

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VELHA DE RODÃO

**ELABORAÇÃO da 2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA VELHA DE RODÃO PARA
ALTERAÇÃO DA EDIFICABILIDADE NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**

Versão Final

Divisão de Obras, Urbanismo e Ambiente



Julho de 2026



Município de Vila Velha de Ródão

Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão



Município de Vila Velha de Ródão

Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão

1. Antecedentes
2. Enquadramento legal da elaboração da alteração ao plano
3. Alteração ao plano



1- Antecedentes

A 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão foi aprovada pela Assembleia Municipal, na sua sessão de 22 de setembro de 2023, concluindo-se assim o processo, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 119.º, em articulação com o disposto no n.º 1 do artigo 90º, ambos do RJGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, com as sucessivas alterações). A mesma foi publicada através do Aviso nº25335/2023, publicado no diário da república, 2ª série, n.º 250, de 29/12/2023.

Esta alteração, que incidiu na totalidade do território concelhio, teve como objetivos a inclusão das normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativos dos particulares na área do Parque Natural do Tejo Internacional, a inclusão das regras de classificação e qualificação do solo previstas no atual RJGT, a compatibilização do PDM com o novo Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior e a resolução de situações pontuais de incompatibilidade decorrentes de falhas ou incorreções de avaliação constantes no plano em vigor, bem como pequenas adaptações de áreas urbanas e marginais a espaços urbanos.

Em resultado dessa operação, foram alterados o Regulamento, a Planta de Ordenamento/Classificação e Qualificação do Solo, a Planta de Ordenamento/Zonamento Acústico, a Planta de Condicionantes/Reserva Agrícola Nacional, a Planta de Condicionantes/Reserva Ecológica Nacional, a Planta de Condicionantes/Risco de Incêndio – Perigosidade alta e muito alta e a Planta de Condicionantes/Outras servidões e condicionantes, sendo ainda incluída uma nova peça gráfica, denominada Planta de Ordenamento/Planta Síntese do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Tejo Internacional. Esta alteração entrou em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

Posteriormente, foi desencadeada uma correção material publicada através do Aviso nº8411/2023/2, no diário da república, 2ª série, n.º 78, de 19/4/2024.

2- Enquadramento legal da elaboração da alteração ao plano

A elaboração da presente alteração decorre do disposto no n.º 7 do artigo 126.º do RJGT, na redação dada pelo SIMPLEX urbanístico, ou seja, que a suspensão parcial de um plano municipal de ordenamento do território, implica obrigatoriamente o estabelecimento de



medidas preventivas e a abertura do procedimento de elaboração da alteração ao plano, para a área em causa, em conformidade com a deliberação tomada, o qual deve estar concluído no prazo em que vigorem as medidas preventivas.

Com efeito, para colmatar a questão da designação de um dos parâmetros do regime de edificabilidade relativo a um espaço de uso especial em concreto, foram simultaneamente elaboradas, e propostas, a suspensão do plano no espaço de uso especial referente à área do Quartel da GNR e recinto anexo ao mesmo, com estabelecimento de medidas preventivas, cujo caráter de excecionalidade se encontra devidamente fundamentado no respetivo documento justificativo.

A referida suspensão parcial da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão e estabelecimento de Medidas Preventivas na área do Quartel da Guarda Nacional Republicana e recinto anexo foram publicados através do Aviso n.º 11307/2025/2, no Diário da República, 2ª Série, n.º 84 de 2 de maio de 2025.

A alteração ao plano, embora pontual e regulamentar, foi, contudo, mais abrangente, pretendendo-se com a mesma que o índice alterado com as Medidas Preventivas, se passe a aplicar a todos os espaços de uso especial do plano.

Em termos regulamentares, a 1ª Revisão do PDM de Vila Velha de Rodão indica que, estes espaços correspondem a áreas estruturantes ou outros usos específicos, nomeadamente turismo, recreio e lazer, onde são prestados serviços à população, no âmbito da saúde, da educação, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, do desporto e da cultura, bem como aqueles entendidos como essenciais para o desenvolvimento turístico do concelho tais como empreendimentos turísticos e atividades complementares.

O artigo 57.º do seu regulamento reporta ainda que estes espaços se encontram maioritariamente afetos a equipamentos de utilização coletiva ou à atividade turística, designadamente empreendimentos turísticos e outras atividades de recreio e lazer, admitindo, contudo, usos complementares de apoio às funções urbanas instaladas, nomeadamente zonas verdes, comércio e serviços, desde que compatíveis com o uso dominante.

Por sua vez o regime de edificabilidade é o preconizado pelo artigo 58.º que preconiza que as obras de alteração e ampliação de edifícios e de construção de novos edifícios tem que cumprir os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%;



- b) O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;
- c) O Número máximo de pisos é de 3 e a altura máxima da fachada é 12m, com exceção para partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachadas superiores.

A 1ª Revisão do PDM foi executada por uma equipa externa, tendo já sido posteriormente à sua publicação, objeto de correção material. Sem prejuízo de em sede de futura revisão, o Município ter de acompanhar com mais detalhe o trabalho desenvolvido, era urgente resolver também a situação de todos os espaços cartografados como de uso especial, para o que seria bastante, na alínea b) do artigo 58.º do regulamento da 1ª Revisão do PDM de Vila Velha de Rodão, em vez de preconizar um índice de utilização do solo de 0,5; alterar para um índice de ocupação do solo de 0,5.

3- Alteração ao plano

A elaboração da presente alteração decorreu assim do disposto no n.º 7 do artigo 126.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo seguido todos os trâmites procedimentais, sendo a presente versão final elaborada na sequência do período de discussão pública decorrido, e durante o qual não foram rececionadas quaisquer participações ou reclamações.

É assim proposta a seguinte alteração regulamentar:

Artigo 58.º

(...)

.....
.....:

- a)
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 0,5;
- c)