

Áreas a excluir (número de ordem)	Áreas da REN afectadas	Fim a que se destina	Fundamentação
68	Áreas com risco de erosão . . . .	Solo urbano . . . . .	Reclassificação do solo como urbano: redefinição do perímetro em função do sistema viário e construções existentes.
69	Áreas com risco de erosão . . . .	Solo urbano . . . . .	Reclassificação do solo como urbano: áreas edificadas, servidas por sistema viário.
70	Áreas com risco de erosão . . . .	Solo urbano . . . . .	Reclassificação do solo como urbano: áreas edificadas, servidas por sistema viário.
71	Áreas com risco de erosão . . . .	Solo urbano . . . . .	Reclassificação do solo como urbano: áreas edificadas, servidas por sistema viário.
72	Áreas com risco de erosão . . . .	Solo urbano . . . . .	Reclassificação do solo como urbano: áreas edificadas, servidas por sistema viário.
73	Áreas com risco de erosão . . . .	Solo urbano . . . . .	Reclassificação do solo como urbano: definição de novo núcleo urbano dada a existência de construções e sistema viário.
74	Cabeceiras de linhas de água . . .	Solo urbano . . . . .	Reclassificação do solo como urbano: ajuste do perímetro em relação à actual área com ocupação urbana.
75	Áreas com risco de erosão . . . .	Solo urbano . . . . .	Reclassificação do solo como urbano: área de expansão do aglomerado urbano, por já se encontrar construída e servida por sistema viário.

## REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Presidência do Governo

### Decreto Regulamentar Regional n.º 3/2010/A

Considerando que o Decreto Legislativo Regional n.º 35/2008/A, de 28 de Julho, veio definir o regime jurídico do ordenamento agrário, elegendo o emparcelamento rural e as demais acções de ordenamento agrário como instrumentos privilegiados na correcção da dispersão e da fragmentação da propriedade rústica, na configuração e no dimensionamento dos prédios e das explorações agrícolas;

Considerando a necessidade de proceder à regulamentação de certas normas, como determina o artigo 25.º do citado decreto legislativo regional:

Assim, nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição, da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 89.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores e do artigo 25.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2008/A, de 28 de Julho, o Governo Regional decreta o seguinte:

## TÍTULO I

### Emparcelamento

#### CAPÍTULO I

#### Emparcelamento da iniciativa do IROA, S. A.

##### SECÇÃO I

#### Emparcelamento integral

##### Artigo 1.º

##### Estudos prévios

O IROA, S. A., sempre que julgue indispensável a realização de operações de emparcelamento integral, nos

termos do artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2008/A, de 28 de Julho, deve propor ao membro do Governo Regional com competência na área da agricultura a elaboração de estudos prévios, visando:

*a*) O levantamento da estrutura fundiária, das características ambientais, económicas e sociais da zona e das vantagens da realização de um projecto de emparcelamento;

*b*) A delimitação aproximada da zona a emparcelar;

*c*) A previsão de melhoramentos fundiários e rurais a incluir no projecto;

*d*) O conhecimento de possíveis dificuldades, do respectivo fundamento e do modo de as superar;

*e*) A determinação dos prazos para a realização das várias fases da remodelação predial e dos melhoramentos a incluir no projecto;

*f*) A determinação do grau de viabilidade técnica e económica do projecto em função dos resultados previsíveis e dos custos.

#### Artigo 2.º

##### Autorização para a elaboração dos projectos

Perante as conclusões do estudo prévio, o membro do Governo Regional com competência na área da agricultura autoriza o IROA, S. A., a elaborar o projecto de emparcelamento da zona estudada.

#### Artigo 3.º

##### Definição e delimitação dos perímetros

1 — As operações de emparcelamento integral efectuem-se em perímetros correspondentes a um conjunto de prédios pertencentes a diversos proprietários e com idênticas características estruturais.

2 — Os perímetros de emparcelamento são delimitados de modo a possibilitar a fácil identificação dos terrenos abrangidos e a consequente aplicação das medidas legais a que ficam sujeitos os seus titulares.

## Artigo 4.º

**Determinação da situação jurídica dos prédios**

1 — A determinação da situação jurídica dos prédios consiste na definição dos direitos, ónus e encargos que sobre eles impendem, bem como na identificação dos respectivos titulares.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o IROA, S. A., deve solicitar informação directa aos seus titulares, bem como proceder à consulta dos títulos existentes, bem como das matrizes e do registo predial.

3 — Na falta de título de propriedade de alguma parcela, bem como no caso de dúvidas relativas à delimitação de quaisquer prédios ou à existência, objecto ou titularidade de direitos, ónus e encargos, o IROA, S. A., promoverá a respectiva regularização.

## Artigo 5.º

**Classificação e avaliação dos terrenos e benfeitorias**

1 — Os terrenos abrangidos pelo emparcelamento são classificados segundo a sua capacidade produtiva e o tipo de aproveitamento, atribuindo-se a cada classe um valor relativo que permita estabelecer a equivalência com os novos prédios.

2 — As benfeitorias são avaliadas pelo seu valor indemnizatório.

## Artigo 6.º

**Realização de benfeitorias**

Autorizada a elaboração do projecto de emparcelamento, só serão consideradas, para efeitos de avaliação, as benfeitorias realizadas com autorização escrita do IROA, S. A.

## Artigo 7.º

**Melhoramentos fundiários de carácter colectivo**

Os melhoramentos fundiários que pela sua natureza determinem a compartimentação do perímetro e condicionem o novo loteamento devem estar definidos quando se iniciar o período de reclamação para fixação das bases do projecto.

## Artigo 8.º

**Fixação das bases do projecto**

1 — Para fixação das bases do projecto de emparcelamento devem ser submetidos à reclamação dos interessados os seguintes elementos:

- a) Delimitação do perímetro;
- b) Identificação dos prédios, dos direitos, ónus e encargos que sobre eles incidam e dos respectivos titulares;
- c) Classificação e avaliação dos terrenos e benfeitorias;
- d) Melhoramentos fundiários de carácter colectivo;
- e) Identificação dos terrenos do domínio público e privado do Estado, da Região Autónoma dos Açores e das autarquias locais cuja inclusão na reserva de terras se prevê;
- f) Condições da atribuição da reserva de terras.

2 — Feitas as correcções que resultem das reclamações apresentadas pelos interessados, é declarada a fixação

das bases do projecto de emparcelamento por portaria do membro do Governo Regional com competência na área da agricultura.

## Artigo 9.º

**Equivalência**

1 — Os prédios e as unidades de exploração resultantes de operações de emparcelamento devem ser equivalentes em classe de cultura e valor de rendimento aos que lhes derem origem, excluído o valor das parcelas nelas incorporadas por venda ou arrendamento.

2 — Para o efeito da equivalência referida no número anterior, tomar-se-á em conta o valor dos terrenos que vierem a ser ocupados por melhoramentos fundiários de carácter colectivo e o daqueles que tenham sido desafectados de tal utilização, bem como a repartição proporcional da diferença do valor de uns e de outros por todos os beneficiários do emparcelamento.

3 — A equivalência estabelecida nos termos dos números anteriores não se considera prejudicada quando a diferença entre o valor dos prédios anteriormente possuídos e o valor exacto a retribuir não exceda 1 %.

4 — Na impossibilidade de estabelecer a equivalência quer em terrenos, quer em benfeitorias de igual espécie, poderão ser efectuadas compensações em dinheiro se os interessados nisso convierem e desde que as compensações atribuídas por esta forma não excedam mais de 10 % do valor dos terrenos ou das benfeitorias a retribuir.

## Artigo 10.º

**Reclamação do projecto**

1 — Terminada a elaboração do projecto, é este submetido à apreciação dos interessados, que podem apresentar reclamações nos termos dos artigos 24.º e seguintes.

2 — Para o efeito, são expostos os seguintes elementos do projecto:

- a) Plano cartográfico do novo loteamento e dos melhoramentos fundiários previstos;
- b) Indicação numérica de equivalência de valor entre os novos prédios e os anteriores;
- c) Representação cartográfica das superfícies sobre as quais ficam a incidir ónus, encargos e posições contratuais transferidos dos anteriores prédios;
- d) Projectos de melhoramentos fundiários e rurais de carácter colectivo com incidência nas condições de exploração dos terrenos ou nas condições sociais e económicas das populações da zona.

## Artigo 11.º

**Aprovação do projecto pelos interessados**

1 — Decididas as reclamações e feitas as correcções a que houver lugar, o projecto considera-se aprovado no caso de ter obtido a aceitação da maioria dos proprietários, arrendatários e titulares de direitos reais menores abrangidos ou a aceitação de proprietários que, em conjunto, detenham mais de metade da área a emparcelar.

2 — Entende-se que não aprovam o projecto, aqueles que expressamente o declarem no prazo de 15 dias contados da última publicação do edital que dê conhecimento público das rectificações do projecto.

## Artigo 12.º

**Modificação do projecto**

1 — Se o projecto não for aprovado, pode ser modificado, após o que deve ser de novo submetido à apreciação dos interessados.

2 — Se o projecto for novamente rejeitado, pode o membro do Governo Regional com competência na área da agricultura, mediante parecer do IROA, S. A.:

a) Propor ao Conselho do Governo a execução do projecto quando este se mostre adequado à eliminação de graves inconvenientes de ordem económica e social;

b) Propor ao Conselho do Governo a execução parcial do projecto de acordo com o interesse económico e social das suas diversas componentes;

c) Determinar a suspensão dos trabalhos de emparcelamento.

3 — Na hipótese da alínea c) do número anterior, o IROA, S. A., dá publicidade à decisão governamental e cessa a sua intervenção com a entrega dos autos que eventualmente tenha lavrado nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 14.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2008/A, de 28 de Julho.

## Artigo 13.º

**Aprovação do projecto**

1 — Concluído o projecto de emparcelamento, deverá o mesmo ser submetido à apreciação do membro do Governo Regional com competência na área da agricultura, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 13.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2008/A, de 28 de Julho.

2 — O Conselho do Governo deve ainda determinar a proibição do fraccionamento dos prédios resultantes do emparcelamento durante o período de 10 anos contados a partir da data do seu registo.

3 — A resolução do Conselho do Governo confere ao projecto aprovado carácter obrigatório para todos os interessados abrangidos pela recomposição predial.

## Artigo 14.º

**Entrega dos novos prédios**

1 — A entrega dos novos prédios resultantes da remodelação predial é feita, na ausência de acordo de todos os interessados, no prazo estabelecido pelo IROA, S. A., devendo ser anunciada com a antecedência mínima de seis meses.

2 — Depois da entrega fica ainda assegurada a colheita dos frutos pendentes por aqueles a quem pertencerem, podendo substituir-se a colheita por indemnização, se houver acordo entre as partes interessadas.

## SECÇÃO II

**Emparcelamento simples e emparcelamento de exploração**

## Artigo 15.º

**Regime**

Às operações de emparcelamento simples e emparcelamento de exploração aplicam-se, com as necessárias adaptações, as disposições relativas ao emparcelamento integral e as disposições contidas na presente secção.

## Artigo 16.º

**Expropriação para troca de terrenos**

Pode haver recurso à expropriação por utilidade pública quando a recusa à permuta tenha sido precedida de oferta ao recusante do direito sobre terrenos com as seguintes características:

a) Área não inferior à dos terrenos a expropriar;

b) Valor superior em, pelo menos 20 %;

c) Natureza análoga quanto à classe de cultura, aptidão e condições de exploração;

d) Situação não mais desvantajosa quanto à incidência de direitos, ónus e encargos, nomeadamente quando emergentes de quaisquer contratos.

## Artigo 17.º

**Proposta de compra**

A expropriação prevista no artigo anterior deve ser, em qualquer caso, precedida de proposta de compra, pelo IROA, S. A., dos bens a expropriar.

## Artigo 18.º

**Titulação dos resultados**

Os resultados das operações de emparcelamento são titulados por auto lavrado pela IROA, S. A., nos termos e com os efeitos previstos no artigo 14.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2008/A, de 28 de Julho, ou por contrato de arrendamento celebrado de acordo com a minuta aprovada pelo IROA, S. A.

## CAPÍTULO II

**Emparcelamento da iniciativa dos particulares, das organizações de produtores ou das autarquias locais**

## Artigo 19.º

**Regime**

As operações de emparcelamento da iniciativa dos particulares, das organizações de produtores ou das autarquias locais regem-se pelo disposto no capítulo anterior, com as necessárias adaptações, e pelo disposto nos artigos seguintes.

## Artigo 20.º

**Autorização para elaboração dos projectos**

1 — Compete ao IROA, S. A., autorizar a elaboração do projecto de emparcelamento quando se trate de projecto de iniciativa dos particulares, das organizações de produtores ou das autarquias locais.

2 — Para o efeito previsto no número anterior, os particulares, as organizações de produtores e as autarquias locais devem fazer acompanhar o requerimento de estudo prévio elaborado nos termos do artigo 1.º

## Artigo 21.º

**Aprovação dos projectos**

1 — A autorização para execução dos projectos, após aprovação pelos interessados, compete:

a) Ao Conselho do Governo, mediante parecer do IROA, S. A., nas operações de emparcelamento integral;

b) Ao IROA, S. A., nas restantes operações de emparcelamento.

2 — Ao IROA, S. A., pode propor ao Conselho do Governo, quando tal se justifique, a adopção das medidas necessárias à execução dos projectos.

#### Artigo 22.º

##### Execução dos projectos

A execução dos projectos é da responsabilidade dos interessados, que podem solicitar ao IROA, S. A., ou aos serviços de desenvolvimento agrícola de ilha o apoio técnico necessário.

#### Artigo 23.º

##### Fiscalização da execução dos projectos

Ao IROA, S. A., compete acompanhar a execução dos projectos, acautelando que sejam cumpridas as normas estabelecidas no presente diploma.

### CAPÍTULO III

#### Reclamação

#### Artigo 24.º

##### Legitimidade, forma e prazos

1 — As reclamações apresentadas por proprietários de terrenos sujeitos a emparcelamento, bem como por titulares de direitos, ónus, encargos e contratos que incidam sobre esses terrenos, ou por seu representante legal, são dirigidas ao IROA, S. A., e das suas decisões não cabe recurso.

2 — As reclamações devem ser apresentadas no prazo de 30 dias a contar da data da recepção da notificação ou da data da última publicação do edital.

#### Artigo 25.º

##### Exposição dos elementos à reclamação

Para os fins do artigo anterior, os elementos a que se referem os artigos 8.º e 10.º ficam patentes, para exame pelos interessados, em todos os dias úteis do prazo para reclamar.

#### Artigo 26.º

##### Decisão das reclamações

1 — As deliberações devem ser notificadas aos interessados no prazo de 30 dias a partir do termo do período de reclamação.

2 — Decorrido o prazo referido no número anterior sem que os interessados tenham sido notificados das deliberações, considera-se esta deferida.

#### Artigo 27.º

##### Decisão das reclamações

O direito de reclamação exerce-se sem prejuízo de, em qualquer outra fase das operações, poderem os interessados apresentar as observações que entenderem sobre as questões relativas à execução dos trabalhos.

### CAPÍTULO IV

#### Publicidade e notificação

#### Artigo 28.º

##### Publicidade das decisões com interesse geral

1 — A todas as decisões com interesse geral para as operações de emparcelamento deve ser dada publicidade por anúncio em jornal da imprensa regional.

2 — Independentemente da publicação prevista no número anterior, deve ser efectuada a afixação de editais nos lugares de estilo nos municípios e freguesias em que se situem os terrenos abrangidos.

#### Artigo 29.º

##### Notificação e citação

1 — Todos os actos respeitantes a operações de emparcelamento que interessem individualmente a proprietários ou titulares de direitos sobre os terrenos a emparcelar são notificados aos interessados.

2 — As notificações podem ser pessoais, por carta registada ou por qualquer meio de transmissão escrita e electrónica de dados.

3 — Quando não for possível averiguar a residência dos interessados ou quando a notificação for devolvida, deve recorrer-se a citação edital.

### CAPÍTULO V

#### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 30.º

##### Redimensionamento das explorações

1 — Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 59/91, de 30 de Janeiro, a exploração agrícola economicamente viável de tipo familiar é fixada em 40 ha de área própria.

2 — Nas formas societárias de exploração o valor referido no número anterior será multiplicado pelo número de explorações associadas, até ao limite de três.

#### Artigo 31.º

##### Independência da unidade de cultura

A execução das operações de emparcelamento far-se-á independentemente das áreas mínimas da unidade de cultura.

#### Artigo 32.º

##### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho do Governo Regional, em Ponta Delgada, em 5 de Janeiro de 2010.

O Presidente do Governo Regional, *Carlos Manuel Martins do Vale César*.

Assinado em Angra do Heroísmo em 21 de Janeiro de 2010.

Publique-se.

O Representante da República para a Região Autónoma dos Açores, *José António Mesquita*.