea g) do n.º 1 e do n.º 2, e a restante parte no artigo 83.º (Plano de Pormenor do Parque de Combustíveis).
- Sobre o atual conteúdo do artigo 83.º pede-se que seja esclarecido, em relação à alínea g) do n.º 1, o motivo para ser invocado e aplicado o Regulamento de Construção e Exploração de Postos de Abastecimento de Combustíveis.
- Tendo por enquadramento o observado acima quanto à impossível simultaneidade da zona integrar o solo rústico e também os Espaços Polivalentes Industriais, de Serviços e de Logística, os n.ºs 2 e 3 do artigo 83.º são de rever/fundir/dispensar, conforme melhor for entendido.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
Presidência do Governo  
Direção Regional da Cooperação com o Poder Local

- A identificação no artigo 77.º da UOPG03 – Parque de Combustíveis não está em correspondência com a respetiva epígrafe (Execução em solo urbano); o mesmo é válido para a UOPG01 – Fajãs. É de solucionar, eventualmente, modificando a epígrafe apenas para *Execução*.

F. Relatório, programa de execução e plano de financiamento

Importa ainda alterar o relatório, o programa de execução e o plano de financiamento, para haver articulação com as alterações nos demais elementos, consoante já anteriormente referido pela DRCPL, e a fim de atender a outras observações também então apresentadas.



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DAS VELAS (RPDMV) – FASE 2, VERSÃO  
APRESENTADA EM SET./2023 – VERIFICAÇÃO DAS QUESTÕES DA DRCPL**

18.10.2023

O presente documento está elaborado com base no parecer da DRCPL emitido em fev./2023 sobre a versão anterior da rPDMV e considerando os desenvolvimentos ocorridos na reunião da CA, também de fev./2023.

Estão assinaladas com realce verde as **observações** que foram **atendidas** ou a **inexistência de observações**, com realce amarelo as **observações não atendidas ou atendidas parcialmente que se afiguram como mais centrais** e com realce azul as **demais observações não atendidas ou atendidas parcialmente**.

**1. ENQUADRAMENTO, NATUREZA, ÂMBITO, COMPOSIÇÃO, CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO, FUNDAMENTO E OBJETIVOS DA RPDMV**

[relatório (vol. II) – capítulos 1 a 4; regulamento (vol. I) – capítulo I; planta de enquadramento regional]

**1.1 Enquadramento Territorial** (relatório – subcapítulo 2.1; regulamento – artigo 1.º, n.º 4; planta de enquadramento regional)

- **Sem observações.**

**1.2 Enquadramento Normativo** (relatório – subcapítulo 2.2; regulamento – artigos 1.º, n.ºs 1 a 3, 3.º e 7.º, n.ºs 1 a 4)

- Questões da apreciação da DRCPL e da CA, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV  
– **Sem mais observações. [Foi efetuada a alteração necessária.]**

**1.3 Enquadramento Estratégico** (relatório – subcapítulo 2.3; regulamento – artigo 4.º)

- Questões da apreciação da DRCPL e da CA, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV  
– **Sem mais observações. [Foi inserida a informação necessária.]**



#### 1.4 Síntese da Caracterização e Diagnóstico (relatório – capítulo 3)

- Sem observações.

#### 1.5 Fundamentos para a Revisão e Objetivos de Desenvolvimento (relatório – capítulo 4; regulamento – artigo 2.º)

- Sem observações.

### 2. ORDENAMENTO E (OUTROS) ELEMENTOS DE SUPORTE OU ASSOCIADOS

[relatório (vol. II) – capítulos 5 a 8; regulamento (vol. II) – capítulos II a X; plantas de ordenamento, de condicionantes, da reserva ecológica e de compromissos urbanísticos]

#### 2.1 Modelo de Ordenamento (servidões administrativas e restrições de utilidade pública: relatório – capítulo 5, introdução; planta de condicionantes; regulamento – artigo 6.º; disposições genéricas e/ou transversais relativas à Estrutura do Território e Uso do Solo (capítulo III do regulamento) não especificados/desenvolvidos no relatório: regulamento – artigos 7.º, n.ºs 5, 8.º, 15.º, 16.º e 18.º)

##### 2.1.1 Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

- Sem observações.

##### 2.1.2 Temas do cap. III – Estrutura do Território e Uso do Solo, do regulamento, não descritos no relatório

- Questões da apreciação da DRCPL e da CA, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

a. Artigo 7.º – Regime de ocupação e utilização do solo, n.º 5

- Sem mais observações. [Foi efetuada a alteração recomendada.]

b. Artigo 15.º – Pré-existências e sua transformação

- “Dispõe o n.º 1 quais os elementos ou situações entendidas como pré-existências, cumprida que seja uma de várias condições descritas, “à data da sua entrada em vigor”, que se presume que seja a relativa à revisão do PDM, mas deverá estar explicitada.” [Parecer da DRCPL.]

Não atendido.

- Sem outras observações. [Foi mantido, sem alterações, o demais conteúdo deste artigo, consoante assumido em sede de reunião da CA e registado em ata.]



## **2.2 Modelo de Desenvolvimento do Solo Rústico** (relatório – subcapítulo 5.3; planta de ordenamento; regulamento – artigos 9.º, 21.º a 48.º, 84.º e 85.º)

### **2.2.1 Estrutura e regras gerais** (relatório – subcapítulo 5.1, introdução; regulamento – artigos 9.º e 21.º a 23.º)

- Sem observações.

### **2.2.2 Espaços Agrícolas** (relatório – ponto 5.1.1; planta de ordenamento; regulamento – artigos 24.º a 30.º)

- Questões vindas da apreciação da DRCPL e da CA, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

#### a. Regime de edificabilidade

– Sem mais observações. [Foi incluída a fundamentação solicitada e foram retirados elementos menos contextualizados.]

### **2.2.3 Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal** (relatório – ponto 5.1.2; regulamento – artigos 31.º a 37.º)

- Questões vindas da apreciação da DRCPL e da CA, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

#### a. Regime de edificabilidade

– Sem mais observações. [Foi tratada a informação necessária.]

### **2.2.4 Espaços Naturais e Culturais** (relatório – ponto 5.1.3, regulamento – artigos 38.º a 40.º)

- Sem observações.

### **2.2.5 Espaços de Exploração de Recursos Geológicos** (relatório – ponto 5.1.4; planta de ordenamento; regulamento – artigos 41.º e 42.º e 84.º a 87.º)

- Questões vindas da apreciação da DRCPL e da CA, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

#### a. Áreas integradas na categoria de espaços de exploração de recursos geológicos

– Sem mais observações. [Foi removido texto de acordo com o observado.]

#### b. Regime de edificabilidade

– Sem mais observações. Foi tratada a informação necessária.]

#### c. Regulamentação de explorações nas áreas de gestão (AG)

– “Decorre do disposto quanto às áreas de gestão (artigo 84.º) que nas mesmas a exploração será permitida pela rPDMV. Tais AG estão em sobreposição com áreas das categorias de espaços agrícolas e de uso múltiplo agrícola e florestal, pelo que é recomendável que na regulamentação destas categorias isso esteja previsto.” [Parecer da DRCPL.]

Não atendido.



d. Áreas de extração de massas minerais consolidadas

– Sem mais observações. [Tema retirado, no âmbito das alterações da matéria em que se inseria acertadas na última reunião da CA.]

**2.2.6 Espaços de Equipamentos** (*relatório – ponto 5.1.5; planta de ordenamento; regulamento – artigos 43.º e 44.º*)

• Sem observações.

**2.2.7 Aglomerados rurais** (*relatório – ponto 5.1.6; planta de ordenamento; regulamento – artigos 45.º a 48.º*)

• Questões vindas da apreciação da DRCPL e da CA, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

a. Plano de Intervenção em Espaço Rural

– Sem mais observações. [Foi assinalado o indicado.]

**2.3 Sistema de Proteção e Valorização Ambiental e Cultural** (*relatório – subcapítulo 5.2, todos os pontos, 5.2.1 a 5.2.4; regulamento – artigo 20.º; plantas de ordenamento, de condicionantes e da reserva ecológica*)

• Sem observações.

**2.4 Modelo de Desenvolvimento Urbano** (*relatório – subcapítulo 5.3; planta de ordenamento; regulamento – artigos 10.º, 11.º e 49.º a 76.º e 83.º*)

**2.4.1 Estrutura geral e disposições comuns** (*relatório – subcapítulo 5.3, introdução; regulamento – artigos 10.º, 11.º e 49.º a 58.º*)

• Questões vindas da apreciação da DRCPL e da CA, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

a. Classificação de solo urbano

– “A classificação do solo como urbano obedece, cumulativamente, aos critérios constantes do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, os quais estão corretamente reproduzidos no n.º 1 do artigo 10.º do regulamento proposto.

Importa que, em correspondência, então, seja evidenciada no relatório, nomeadamente no âmbito do subcapítulo 5.3. Modelo de Desenvolvimento Urbano, fundamentação de que o solo urbano proposto pela rPDMV, demarcado na planta de ordenamento, cumpre esses critérios, considerando, designadamente, as concretas, e eventualmente diversas, características das áreas a classificar em solo urbano.”

[Parecer da DRCPL.]

Não atendido.



b. Espaços de uso especial

– Sem mais observações. [Foi efetuada a alteração necessária.]

c. Áreas edificadas em zona de risco

- Questões vindas da apreciação da DRCPL, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV
- “Segundo o relatório (em parágrafos das ps. 263 e 264), nas zonas de risco, consoante identificadas no POOC, são permitidas novas obras desde que haja cartografia de risco elaborada para tais zonas, o que se sugere que seja completado com a referência de que essa permissão ocorrerá apenas nas áreas em que aquela cartografia determinar o afastamento de risco.” [Parecer da DRCPL.]

**Não atendido.**

- “Considerando que as disposições do artigo 53.º (Áreas edificadas em zona de risco) repetem normas do regulamento do POOC, sugere-se que seja, em geral, indicado que são disposições de acordo com o POOC.” [Parecer da DRCPL.]
- “Relativamente ao art.º 53.º do regulamento, e ao ponto 2.4.1, c., do parecer emitido por esta entidade, foi concluído que também existem zonas de risco fora da área do POOC de São Jorge, tendo ficado esclarecido que este artigo não ficará cingido apenas às zonas de risco do POOC SJ. Como tal, este artigo irá disciplinar todas as zonas de risco do concelho, o que será refletido também na Planta de Ordenamento.” [Ata da 4.ª reunião da CA.]

**Verifica-se que, afinal, não são consideradas zonas de risco fora da área do POOC. A esclarecer.**

- Novas questões, decorrentes de novos conteúdos

– A alínea a) do novo n.º 9 do artigo 53.º (Áreas edificadas em zona de risco) sobrepõe-se ao que (agora) dispõe a alínea b) do n.º 6, pelo que deve ser eliminada.

**2.4.2 Rede Urbana Municipal** (*relatório – ponto 5.3.1; regulamento – artigo 13.º*)

- Sem observações.

**2.4.3 Espaços Urbanos Consolidados** (*relatório – ponto 5.3.2; planta de ordenamento; regulamento – artigos 59.º a 61.º*)

- Questões vindas da apreciação da DRCPL, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV
- a. Centro Histórico da Vila de Velas

– Sem mais observações. [Foi efetuada a alteração necessária.]

b. Regime de edificabilidade

– Sem mais observações. [Foi tratada a informação necessária.]



#### 2.4.4 Espaços Urbanos a Consolidar *(relatório – ponto 5.3.3; planta de ordenamento; regulamento – artigos 62.º a 64.º)*

- Questões vindas da apreciação da DRCPL, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV
  - a. Zona do Carregadouro
    - “Esta zona, na anterior versão delimitada nos “espaços urbanos consolidados”, surge agora inserida nos “espaços urbanos a consolidar”, o que ficara estabelecido, e registado na ata, na reunião de então da CA, de nov./2020. Não obstante, porque se encontra parcialmente não só ocupada como também infraestruturada, justifica uma fundamentação mais específica quanto ao enquadramento em solo urbano à luz do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Essa menor ocupação e infraestruturação é especialmente notada em duas bolsas de terrenos (ver figura 1), ambas com mais do que 1 hectare de área; acresce a inexistência de compromissos urbanísticos nessas bolsas (ver figura 2).

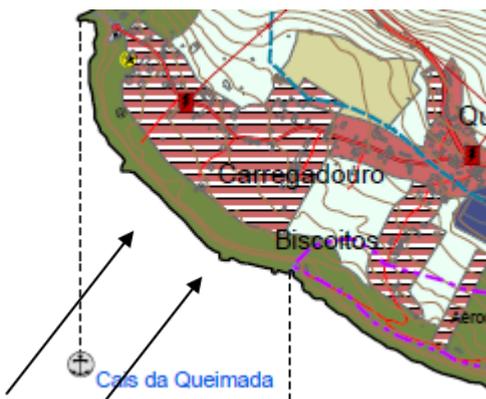


Fig. 1 – Extrato da PO

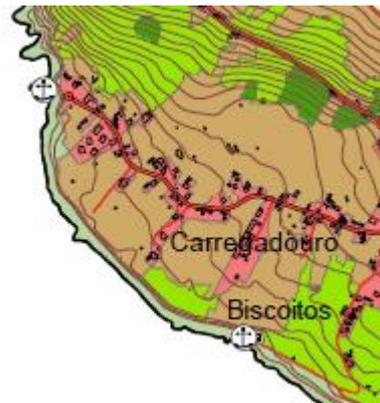


Fig. 2 – Extrato da PSE

Sendo este o estado das bolsas, o seu preenchimento deve ser programado pelo município, incluindo o respetivo financiamento, o que deve ocorrer por via de operações urbanísticas integradas, mediante delimitação e concretização por unidade(s) de execução.”

[Parecer da DRCPL.]

“Quanto ao ponto 2.4.4, a., zona do Carregadouro, do parecer desta entidade, foi informado pelo Sr. Presidente da Câmara que a parte classificada como espaço urbano a consolidar não apresenta compromissos urbanísticos por escrito, mas que existem intenções de consolidar a área apontada, pois os proprietários já reuniram com a Câmara, e a necessidade de investimento público em infraestruturas não será necessária, uma vez que já existem vias suficientes para dar resposta a esses investimentos. Este tema em termos de relatório será melhor justificado. Após um período de discussão entre os presentes foi concluído que o espaço urbano a consolidar do Carregadouro, designadamente os seus vazios urbanos serão sujeitos a unidades de execução,



contudo atendendo à dinâmica urbanística e ao carácter rural do município bem como à fundamentação apresentada pela autarquia serão definidos critérios que permitam que estas áreas sejam ocupadas sem serem sujeitas a unidade(s) de execução, por se revelar(em) desnecessária(s). A Equipa Técnica, a DRCPL e a Câmara irão desenvolver este tema numa reunião própria.”

[Ata da 4.ª reunião da CA.]

Não efetuado. Aguarda-se que a presente reunião seja a “própria” para desenvolver/resolver este tema.

b. Marginal dos Casteletes

– Sem mais observações. [Foram efetuadas as alterações decididas na última reunião da CA e registadas em ata.]

c. Regime de edificabilidade

– Sem mais observações. [Foi tratada a informação necessária.]

**2.4.5 Espaços Polivalentes, Industriais, de Serviços e de Logística** (*relatório – ponto 5.3.4; planta de ordenamento; regulamento – artigos 67.º e 68.º*)

- Questões vindas da apreciação da DRCPL, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

a. Identificação e representação dos espaços

– No artigo 67.º (...) é identificado, no n.º 8, o espaço de armazenagem de combustíveis do Porto das Velas, com a indicação de que não é representado na PO por falta de dimensão; sugere-se que seja, então, representado, por um símbolo. Acrescenta-se que o relatório é omissivo quanto ao mesmo, o que não deverá suceder.

Não atendido.

– Sem outras observações. [Foi atendida a outra observação sobre este tema, por inserção em regulamento da informação necessária.]

b. Futuro parque de combustíveis

- Questões vindas da apreciação da DRCPL, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

– “Para efeitos de – e em consonância com o manifestado na anterior reunião da CA pela Câmara Municipal das Velas, e também pela Direção Regional da Energia (DREn) – ser possibilitada pela rPDMV a construção de uma nova instalação de armazenagem de combustíveis numa das 3 zonas, todas próximas e localizadas nas Levadas, apontadas para a sua implantação em estudo efetuado sob a responsabilidade da DREn, estão traçados na PO da presente Proposta de Plano



os limites de uma área abrangendo essas 3 zonas, com a designação “Limites da Unidade de Execução do Parque de combustíveis”, a qual, consoante o relatório e o regulamento, será reclassificada em solo urbano, através da realização daquela UE, sujeita a caducidade ao fim de 6 anos, caso não seja operacionalizada nesse prazo. Mas, no imediato, essa área terá a classificação de solo rústico.

Ora, tendo por contexto, designadamente, o artigo 72.º (Reclassificação para solo urbano) do RJIGT, em especial os n.ºs 7 e 8, bem como o 10, não há validade para que a área para o parque de combustíveis possa ser reclassificada através da UE na sequência da rPDMV estar em vigor; o que tais normativos legitimam é que através de uma revisão ou alteração de, designadamente, um PDM, seja efetuada – para determinados fins – uma reclassificação de solo rústico em urbano que fica sujeita, nomeadamente, à subsequente delimitação de uma UE, que caso não se concretize determinará a caducidade da reclassificação.

Alerta-se que também não será solução que a corrente rPDMV se suporte, desde já, no artigo 72.º referido, e classifique a área em causa como urbana, considerando que está a reclassificá-la, sujeita à realização de UE em prazo estipulado. Isto porque – como já sublinhado no ponto 1.2 deste parecer – a esta revisão compete proceder à classificação do solo segundo os novos conceitos e critérios resultantes da LBSOTU e legislação que a desenvolveu, mas não à sua reclassificação (pois que é diversa da atual a classificação do solo entendida pelo PDM das Velas em vigor).

Eventualmente a solução passará por prosseguir com a sua classificação como solo rústico, mas considerando a área como uma unidade operativa de planeamento e gestão estratégica, para planeamento e gestão, destinada a uma intervenção estruturante com objetivos específicos, vindo a área a ser reclassificada como urbano por via de alteração ao PDM, nos termos do artigo 72.º, provavelmente com base no n.º 6 [em vez dos 7 e 8], por via da “execução de infraestruturas”, porque estará em causa a execução de um único projeto/intervenção, sem áreas para “provisão de infraestruturas e serviços associados” [v. n.º 8 do art.º 72.º do RJIGT] de natureza pública [municipal] (vias, etc.), e também porque não é necessária contiguidade a solo urbano (exigida pelo n.º 7 do art.º 72.º do RJIGT), circunstância que poderá ocorrer, visto que nem todas as zonas que o estudo admite que poderão acolher a futura construção do parque de combustíveis são contíguas a solo urbano.”

[Parecer da DRCPL.]

“Futuro parque de combustíveis



Relativamente a este tema foi acolhida a indicação da criação de uma UOPG para a área em causa, com a classificação de solo rústico, tal como consta do parecer da DRCPL, sendo uma das hipóteses admitidas pelo parecer da DROTRH.”

[Ata da 4.ª reunião da CA.]

É apresentada uma solução, que define a UOPG03 – Parque de Combustíveis, que abrange o conjunto das 3 zonas apontadas em estudo como preferenciais para a localização do parque de combustíveis. A área dessa UOPG localiza-se em solo rústico, vindo, no âmbito da UOPG, a zona que for a escolhida para a construção do parque passar a urbana, depreendendo-se que por via da elaboração de um previsto plano de pormenor (PP).

Confirmando-se que são estas as linhas essenciais e pretensões da atual solução, considera-se que a mesma tem genéricas viabilidade e enquadramento legal, observando-se, porém, designadamente, o seguinte:

- O recurso a PP não coincide com a solução do parecer da DRCPL, mas é à mesma exequível com base no n.º 6 do art.º 72.º do RJIGT. De qualquer modo, a possibilidade da reclassificação para solo urbano ocorrer por futura alteração do PDM (referida pelo parecer da DRCPL) e não por PP é sempre viável, mesmo que não expressa na rPDMV.
- À semelhança das demais UOPG previstas pela rPDMV, a UOPG03 deve ter objetivos e termos de referência estabelecidos em artigo próprio no capítulo da Programação e Execução. Como tal, o que cai nesse âmbito e que se encontra presente na subsecção da categoria dos Espaços Polivalentes Industriais, de Serviços e de Logística deve transitar para esse capítulo, tanto mais que tal categoria integra o solo urbano e a área em causa permanecerá no PDM em solo rústico até haver aquele PP ou aquela alteração do PDM
- Retirar (no regulamento – 7.º/7; 78.º/3 – e também no relatório – p. 296) a manutenção da ideia ou da necessidade de haver uma unidade de execução para efeitos da passagem de solo rústico para solo urbano.

**2.4.6 Espaços de Equipamentos Urbanos** (relatório – ponto 5.3.5; planta de ordenamento; regulamento – artigos 65.º e 66.º)

- Sem observações.

**2.4.7 Espaços de Usos Especiais** (relatório – ponto 5.3.6; planta de ordenamento; regulamento – artigos 69.º e 70.º)

- Sem observações.



#### 2.4.8 **Quantificação e análise comparativa do solo urbano** (relatório – ponto 5.3.7)

- Sem observações.

#### 2.5 **Compromissos Urbanísticos** (relatório – subcapítulo 5.4; planta de compromissos urbanísticos)

- Questões vindas da apreciação da DRCPL, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

a. Pedidos de informação prévia

- Sem mais observações. [Foi apresentada uma justificação para a questão comentada.]

b. (Des)Atualização dos compromissos urbanísticos

- Sem mais observações. [Foi completada a informação.]

#### 2.6 **Áreas Críticas** (relatório – subcapítulo 5.5)

- Sem observações.

#### 2.7 **Valores Patrimoniais** (relatório – subcapítulo 5.6; regulamento – artigo 19.º)

- Sem observações.

#### 2.8 **Redes de Infraestruturas e Equipamentos** (relatório – capítulo 6, todos os subcapítulos, 6.1 a 6.9)

- Sem observações.

#### 2.9 **Carta Educativa do Concelho** (relatório – capítulo 7)

- Sem observações.

#### 2.10 **Programação e Execução do PDM** (relatório – capítulo 6, todos os subcapítulos, 6.1 a 6.9)

- Sem observações.

### 3. **EXECUÇÃO, FINANCIAMENTO E MONITORIZAÇÃO**

[programa de execução, plano de financiamento e plano de monitorização (vol. V)]

- Questões vindas da apreciação da DRCPL, em fev./2023, à anterior versão da rPDMV

- Observação atendida. [Foi inserida a informação necessária.]

- Novas questões, decorrentes de novos conteúdos:



Relativamente ao projeto 1.3.1 – Expansão do parque Industrial das Levadas, questiona-se se este projeto será candidatado ao Programa Operacional (PO) AÇORES 2030, quando consta da listagem de Projetos aprovados a 31-05-2023 do PO Açores 2020.

O Projeto 2.1.1 – Criação da variante à estrada Regional Aeroporto Santo Amaro – Caminho das Areias, consta como projeto calendarizado em 2018 no Relatório Ambiental, volume III, no entanto, no programa de execução, plano de financiamento e plano de monitorização, volume V, surge como projeto a candidatar ao PO Açores 2030.

No seguimento destas constatações, seria recomendável retirar do programa de execução os projetos que já se encontrem candidatados ou executados, de modo que o programa de execução se adegue às atuais pretensões de investimento do município.

#### 4. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

[relatório ambiental (vol. III), relatório não técnico da AAE (vol. IV)]

- Sem observações.

#### 5. RECOMENDAÇÕES E SUGESTÕES DE APERFEIÇOAMENTOS E CORREÇÕES

Subsistem ou surgiram algumas situações passíveis de melhoria ao nível do texto dos documentos escritos, que adiante são indicadas, eventualmente existindo outras.

##### 5.1 Regulamento

Norma	Correção ou aperfeiçoamento proposto	Motivo
artigo 48.º, n.º 3	no início, inserir “Até à aprovação do” a anteceder “Plano de Intervenção em Espaço Rural”	frase incompleta

##### 5.2 Relatório

divisão/figura/quadro/ página/parágrafo	Correção ou aperfeiçoamento proposto	Motivo
índice, p. 4, e corpo, ps. 279, 280, 289, 295, 298, 300 e 301	substituir, no âmbito do ponto 5.3, a numeração dos subpontos 5.2.1. a 5.2.7. por 5.3.1 a 5.3.7, respetivamente	lapso



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
Presidência do Governo  
Direção Regional da Cooperação com o Poder Local

subcapítulo 2.2, quadro 3, p.25	repor a categoria “Espaços afetos a atividades industriais”, na coluna “Categorias do RJGT-A”, sem alinhamento com qualquer categoria das outras colunas	colmatar a omissão
ponto 5.1.1, figura 31, p. 1992	preencher a figura	a figura está quase em branco
ponto 5.2.1, quadro 60, p. 250	trocar os valores das colunas “Parcelas Total” e “Parcelas Consideradas”	lapso
diversas figuras ao longo do relatório	alterar de 2022 para 2023 a data da fonte quando esta é um elemento da própria rPDM (exemplo: fig. 32, p. 207 – substituir “Planta de Ordenamento rPDM (2022)” por “Planta de Ordenamento rPDM (2023)”)	rigor e atualização