10. Plano de Pormenor da Coitadinha - Abertura de Procedimento de Alteração Simplificada – Para deliberação

---- A Senhora Presidente deu conta da informação prestada pelo Serviço de Planeamento e Sistema de Informação Geográfica (SIG), em 14 de agosto corrente, que ora se transcreve: *"Exmo. Sr. Chefe da DMUP, - **1) ÂMBITO** - **1.1** O Plano de Pormenor da Coitadinha (PPC) encontra-se em vigor conforme a publicação do Aviso n.º 22765/2022, de 28 de novembro. - **1.2** Na sequência de questão concreta referente ao aproveitamento residencial do 1.º piso dos lotes com uso comercial/serviços com notação de 1 asterisco na legenda da planta de implantação, os serviços analisaram e solicitaram parecer jurídico à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT, IP). - **1.3** A tabela a seguir apresenta breve cronologia dos factos: ----------*

---- Tabela 1 – Cronologia processual. ----------

Pedido de parecer jurídico realizado em 20/08/2024
Comunicação da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I.P.
Proc.: 100.20.001.00084.2024
Ref.: S32211-202512-CD
Data: 29/12/2025
Assunto: Pedido de Parecer – Viabilidade de construção de novo edifício para habitação multifamiliar, ao abrigo do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro
Processo: 04/2026/5/0 [E/1099/2026] de 05/02
Requerente: Construção arquitetural sustentável futuro, Lda. [(CASF, Lda.); NIPC:513192093]
Local: Rua Cidade de Viena, lote n.º 121, Coitadinha, Salvaterra de Magos, freguesia de Salvaterra de Magos

Assunto: Informação Prévia do n.º 1 do art.º 14. - RJUE - Informação Sobre a Viabilidade de Realizar Determinada Operação Urbanística. Consulta interna.
Processo: 02/1999/646/0 (volume XV/XV) - E/3388/2026 de 28/04
Titular: Construções Arnaldo Dias, Lda. [NIPC: 500 510 580]
Requerente: Construção arquitetural sustentável futuro, Lda. [(CASF, Lda.); NIPC:513192093]
Local: Lote 121 da Urbanização Vila Magos, Salvaterra de Magos, freguesia de Salvaterra de Magos.
Assunto: Petição/Exposição - Urbanismo - Processo Existente. Dinâmica de alteração simplificada do Plano de Pormenor da Coitadinha (Artigo n.º 123.º do RJIGT).

***1.4** A questão em epígrafe surge no âmbito do **processo camarário de obras particulares n.º 04/2026/5/0** (E/1099/2026) e da operação de loteamento com **processo camarário n.º 02/1999/646/0** (volume XV/XV) - E/3388/2026 de 28/04], com alvará de licença de loteamento n.º 5/2001, vigente conforme o 3.º aditamento ao alvará, com título de licenciamento de 26/02/2026. - **1.5** Na sequência da informação técnica do SPSIG/DMUP de 26/07/2024 que invoca a problemática em 1.2), a CCDR LVT, IP, dá resposta via ofício com ref.ª n.º S32211-202512-CD, relativo a Pedido de Parecer – viabilidade de construção de novo edifício para habitação multifamiliar, ao abrigo do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro. De acordo com a análise da CCDR LVT, IP: - **a)** Procedimento de alteração: A alteração do uso comercial para habitacional no lote n.º 121 é viável, mas exige a alteração prévia do PPC. - **b)** Aplicação do Simplex Urbanístico: Pode ser aplicado o artigo 18.º do DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que permite o recurso ao mecanismo de alteração simplificada de Planos Territoriais (art.º 123.º do RJIGT). - **c)** Interpretação extensiva: Embora o solo esteja qualificado como "Espaço Habitacional", a CCDR LVT, IP, entende que o regime simplificado se aplica às situações em que o IGT impõe usos comerciais compatíveis (quem permite o mais, permite o*

*menos). - **d)** Controlo prévio: Após a alteração do PPC, será necessária a alteração da licença de loteamento. - **1.6** Conforme se apresenta mais à frente, a modificação implica alteração da planta de implantação e regulamento. - **1.7** O Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, conhecido como "Simplex Urbanístico", introduziu um conjunto de medidas destinadas à simplificação dos procedimentos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, assumindo igualmente como objetivo o reforço das condições para a disponibilização de habitação. - **1.8** Neste contexto, o artigo 18.º do referido diploma veio estabelecer um mecanismo específico para a reconversão e construção de imóveis para uso habitacional, remetendo para o regime simplificado de alteração dos planos territoriais quando esteja em causa a compatibilização da utilização habitacional com áreas ou regras de uso previstas nos instrumentos de gestão territorial. - **1.9** É neste novo enquadramento legal que se coloca a oportunidade de proceder à adaptação do Plano de Pormenor da Coitadinha (PPC), de forma a acolher a possibilidade de utilização habitacional em determinados pisos de lotes onde o Plano atualmente estabelece a obrigatoriedade de utilização para comércio ou serviços. - **1.10** Assim, a presente iniciativa visa adequar o regime do Plano de Pormenor às possibilidades introduzidas pelo artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, conferindo maior flexibilidade à utilização dos lotes abrangidos e reforçando a capacidade de acolhimento de uso habitacional. - **1.11** A alteração do Plano não constitui uma aprovação antecipada das operações urbanísticas que venham a ser promovidas em cada lote, mas antes a criação de um quadro de possibilidade urbanística que permita a utilização habitacional pretendida, ficando a sua concretização efetiva condicionada à demonstração, em cada caso, do cumprimento de todas as normas legais, regulamentares e parâmetros urbanísticos aplicáveis. - **1.12** Supletivamente ao procedimento de alteração simplificada, e sem prejuízo da autonomia jurídica de cada uma das operações, propõe-se a realização das correções materiais à frente indicadas, que por economia processual, fazem parte do procedimento de alteração simplificada. - **2) ELEMENTOS A MODIFICAR -** Considerando*

o âmbito da problemática, apresentam-se os elementos do Plano a submeter a modificações. - ***2.1 Regulamento -*** *É alterado o n.º máximo de fogos, pelo que o artigo 28.º deverá apresentar a densidade habitacional em conformidade, conforme tabela a seguir. ----------*

---- Tabela 2 – Artigo a alterar – regulamento do plano. ----------

Artigo existente	***Artigo proposto***
Artigo 28.º *Condicionantes* *1 - O número máximo de pisos e de fogos dos edifícios de habitação coletiva, das moradias unifamiliares isoladas e geminadas, das moradias unifamiliares em banda, das construções destinadas a habitação unifamiliar/comércio/artesanato/indústria compatível, vêm indicados em tabela constante na Planta de implantação.* *2 - A densidade habitacional é de 47 fogos/ha.* *3 - O índice de utilização é de 0,813.*	*Artigo 28.º* *(…)* *1 – (…).* *2 - A densidade habitacional é de 55 fogos/ha.* *3 – (…)*

2.2 Planta de implantação - *As modificações incidem na área cartografada, tabela urbanimétrica, afetando 35 lotes, e setor das notas da legenda. Os lotes abrangidos são: L66, L67, L68, L69, L70, L71, L72, L73, L74, L109, L110, L111, L112, L113, L114, L115, L116, L117, L118, L119, L120, L121, L122, L123, L124, L125, L126, L127, L129, L132, L133, L136, L137, L138, L139. A tabela a seguir esclarece sobre a relação de n.º máximo de fogos, atendendo à*

proporção existente (simples média aritmética): ----------

---- Tabela 3 – Relação de lotes alterados ----------

N.º de lote	***N.º máx. de fogos (atual)***	***N.º máx. de fogos (alteração)***
L66	*12*	*16*
L67	*15*	*20*
L68	*15*	*20*
L69	*15*	*20*
L70	*15*	*20*
L71	*15*	*20*
L72	*15*	*20*
L73	*15*	*20*
L74	*15*	*20*
L109	*15*	*20*
L110	*15*	*20*
L111	*15*	*20*
L112	*15*	*20*
L113	*15*	*20*
L114	*15*	*20*
L115	*15*	*20*
L116	*15*	*20*
L117	*15*	*20*
L118	*15*	*20*
L119	*15*	*20*
L120	*15*	*20*
L121	*12*	*16*
L122	*9*	*12*
L123	*9*	*12*
L124	*9*	*12*

L125	*9*	*12*
L126	*9*	*12*
L127	*12*	*16*
L129	*11*	*15*
L132	*16*	*21*
L133	*15*	*20*
L136	*10*	*13*
L137	*10*	*13*
L138	*15*	*20*
L139	*12*	*16*
Soma	***470***	***627***

---- A alteração torna admissível +157 fogos, conforme se verifica pela tabela anterior.

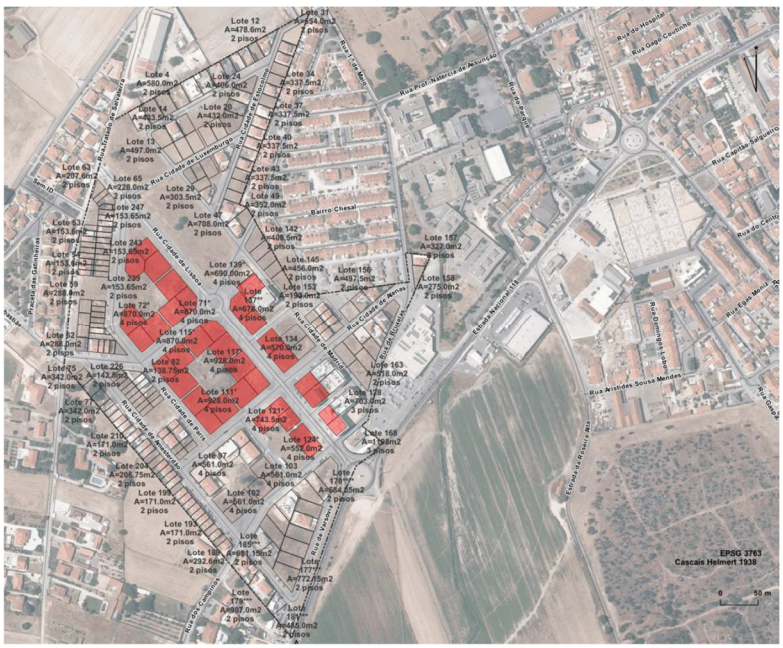


Figura 1 – Lotes abrangidos pela alteração. ----------

---- Para além da tabela a alteração implica atualizar as respetivas normas associadas aos lotes

*em questão e que impedem a uso residencial no 1.º piso, apresentando o seguinte teor (localizadas na legenda da tabela urbanimétrica da planta de implantação): • * 1.º piso destinado a comércio ou serviços; • ** 1.º piso destinado a comércio ou serviços e 2.º piso destinado a serviços ou habitação. - A proposta implica modificar no sentido de estabelecer: • * 1.º piso destinado a comércio, serviços ou habitação; • ** 1.º piso destinado a comércio, serviços ou habitação e 2.º piso destinado a serviços ou habitação. -* ***2.3 Oportunidade de realizar correções - 2.3.1*** *Erro material é um conceito que se refere a uma incorreção óbvia e manifesta num documento, ato administrativo ou decisão judicial, que não afeta o mérito, o conteúdo essencial ou a vontade subjacente do autor do ato. Em termos práticos, um erro material é uma falha de exteriorização ou de expressão, e não um erro de julgamento ou de substância. O conceito é transversal e encontra-se consolidado no DL n.º 4/2015, de 07/01 - Código do Procedimento Administrativo (CPA), no seu Artigo 174.º sobre a Retificação dos atos administrativos. Em resumo, a chave do erro material é a sua natureza acessória: é um engano na comunicação ou registo do que foi decidido, e não um engano naquilo que se decidiu. -* ***2.3.2*** *As correções materiais são obrigatórias e passíveis de correção, a todo o tempo. Os elementos a corrigir correspondem a 06 incongruências detetadas na planta de implantação, subsumíveis no* ***artigo 122.º, n.º 1, alínea b)****, do DL n.º 80/2015, de 14/05 - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT]. -* ***2.3.3*** *Procedem-se às seguintes correções: -* ***a)*** *O rótulo da legenda do tema do zonamento acústico deverá ser removido, pois a área do plano situa-se integralmente em zona mista, vide relatório; -* ***b)*** *Na tabela de elementos gerais e indicadores urbanimétricos, na soma da área total de construção em lotes cedidos, onde se lê "5400.0", deve ler-se "13113.0"; -* ***c)*** *Correção da descrição do lote 178, pois possui tipologia do edifício como "Moradia isolada" e não como "Moradia geminada", vide antecedentes e por exemplo, o alvará de loteamento; -* ***d)*** *Retificação da omissão da linha de limite de lote entre os lotes 88 e 89 e 93 e 94; -* ***e)*** *Retificação da escala da janela associada à*

legenda rótulo, dimensão da cercadura e coordenadas arredondadas à unidade; - ***f) Na legenda da tabela urbanimétrica, onde se lê: -*** *"**** Possibilidade de instalação em todos os pisos de: comércio, indústria compatível, artesanato e estacionamento em cave.", deve ler-se (em conformidade com versão anterior do PPC: - "**** Possibilidade de instalação em todos os pisos de: comércio ou serviços, indústria compatível, artesanato e estacionamento em cave.". -* ***3) ALGORITMO/PROCEDIMENTO - 3.1*** *A elaboração da* ***alteração simplificada está prevista no artigo 123.º, n.º 1, alínea c)*** *[Alteração do número de fogos ou tipologias, bem como de características de desenho urbano e de edificação sem impacto nos demais parâmetros urbanísticos] do* ***RJIGT****. Segundo o n.º 3 do mesmo artigo, compete à CM, a quem cabe deliberar sobre a sua realização, onde também deve constar os prazos de elaboração do plano e o período de participação para formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre questões que possam ser consideradas na elaboração do plano, que não deve ser inferior a 20 dias. -* ***3.2*** *De acordo com o* ***artigo 123.º/n.º 11****, se a alteração não ocorrer em solo de propriedade exclusivamente pública,* ***depende de parecer não vinculativo da CCDR****, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes, devendo convocar uma* ***conferência procedimental previamente à emissão de parecer****, o qual deve ser proferido no prazo de* ***20 dias*** *a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito. -* ***3.3*** *Nos termos do* ***artigo 123.º/n.º 12****, a conferência procedimental prevista no número anterior é feita com todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria, que expressam a sua posição, a qual fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º -* ***3.4*** *A deliberação anteriormente referida é publicada em Diário da República (2.ª série), através do Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial (SSAIGT) e divulgada através do site da CM, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e na comunicação social, nomeadamente nos boletins municipais*

*(artigos 76.º e 192.º do RJIGT). - **3.5** A deliberação da CM deve integrar a decisão quanto à sujeição ou não do PP a avaliação ambiental estratégica, por se tratar de alteração simplificada ao PPC e correções materiais. - **3.6** Supletivamente, as correções materiais acima elencadas ocorrem ao abrigo do artigo **122.º, n.º 1, alínea b) do RJIGT**. - **3.7** Todo o procedimento decorre na PCGT; a mudança de fase e as notificações às entidades são automáticas, vide documento orientador da DGT[1]. O diagrama a seguir sintetiza o procedimento. ----------*

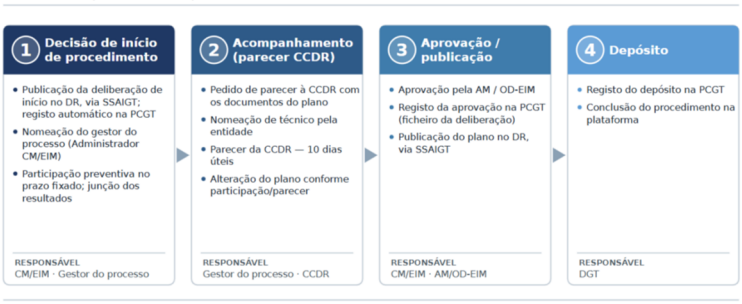


Figura 2 – Alteração simplificada de plano territorial. Fases de acompanhamento do procedimento na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT). ----------

*---- **4) CONSIDERAÇÕES FINAIS - 4.1** Considerando a natureza do procedimento, propõe-se que o mesmo seja deliberado pela Câmara Municipal no sentido de proceder ao início do procedimento de alteração simplificada ao abrigo do **n.º 8 e seguintes do artigo 123.º do RJIGT**, conforme **o artigo 18.º do DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro** e, supletivamente, à correção material para suprimentos de incorreções, ao abrigo da norma prevista no artigo **122.º, n.º 1, alínea b) do RJIGT**. - **4.2** Propõe-se um prazo de 12 meses para a concretização do procedimento. - **4.3** A CM também deve deliberar quanto à sujeição ou não da alteração do Plano de Pormenor a avaliação ambiental estratégica, nos termos legalmente aplicáveis. - **4.4** Após a fase de consulta pública à proposta carece de parecer da CCDR LVT, IP (através de conferência procedimental), antes de transitar para aprovação pela AM sob proposta da CM; subsequentemente, tramita para publicação e depósito. - **4.5** Disponibilizam-se os seguintes relatórios que fundamentam o*

procedimento: - • "Plano de Pormenor da Coitadinha – alteração simplificada. Termos de referência."; • "Plano de Pormenor da Coitadinha – alteração simplificada. Qualificação de avaliação ambiental.". - Salvaterra de Magos, 14 de agosto de 2026 - Técnico Superior, Geógrafo Físico – Válter Manuel Sanches Albino - [1]DGT (2024). Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT). Manual do Utilizador – Fluxograma de acompanhamento da Alteração Simplificada dos planos territoriais. Direção-Geral do Território (DGT), DSOT/DIGT/CG. – ***Proposta de decisão:*** *Face ao exposto coloca-se à consideração superior: O teor da presente informação."* ----------

---- Seguidamente a senhora Presidente deu conta do parecer prestado pela Divisão Municipal de Urbanismo e Planeamento, em 14 de agosto corrente, bem como do seu despacho exarado no mesmo, que ora se transcrevem: *"Considerando o assunto em epígrafe, bem como a informação do SPSIG, informa-se o seguinte: -* ***1. Enquadramento - 1.1.*** *O Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, conhecido como "Simplex Urbanístico", introduziu um conjunto de medidas destinadas à simplificação dos procedimentos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, assumindo igualmente como objetivo o reforço das condições para a disponibilização de habitação. -* ***1.2.*** *Neste contexto, o artigo 18.º do referido diploma veio estabelecer um regime específico para facilitar a reconversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação em áreas urbanas que, de acordo com o respetivo instrumento de gestão territorial, se encontrem qualificadas para equipamentos, comércio e serviços, determinando que a compatibilização da utilização habitacional com essas disposições seja efetuada através do regime simplificado de alteração dos planos territoriais. -* ***1.3.*** *É neste novo enquadramento legal que se coloca a oportunidade de proceder à adaptação do Plano de Pormenor da Coitadinha (PPC), de forma a acolher a possibilidade de utilização habitacional em determinados pisos de lotes onde o Plano atualmente estabelece a obrigatoriedade de utilização para comércio ou serviços. -* ***1.4.*** *Após várias abordagens de proprietários (exemplo em anexo),*

a questão foi objeto de análise pelos serviços municipais e de pedido de esclarecimento à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT, I.P.), tendo esta entidade confirmado a viabilidade da solução, condicionada à prévia alteração do Plano de Pormenor, e considerado aplicável o mecanismo de alteração simplificada previsto no RJIGT por força do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro. - ***1.5.*** *Assim, a presente iniciativa visa adequar o regime do Plano de Pormenor às possibilidades introduzidas pelo artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, conferindo maior flexibilidade à utilização dos lotes abrangidos e reforçando a capacidade de acolhimento de uso habitacional. -* ***2. O artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024 e a necessidade de reforço da função habitacional - 2.1.*** *O Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, no âmbito das medidas de reforma e simplificação dos procedimentos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, introduziu uma preocupação expressa com o reforço da disponibilidade de habitação, procurando, designadamente, criar condições para disponibilizar mais solo para fins habitacionais e reduzir os custos e os tempos associados à concretização de projetos imobiliários. -* ***2.2.*** *É neste contexto que o artigo 18.º do referido diploma estabelece um regime específico para a reconversão e construção de imóveis para uso habitacional, determinando que a compatibilidade da reconversão de imóveis e da construção de novos edifícios para habitação em áreas urbanas qualificadas pelo plano territorial aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços seja efetuada através do regime simplificado de alteração dos planos territoriais. -* ***2.3.*** *A norma traduz, assim, uma opção legislativa clara de favorecimento da utilização habitacional de áreas urbanas onde tal utilização possa coexistir com os usos de comércio ou de serviços previstos nos instrumentos de gestão territorial, através de um procedimento de alteração simplificada do plano. -* ***2.4.*** *No caso concreto do Plano de Pormenor da Coitadinha, esta orientação assume particular relevância, uma vez que, embora a área se encontre qualificada como espaço habitacional, determinadas regras específicas constantes da planta de implantação*

(e regulamento) impõem, em determinados lotes, a utilização comercial ou de serviços do 1.º piso. - ***2.5.*** *A alteração agora proposta pretende, precisamente, dar consequência a essa orientação legislativa, eliminando a obrigatoriedade de afetação desses pisos a comércio ou serviços e passando a admitir, em alternativa, a utilização habitacional, sem eliminar a possibilidade de manutenção dos usos comerciais ou de serviços, transformando uma obrigatoriedade numa faculdade. -* ***2.6.*** *Foi neste enquadramento que os serviços municipais solicitaram o entendimento da CCDR LVT, I.P., tendo esta entidade considerado que o regime previsto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024 pode ser aplicado, por interpretação extensiva, a situações desta natureza, em que o instrumento de gestão territorial estabelece, para determinadas áreas, parcelas ou pisos, usos de equipamentos, comércio e serviços, admitindo-se a reconversão desses usos para uso habitacional mediante prévia alteração do Plano de Pormenor. -* ***3. Natureza e alcance da alteração pretendida - 3.1.*** *Importa sublinhar que a alteração proposta não traduz uma alteração da vocação global da área, nem a introdução de uma nova função urbana incompatível com o Plano de Pormenor. -* ***3.2.*** *Com efeito, o PPC já consagra a função habitacional como elemento integrante da ocupação urbana da área, sendo a alteração agora proposta essencialmente dirigida às condições de utilização de determinados pisos de determinados lotes. -* ***3.3.*** *Atualmente, para os lotes abrangidos, a legenda da planta de implantação estabelece, designadamente: - "* 1.º piso destinado a comércio ou serviços"; "** 1.º piso destinado a comércio ou serviços e 2.º piso destinado a serviços ou habitação". - A alteração proposta consiste em passar a estabelecer: - "* 1.º piso destinado a comércio, serviços ou habitação"; - "** 1.º piso destinado a comércio, serviços ou habitação e 2.º piso destinado a serviços ou habitação". -* ***3.4.*** *Deste modo, não se elimina a possibilidade de instalação de comércio ou serviços. O que se pretende é retirar o caráter obrigatório que atualmente lhes é atribuído em determinados pisos, passando a admitir-se, em alternativa, a utilização habitacional. Trata-se, portanto, de transformar uma solução regulamentar atualmente*

*impositiva numa solução flexível, permitindo que, em função das necessidades efetivamente verificadas e da procura existente, os pisos possam ser afetos a comércio, serviços ou habitação. - **3.5.** Esta alteração assume particular relevância num contexto em que a disponibilização de novas oportunidades para uso habitacional constitui uma prioridade das políticas públicas de ordenamento do território e de habitação, sendo coerente com a orientação subjacente ao artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024. - **3.6.** Não se pretende, assim, substituir a componente comercial e de serviços existente na urbanização, mas antes eliminar uma rigidez regulamentar que pode impedir a utilização habitacional de espaços que, pela sua localização, características urbanísticas e inserção numa área predominantemente habitacional, podem desempenhar essa função. - **4. Natureza genérica e condicionada dos parâmetros habitacionais - 4.1.** A alteração proposta deve, contudo, ser entendida no seu correto alcance. O Plano de Pormenor estabelece, neste âmbito, uma possibilidade urbanística de natureza genérica e uma capacidade máxima de referência**,** não constituindo, por si só, título bastante para a concretização de qualquer operação urbanística, nem dispensando o cumprimento das restantes disposições legais e regulamentares aplicáveis. - **4.2.** Assim, a alteração agora proposta visa criar, ao nível do instrumento de gestão territorial, a possibilidade de utilização habitacional dos pisos atualmente vinculados a comércio ou serviços**,** bem como adequar os parâmetros relativos ao número máximo de fogos a essa nova possibilidade. A concretização efetiva dessa faculdade dependerá, em cada caso, da verificação da compatibilidade da solução pretendida com os demais parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote e com as exigências legais e regulamentares em vigor. - **4.3.** Neste sentido, os valores de número máximo de fogos constantes da proposta devem ser entendidos como limites máximos potenciais, não significando que todos os fogos aí previstos possam necessariamente vir a ser concretizados em cada lote. A sua concretização ficará necessariamente dependente, designadamente, da verificação, em sede dos procedimentos urbanísticos subsequentes, das condições relativas a estacionamento, áreas de cedência ou*

compensação, acessibilidades, áreas e condições de implantação e construção, bem como de todos os demais requisitos legais e regulamentares aplicáveis à operação. - ***4.4.*** *Esta abordagem decorre, aliás, da própria natureza da alteração em causa, na medida em que se pretende não esvaziar, à partida, a faculdade de utilização habitacional que o artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024 veio favorecer, estabelecendo no Plano uma capacidade potencial que permita a sua efetiva concretização, sem que tal signifique antecipar ou dispensar a análise das condições concretas de cada operação. -* ***4.5.*** *Assim, a determinação das condições concretas de utilização de cada lote só poderá ser realizada quando exista uma proposta urbanística concreta. O número de lugares de estacionamento necessários, por exemplo, poderá variar em função da composição efetiva das habitações a realizar, designadamente das respetivas tipologias, não sendo possível, nesta fase e ao nível de uma norma genérica do Plano, antecipar todas as soluções que futuramente poderão ser apresentadas. -* ***4.6.*** *Do mesmo modo, as eventuais necessidades de cedência de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos, estacionamento de uso público ou outras infraestruturas deverão ser aferidas no âmbito do procedimento urbanístico aplicável, designadamente na subsequente alteração da operação de loteamento e nos respetivos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas. -* ***4.7.*** *A alteração do Plano não constitui, desta forma, uma aprovação antecipada das operações urbanísticas que venham a ser promovidas em cada lote, mas antes a criação de um quadro de possibilidade urbanística que permita a utilização habitacional pretendida, ficando a sua concretização efetiva condicionada à demonstração, em cada caso, do cumprimento de todas as normas legais, regulamentares e parâmetros urbanísticos aplicáveis. -* ***4.8.*** *A própria CCDR LVT, I.P. considerou que, após a alteração do Plano de Pormenor, será necessária a subsequente alteração da licença de loteamento, o que reforça a distinção entre a alteração agora proposta ao instrumento de gestão territorial e a posterior concretização das operações urbanísticas.* ***- 5. Alteração simplificada do Plano de Pormenor - 5.1.*** *A alteração encontra*

enquadramento no artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que sujeita a regime procedimental simplificado as alterações de planos territoriais que tenham por objeto a alteração do número de fogos ou tipologias, bem como determinadas características de desenho urbano e de edificação, sem impacto nos demais parâmetros urbanísticos. - ***5.2.*** *No caso em análise, a proposta contempla igualmente a atualização do número máximo potencial de fogos, passando o conjunto dos lotes abrangidos de um máximo de 470 para 627 fogos, correspondendo a uma capacidade habitacional potencial adicional máxima de 157 fogos. Estes valores constituem limites máximos a inscrever no Plano, ficando a sua concretização efetiva condicionada à verificação, em cada lote e em cada operação urbanística, como referido anteriormente, do cumprimento das demais normas legais e regulamentares aplicáveis e dos restantes parâmetros urbanísticos. Não seria coerente, por outro lado, reconhecer no Plano a possibilidade de afetação habitacional do 1.º piso e, simultaneamente, manter inalterada a capacidade máxima de fogos quando esta tenha sido estabelecida em função da anterior obrigação de afetação desse piso a comércio ou serviços, sob pena de a alteração regulamentar se revelar, em parte significativa dos casos, desprovida de efeito útil. -* ***5.3.*** *Nos termos do atual artigo 123.º do RJIGT, a proposta de alteração simplificada é submetida a consulta pública pelo prazo mínimo de 20 dias, seguindo-se a ponderação das participações recebidas. Atendendo a que a presente alteração não incide exclusivamente sobre solo de propriedade pública, a proposta, após a respetiva consulta pública e ponderação, fica ainda sujeita a parecer não vinculativo da CCDR LVT, I.P., nos termos do n.º 11 do mesmo artigo, precedido de conferência procedimental, a promover por aquela entidade, nos termos do n.º 12. O referido parecer incide sobre a conformidade da proposta com as disposições legais e regulamentares vigentes e sobre a sua compatibilidade ou conformidade com os programas e planos territoriais eficazes, seguindo-se, após a conclusão do procedimento, a submissão da proposta à aprovação da Assembleia Municipal. -* ***6. Correções materiais - 6.1.*** *Supletivamente ao procedimento de*

alteração simplificada, e sem prejuízo da autonomia jurídica de cada uma das operações, propõe-se a realização das correções materiais identificadas pelos serviços. As mesmas respeitam a incorreções e omissões patentes e manifestas na representação cartográfica e no regulamento, incongruências entre peças do plano e lapsos de natureza análoga, encontrando enquadramento no artigo 122.º, n.º 1, alíneas b) a d), do RJIGT. - ***6.2.*** *Entre as correções identificadas encontram-se, designadamente, a correção da soma da área total de construção em lotes cedidos, a correção da tipologia do lote 178, a reposição de linhas de limite de lotes, a correção de elementos gráficos e a retificação de uma designação constante da legenda da tabela urbanimétrica, em conformidade com versão anterior do Plano. -* ***6.3.*** *Estas correções não traduzem opções autónomas de planeamento, destinando-se exclusivamente a repor a correspondência entre o conteúdo material do plano e a respetiva representação ou redação. -* ***7. Proposta -*** *Face ao exposto, e considerando: -* ***a)*** *A entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e, em particular, do seu artigo 18.º, que introduziu um novo enquadramento destinado a facilitar a reconversão e a construção para uso habitacional através do recurso ao regime simplificado de alteração dos instrumentos de gestão territorial;* ***- b)*** *A oportunidade de dar concretização, no âmbito do Plano de Pormenor da Coitadinha, à possibilidade de utilização habitacional dos pisos que se encontram atualmente vinculados a comércio ou serviços, conferindo maior flexibilidade às regras estabelecidas pelo Plano; -* ***c)*** *A circunstância de a alteração pretendida não eliminar a possibilidade de instalação de comércio ou serviços, mas antes transformar uma utilização atualmente imposta numa faculdade, permitindo que os referidos pisos possam ser destinados a comércio, serviços ou habitação, em função das necessidades e condições concretas de cada operação; -* ***d)*** *A oportunidade de, através desta alteração, reforçar a capacidade habitacional potencial do Plano, sem prejuízo de a concretização efetiva do número de fogos ficar dependente da verificação, em cada lote, do cumprimento das restantes normas legais e regulamentares e dos demais parâmetros*

urbanísticos aplicáveis; - ***e)*** *O entendimento transmitido pela CCDR LVT, I.P., no sentido da viabilidade da solução pretendida e do respetivo enquadramento no regime de alteração simplificada previsto no RJIGT;* ***- f)*** *O enquadramento da alteração no regime procedimental simplificado previsto no artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual; -* ***g)*** *A existência de lapsos e incorreções materiais identificados na informação técnica, suscetíveis de correção nos termos do artigo 122.º do RJIGT; -* ***Propõe-se que a Câmara Municipal delibere: -*** *Determinar o início do procedimento de alteração simplificada do Plano de Pormenor da Coitadinha, nos termos do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (RJIGT), tendo em vista a adaptação das respetivas disposições às possibilidades de utilização habitacional decorrentes do enquadramento estabelecido pelo artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro; - Determinar, no âmbito do mesmo procedimento, a realização das correções materiais identificadas na informação técnica, nos termos do artigo 122.º do RJIGT; - Determinar a abertura do período de participação pública legalmente aplicável, pelo prazo mínimo de 20 dias, nos termos do artigo 123.º do RJIGT; - Deliberar a não sujeição da alteração do Plano de Pormenor a avaliação ambiental estratégica, nos termos legalmente aplicáveis; - Determinar o prazo de 12 meses para a respetiva elaboração. - Chefe de Divisão – Álvaro Miguel Cachulo Antunes Pote, Dr.”* ----------

---- *“À CMSM para deliberar nos termos do parecer do Chefe da DMUP. – 14/08/2026 – A Presidente da Câmara Municipal – Helena Maria Pereira das Neves.”* ----------

---- Interveio o senhor Vereador José Coelho dizendo o seguinte: “Senhora Presidente, este é provavelmente o ponto com maior impacto futuro nesta reunião. A alteração proposta ao Plano de Pormenor da Coitadinha abrange **35 lotes** e poderá aumentar a capacidade máxima desses lotes de **470 para 627 fogos**, ou seja, um potencial de mais **157 habitações**. Numa altura em que existe necessidade de habitação, criar condições para que possam surgir mais casas é naturalmente importante. Mas mais habitação tem também de significar **mais planeamento**.

Mais 157 fogos podem significar mais famílias, mais automóveis, maior necessidade de estacionamento, saneamento, abastecimento de água, espaços verdes, escolas e outros serviços. Por isso, gostaria de perguntar se foi feita alguma avaliação da capacidade atual das infraestruturas daquela zona para receber este aumento potencial da população. E há outra questão: Ao permitir habitação onde anteriormente existia obrigatoriedade de comércio ou serviços, devemos garantir que não estamos a criar uma urbanização apenas residencial, sem comércio de proximidade e sem serviços. **Mais habitação sim. Mas acompanhada de planeamento, qualidade urbana e condições para quem lá vai viver**.” ----------

---- Interveio a senhora Presidente dizendo o seguinte: “Senhor Vereador, eu não sei se leu com atenção tudo aquilo que está proposto. Isto é uma abertura ao procedimento, portanto, não há aqui, neste momento, a aprovação da alteração deste Plano, nós estamos a votar a abertura. Depois eu própria coloquei essas questões e estive a ler sobre isso, na verdade os pisos não vão passar a ser para habitação, vai haver aqui uma flexibilização no sentido de poderem ser uma coisa ou outra, que até agora isso não existia. Depois, mesmo que alguém venha a querer submeter essa transformação, ou seja num dos lotes não ter comércio e ter habitação, esse processo de legalização vai passar por um sufrágio com todas as regras legais que depois também exigem determinadas matérias e poderá vir a não ser aceite. Portanto, tudo o que vai acontecer a seguir tem que obedecer ao PDM, tem que obedecer a todas as regras exigidas em termos urbanísticos e isto aqui pode criar essa possibilidade, mas que depois tem que haver enquadramento em termos de tudo isso que estava a referir.” ----------

---- Interveio o senhor Vereador Francisco Madelino dizendo o seguinte: “Neste processo o que está em questão é a alteração do Plano Pormenor da Coitadinha, e de seguida iniciar-se um processo de alteração do loteamento, permitindo que o que estava limitado a comércio e serviços seja permitido uso misto, incluindo também a habitação. A partir de um pedido em concreto, lote 121, iniciaram-se estes procedimentos. A apresentação a decisão, com 12 documentos (mais que

os pontos em agenda), em que, na prática, agregados, sem qualquer organização e identificação clara do que vêm a decisão, o proposto a aprovação na Câmara é o documento vii) deste pacote (início do procedimento simplificado; iniciar as correções materiais; definir que tem de ser posto em participação pública, não o sujeitar a avaliação ambiental e dar um prazo de 12 meses) e no documento xii está o Despacho do Chefe de Divisão, feito com base nas Informação não numeradas e não se referindo a elas claras e bem referenciada), não havendo uma informação a vir à Câmara que sintetize e enquadro todo o processo é uma completa falta de respeito por esta Câmara. Deram-se centenas de páginas, de documentos sem qualquer ordem, e põe-nos a decidir, em questões de suprema importância e responsabilidade. - Senhora Presidente, peço-lhe mesmo que respeite e faça respeitar esta Câmara Municipal e o faça com boa educação organizacional. Peço-lhe isso. Merecemos todos esta urbanidade social e institucional entre todos. Na reunião anterior, um munícipe dizia aqui, que um terceiro, por contraponto a vereador, que era engenheiro há quarenta anos. Não vou descer a esse desrespeito por si e pelo órgão que representa, falando dos 40 anos que faço e fiz, pelo mundo, como se isso significasse algum argumento de autoridade. O trabalho dignifica em todos os lugares que estamos. É nossa obrigação fazê-lo bem feito. O caso da folha 3.710 (realça-se este número, para ver a dimensão do processo aqui trazido a votação e ser apresentado avulso e os documentos não sequenciados) é exemplar. O parecer apresentado fica a meio, e a página 3.809 é seguida por outro documento que lhe dá sequência e ele não termina). Assim o trabalho dignifica, e se bem feito ainda dignifica mais. Vota favoravelmente, estes quatro potos propostos, apesar deste desordenamento. A correção do essencial do proposto não vejo inconveniente, estando atento às avaliações e compensações camarárias, pelo impacte coletiva por esta decisão em sede de futura alteração do loteamento aprovado. Já aqui, para terminar gostaria de voltar à questão de delegação de competências e do parecer jurídico que nunca veio, sobre a competência que está delegada, nas decisões dos processos de loteamento, e o que costuma trazer aqui. Não é o caso de hoje, que é uma proposta

de alteração de um Plano de Pormenor, mas que é a fase prévia de uma alteração ao loteamento (e sobre esta fase não estamos aqui hoje a decidir). Os serviços operacionais, não nenhum jurista, que antes diziam que sim, o Regulamento se sobrepunha a normas superiores, já agora que na "fronteira", como disse a Presidente, na última reunião. Isto sobre os casos em que o loteador pede para reverter dinheiro por terreno ou vice versa, em áreas reservadas e equipamentos públicos. O que digo e reafirmo é que lhe foram dadas, por nós, todas as competências da "decisão final dos procedimentos de licenciamento das operações urbanísticas" (artigos 10, 27, 45, 58 e 74 2 do RJUE) e "*decisão final dos procedimentos de legalização das operações urbanísticas*"' (artigo 102 2 A). A Senhora não pode, a seu belo prazer, pelo risco de decidir, trazer à Câmara o que entende, por medo ou risco, não sei, e não trazer, sobre o mesmo assunto, quando entende, que deve decidir sozinha, ao abrigo da delegação de competências. Pediu a nós que lhe dessemos as nossas competências. Demo-las. Mas elas eram e são nossas, da Câmara, e não suas. Podemos avocá-las. Não julgo necessário. Mas se não fora capaz de exercê-las não as peça, volte a entrega-las. O paradoxo é tal que a aprovação inicial dos loteamentos, neste, em todas as matérias, não vem nem veio à Câmara, é decidido por si, mas depois traz, quando entende, aqui, com o argumento que estão no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação. Dou aqui vários exemplos, do que está no Regulamento, dizendo que cabe ao Câmara e ao Município, mas ao serem delegadas, a Presidente decide sozinha. Foram delegadas em si: os destaques (artigo 8º do Regulamento), a licença de utilização (10), a opção por dinheiro ou terreno (artigo 17º), os prazos de obras (20º), a caução e o tipo delas (artigo 24º, nº 2, e 25º), o licenciamento de loteamento clandestinos (36º, nº2), ou as exceções (artigo 49º). Estão no Regulamento que é competência da Câmara, mas a senhora decide sozinha; porque lhe foi dada a competência, com normas habilitantes superiores, o CPA (artigo 44º; DL 4/2015) o RJAL (n e l do artigo 34, anexo à Lei 75/2013) e o RJUE, normas habilitantes superiores, conforme foram a justificação dos serviços quando nós delegamos em si as competências de todos. Senhora

Presidente importa profissionalismo, é tecnicidade, no fundo, competência para saber como escolher e gerir estrategicamente o Concelho. Aquilo que a Presidente e os vereadores devem ter: competência. O que é para chatear é o que diz permanentemente, sobre tudo, em qualquer lugar; que vai ver com os serviços, umas vezes desculpando-se, outras nunca indo a ver, o que já é prática. Senhora Presidente, propor processos que não domina o que propõe, isso, sim nesta humilde opinião, é que chatear e digo-lhe, pedindo que me desculpe o plebeísmo, é muito chato."

---- A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, acolher a informação prestada pelos Serviços e, nessa sequência: ----------

---- a) Determinar o início do procedimento de alteração simplificada do Plano de Pormenor da Coitadinha, nos termos do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (RJIGT), tendo em vista a adaptação das respetivas disposições às possibilidades de utilização habitacional decorrentes do enquadramento estabelecido pelo artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro; ----------

---- b) Determinar, no âmbito do mesmo procedimento, a realização das correções materiais identificadas na informação técnica, nos termos do artigo 122.º do RJIGT; ----------

---- c) Determinar a abertura do período de participação pública legalmente aplicável, pelo prazo de 20 dias, nos termos do artigo 123.º do RJIGT; ----------

---- d) A não sujeição da alteração do Plano de Pormenor a avaliação ambiental estratégica, nos termos legalmente aplicáveis; ----------

---- e) Determinar o prazo de 12 meses para a respetiva elaboração. ----------

Período de Intervenção Aberto ao Público

---- Encerrada a ordem de trabalhos a senhora Presidente deu a palavra ao público presente. -----

---- Interveio o senhor munícipe Isidro Elias cumprimentando todos os presentes e dizendo o seguinte: "O assunto que me trás aqui já é do vosso conhecimento, é a continuidade do