



## 2.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AGUIAR DA BEIRA

– Ata da Reunião de Conferência Procedimental –  
[âmbito do n.º3 do Art.º86.º, para emissão de parecer nos termos do n.º2 do Art.º85.º, do RJIGT]

---

**LOCAL:** Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)

**Reunião realizada em sistema de videoconferência**

**DATA:** 31.março.2022

**HORA:** 10h30m – 12h15m

### **PRESENCAS:**

#### **\_ CCDRC:**

- Zulmira Duarte – *Técnica Superior, representante designada, a presidir a reunião;*
- Ana Carreiró – *Técnica Superior;*

#### **\_ Câmara Municipal:**

- Presidente, Virgílio Cunha;
- Chefe de Divisão: Hugo Lopes;
- Equipa Externa – Síntese Consultadoria em Planeamento, Lda.: Alberto Pedrosa, Serena Tavares.

#### **\_ Entidades:**

- ANEPC – Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil: José Rabaça;
- DRAPC – Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro: Moisés Teixeira;
- ICNF – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP: Paula Almeida, Alice Marques;
- TP – Turismo de Portugal, IP: Paulo Oliveira.

**PROCESSO DA PCGT:** ID 232.

## **A \_ INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO**

Aos trinta e um dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois, pelas dez horas e trinta minutos, realizou-se uma reunião de Conferência Procedimental, nos termos do disposto no n.º3 do Art.º86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT) – na redação dada pelo DL n.º80/2015, de 14/05, com última alteração pelo DL n.º25/2021, de 29/03 –, tendo como objeto a emissão de parecer sobre a **proposta de 2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Aguiar da Beira**, por solicitação da Câmara Municipal (CM).



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Iniciou a reunião Zulmira Duarte, representante da CCDRC, dando as boas vindas aos participantes, passando a transmitir o enquadramento da reunião no RJIGT, dando conta de que este procedimento decorre sob a Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) – da responsabilidade da DGT, prevista no RJIGT, na al. a) do n.º2 do Art.º190.º –, relembrando que na Conferência Procedimental deverão ser transmitidas as posições de todas as entidades convocadas, conforme determina o Art.º84.º do RJIGT, para emissão do parecer nos termos do disposto no n.º2 do Art.º85.º, sobre os seguintes aspetos:

- Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Prosseguiu, a representante da CCDRC, informando que os pareceres emitidos pelas Entidades e remetidos ou disponibilizados na PCGT até ao presente, consideram-se como **Anexo desta Ata**, dela fazendo parte integrante, para além de transmitidos durante a sessão.

Transmitiu, ainda, que face ao objeto, às características da área e da proposta do Plano, foram convocadas para a reunião as seguintes Entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP) e entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE), sendo que a CCDRC preside à CP, pronunciando-se ainda enquanto ERIP e ERAE:

- ARS-C – Administração Regional de Saúde do Centro;
- APA /ARH-C – Agência Portuguesa do Ambiente, IP /Administração de Região Hidrográfica do Centro;
- ANEPC – Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil;
- DGT – Direção-Geral do Território;
- DRAPC – Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro;
- ICNF – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP;
- TP – Turismo de Portugal, IP.

Das Entidades convocadas, as seguintes não se fizeram representar na reunião, tendo, contudo, submetido previamente os respetivos pareceres na PCGT, os quais fazem parte integrante da presente ata:

- APA /ARH-C – Agência Portuguesa do Ambiente, IP /Administração de Região Hidrográfica do Centro;
- DGT – Direção-Geral do Território;

A seguinte Entidade, apesar de regularmente convocada, não se fez representar nem emitiu parecer até à reunião, pelo que, nos termos do n.º3 do Art-º84.º do RJIGT, considera-se que nada tem a opor à proposta de plano:

- ARS-C – Administração Regional de Saúde do Centro.

Da parte da CCDRC, prosseguiu a representante, com a **apresentação do objeto** da reunião e alguns considerandos de enquadramento da proposta presente pela CM:

A Câmara Municipal de Aguiar da Beira apresenta uma proposta de 2.ª Alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), cuja deliberação foi publicada pelo Aviso n.º17831/2019, no Diário da República n.º216, 2.ª série, de 11/11.



Ministério da Coesão Territorial  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

De acordo com os Termos de Referência, a alteração tem como objetivos:

- Adaptar as delimitações de solos urbanos e urbanizáveis constantes no plano ao novo quadro legal que prevê somente a classificação de solo urbano, e que a adaptação terá em consideração o conceito legal em vigor, avaliando, em cada caso, o nível de urbanização ou edificação do solo;
- Será ainda ponderada a adequação do solo a classificar como rústico às definições legais constantes do PDM aos novos regimes jurídicos que integram esta classe de espaços.

A proposta incide sobre o PDM em vigor, cuja Revisão foi publicada pelo Aviso 3852/2013 (DR 53, II-S, 2013.03.15), tendo sido alvo das seguintes alteração/retificação/correção:

- 1.ª Correção Material – pela Declaração 88/2013 (DR 74, II-S, 2013.04.16);
- 2.ª Correção Material – pela Declaração 162/2013 (DR 142, II-S, 2013.07.25);
- 1.ª Retificação – pela Declaração 249/2013 (DR 227, II-S, 2013.11.22);
- 3.ª Correção Material – pela Declaração 50/2014 (DR 55, II-S, 2014.03.19);
- 4.ª Correção Material – pela Declaração 107/2015 (DR 94, II-S, 2015.05.15);
- 1.ª Alteração, por adaptação – pela Aviso 7491/2019 (DR 83, II-S, 2019.04.30);
- 5.ª Correção Material – pela Aviso 10494/2019 (DR 119, II-S, 2019.06.25);
- 6.ª Correção Material – pela Declaração 75/2021 (DR 140, II-S, 2021.07.21).

No Município encontra-se em vigor a Carta da delimitação da REN publicada pela Portaria 315/2012 (DR 197, I-S, 2012.10.11), a qual produziu efeito na data da entrada em vigor da Revisão do PDM.

## **B \_ POSIÇÃO/PARECERES DAS ENTIDADES**

Cada Entidade passou a expor a sua posição, ou, nos casos em que os representantes não participaram na videoconferência, mas disponibilizaram os respetivos pareceres, os mesmos foram transmitidos pelos representantes da CCDRC, fazendo parte integrante da Ata, como Anexo desta.

### **B.1 | CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Foi, pela representante Zulmira Duarte, transmitida a apreciação dos elementos do Plano, e por Ana Carreiró, da REN:

#### **1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO**

A proposta de alteração, presente pela Câmara Municipal, trata predominantemente a integração das novas regras de classificação e qualificação do solo, estabelecidas no RJIGT publicado pelo DL 80/2015, de 14/05, para cumprimento do determinado pelo artigo 199.º do mesmo diploma, na redação dada na alteração pelo DL 25/2021, de 29/03.



## 2. ANÁLISE E PARECER

### 2.1. Procedimento e Instrução Processual

Em termos de instrução processual, os documentos disponibilizados pela CM permitem concluir quanto ao RJGT:

- Publicação em Diário da República da Deliberação da CM de abertura do procedimento, tomada em sessão ordinária de 09.10.2019, em **cumprimento do n.º1 do Art.º76.º e da alínea c) do n.º4 do Art.º191.º**, efetuada pelo Aviso n.º17831/2019 (no DR n.º216, 2.ª série, de 11/11).
- Relativamente à divulgação da deliberação nos meios de comunicação social e na página da Internet da Câmara Municipal, desconhece-se como foi efetuada, uma vez que não são apresentados comprovativos. Esta situação deverá ser esclarecida e sanada, para que se verifique o cumprimento do disposto no já mencionado **n.º 1 do Art.76º do RJGT, bem como da al. a) do n.º3 do Art.º.6º quanto ao direito de participação, e ser ainda disponibilizados na PCGT esses comprovativos**, para transparência do processo.
- Deliberação da CM **em conformidade com o n.º1 do Art.º76.º**, no que se refere à definição do prazo de elaboração (de 24 meses) e do período de participação preventiva.
- Definição da oportunidade e dos Termos de Referência, **em cumprimento do n.º3 do Art.º76.º**.
- Definição da Participação Preventiva, **conforme disposto no nº2 do Artº88º**, com indicação do prazo de 15 dias e das condições para formulação de sugestões.
- Prorrogação do prazo de elaboração, por mais 24 meses, tomada em reunião de 30.12.2021 e publicada em DR através do Aviso n.º4777/2022, de 07 de março, **em cumprimento do previsto no n.º6 do Art.º76.º**.

Relativamente ao prazo determinado pela CM (24 meses) e sua prorrogação (por mais 24 meses, o que corresponde a 11.11.2023), muito embora se verifique que o procedimento se encontra a decorrer dentro do determinado, aproveita-se para transmitir à CM a possibilidade dada pelos diplomas inerentes à suspensão dos prazos de prescrição e de caducidade relativos a todos os tipos de processos e procedimentos, no âmbito das medidas excecionais decretadas pelo Governo de resposta à pandemia por COVID-19, que vigorou entre os dias 09/03/2020 e 03/06/2020 e entre 22/01/2021 e 06/04/2021. Sendo que, ao presente procedimento da CM de Aguiar da Beira, se aplicam, do 1.º período (relativo ao ano de 2020), 87 dias (seguidos), e do 2.º (relativo ao ano de 2021), 75 dias (seguidos), a adicionar à prorrogação.

### 2.2. Conteúdo Material e Documental

A proposta de Plano apresenta o seguinte conteúdo documental – peças escritas e desenhadas:

- Relatório de Fundamentação;
- Proposta de Regulamento;
- Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (N.º 1.1.);
- Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico (N.º 1.2.);
- Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional (N.º 2.2.);
- Atualização do Relatório Ambiental;
- Ficha dos Dados Estatísticos.



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Acrescidas dos seguintes documentos, identificadas na listagem da CM como se tratando dos de apoio à fundamentação da proposta:

- 1\_ Planta 1 – Identificação das alterações propostas [áreas a reclassificar e a requalificar];
- 2\_ Planta 2 – Planta das redes de infraestruturas, transportes e equipamentos [Nível de infraestruturização];
- 3\_ Planta de análise comparativa [PDM vigor / Proposta de alteração];
- 4\_ Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo [Proposta de alteração];
- 5\_ Planta das alterações ao regime da RAN [Identificação das propostas de alteração].

Observados os documentos apresentados e sem prejuízo das situações a complementar elencadas ao longo da apreciação que se segue, verifica-se que maioritariamente se revelam os adequados em termos de conteúdo documental, indo parcialmente ao encontro do disposto no Art.º97.º (Conteúdo documental). Contudo, e uma vez que o procedimento de alteração ao plano deve, conforme estabelece o Art.º119.º do RJGT, seguir com as devidas adaptações o procedimento previsto para a elaboração, estão em falta alguns documentos que se revelam necessários face à alteração de PDM em apreço, concretamente:

- Planta e Relatório dos Compromissos Urbanísticos [prevista na alínea c) do n.º3 do Art.º97.º do RJGT] – “Planta e relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor” ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano – para apoio à proposta, nomeadamente em termos de fundamentação do solo urbano, quanto aos compromissos válidos.
- Programa de Execução e Financiamento e Plano de Sustentabilidade Económica e Financeira [previstos nas alíneas c) e d) do n.º 2 do Art.º97º do RJGT] –

Note-se que as propostas devem ser suportadas por este documento, o qual deve instruir o presente processo de alteração, uma vez que a definição de um quadro de programação temporal e financeira, que garanta a execução das ações e, ainda, o plano de financiamento e sustentabilidade económica e financeira das opções tomadas, que se relacionam entre si, constituem parte integrante do conceito de plano e do processo de planeamento.

Com efeito, caso a CM opte por manter a classificação como solo urbano de áreas que não cumprem o critério estabelecido na alínea c) do Art.º7.º do D.Reg. n.º15/2015, de 19/08, deve:

- O “Programa de Execução” garantir a sua provisão, no horizonte do plano, integrando a sua inscrição (nomeadamente das infraestruturas em falta, execução das UOPG) e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- O “Plano de sustentabilidade económico financeiro” deve demonstrar a existência dos meios financeiros necessários à execução das infraestruturas/UOPG, atendendo nomeadamente ao disposto no n.º3 do Art.º72.º do RJGT:

«a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

*procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;*

- b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;*
  - c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público».*
- Indicadores (qualitativos e quantitativos) que suportem a avaliação prevista no capítulo VIII do RJGT (para elaboração do REOT), em função da proposta – prevista no n.º4 do Art.º97.º do RJGT. Note-se que estes Indicadores são os de monitorização de implementação do Plano, pelo que, face à alteração, haverá lugar a alteração ou novos indicadores, que deverão ser ponderados, nomeadamente, e a título de exemplo, grau de execução de infraestruturas urbanas em falta.

Relativamente ao conteúdo material, o mesmo é analisado ao longo da apreciação, com identificação das matérias em falta ou que necessitem de melhor desenvolvimento.

### 2.3. Cartografia

Conforme referem os Termos de Referência, a cartografia vetorial a utilizar na alteração ao PDM foi homologada pela Direção-Geral do Território, com a especificação de que:

- A cartografia à escala 1:10.000 (do solo rústico) foi homologada por despacho de 01.10.2018;
- A cartografia à escala 1:2.000 (das localidades\_ solo urbano) foi homologada por despacho de 07.05.2019;
- Os ortofotos desta cartografia foram homologados a 15.01.2018.

Por sua vez, nas peças desenhadas, identifica-se no rótulo tratar-se de cartografia produzida pela “Geoglobal, Sistemas de Informação Geográfica, Lda.”, propriedade da CIM Viseu Dão Lafões, com o processos de homologação pela DGT n.º484 (cart. 1:10000) e n.º2539 (cart. 1:2.000), de entre outra informação inerente à cartografia base.

Sobre esta, cabe, contudo, a pronúncia à Direção-Geral do Território (DGT), entidade convocada para a Conferência Procedimental.

### 2.4. Regulamento

A CM apresenta uma proposta de alteração ao Regulamento, desdobrada em dois documentos:

- Versão com as alterações registadas – constituído pelo Regulamento integral, onde as alterações estão identificadas e diferenciadas a cor azul (acrescentado) [R1.2\_Regulamento\_PDMAb\_fev22\_cores];
- Versão completa já com a introdução das alterações [R2\_Regulamento\_PDMAb\_fev22].

No Relatório de Fundamentação a CM apresenta na Parte 5. “Outras alterações nos elementos do PDMAb”, ponto 2.1 (págs. 178 a 207), uma sistematização das alterações ao Regulamento,



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

artigo a artigo, em tabela comparativa entre “PDM em vigor” e “Proposta de alteração” (identificando o texto alterado a cor azul), encontrando-se mais adiante, no Anexo I, a transcrição integral do Regulamento alterado, a cores.

No referido ponto 2.1 do Relatório é dito que *“As alterações introduzidas no articulado regulamentar, visam essencialmente a adaptação ao novo quadro legal, adotando a nova terminologia de classificação e qualificação do solo e ainda clarificar o articulado de alguns artigos e introduzir algumas alterações para ultrapassar alguns constrangimentos que a atual redação tem colocado à gestão urbanística”*.

Muito embora se identifiquem claramente as propostas de alteração que vão para além das diretamente relacionadas com o principal objeto de alteração ao PDM – ou seja, as inerentes às novas regras de classificação e qualificação do solo –, seria útil e mais claro, se a CM identificasse concretamente os artigos que altera por outras razões e efetuasse uma breve explicação (a título de exemplo, identificam-se os novos artigos 12.º-A e 12.º-B, relativos a Preexistências e a Legalização de construções existentes; os artigos 37.º-A a 37.º-C, relativos aos Espaços de Ocupação Turística em solo rústico; o artigo 73.º, relativo aos Estacionamentos).

#### **2.4.1. Notas Prévias**

Entendemos oportuno transmitir os seguintes considerando prévios, genéricos, a atender na presente alteração ao PDM:

**a) De salientar, quanto às alterações introduzidas pela LBGPPSOTU, RJGT e D.Reg. n.º15/2015 de 19/08**, ao nível da classificação e qualificação do solo urbano e rústico, que estas vão muito para além da extinção da categoria de solo urbanizável, compreendendo também o estabelecimento de critérios para a classificação do solo como urbano, a alteração da designação de algumas categorias de solo e o estabelecimento de usos incompatíveis com o solo rústico.

**O D.Reg. n.º15/2015 de 19/08**, vem ainda clarificar, através do n.º2 do Art.º16.º, que:

*«A edificação em solo rústico só pode ser admitida pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal como excecional e limitada aos usos e ações compatíveis com os respetivos critérios de classificação e de qualificação constantes no presente decreto regulamentar, em coerência com o definido no **PNPOT**, aprovado pela Lei n.º58/2007, de 4 de setembro, e com as orientações dos programas regionais».*

**O PNPOT – cuja revisão foi publicada pela Lei n.º99/2019, de 05/09 –, estabelece na sua Norma 74:**

*“Travar a artificialização do solo, adequar a extensão do solo urbano, promover a regeneração, reabilitação, reutilização e revitalização urbana, e restringir a nova edificação dispersa e isolada em solo rústico. O solo rústico deve tendencialmente limitar-se a acolher as atividades económicas relacionadas com as utilizações que lhe são próprias, seguindo as diretrizes que, para o efeito, estejam contempladas nos Programas Regionais. **Por outro lado, as novas construções destinadas a habitação, devem cingir-se ao solo urbano, aglomerados rurais ou áreas de edificação dispersa, nestas últimas nos termos das orientações dos Programas Regionais e salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndio, cheia e inundação e deslizamento de vertentes.**”*



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Neste contexto, com a publicação daquele Decreto Regulamentar e do **PNPOT** revisto, que ocorreram após a entrada em vigor do PDM de Aguiar da Beira e com o qual o presente procedimento de alteração terá de se conformar, a habitação em solo rústico que não seja em aglomerados rurais ou em áreas de edificação dispersa, terá de ser interdita.

**b)** A alteração ao Regulamento deve ser apresentada conforme dispõe as regras gerais de legística constantes do anexo II da RCM n.º77/2010, de 11/10 – Programa de simplificação legislativa SIMPLERIS – recomendando ainda a leitura das regras de redação de atos normativos da Assembleia da República, plenamente aplicáveis a qualquer diploma normativo, como presente regulamento, consultável em:

[https://www.parlamento.pt/DossiersTematicos/Documents/Reforma\\_Parlamento/guialegisticaformal.pdf](https://www.parlamento.pt/DossiersTematicos/Documents/Reforma_Parlamento/guialegisticaformal.pdf)

Elenca-se em particular o seu artigo 10.º, a saber:

“(…)

*Artigo 10.º*

*Alterações, revogações, aditamentos e suspensões*

*1 - As alterações, revogações, aditamentos e suspensões devem ser expressos, discriminando as disposições alteradas, revogadas, aditadas ou suspensas e respeitando a hierarquia das normas.*

*2 - Não deve utilizar-se o mesmo artigo para proceder à alteração de mais de um diploma.*

*3 - Quando se proceda à alteração ou aditamento de vários diplomas, a ordem dos artigos de alteração ou aditamento inicia-se pelo ato que a motiva, seguindo-se os restantes pela ordem hierárquica e, dentro desta, cronológica, dando precedência aos mais antigos.*

*4 - Deve ser prevista a introdução das alterações no local próprio do diploma que se pretende alterar ou aditar, transcrevendo a sistematização de todo o artigo e assinalando as partes não modificadas, incluindo epígrafes, quando existam.*

*5 - A caducidade de disposições normativas ou a sua declaração de inconstitucionalidade ou de ilegalidade com força obrigatória geral pode ser assinalada aquando da alteração dos diplomas em que estejam inseridas.*

*6 - No caso de revogação integral e não substitutiva de um ou vários artigos deve criar-se um artigo próprio para o efeito.*

*7 - Quando a alteração de um artigo implicar a revogação não substitutiva de um dos seus números, a referida revogação deve ser evidenciada na norma de alteração e na norma revogatória final.*

*8 - Não deve alterar-se a numeração dos artigos de um ato normativo em virtude de revogações não substitutivas ou de aditamentos.*

“(…)”

As alterações presentes pela CM incidem sobre seguintes artigos: 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 8.º, 9.º, 10.º, 12.º, 13.º, 14.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 52.º, 53.º, 54.º, 55.º, 68.º, 72.º, 73.º, 74.º, 77.º, 81.º, 82.º, 83.º, 84.º, e Anexo I.

São inseridos os artigos 12.º-A e 12.º-B, 37.º-A, 37.º-B e 37.º-C, e o Anexo III.

São revogados os artigos 56.º a 67.º, 75.º e 76.º, 78.º a 80.º.



## **2.4.2. Apreciação específica:**

### **Capítulo I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1.º - Natureza e âmbito territorial**

- Nada a observar.

#### **Artigo 2.º - Princípios e objetivos estratégicos**

- Nada a observar.

#### **Artigo 3.º - Composição do PDM**

**1 - a)** – Adequar a designação da carta para “Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo”. Reformular, em conformidade, nos restantes documentos (peças escritas e peças desenhadas).

**1 - h)** – Eliminar a carta “Planta de Condicionantes – Áreas percorridas por incêndios”, uma vez que deixam de constituir condicionante com a publicação do diploma do SGIFR, o DL n.º82/2021, de 13/10, que revoga o DL n.º124/2006, de 28/06. Revogar esta alínea.

#### **Artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial a observar**

- Nada a obstar.

### **Capítulo III – USO DO SOLO**

#### **Secção I – Classificação e Qualificação do Solo**

##### **Artigo 8.º - Classificação**

**a)** – Adequada adaptação ao conceito de “*Solo rústico*” da alínea b) do n.º2 do Art.º71.º do RJIGT.

**b)** – Adequada adaptação ao conceito de “*Solo urbano*” da alínea a) do n.º2 do Art.º71.º do RJIGT.

##### **Artigo 9.º - Qualificação**

– Adequada adaptação às categorias de solo urbano, em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19/08, no seu Art.º25.º.

– Relativamente à adaptação às categorias de solo rústico, para que se verifique conformidade com os Art.ºs 17.º, 18.º (Espaços Agrícolas) e 19.º (Espaços Florestais), do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19/08, deverão ser reformuladas no seguinte: - Os “*Espaços Florestais*” devem constituir uma categoria, que por sua vez pode ser dividida em subcategorias (cf. n.º3 do Art.º19.º do RJIGT), nomeadamente em “*Espaços Florestais de Produção*”, “*Espaços Florestais de Conservação*” (utilizando a mesma nomenclatura da proposta da CM) e os Espaços Mistos de uso silvícola com agrícola [cf. alínea c) do já referido n.º3 do Art.º19.º]. Reformular a terminologia em acordo com o diploma e reformular os restantes documentos (peças escritas e desenhadas) em conformidade.

– No que se refere às categorias de solo rústico, está, contudo, em falta a dos “*Espaços de Ocupação Turística*”, não estando, assim, em conformidade com a Planta de Ordenamento (legenda), bem como com artigos subsequentes inerentes a esta categoria. Retificar.



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

– No que se refere às categorias de solo urbano, está em falta a dos “Espaços Verdes”, não estando, assim, em conformidade com a Planta de Ordenamento (legenda), bem como com artigos subsequentes inerentes a esta categoria. Retificar.

## Secção II – Salvaguarda Ambiental

### Artigo 12.º - Condições gerais de edificabilidade

c) – Eliminar/revogar, pela razão já exposta sobre o anterior ponto 1-h) do artigo 3.º.

#### Artigo 12.º-A - Integração e transformação de preexistências

– A CM integra um novo artigo, que vai para além do principal objeto de alteração ao PDM – o de integração das novas regras de classificação e qualificação do solo pelo RJGT. Não obstante poder considerar-se enquadrável no preâmbulo do ponto 2.1 (do Relatório) de apresentação das alterações ao regulamento “(...) e introduzir algumas alterações para ultrapassar alguns constrangimentos que a atual redação tem colocado à gestão urbanística”, para transparência do processo sugere-se que no início do Relatório de Fundamentação, em conjunto com o objeto de alteração ao PDM, seja acrescentada menção às outras alterações que entretanto a CM entendeu oportunas efetuar no mesmo procedimento.

#### Artigo 12.º-B - Legalização das construções existências

– A CM integra um novo artigo – aplica-se o referido na primeira observação ao artigo 12.ºA. Corrigir “*existências*” para “*existentes*”.

1 – Acrescentar uma alínea que exija a garantia de ligação a sistemas de recolha e tratamento de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, proceder à criação de fossas estanques, ou adoção de outras soluções que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequados.

#### Artigo 13.º - Zonas Inundáveis

2 –

a) – Nada a observar.

d) e e) – Na explanação deste artigo na pág.183 do Relatório, parece que a CM pretende eliminar estas duas alíneas – o que carecia da pronúncia da APA/ARH. Contudo, consultando o documento da proposta de Regulamento completa, verifica-se que se mantém, pelo que parece tratar-se de lapso no Relatório a falta das alíneas. Retificar.

3 – Nada a observar.

## Secção III – Salvaguarda Patrimonial

### Subsecção I – Património Edificado

#### Artigo 14.º - Identificação

– Mera clarificação da redação. Nada a observar.

### Subsecção II – Património Arqueológico

#### Artigo 17.º - Conjunto de Sítios Arqueológicos

– Mera clarificação da redação. Nada a observar.

#### Artigo 18.º - Regime

– Mera clarificação da redação. Nada a observar.



### Subseção III – Proteção e Salvaguarda

#### Artigo 19.º - Sistema público de adução e distribuição de água

– Alteração adequada.

#### Artigo 20.º - Sistema de drenagem de esgotos

– Mera clarificação da redação. Nada a observar.

### Secção IV – Sistema Urbano

#### Artigo 23.º - Hierarquia dos aglomerados

– Alterar/conformar a designação com as categorias de solo urbano expressas no artigo 9.º, nomeadamente as do aglomerado urbano de Aguiar da Beira, que deixa de ter “Espaço Residencial”.

### Secção V – Estrutura Ecológica Municipal

#### Artigo 24.º - Âmbito territorial

– Nada a observar.

#### Artigo 25.º - Regime de compatibilidade da estrutura ecológica

– Mera clarificação da redação. Nada a observar.

## Capítulo IV – SOLO RÚSTICO

### Secção I – Disposições gerais

#### Artigo 26.º - Natureza e qualificação

**1** – Eliminar o termo “*funcionais*”, ficando apenas “*Categorias*”, uma vez que com o D.Reg. 15/2015, de 19/08, deixam de existir as categorias operativas e funcionais.

**2** – Reformular a designação das categorias e estabelecer subcategorias, conforme atrás transmitido na apreciação do artigo 9.º, para conformar com o mencionado D.Reg.. Falta a categoria “Espaço de Ocupação Turística”, apresentada mais adiante no artigo 37.º-A e seguintes.

### Secção II – Espaços agrícolas de produção

#### Artigo 28.º - Estatuto de uso e ocupação do solo

**1 e 2** – Nada a observar.

**3 –c)** – Eliminar, uma vez que as novas construções de habitação não são permitidas pelo PNPOT – conforme transmitido nas “**Notas Prévias**” da apreciação/parecer sobre o regulamento, **em 2.4.1. a).**

**3** – Questiona-se qual a razão da troca de alíneas h) e i).

#### Artigo 29.º - Regime de Edificabilidade

**1** – Eliminar, uma vez que as novas construções de habitação não são permitidas pelo PNPOT – conforme transmitido nas “**Notas Prévias**” da apreciação/parecer sobre o regulamento, **em 2.4.1. a).**

**2 e 3** – Cabe a pronúncia ao Turismo de Portugal.



### Secção III – Espaços florestais

#### Artigo 30.º - Caracterização dos espaços florestais

1 – Nada a obstar.

4 e 5 – A CM acrescenta estes, para referir a aplicação de normativos do PROF-CL, nomeadamente em termos de sub-região homogénea, que remete para o anexo do regulamento. Nada a observar, para além da sugestão de identificação do n.º do anexo (Anexo III), cabendo a pronúncia ao ICNF.

#### Artigo 31.º - Estatuto de uso e ocupação do solo

2-b) – Eliminar, uma vez que as novas construções de habitação não são permitidas pelo PNPOT – conforme transmitido nas “**Notas Prévias**” da apreciação/parecer sobre o regulamento, em 2.4.1. a).

#### Artigo 32.º - Regime de edificabilidade

2 – Eliminar, uma vez que as novas construções de habitação não são permitidas pelo PNPOT – conforme transmitido nas “**Notas Prévias**” da apreciação/parecer sobre o regulamento, em 2.4.1. a).

3 e 4 – Cabe a pronúncia ao Turismo de Portugal.

### Secção IV – Espaços de usos múltiplos

#### Artigo 33.º - Caracterização dos espaços de usos múltiplos

1 – Nada a observar quanto à adequação ao PROF-CL, a validar pelo ICNF.

#### Artigo 34.º - Estatuto de uso e ocupação do solo

1 – Nada a observar.

3-c) – Eliminar, uma vez que as novas construções de habitação não são permitidas pelo PNPOT – conforme transmitido nas “**Notas Prévias**” da apreciação/parecer sobre o regulamento, em 2.4.1. a).

#### Artigo 35.º - Regime de edificabilidade

1 – Eliminar, uma vez que as novas construções de habitação não são permitidas pelo PNPOT – conforme transmitido nas “**Notas Prévias**” da apreciação/parecer sobre o regulamento, em 2.4.1. a).

2 e 3 – Cabe a pronúncia ao Turismo de Portugal.

### Secção V – Espaço de exploração de recursos energéticos e geológicos

#### Artigo 36.º - Caracterização dos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

#### Artigo 37.º - Regime de edificabilidade

– Correta adequação da designação da categoria, ao D.Reg..

### Secção VI – Espaço de ocupação turística

– Foi acrescentada uma nova Secção e Artigos 37.º-A “Identificação”, 37.º-B “Condições de ocupação” e 37.º-C “Regime de edificabilidade”.

– A validar pelo Turismo de Portugal.



## **Capítulo V – SOLO URBANO**

### **Secção I – Disposições gerais**

**Artigo 38.º - Regime e âmbito de aplicação**

**Artigo 39.º - Caracterização geral do solo urbano**

**1** – Reformulação adequada.

### **Secção II – Solo Urbano**

**Artigo 40.º - Princípios**

**1** – Nada a obstar.

**Subsecção I – Espaços Centrais**

**Subsecção II – Espaços Habitacionais**

**Subsecção III – Espaços Urbanos de Baixa Densidade**

**Subsecção IV – Espaços de Atividades Económicas**

**Subsecção V – Espaços Verdes**

– Artigos 41.º a 55.º, reformulados em adequação à nova designação de categorias.

### **Secção III – Solo Urbanizável**

– Secção, e artigos 56.º a 67.º, corretamente revogados, por eliminação da categoria de “solo urbanizável”.

## **Capítulo VI – REDE VIÁRIA**

**Artigo 68.º - Hierarquia viária**

– A reformulação efetuada, encontra-se em conformidade com a Planta de Ordenamento. Nada a obstar.

## **Capítulo VII – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO**

### **Secção II – Planeamento e Gestão**

**Artigo 72.º - Áreas de Cedência ao Domínio Público**

– Nada a obstar à clarificação da redação.

**Artigo 73.º - Estacionamento**

– A CM propõe alterar o n.º de lugares de estacionamento para as situações de novas construções e de ampliações superior a 50% da área de construção inicial, e nos empreendimentos turísticos. Vem introduzir, nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, a percentagem de n.º de lugares de estacionamento público a adicionar. Estabelece, ainda, no n.º6, as situações e condições em há lugar a dispensa total ou parcial do cumprimento dos estacionamentos exigidos nos números 1 a 5 do artigo.

**1** – Uma vez que as alterações ao n.º de lugares de estacionamento em construção de edifícios destinados a comércio/serviços/equipamentos, bem como a indústria e armazenagem, são no sentido de reduzir os valores do PDM em vigor, deverá a proposta ser explicada. Para além da falta de explanação, verifica-se o incumprimento da Portaria n.º216-B/2008, de 03/03, por serem propostos valores inferiores aos determinados por este diploma, sem que seja apresentada fundamentação/justificação técnica no Relatório do Plano.

**2 e 3** – A validar pelo Turismo de Portugal.



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

**Secção III – Programação**

**Artigo 74.º - Âmbito e objetivos**

– Nada a obstar.

**Artigos 75.º e 76.º**, revogados, em resultado da eliminação da categoria de “solo urbanizável”.

**Artigo 77.º - Unidades operativas de planeamento e gestão**

**1** – Reformular a designação das UOPG em conformidade com os restantes documentos, nomeadamente com a Planta de Ordenamento. Além disso, ponderar a reformulação da designação da UOPG 1 “*Expansão urbana da vila de Aguiar da Beira*” para uma terminologia mais adequada aos atuais diplomas do ordenamento de território, prescindindo do termo “*expansão*”.

**Secção IV – Execução e Mecanismos de Perequação**

**Artigos 78.º a 80.º**, revogados, em resultado da eliminação da categoria de “solo urbanizável”.

**Artigo 81.º - Condicionantes à Urbanização**

– Nada a obstar.

**Artigo 82.º - Sistemas de Execução**

– Nada a obstar quanto à reformulação da redação. Em conformidade com os sistemas de execução definidos no artigo 147.º do RJGT.

**Artigo 83.º - Mecanismos de Perequação**

– Foi reformulado, mantendo os três mecanismos de perequação previstos no artigo 177.º do RJGT, mas apresentando-se bastante mais desenvolvido do que na versão do PDM em vigor, com definição do modo de determinação dos valores de perequação.

**1** – Não se entende, contudo, o significado da referência ao “*n.º4 do artigo 65.º*”, que parece tratar-se de lapso de identificação do artigo do regulamento do PDM. Retificar, pois aparentemente pretendiam mencionar o artigo relativo à identificação das UOPG.

**Anexo I - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)**

– Adequada eliminação do “Programa de Ação Territorial (PAT)” na UOPG2, uma vez que já não se encontra previsto no RJGT.

– Relativamente à UOPG1 “Vila de Aguiar da Beira”, ver apreciação efetuada sobre a Planta de Ordenamento, nomeadamente sobre o solo urbano da sede de concelho, e reformular no Regulamento em atenção à necessidade de prever/programar, nomeadamente infraestruturas urbanas em falta.

– Relativamente à UOPG2 “Complexo Termal das Termas da Cavaca”, ver apreciação efetuada sobre esta UOPG na Planta de Ordenamento, e reformular no Regulamento em atenção ao elencado nomeadamente sobre o aglomerado das Termas da Cavaca e o EOT.

**Anexo III - Orientações e Determinações do Programa de Ordenamento Florestal do Centro Litoral [PROFCL]**

– É criado um novo Anexo, referenciado no n.º4 do artigo 30.º da presente proposta de alteração ao regulamento do PDM, inerente ao PROF-CL.

– A validar pelo ICNF.



**NOTA:** No Relatório (na explanação da Alteração ao Regulamento – ponto 2.1, págs. 178 a 207), retificar a numeração de Secções e Subsecções incorretas – lapsos.

## 2.5. Ordenamento

As alterações propostas pela CM à Planta de Ordenamento, incidem sobre as plantas 1.1 e 1.2, sobre as quais se efetua a análise seguinte.

### 2.5.1. Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo | N.º 1.1

A proposta de alteração desta carta vem acompanhada pelos documentos:

- Relatório de Fundamentação [nomeadamente através de Fichas por lugar – parte 3];
- Carta 1 – Identificação das alterações propostas [áreas a reclassificar e a requalificar];
- Carta 2 – Planta das redes de infraestruturas, transportes e equipamentos [Nível de infraestruturização];
- Carta 3 – Planta de análise comparativa [PDM vigor / Proposta de alteração];
- Carta 4 – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo [Proposta de alteração];
- Carta 5\_ Planta das alterações ao regime da RAN [Identificação das propostas de alteração].

Não é, contudo, apresentada Carta dos Compromissos Urbanísticos existentes.

Efetua-se a seguinte observação ao Relatório de Fundamentação, quanto à síntese apresentada das alterações nas peças desenhadas, na Parte 5, ponto 1.2 (pág.175):

- Retificar o Quadro inerente à “*Alteração do PDMAB 2021*”, porquanto falta a nova categoria de solo rústico “Espaços de ocupação Turística” (EOT).

#### \_ Legenda

A legenda da Planta de Ordenamento está globalmente em conformidade com a nova designação das categorias previstas no D.Reg. n.º15/2015, de 19/08, com exceção das situações já elencadas na apreciação sobre o Regulamento, umas relativas a designação de categorias, e outras por desconformidades entre os documentos Planta/Regulamento, nomeadamente:

- Os “*Espaços Florestais*” devem constituir uma categoria, que por sua vez pode ser dividida em subcategorias (cf. n.º3 do Art.º19.º do RJIGT), nomeadamente em “*Espaços Florestais de Produção*”, “*Espaços Florestais de Conservação*” (utilizando a mesma nomenclatura da proposta da CM) e os Espaços Mistos de uso silvícola com agrícola [cf. alínea c) do já referido n.º3 do Art.º19.º].

Relativamente à representação gráfica, não parece ter sido adotada a “Norma Técnica - Modelo de dados e sistematização da informação gráfica dos PDM” (nomeadamente, volume II - Anexo III) da Direção-Geral do Território, a que se refere o Aviso n.º9282/2021, de 17/05. Trata-se de uma norma recente, publicada já posteriormente à deliberação da alteração ao PDM, que, contudo, se sugere seja ponderada pela CM, no sentido de uniformização da informação a nível de todo o território.



## **\_ Classificação e qualificação do solo – solo urbano**

**Em termos de solo urbano**, a proposta é no sentido de manter a generalidade da área do PDM em vigor, que se encontrava quer em solo urbanizado quer em solo urbanizável, com um aumento de área de 44,9ha (+4,6%) – de 969,30ha no PDM em vigor, passa para 1014,20ha na proposta de alteração –, que correspondem ao seguinte resumo (apresentado no Quadro 2.12, pág.169):

- Áreas a integrar em perímetro urbano [I]: 51,9ha;
- Áreas a retirar do perímetro urbano [R]: 7,0ha;
- Áreas com alteração de uso [A] – alteração de categoria mantendo a classe: 103,0ha.

O Relatório de Fundamentação elenca – na Parte 3 – os critérios definidos pelo Art.º97.º do D.Reg. 15/2015, de 19/08, referindo ter procedido à análise das áreas à luz dos mesmos, transmitindo que nos perímetros urbanos do PDM em vigor “os níveis de cobertura de todas as redes de infraestruturas, o acesso à rede de equipamentos públicos e o serviço de rede de transportes públicos, são razoáveis e consolidam e reforçam essa condição.” – cf. pág.9. Mais adiante, nos pontos 2.1 a 2.10 (da Parte 3), desenvolvem as Fichas de caracterização e fundamentação por lugar.

As Fichas encontram-se bem estruturadas, com informação escrita e gráfica bem sistematizada, criticando-se apenas o facto de a informação demográfica ser apresentada apenas ao nível da Freguesia e além disso não ser a mais atualizada (apresenta apenas dados de 2001 e 2011, quando existem já alguns dados dos Censos 2021) e não apresentar dados sobre habitação/n.º de edifícios, com a respetiva análise sobre carências/excesso habitacionais. Devem, ainda, atender às projeções demográficas, recentemente disponibilizadas ao município pelo Vice-Presidente desta CCDRC, via CIM Dão Lafões.

Por seu lado, a “Planta das Redes de Infraestruturas, Transportes e Equipamentos” – Carta 2 de apoio à fundamentação da proposta de solo urbano – apresenta informação de traçado de redes (eletricidade, telecomunicações, água, saneamento) na grande parte do solo urbano, rede de transportes públicos a servir a maioria dos lugares e localização de equipamentos por diversos lugares, com predominância na sede de concelho.

### **Sobre as propostas, tecem-se os seguintes considerandos/análise/parecer:**

#### **\_ Transversal a todos os perímetros urbanos da proposta:**

- As Fichas deverão ser completadas com informação demográfica desagregada ao lugar, o mais atualizada possível (são apresentados apenas dados de 2001 e 2011, desagregada à Freguesia, quando existem já alguns dados dos Censos 2021, nomeadamente os recentemente disponibilizados por esta CCDRC às Câmaras Municipais), ter em atenção as projeções demográficas, apresentar dados sobre habitação/n.º de edifícios, com a respetiva análise sobre carências/excesso habitacionais. Devem considerar as projeções demográficas recentemente disponibilizadas ao município.
- A fundamentação das propostas de áreas, que, nomeadamente no Quadro resumo (Quadro 2.11 da pág.163 e seguintes) e nas Fichas (págs. 15 a 162), apresentam como justificação “*Conformação de Perímetros – Área comprometida com edificações*”, carecem de melhor explicação, em especial as que se referem a áreas da ordem de valores superior a 1ha, já que, por um lado não são apresentados Compromissos Urbanísticos e por outros lado não é explicada/comprovada a legalidade das edificações fora dos perímetros



Ministério da Coesão Territorial  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

urbanos do PDM em vigor. Completar a fundamentação com Relatório e Planta de Compromissos e com comprovativos de legalidade das edificações ou da sua existência anterior à revisão do PDM.

- Não podem ser aceites propostas de áreas que se encontrem visivelmente desocupadas, sem identificação de existência de compromissos, sem infraestruturas existentes, sem apresentação de soluções adotadas e infraestruturas urbanas propostas em Programa de Execução (com garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais) e sem que a CM apresente documento sobre sustentabilidade económica e financeira para essa infraestruturaração.
- O solo urbano deverá conformar-se, ainda, com os pareceres sobre a proposta de correção de áreas da REN, emitidos por esta CCDRC e pela APA/ARH, bem como com o parecer da DRAPC sobre as áreas a excluir da RAN.

**– União de Freguesias de Sequeiros e Gadriz (Ponte de Abade, Sequeiros, Gadriz, Arados, Monções)**

- A CM apresenta proposta de reconfiguração dos aglomerados, para integração [I] de várias áreas, retirar [R] três áreas vazias/descomprometidas e alterar [A] a qualificação de uma área.
- Nada a obstar quanto às três áreas a retirar, as quais passam para a classe solo rústico.
- Nada a obstar quanto à área A1, que passa de urbanizável a “Espaço Urbano de Baixa Densidade Nível 1), uma vez que se trata de área central, já infraestruturada e maioritariamente ocupada.
- Sobre parte das áreas integradas [I], por se tratar de pequenos acertos e desde que se apresentem conformadas com condicionantes e restrições de utilidade pública, nada há a obstar. São as áreas 1 a 5, 66, 67 e 69.
- A área I6, por se encontrar em conflito com “Regadio”, deverá ser avaliada pela DRAPC.
- As áreas 62, 64, 65, carecem de apresentação de comprovativos sobre a legalidade das edificações existentes e melhor explicação. Na área 65, não obstante ser servida de algumas infraestruturas, não se visualiza a edificação mencionada na Ficha, não se entendendo o porquê da extensão do aglomerado quando existem áreas por ocupar no aglomerado existente, mais a norte desta área.
- As áreas 63, 68 e 70, sobre as quais é referida a existência de licenciamentos ou loteamento, carecem de apresentação de comprovativos que demonstrem encontrar-se em vigor ou apresentação do respetivo compromisso (Relatório e Planta), consoante a situação.

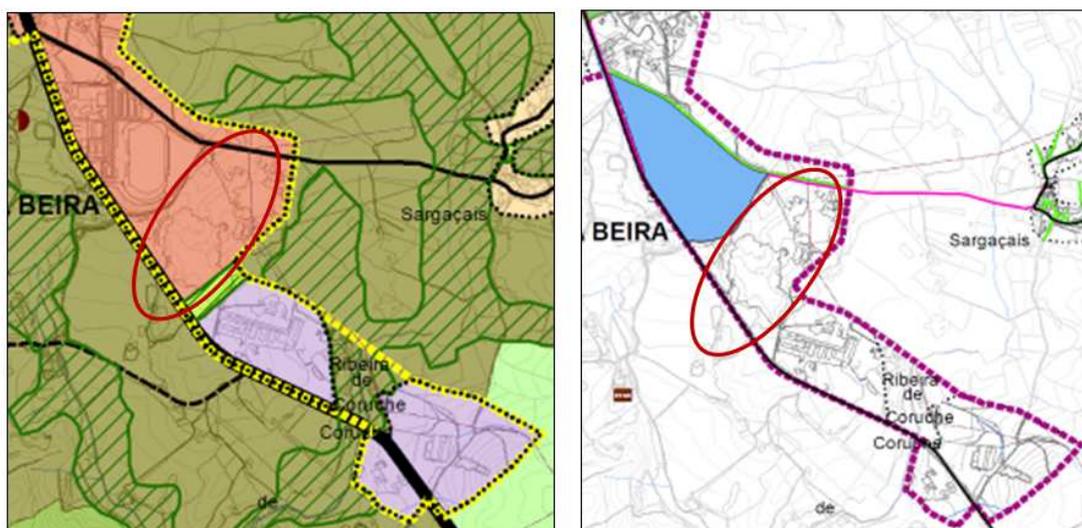
**– União de Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche (Aguiar da Beira, Coruche, Coja, Fonte Arcadinha, Quinta da Estrada, Quinta do Meio, Quinta de Açores, Fumadinha e o lugar de Moinhos)**

- A CM apresenta proposta de reconfiguração doo aglomerados, para integração [I] de 15 áreas, retirar [R] 4 áreas vazias/descomprometidas e alterar [A] a qualificação de 7 áreas.
- Nada a obstar quanto às áreas a retirar R 4 a 8, as quais passam para a classe solo rústico.
- Nada a obstar quanto à área A2, que passa de urbanizável a “Espaços de Atividade Económica” de solo urbano, uma vez que se trata de área maioritariamente ocupada e infraestruturada.



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- Nada a obstar quanto às áreas A3, A4, A5, A6, que passam de urbanizável a “Espaços Habitacionais” de solo urbano, uma vez que se trata de áreas predominantemente edificadas e parcialmente infraestruturadas.
- A área A7 – que passa de urbanizável a “Espaços de Atividade Económica” de solo urbano – adjacente a indústria existente (Lacti - Pedros SA), e sobre a qual a CM refere existência de vários processos de urbanização e compromissos para com aquela indústria, carece de comprovativos sobre licenciamentos e/ou compromissos válidos.
- Quanto à área A13 (72.250,8m<sup>2</sup>), no limite norte de Aguiar da Beira, a proposta é no sentido de passar de urbanizável para “Espaços Verdes” de solo urbano – cf. Planta de Ordenamento. Uma vez que a CM pretende qualificar esta área, atualmente desocupada e desprovida de condições de edificação, para futuro espaço verde de recreio e lazer, terá que a programar se pretender que a mesma integre solo urbano, ou seja, efetuar a sua inscrição no Programa de Execução (e correspondente integração nos Planos de Atividades da CM) e apresentar Plano de Financiamento e sustentabilidade económica, para cumprimento da alínea c) do n.º3 do Art.º7.º do D.Reg.15/2015, de 19/08, bem como ter em conta o disposto no Art.º154.º do RJIGT. Na Ficha (pág. 69), retificar a classificação proposta, que é de solo urbano e não solo rústico. No Quadro resumo 2.11 (pág.163 e seguintes) está em falta esta área A13.
- Sobre parte das áreas integradas [I], por se tratar de pequenos acertos e desde que se apresentem conformadas com condicionantes e restrições de utilidade pública, nada há a obstar. São as áreas 7, 10, 56, 14, 15, 57, 58, 59, 60, 61.
- As áreas I 8 e 9, carecem de apresentação de comprovativos sobre a legalidade das edificações existentes e melhor explicação, pois não se entende a existência daquele número de edifícios em solo rústico do PDM em vigor. Quais os que se referem à Qt.ª dos Açores? E qual a razão de passar a referida Qt.ª para solo urbano? A área 8 da Ficha (pág.44), dos dois lados da estrada, não parece a mesma da proposta na Planta de Ordenamento, onde parece estar representada a área apenas a sul dessa estrada. As propostas necessitam de melhor justificação e clarificação quanto à tradução na Planta.
- Nas áreas I11 (Fonte Arcadinha), I13 (Aguiar da Beira, explicar/comprovar a legalidade das construções existentes, bem como a forma de execução das infraestruturas urbanas em falta. Serão a efetuar pela Câmara Municipal? Nesse caso, deverão ser previstas em Programa de Execução e inscritas nos Planos de atividades, conforme determina o D.Reg.15/2015, de 19/08, na sua alínea c) do n.º3 do Art.º7.º.
- Na área I12, falta explicar a legalidade das construções existentes, verificando-se, contudo, a consolidação do aglomerado existente dos Sargaçais bem como infraestruturas urbanas.
- A área I55 (Aguiar da Beira), carece de apresenta de comprovativos sobre a legalidade das edificações existentes e melhor explicação.
- Identifica-se a seguinte área na sede de Concelho (a sul), que não apresenta evidências de edificações nem de infraestruturas urbanas, pelo que carece de fundamentação/demonstração quanto ao cumprimento dos critérios para integração em solo urbano:



- Relativamente à sede de Concelho, muito embora esteja integrada na UOPG1 – já prevista na revisão do PDM –, não é apresentada informação de que as áreas atrás elencadas, desocupadas e sem infraestruturas urbanas, estejam devidamente programadas com a garantia da sua provisão, uma vez que está em falta o “Programa de Execução, Plano de Financiamento e Sustentabilidade Económica” que fundamente o cumprimento da alínea c) do n.º3 do Art.º7.º do D.Reg.15/2015.de 19/08.

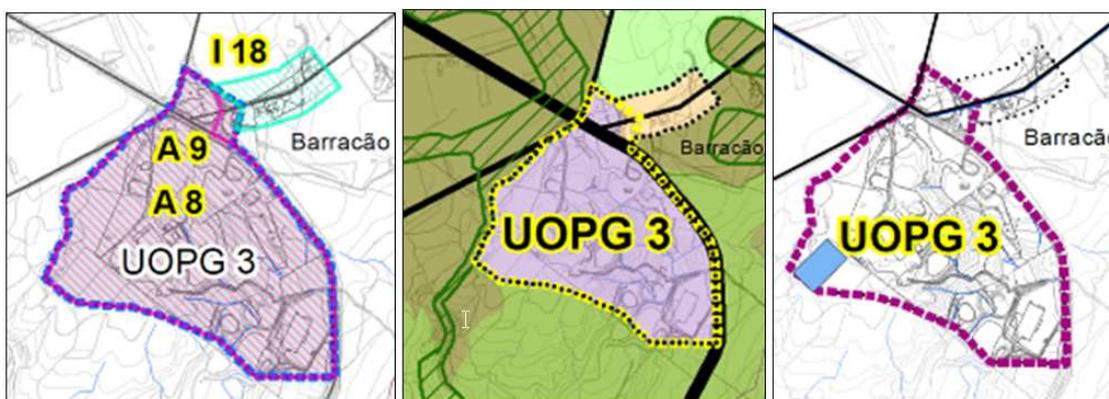
#### – União de Freguesias de Souto e Valverde Coruche (Souto, Valverde, Lezíria, Peroferreiro, Sargaçais, Moçafra)

- A CM apresenta proposta de reconfiguração dos aglomerados, para integração [I] de 5 áreas, retirar [R] uma área vazia/descomprometida e alterar [A] a qualificação de duas áreas.
- Nada a obstar quanto às áreas a retirar, as quais passam para a classe solo rústico.
- Sobre áreas integradas [I], por se tratar de pequenos acertos e desde que se apresentem conformadas com condicionantes e restrições de utilidade pública, nada há a obstar. É o caso da área 17.
- Sobre a área I16 (944,4m<sup>2</sup> – em Souto de Aguiar da Beira), a CM refere que se trata de preexistência legal/anterior ao PDM, estando, contudo, em falta o respetivo comprovativo. Por outro lado, falta também referir na Ficha que se trata de área em REN (na tipologia de CLA) – sobre a qual o Relatório de Fundamentação, na Parte 5, capítulo 4 (pág.222) inerente a “**Alterações na proposta de delimitação da REN**”, expõe que esta situação (mancha 1 de área a retirar da REN) “*implica a futura alteração da Carta da REN, através de um processo de correção material, de acordo com o artigo 19º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 124/2019 de 28 de agosto*”. A aceitação desta área I16 fica, assim, dependente dos pareceres sobre a área de REN, a emitir pela APA e por esta CCDRC. Clarificar, ainda, a falta de coerência entra a área proposta para solo urbano (I16 = 944,4m<sup>2</sup>) e a área de REN (1862m<sup>2</sup>).
- Sobre as áreas I 19 e 20 (70,4m<sup>2</sup> e 2212,6 m<sup>2</sup>, respetivamente – em Valverde), correspondentes às manchas em REN 2 e 3 (tipologia de CLA), aplica-se o já transmitido na apreciação da I16.



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- A área A8 – que a CM pretende requalificar de urbanizável para solo urbano, mantendo a categoria de “Espaços de Atividade Económica” – integra indústrias existentes, encontrando-se já parcialmente ocupada, constituindo a UOPG 3 “Espaço de Atividades Económicas – Polo III - Valverde” já prevista na revisão do PDM. Contudo, muito embora a Ficha refira que a área é servida por infraestruturas urbanas, na observação da Planta de Infraestruturas não se visualizam esta redes, o que deve ser clarificado. A aceitação desta área como solo urbano fica, assim, dependente do comprovativo de existência das infraestruturas urbanas adequadas, bem como da programação da UOPG através da inscrição destas no “Programa de Execução, Plano de Financiamento e Sustentabilidade Económica” que fundamente o cumprimento da alínea c) do n.º3 do Art.º7.º do D.Reg.15/2015.de 19/08.
- A área A9 – 3475m<sup>2</sup>, na continuidade da A8 e também inserida na UOPG3 – segue, por inerência, o transmitido sobre a A8.



- A área I18 a criar como solo urbano, como prolongamento da UOPG3, apresenta apenas umas poucas edificações (e restaurante – que se afigura de apoio à área industrial) e muito embora a Ficha refira serem servidas por infraestruturas urbanas, na observação da Planta de Infraestruturas não se visualizam estas redes. Carece, assim, de melhor explicação e fundamentação, uma vez que não suscita reunir condições para ser classificada como solo urbano.

Fica dependente de melhor justificação, de articulação com a solução encontrada para a UOPG3, podendo ainda ser ponderado pela Autarquia a integração em aglomerado rural (AR), se demonstrado o cumprimento do D.Reg. 15/2015, de 19/08, conforme alínea d) do n.º2 do Art.º23.º:

*“Áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, devendo ser delimitados no plano diretor municipal ou intermunicipal e regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturacão com recurso a soluções apropriadas às suas características”;*

#### **\_ União de Freguesias de Carapito (Carapito)**

- A CM apresenta proposta de reconfiguração dos aglomerados, para integração [I] de 4 áreas.

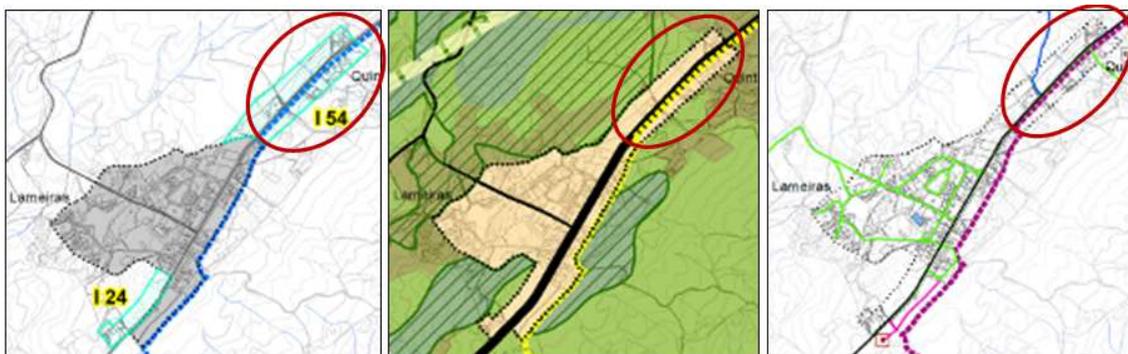


Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- Sobre áreas integradas [I], por se tratar de pequenos acertos e desde que se apresentem conformadas com condicionantes e restrições de utilidade pública, nada há a obstar. É o caso da área 46.
- Tendo em consideração que o aglomerado do Carapito se encontra provido de redes de infraestruturas urbanas e maioritariamente consolidado, a aceitação das I 43 a 45, nas quais se identificam edificações, fica dependente da comprovação do referido pela CM de que se trata de preexistências legalmente construídas.

**\_ União de Freguesias de Pinheiro (Pinheiro, Quinta das Lameiras, Quinta dos Cepos, Quinta dos Matos)**

- A CM apresenta proposta de reconfiguração dos aglomerados, para integração [I] de 5 áreas.
- Sobre áreas integradas [I], por se tratar de pequenos acertos e desde que se apresentem conformadas com condicionantes e restrições de utilidade pública, nada há a obstar. É o caso das áreas 22 e 23 (em Quinta dos Cepos).
- Aceitar a área I21 (Pinheiro) por se localizar em área infraestrutura.
- Na Quinta das Lameiras, a aceitação da área I24 fica dependente da comprovação de se tratar de preexistências legalmente construídas.
- Na Quinta das Lameiras, não se entende o propósito da área I54 (18.095,5m<sup>2</sup>) – Fig. Seguinte –, a qual, pela sua extensão linear ao longo da estrada, desvirtua o conceito de “boa integração no sistema urbano” (referido na Ficha) – quando existem áreas vazias no miolo do aglomerado –, não se visualizam infraestruturas urbanas, as poucas edificações não se afiguram preexistências, e uma parte da área (extremo oeste da I 54) insere-se em REN (mancha 4 – 15.335,5m<sup>2</sup>). Carece, assim, de explicação, sem a qual não pode ser aceite. A Ficha relativa à mancha em REN, na pág.225 do Relatório, não identifica a tipologia de REN, o que deverá ser completado.



**\_ União de Freguesias da Cortiçada (Cortiçada, Cavaca) – falta Caldas de Cavaca**

- A CM apresenta proposta de reconfiguração dos aglomerados, para integração [I] de 8 áreas, e alterar [A] a qualificação de duas áreas.
- Sobre áreas integradas [I], por se tratar de pequenos acertos e desde que se apresentem conformadas com condicionantes e restrições de utilidade pública, nada há a obstar. É o caso das áreas 27 e 28 (na Cavaca).
- Na Cavaca, a aceitação das áreas I 25, 26 e 29, fica dependente da comprovação de se tratar de preexistências legalmente construídas, e mesmo nesse caso, a delimitação deve confinar-se ao edificado, sem mais área, uma vez que o aglomerado apresenta áreas



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

desocupadas (no miolo norte), infraestruturadas, onde deve ser privilegiada a construção. Uma vez que as áreas 26 e 29 conflituam com RAN, ficam ainda dependentes do parecer da DRAPC. As Fichas deviam fazer a menção a estes conflitos.

- Caldas de Cavaca – sobre este aglomerado não é apresentada pela CM qualquer análise.

Por observação da Planta de Ordenamento, verifica-se que no PDM em vigor se trata de uma área em solo urbano inserida na UOPG2 “Complexo Termal das Termas da Cavaca”, de grande dimensão e que abrange maioritariamente solo rústico e os atuais aglomerados urbanos da Cavaca e das Caldas da Cavaca. Na presente alteração, constata-se a pretensão de manter aqueles dois aglomerados urbanos (com redefinição de limite no da Cavaca) e de criar uma nova categoria em solo rústico, de “Espaços de Ocupação Turística” (EOT – de 10,11ha), localizado entre os dois aglomerados.

Observando o aglomerado das Caldas de Cavaca, não se visualiza, contudo, que tenha havido dinâmica nos últimos anos, concretamente desde que entrou em vigor o PDM revisto, nem se visualizam infraestruturas urbanas na planta, pelo que esta área carece de ser avaliada à luz dos novos diplomas e respetivos conceitos e critérios de “solo urbano”, afigurando-se que possa assumir outra categoria e classe de solo mais apropriada (como por exemplo, integrado no EOT – a ponderar pela CM). Não obstante o aglomerado das Caldas de Cavaca poder ser tratado no âmbito da UOPG2, nada é referido na presente alteração ao PDM sobre a execução da UOPG, que, se verifica ser alterada, até porque passa a integrar uma área de “Espaços de Ocupação Turística”, pelo que devem ser redefinidos/alterados os objetivos e orientações para execução, e prevista em “Programa de Execução Plano de Financiamento e Sustentabilidade Económica” que fundamente o cumprimento da alínea c) do n.º3 do Art.º7.º do D.Reg.15/2015.de 19/08. Conformar, ainda, o Regulamento do PDM, quanto a esta UOPG.

- A A11 é relativa à proposta da CM de criação de uma nova categoria em solo rústico, de “Espaços de Ocupação Turística” (EOT – de 10,11ha) – conforme já identificado no parágrafo anterior –, com o objetivo de promover as Termas das Caldas da Cavaca. Nada a obstar quanto à área e categoria proposta, devendo, contudo, ser reformulada a justificação presente na Ficha (pág.119), uma vez que a figura “PAT” já não consta dos instrumentos previstos no RJGT. Caberá, ainda, a pronúncia à entidade Turismo de Portugal.
- Relativamente às áreas I 47 e 48 (na Cortiçada), não se visualiza na Planta de Infraestruturas que existam infraestruturas urbanas e os poucos edifícios não apresentam comprovativo de preexistências, pelo que não se encontra fundamentação para aumento do perímetro, até porque o aglomerado apresenta áreas desocupadas (no miolo norte e miolo sul), infraestruturadas, onde deve ser privilegiada a construção.
- Aceita-se a área I42 (na Cortiçada), por corresponder a um interstício entre área urbana infraestruturada, desde que não apresente conflitos com condicionantes ou servidões. A clarificar.
- Relativamente à área A10 (8,11ha – na Cortiçada), que no PDM em vigor se encontra como urbanizável e a CM propõe integrar em solo urbano na categoria de “Espaços Urbanos de Baixa Densidade Nível 1”, não se encontra fundamentação robusta. Muito embora o arruamento principal apresente rede de infraestruturas urbanas, não é apresentada uma justificação da necessidade de 8ha, quando existem áreas desocupadas no miolo do aglomerado e não é apresentada uma análise demográfica e habitacional nem projeções demográficas ou descrição da dinâmica urbanística/social/económica, que justifique a pretensão. Carece de melhor explicação.



**\_ União de Freguesias de Dornelas (Dornelas, Colheirinhas, Porto de Aguiar)**

- A CM apresenta proposta de reconfiguração dos aglomerados, para integração [I] de três áreas.
- Nada a obstar sobre a área I30, dotado de infraestruturas.
- A aceitação da I31 fica dependente de comprovativo da legalidade das construções.
- A I49, por estender o lugar ao longo do arruamento (a norte) e onde não se verifica rede de infraestruturas, não está suficientemente fundamentada, até porque se visualizam áreas desocupadas e infraestruturas no miolo do lugar. Também não é atestada legalidade do edifício que a nova área pretende abranger.

**\_ União de Freguesias de Eirado (Eirado, Antela, Ancinho, Barranha, Carregais)**

- A CM apresenta proposta de reconfiguração dos aglomerados, para integração [I] de 4 áreas.
- Sobre áreas integradas [I], por se tratar de pequenos acertos e desde que se apresentem conformadas com condicionantes e restrições de utilidade pública, nada há a obstar. É o caso das áreas 33 e 51.
- A aceitação das I 32 e 50 ficam dependentes de comprovativo da legalidade das construções.

**\_ União de Freguesias de Penaverde (Penaverde, Prado, Mosteiro, Moreira, Urgueira, Feitais)**

- A CM apresenta proposta de reconfiguração dos aglomerados, para integração [I] de 7 áreas e de uma alteração [A] de categoria.
- Sobre áreas integradas [I], por se tratar de pequenos acertos e desde que se apresentem conformadas com condicionantes e restrições de utilidade pública, nada há a obstar. É o caso das áreas 35, 39 e 53.
- A aceitação das I34, que se verifica dispor de infraestruturas urbanas, fica dependente de comprovativo da legalidade/preexistências das construções.
- A área I36 (nos Fetais) da Planta 1 (Alterações Propostas) não está coerente com a redefinição do perímetro urbano de Feitais, a sul deste. Apenas se aceitará parte da I36 onde constam edificações, se comprovada a legalidade/preexistências. Sobre a restante área vazia da I36, embora seja identificada rede de infraestruturas, não é fundamentada sua necessidade quando existem áreas desocupadas e infraestruturadas no miolo do lugar. Justificar.
- A área I37, carece de comprovativo de a legalidade/preexistências.
- A área A12 (27,75ha) – que passa de urbanizável a “Espaços de Atividade Económica” de solo urbano – constitui a maior parte de área da UOPG 4 “Espaço de Atividades Económicas – Polo IV - Penaverde” já prevista na revisão do PDM. Sendo que a UOPG engloba, ainda, uma parcela de “Espaços verdes” de solo urbano (em EEM), que constitui uma faixa verde de ligação entre os “Espaços Urbanos de Baixa Densidade” da Moreira e os “Espaços de Atividade Económica”. A fundamentação apresentada pela CM para a área A12, é de que se encontra a decorrer o procedimento de elaboração de um Plano de Pormenor, o que se atesta, face à publicação da deliberação em Diário da República, pelo Aviso n.º6086/2020, no DR n.º72, de 13/04, entendendo-se, assim, tratar-se de uma situação de compromisso, pelo que é aceite.



### **\_ União de Freguesias de Forninhos (Forninhos, Valagotes)**

- A CM apresenta proposta de reconfiguração dos aglomerados, para integração [I] de 4 áreas.
- As áreas I 40 e 41 (em Valagotes) e 52 (em Forninhos), carecem de comprovativo de a legalidade/preexistências.

### **2.5.2. Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico | N.º 1.2**

Conforme refere o Relatório de Fundamentação, na Parte 5 (Outras alterações nos elementos do PDM), ponto 1.3 (Quadro resumo das Alterações nas Plantas de Ordenamento e Condicionantes – pág.177), a alteração a esta carta resulta das alterações ao solo urbano propostas na Planta de Ordenamento 1.1.

Muito embora a legenda da Carta identifique como classificação, “Zonas mistas”, e no Regulamento o artigo 10.º refira que “Para efeito de zonamento acústico o PDMAB define, para todo o solo urbano, à exceção dos espaços de atividade económica, a classificação de zona mista”, a carta em si apresenta erros de grafismo que não permitem visualizar quais as áreas a que é atribuída essa classificação. Aspeto que deverá ser sanado.

Deverá, contudo, conformar-se com a Planta de Ordenamento 1.1 que resultar dos pareceres emitidos pelas Entidades em Conferência Procedimental.

### **2.6. Condicionantes**

Embora no procedimento em apreço não esteja integrada a “Planta de Condicionantes – Áreas Ardidadas”, aproveita-se a oportunidade para referir a recente publicação do diploma do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), pelo DL 82/2021, de 13/10, o qual revoga o DL 327/90, de 22/10, com a última alteração pelo DL 55/2007, de 12/03.

Assim, e sem prejuízo de melhor explicitação por parte do ICNF, transmite-se que nos termos do diploma do SGIFR, as áreas ardidadas deixam de constituir condicionante, pelo que a respetiva Planta poderá ser eliminada, conforme já transmitido na apreciação do Regulamento.

#### **2.6.1. Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional | N.º 2.2**

Deve ser validada pela entidade com competências em razão das matérias abrangidas, DRAPC, convocada para a Conferência Procedimental.

### **2.7. Relatório de Fundamentação**

É devidamente apresentado, sendo um documento essencial na explanação da proposta de alteração ao PDM, em cumprimento do previsto na alínea a) do n.º2 do Art.º97.º do RJIGT.

Sobre o mesmo, atender aos aspetos que vão sendo elencados ao longo da análise e parecer emitidos sobre cada um dos documentos da proposta.



## 2.8. Ficha dos Dados Estatísticos

É devidamente apresentada, em cumprimento do previsto na alínea f) do n.º3 do Art.º97.º do RJIGT, uma vez que se trata de uma proposta que vem alterar nomeadamente áreas e categorias na nova classificação e qualificação do solo.

Não se entende, contudo, que sejam apresentados alguns dos valores ao ano de referência de 2011, quando o presente processo – de Alteração ao PDM – se reporta à atualidade (ano 2022). É o caso do ano de referência de 2011 e ano horizonte de 2020, e também o da população a 2011 e horizonte de 2025, quando, afinal já estamos no ano de 2022. Reformular/atualizar, pois, veja-se que os valores das áreas de solo urbano e de solo rústico e respetivas categorias, são os atuais, ou seja, reportados à presente alteração no ano de 2022.

## 2.9. Avaliação Ambiental Estratégica

### Enquadramento e antecedentes

O Relatório Ambiental (RA) deve avaliar o modo como a proposta de plano contribui para a concretização das metas e objetivos ambientais definidos nos diferentes instrumentos de referência considerados relevantes. Este é um dos documentos que acompanha o plano nos termos da al. b) do n.º2 do Art.º97.º do RJIGT.

A apreciação do “Relatório Ambiental” (RA) e do “Resumo Não Técnico do RA” (RNT), é realizada nos termos do DL 232/2007, de 15/06, alterado pelo DL 58/2011, de 04/05 – regime jurídico da avaliação ambiental estratégica (RJAAE).

A solicitação de parecer às ERAE sobre o documento da primeira fase da AAE, designado pela CM como “Relatório de Definição de Âmbito” (RDA) de Dezembro/2019, anterior a este RA, foi devidamente efetuada, verificando-se o cumprimento do n.º3 do Art.º5.º do RJAAE quanto à primeira fase da Avaliação Ambiental.

No presente RA, a CM identifica e sistematiza os pareceres emitidos pelas ERAE na fase da definição do âmbito e alcance da informação a incluir no RA bem como a ponderação realizada sobre os mesmos – capítulo 3 e anexo III.

No contexto do RDA, esta CCDRC emitiu parecer (via ofício DOTCN 54/20, de 27.01.2020), verificando-se que a presente proposta de Relatório Ambiental integrou genericamente as recomendações efetuadas, mantendo, contudo, matérias que extravasam o âmbito da alteração em apreço, sendo o mesmo assumido pela CM que entende a alteração ao plano como se tratando de: “(...) atualização e revisão do RA que acompanhou o processo da 1.ª revisão do PDMAG.” – cf. pág.20 do RA.

### Estrutura do RA

Globalmente, a estrutura corresponde ao que é pretendido, integrando de modo geral os elementos e matérias previstos no Art.º6.º do diploma do RJAAE e segue nomeadamente o disposto no “Guia da Avaliação Ambiental dos Planos Municipais de Ordenamento do Território” [DGOTDU, novembro/2008] e o “Guia de Melhores Práticas para Avaliação Ambiental Estratégica” [APA, 2012].



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

O Relatório Ambiental é composto por 6 capítulos, nomeadamente:

- 1 – Contexto e Enquadramento;
- 2 – Objeto de Avaliação e Enquadramento da proposta de Alteração;
- 3 – Consulta às Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas;
- 4 – Análise e Avaliação Estratégica por Fator Crítico de Decisão;
- 5 – Plano de Controlo e Quadro de Governança para a Ação
- 6 – Considerações finais;
- Anexos.

Face às Questões Estratégicas (QE) – que a CM assume manter válidas as da revisão do PDM –, Fatores Ambientais (FA) e Quadro de Referência Estratégico (QRE), a Câmara Municipal propõe os seguintes Fatores Críticos para a Decisão (FCD) – em detrimento dos anteriores 4 FCD da Fase do RDA, eliminando o FCD “Desenvolvimento Turístico”:

- 1 – Ordenamento do Território e Desenvolvimento Socioeconómico;
- 2 – Qualidade Ambiental;
- 3 – Riscos Ambientais e Tecnológicos.

### **Apreciação do RA**

O objeto de Avaliação Ambiental está identificado, sendo entendimento da CM que, não sendo a presente alteração suscetível de produzir efeitos sobre o meio ambiente, o RA traduz-se numa atualização e revisão do processo de revisão do PDM – cf. pág.20.

A CM elenca/realça (pág.35) três das 5 Questões Estratégicas (QE) apresentadas na 1.ª fase da AAE da alteração em apreço: 1) Ordenamento do Território; 2) Desenvolvimento socioeconómico; 3) Qualidade de Vida.

Relativamente ao Quadro de Referência Estratégico (QRE), foram genericamente identificados os instrumentos externos adequados à avaliação ambiental do PDM, de âmbito nacional, regional e municipal (Estratégias, Programas e Planos) – cf. Quadro 4 –, verificando-se terem sido acrescentados os sugeridos por esta CCDRC aquando da apreciação do RFC.

São também apresentados os principais objetivos de cada um dos instrumentos do QRE – no Anexo I –, bem como também uma análise de correlação (forte, média ou fraca) entre estes e as três QE do plano – no Anexo II.

No que concerne aos Fatores Ambientais (FA), é apresentada uma análise de correlação entre todos os FA previstos na legislação [da alínea e) do n.º1 do Art.º6.º do RJAAE] e os três FCD determinados, concluindo-se não existir relação com os FA Fauna e Flora.

No que se refere aos Fatores Críticos de Decisão (FCD), a CM efetuou breve reformulação da designação dos apresentados no documento da 1.ª fase – o RDA – e eliminou o anterior FCD2 “Desenvolvimento Turístico”. Parece-nos que a eliminação deste FCD deriva do parecer desta CCDRC ao RDA, quando transmitimos que “(...) particularmente o “Desenvolvimento Turístico” e em especial os Indicadores apresentados, extravasam significativamente os objetivos da Alteração ao PDM em apreço” – cf. se verifica na ponderação efetuada pela CM aos pareceres, apresentada na pág.31 (Quadro 3). Contudo, o parecer desta CCDRC ao RDA foi emitido quando dos objetivos e termos de referência da Alteração ao PDM não constavam matérias inerentes ao Turismo, sendo que, na presente proposta de Plano afinal se vem verificar que existe uma proposta de criação de um Espaços de Ocupação Turística (EOT), traduzida numa



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

nova categoria de solo rústico na Planta de Ordenamento e no Regulamento. O Relatório Ambiental deverá, assim, conformar-se com a presente proposta de Plano (para o que a matéria inerente ao Turismo poderia, eventualmente, ser integrada no atual FCD1 “Ordenamento do Território e Desenvolvimento Socioeconómico”, com apresentação de respetivos indicadores).

Na análise ao RDA esta CCDRC já havia questionado o facto de o documento extravasar (manifestamente) o âmbito da Alteração ao PDM em apreço. Concordámos, no entanto, que:

*«Muito embora se afigure apropriado que o procedimento de alteração ao PDM – até por se tratar do acolhimento das novas regras de classificação e qualificação do solo, obrigatória nos termos do RJGT – adote, com o objetivo de dar continuidade à monitorização de implementação do PDM, os mesmos FCD e se baseie ou atualize os Indicadores anteriormente estabelecidos, deverá, contudo, a atual Avaliação Ambiental efetuar o devido enquadramento desta situação, realçando de entre os da Revisão do PDM, apenas os FCD e Indicadores diretamente relacionados com o objeto de alteração. No final do documento da AAE e conducente a uma Declaração Ambiental atualizada e única/nova do PDM, fará sentido então uma listagem integral dos FCD/.../Indicadores/Unidade/Fonte de informação.»*

A CM mantém o entendimento de que o presente RA “foi elaborado em circunstâncias especiais” e que “as alterações que decorrem deste processo de alteração não são suscetíveis de produzir efeitos sobre o meio ambiente, nem pela sua natureza nem pela sua dimensão, e como esta mesma proposta de alteração não interfere com os modelos de ordenamento e estratégico que resultam e sustentaram a 1.ª revisão do PDMAB, o presente RA traduz-se, apenas, numa atualização e revisão do RA que acompanhou o processo da 1.ª revisão” – cf. pág.20 do RA. Entende que “de uma forma geral mantêm-se válidos os Modelos de Ordenamento e a estratégia que o sustentou e o Modelo de Desenvolvimento Estratégico que tem orientado o quadro de definição e implementação de políticas municipais. Considerando estas especificidades o presente RA traduz-se numa atualização do RA elaborado no âmbito da referida 1.ª Revisão do PDM, por força da aplicação legal do artigo 199.º do RJGT” – cf. pág.102.

Da análise efetuada por esta CCDRC, constata-se, contudo, que o RA não integra as alterações mais relevante da presente proposta. Observando, verifica-se que, embora o desenvolvimento do documento relativamente aos FCD esteja estruturado nos três FCD obtidos no âmbito da Alteração ao PDM em apreço – nomeadamente nos pontos 5 a 7 do capítulo 4 (págs. 40 a 80) –, as matérias integradas neste capítulo – descrição do FCD, critérios, objetivos de sustentabilidade e indicadores – continuam a ser de abrangência/âmbito global, sem que de entre estas se visualize/destaque as diretamente relacionadas com a Alteração. Acresce, que algumas das matérias (novas propostas de ordenamento, redefinição de UOPG) do procedimento em apreço nem são referidas ou devidamente integradas no capítulo 5 e respetivos Quadros. É o caso da proposta de “Espaço de Ocupação Turística (EOT)” como uma nova categoria de solo rústico, e das UOPG antes em solo urbanizável que a CM pretende assumir como solo urbano. Acrescentamos, ainda, face à apreciação de diversas propostas de áreas de solo urbano onde não se visualizam infraestruturas urbanas nem são apresentadas outras soluções adequadas (para as quais terá a CM que ponderar considerá-las solo rústico caso não proponha a respetiva infraestruturização em Programa de Execução), que será



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

necessário integrar critério/objetivos e Indicadores relativos à implementação das infraestruturas urbanas (tipo: área/percentagem de execução nas áreas em falta, para além de eventual indicador sobre população abastecida). A identificação das UOPG e a sua execução/implementação, com destaque para as dos Espaços de Atividades Económicas, são também matérias a integrar, para monitorização dos impactos no ambiente.

Assim, no capítulo 4, no Quadro 6 e pontos 5.1 a 5.7, faltam as matérias inerentes ao novo EOT e às UOPG. No Quadro 11 e pontos 6.1 a 6.7, faltam as matérias inerentes às novas/propostas infraestruturas urbanas, caso a CM pretenda manter como solo urbano as áreas em que se identifica a falta de infraestruturas conforme apreciação da Planta de Ordenamento.

Não obstante o RA carecer de ser completado/reformulado, face às questões e matérias atrás elencadas, verifica-se que nos diversos Quadros inerentes aos Indicadores, são devidamente estabelecidas unidades de medida (métrica) e fontes de informação, são efetuadas análises SWOT, de tendências, efeitos esperados (a completar, também, com as matérias em falta), apresentadas diretrizes de seguimento e Plano de controlo com orientações para a implementação e Quadro de Governança para a Ação. Nas orientações para implementação do Plano de Controlo, são adequadamente apresentados para cada Indicador (nos Quadros), medidas de atenuação inerentes a cada um, bem como o “Valor base”, “Ano do valor base e Fonte”, “Periodicidade” de medição” e “Metas pretendidas”, para monitorização.

No capítulo 5 “Plano de Controlo e Quadro de Governança para a Ação”, a CM assume e estrutura os Quadros 21, 22, 23 e 24, em função dos 4 FCD da Revisão do PDM elaborada em 2012 (os que considerou também aquando da elaboração do RDA da presente Alteração ao PDM) e não dos FCD deste RA. Também neste capítulo 5, nos quatro Quadros atrás identificados, bem como no Quadro 25 “Orientações para implementação do Plano de Controlo”, faltam as matérias atrás identificadas, inerentes à alteração ao plano, e respetivos Indicadores. No Quadro 25, retificar e conformar os valores de solo urbano e de solo rústico, entre documentos.

Uma vez que no capítulo 5 os Quadros 21 a 25 parecem assumir todas as matérias inerentes ao PDM e não apenas as da presente alteração, tal deve ser claramente identificado e de fácil entendimento – eventualmente, destacado/negrito logo no início do capítulo. Clarificar, assim, se estes pretendem substituir os da Revisão do PDM, e conduzir a uma Declaração Ambiental única.

No “Quadro de Governança para a Ação” – Quadro 26, pág.99 –, chama-se a atenção de que existirão outras Entidades que poderão fornecer informação útil à monitorização da AAE na implementação do plano, nomeadamente o INE.

NOTA: Retificar a terminologia utilizada, nomeadamente quando identificam “*reclassificação do solo rústico para solo urbano*” no presente procedimento de Alteração ao PDM. O termo “*reclassificação do solo*”, no contexto desta Alteração ao PDM não é correto, uma vez que não se trata de reclassificação, mas sim de determinação/delimitação do solo urbano ou do solo rústico, em face do novo RJGT e dos critérios do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19/08. A “*reclassificação de solo rústico para solo urbano*” processa-se num procedimento de elaboração, de revisão ou de alteração de Planos de Pormenor com efeitos registais, nos termos do artigo 72.º do RJGT, nomeadamente do seu n.º4.



### Resumo Não Técnico (RNT)

É devidamente apresentado o documento “Resumo Não Técnico” da AAE, o qual incorpora os elementos e informações essenciais referidas no Art.º6.º do RJAAE e permite o cumprimento formal do disposto na alínea i) do n.º1 do referido artigo. Carece, no entanto, de reformulação em conformidade com o referido sobre o RA, nomeadamente quanto ao completamento da informação.

### Conclusão

Face ao exposto, considera-se que a avaliação ambiental da Alteração à 1ª Revisão do PDM de Aguiar da Beira, materializada nos respetivos RA e RNT, dá maioritariamente cumprimento aos requisitos estabelecidos no RJAAE, no n.º1 do Art.º6.º, carecendo, contudo de completamento e reformulação em atenção à apreciação apresentada nos itens anteriores.

Aproveita-se, ainda, a oportunidade para aconselhar a leitura do recente documento publicado pela Direção-Geral do Território (DGT):

*“Formação dos planos territoriais – Questões Estratégicas e Indicadores para a Avaliação Ambiental”, março 2021.*

### 3. RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)

O presente procedimento inclui uma proposta de correção material da REN de Aguiar da Beira, constituída por quatro (4) situações de ajustes em resultado das alterações propostas aos perímetros urbanos e que se destinam a ser integradas em Solo Urbano.

Relativo a esta matéria, o Relatório de Fundamentação integra o ponto 4., do qual constam as fichas de cada área proposta para correção com a sua identificação, área, localização, uso atual, uso proposto, tipologia da REN e fundamentação, bem como a imagem aérea para cada situação. Não foi, no entanto, apresentada a Carta da REN à escala do Plano, com a representação cartográfica da proposta de correção material.

De acordo com a posição assumida pela Comissão Nacional do Território, no âmbito do procedimento de alteração aos planos para adequação aos critérios de classificação e qualificação do solo, apenas podem ficar excluídos da obrigatoriedade de uma nova delimitação da REN ao abrigo do disposto na legislação em vigor – DL n.º166/2008, de 22/08, na sua redação atual – e cumprir as orientações estratégicas, os ajustamentos à REN decorrentes de correções materiais e da transposição da delimitação da REN para novo suporte cartográfico, as situações envolvendo a integração na REN de áreas antes excluídas para fins não concretizados e os ajustamentos decorrentes da delimitação de áreas ao abrigo de regimes legais específicos.

Assim, das propostas apresentadas, considera-se que apenas as situações 1, 2 e 3 reúnem condições para enquadramento num procedimento de correção material da REN, nos termos da alínea a) do n.º1 do artigo 19.º do RJREN, por configurarem correções de erros na delimitação da REN, o qual terá de ser concretizado autonomamente e instruído de acordo com o formulário disponível no portal da CCDRC, *FAQ – Perguntas e Respostas Frequentes n.º17*, do separador *Ordenamento*, a ocorrer em paralelo ao atual procedimento de alteração do PDM.



Ministério da Coesão Territorial  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

Acrescenta-se que, nos termos do disposto no artigo 18.º do RJREN, no âmbito do presente procedimento devem, também, ser reintegradas na REN as áreas que foram excluídas em procedimentos anteriores com vista à sua ocupação urbana e que sejam agora classificadas como solo rústico, para além de outras áreas que sejam classificadas como solo rústico em resultado da apreciação que vier a ser efetuada pelas entidades na conferência procedimental à proposta de ordenamento e que tenham sido excluídas da REN na revisão do PDM.

#### 4. CONCLUSÃO DO PARECER DA CCDRC

Em síntese, da apreciação efetuada anteriormente, destacam-se os seguintes aspetos a reformular e/ou completar:

1. Disponibilizar na PCGT os comprovativos da divulgação da deliberação de alteração ao PDM efetuados na comunicação social e Internet – cf. identificado no anterior ponto 2.1;
2. A proposta de Plano deve ser completada com os documentos em falta identificados no anterior ponto 2.2;
3. O Regulamento deve ser corrigido/reformulado, de acordo com as indicações dadas no ponto 2.4;
4. Algumas das propostas de classificação de solo urbano não se encontram suficientemente fundamentadas/sustentadas – caso a CM pretenda manter em solo urbano áreas que não respeitem os critérios do n.º3 do Art.º7.º do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19/08, nomeadamente as desocupadas/desprovidas de infraestruturas urbanas, deverá integrar as mesmas no Programa de Execução (e correspondente inscrição nos Planos de Atividades da CM) e apresentar Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica, conforme exposto sobre a Planta de Ordenamento no anterior ponto 2.5.1;
5. Na Planta de Ordenamento, reformular a designação da categoria e subcategorias inerentes ao Espaço Florestal, em acordo com o Art.º19.º do D.Reg. 15/2015, de 19/08, conforme exposto na análise sobre a legenda, no ponto 2.5.1;
6. Atender às observações efetuadas sobre o Relatório Ambiental, identificadas no anterior ponto 2.9, com vista ao seu completamento e melhoria;
7. Relativamente ao processo de proposta de alteração/correção à REN e de exclusão de áreas, reformular em atenção ao exposto no ponto 3.

Face ao exposto e nos termos do n.º2 do Art.º85.º do RJIGT, a **posição desta CCDR** é de emissão de **Parecer favorável condicionado** à correção, reformulação e completamento do processo, de acordo como referido neste parecer, e **posterior validação em sede de concertação** –devendo, ainda, ser atendidas as considerações apresentadas na apreciação –, uma vez que e sem prejuízo dos pareceres das Entidades convocadas para a Conferência Procedimental:

**a) Quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis:**

- A divulgação da deliberação da Câmara Municipal de alteração ao PDM deve ser efetuada na comunicação social e Internet, para cumprimento do **n.º 1 do Art.76º do RJIGT, bem como da al. a) do n.º3 do Art.º.6º** – cf. ponto 2.1;
- A proposta de Plano deve ser completada com os documentos em falta: “Planta e Relatório dos Compromissos Urbanísticos” que ateste os compromisso válidos de



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

apoio à fundamentação da proposta, Programa de Execução e Financiamento e Plano de Sustentabilidade Económica e Financeira” e “Indicadores (qualitativos e quantitativos)” que suportem a avaliação prevista no capítulo VIII do RJIGT (para elaboração do REOT), para cumprimento, respetivamente, da **alínea c) do n.º3, alíneas c) e d) do n.º2, e do n.º4, todos do Art.º97.º do RJIGT** – cf. ponto 2.2 da apreciação;

- A proposta de redução do número de lugares de estacionamento, no artigo 37.º do Regulamento, está em incumprimento da Portaria n.º216-B/2008, de 03/03, por serem propostos valores inferiores aos determinados por este diploma, sem que seja apresentada fundamentação/justificação técnica no Relatório do Plano – cf. ponto 2.4;
- Embora não fazendo parte da proposta de Alteração ao PDM presente pela CM, esta CCDRC entende oportuno alertar para situações que se verificam na redação do Regulamento publicado, que não dão cumprimento ao **Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19/08, e ao PNPOT**. É o caso de situações que se elencam na apreciação ao Regulamento, nomeadamente de ocupações e utilizações em solo rústico que não respeitam na íntegra o **n.º3 do Art.º16.º** do mencionado D.Reg., e a admissão de novas habitações em solo rústico, que não sejam Aglomerados Rurais ou Áreas de Edificação Dispersa, que não respeitam a **norma 74 do PNPOT** – cf. ponto 2.4;
- Algumas das propostas de classificação de solo urbano não se encontram suficientemente fundamentadas/sustentadas nos critérios do **Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19/08**, em particular do seu Art.º7.º, do qual se destaca a alínea c) do n.º3 – nomeadamente por não se visualizarem edificações, compromissos ou infraestruturas, e não serem apresentadas soluções apropriadas e propostas de infraestruturas, quer no Relatório de Fundamentação quer no Programa de Execução e Plano de Financiamento (documentos estes que não são apresentados), não dando, assim, cumprimento à **alínea c) do n.º3 do Art.º7.º do D.Reg., bem como aos n.ºs 1 a 3 do Art.º72.º do RJIGT**, quanto à necessidade de demonstração da sustentabilidade económica (documento que também não é apresentado) – cf. ponto 2.5.1;
- A proposta de plano deve conforma-se com a carta da REN, nomeadamente quanto à posição/pareceres sobre correção das áreas, emitidos por esta CCDRC e pela APA – cf. ponto 3

**b) Quanto à compatibilidade/conformidade com outros IGT:**

**PROF-CL** – Encontra-se em vigor o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, publicado pela Portaria n.º56/2019, de 11/02, com Declaração de Retificação n.º16/2019, de 12/04, com o qual o PDM deve apresentar-se compatível. Verificação a efetuar pela entidade competente em razão da matéria, o ICNF, convocado para a Conferência Procedimental.

**PNPOT** – A proposta apresentada não se conforma com o PNPOT, nomeadamente com a sua norma N74: *“Travar a artificialização do solo, adequar a extensão do solo urbano, promover a regeneração, reabilitação, reutilização e revitalização urbana, e restringir a nova edificação dispersa e isolada em solo rústico. O solo rústico deve*



Ministério da Coesão Territorial  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

*tendencialmente limitar-se a acolher as atividades económicas relacionadas com as utilizações que lhe são próprias, seguindo as diretrizes que, para o efeito, estejam contempladas nos Programas Regionais. Por outro lado, as novas construções destinadas a habitação, devem cingir-se ao solo urbano, aglomerados rurais ou áreas de edificação dispersa, nestas últimas nos termos das orientações dos Programas Regionais e salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndio, cheia e inundação e deslizamento de vertentes".*

Face ao exposto, sugere-se realização de uma Reunião de Concertação com a Câmara Municipal, nos termos do previsto no n.º1 do Art.º87.º do RJIGT, podendo ser oportuno a Autarquia integrar aí o procedimento de correção material da REN.

## **B.2 | ANEPC – Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil**

O representante, José Rabaça, transmitiu sucintamente o parecer, de teor favorável, conforme explicitado no documento que disponibilizou na PCGT – o qual se considera como anexo à presente Ata.

## **B.3 | DRAPC – Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro**

O representante, Moisés Teixeira, transmitiu sucintamente o parecer, de teor favorável, conforme explicitado no documento que disponibilizou na PCGT – o qual se considera como anexo à presente Ata.

## **B.4 | ICNF – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.**

A representante, Paula Almeida, transmitiu sucintamente o parecer, de teor favorável condicionado, conforme explicitado no documento que disponibilizou na PCGT – o qual se considera como anexo à presente Ata.

## **B.5 | TP – Turismo de Portugal, I.P.**

O representante, Paulo Oliveira, transmitiu o parecer, de teor favorável condicionado, conforme explicitado no documento que disponibilizou na PCGT – o qual se considera como anexo à presente Ata.

## **B.6\_\_ Pareceres das entidades que não compareceram à reunião**

De seguida, a representante da CCDRC, Zulmira Duarte, transmitiu sucintamente os pareceres disponibilizados pelas Entidades que não se fizeram representar na reunião.



### **B.6.1 | APA /ARH-C – Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. /Administração de Região Hidrográfica**

A entidade não se fez representar, tendo disponibilizado na PCGT o respetivo parecer, de teor favorável condicionado – o qual se considera como anexo à presente Ata.

### **B.6.2 | DGT – Direção-Geral do Território**

A entidade não se fez representar, tendo disponibilizado na PCGT o respetivo parecer, de teor favorável condicionado – o qual se considera como anexo à presente Ata.

## **C \_ CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO**

Foram ouvidos os representantes e registada a posição manifestada por cada serviço ou entidade da administração direta ou indireta do Estado, de acordo com o estabelecido no n.º2 do Art.º84.º do RJIGT, e conforme registado em Ata e/ou respetivo documento/parecer anexo.

**Os Pareceres emitidos pelas Entidades que foram disponibilizados no processo na PCGT – separador “Acompanhamento”; subseparador “Conferência Procedimental” –, consideram-se anexados à presente Ata, dela fazendo parte integrante.**

Conclui-se, assim, que nos termos do disposto no n.º2 do Art.º85.º do RJIGT, **a proposta de Plano:**

- **Dá genericamente cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis, com exceção** das que se encontram devidamente identificadas nos pareceres de cada Entidade, e identificado na parte B e/ou anexo da presente Ata;
- Encontra-se genericamente em **conformidade ou compatibilidade com os programas territoriais existentes, com exceção** das devidamente identificadas nos pareceres de cada Entidade, conforme parte B e/ou anexo da presente Ata.

Em resultado da ponderação das posições manifestadas pelas Entidades nesta Conferência Procedimental e dos interesses em presença, poderá a Câmara Municipal promover reunião de concertação, nos termos do Art.º87.º do RJIGT, com vista à obtenção de uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas, com as Entidades que se tenham manifestado desfavoravelmente ou que tenham imposto condições à emissão de parecer favorável, nomeadamente com a ARH-C e com a CCDRC, ou outras que a CM entenda necessárias.

Da reunião foi elaborada Ata, aprovada pelos participantes e assinada pelos representantes da CCDRC, a qual será posteriormente disponibilizada na PCGT.

Nada mais havendo a acrescentar, foi dada por encerrada a reunião pelas 12h15m.



Ministério da Coesão Territorial  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

Comissão de  
Coordenação e  
Desenvolvimento  
Regional do Centro  
(CCDRC)

Zulmira Duarte  
(a presidir a reunião)

Ana Carreiró  
(Técnica Superior)

**ANEXOS** – Pareceres emitidos pelas Entidades, disponíveis na PCGT  
[separador “*Acompanhamento*”; subseparador “*Conferência Procedimental*”]:

- Parecer da APA/ARH-C;
- Parecer da ANEPC;
- Parecer da DGT;
- Parecer do DRAPC;
- Parecer do ICNF;
- Parecer do Turismo de Portugal.

ZD/