



**RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO
DAS PARTICIPAÇÕES DA
DISCUSSÃO PÚBLICA**

julho 2025

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	5
EXPOSIÇÃO N.º 1	7
EXPOSIÇÃO N.º 2	13
EXPOSIÇÃO N.º 3	21
DELIBERAÇÃO DE CÂMARA	25
ANEXO I – CERTIDÃO DE DELIBERAÇÃO	27
ANEXO II – EDITAL N.º 151/2025	33

(página propositadamente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao relatório de análise técnica das participações da discussão pública do Plano de Pormenor do Monte Olivete (PPMO), que procede à descrição, à análise técnica, e sentido de decisão sobre as exposições apresentadas durante o período de discussão pública, em conformidade com o disposto no artigo 89º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na atual redação.

O período de discussão pública do PPMO decorreu entre os dias 07 de maio e 03 de junho de 2025, nos termos do n.º 2, do artigo 89º, do RJIGT, sendo que os elementos do plano estiveram disponíveis para consulta no edifício multisserviços da Câmara Municipal, na Junta de Freguesia e na página de internet da Câmara Municipal.

O anúncio do período de discussão pública foi publicitado através do Edital n.º 83/2025 de 24 de abril de 2025, divulgado no jornal Badaladas, n.º 3617, de 02 de maio de 2025, e no sítio da internet da Câmara Municipal de Torres Vedras, e através do Aviso n.º 113044/2025/02, de 2 de maio de 2025, publicado no Diário da República, n.º 84, 2ª série, assim como na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

Após o período de discussão pública do Plano de Pormenor do Monte Olivete, o executivo municipal ponderou e deliberou referente às 3 exposições, em sede de reunião pública de 17 de junho de 2025, em conformidade com o n.º 3, do artigo 89º, do RJIGT.

Da discussão pública, elaborou-se o relatório de ponderação das participações da discussão pública que foi publicitado através do Edital n.º 151/2025, de 22 de julho de 2025, nos termos do RJIGT (n.º 6, do artigo 89º).

Em termos de estruturação, este documento apresenta cada exposição ao PPMO, incluindo eventuais anexos, à qual se segue uma ficha técnica com síntese, parecer e proposta de decisão para o executivo municipal e, por fim, surge um extrato das deliberações da reunião do executivo, a respetiva certidão da ata de reunião e o edital referente às tomadas de decisão.



EXPOSIÇÃO N.º 1

Ex.mo sr. presidente da Câmara Municipal Torres Vedras

Requerente: Miguel Lopes Dias

NIF:

Morada:

Localidade:

Código Postal:

E-Mail:

Telefone:

Vem apresentar no âmbito do período de Discussão pública de Plano de Pormenor do Monte Olivete, ao abrigo do artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo, na sua atual redação, a seguinte sugestão / observação.:

Sugestão: Bom dia,

A minha sugestão prende-se com a implantação e acessos ao Equipamento.

Primeiro, o estudo de tráfego não contempla a versão final do Plano de Pormenor, quer pelo esquema de implantação, quer pela área de construção, que entretanto aumentou. (Anexo 1)

Segundo, olhando à escolha da localização e implantação do Equipamento e sendo que é preciso atravessar todo o empreendimento para lá chegar, parece-me manifestamente incauto que se localize num beco sem saída. Não obstante o seu enquadramento com a pré-existência do Tanque, que me parece bem e agradável, deverá ser equacionada uma lógica de acesso e distribuição de acesso rodoviário através da N8.

Concretizando, sugiro a criação de uma via de acesso, entrada apenas, pela N8 directa para o Equipamento, para que nas horas de ponta não se congestionem a via principal dos edifícios de habitação colectiva. (Anexo 2)

Em conclusão, sugiro a análise desta via em conjunto com a revisão do estudo de tráfego para este ponto. Obrigado,

Anexos: www.cm-tvedras.pt/assets/upload/dpublica-sugestoes-anexos/681ddf6f1ea61PPMO_PPublica_256065381_Anexo_1.png
www.cm-tvedras.pt/assets/upload/dpublica-sugestoes-anexos/681ddf6f21a23PPMO_PPublica_256065381_Anexo_2.png

Data do Pedido: 9 maio 2025 11:56

Figura 15 - Planta de Implantação do Empreendimento



Plano de Pormenor – Planta de Implantação (v3)

www.cm-tvedras.pt/assets/upload/dpublica-sugestoesanexos/681ddf6f1ea61PPMO_PPublica_256065381_Anexo_1.png



www.cm-tvedras.pt/assets/upload/dpublica-sugestoesanexos/681ddf6f21a23PPMO_PPublica_256065381_Anexo_2.png

EXPOSIÇÃO N.º 1

Data da Exposição: 09.05.2025

Entrada MyDoc n.º 22432, de 09.05.2025

Nome: Miguel Lopes Dias

SÍNTESE DA EXPOSIÇÃO

Sobre o Plano de Pormenor do Monte Olivete (PPMO), o requerente menciona que a versão final do plano não é a versão considerada no estudo de tráfego, quer pelo esquema de implantação quer pela área de construção dos edifícios.

No que concerne ao equipamento E01, considerando a localização e implantação deste volume, é referido que deveria ser alvo de ponderação uma nova lógica de circulação e distribuição de acessos a partir da N8 em alternativa à proposta em referência.

Em suma, é sugerido uma revisão do estudo de tráfego e a criação de uma via de entrada para acesso direto ao equipamento.

PARECER TÉCNICO

Relativamente ao relatório do estudo de tráfego, informa-se que não é um elemento obrigatório, mas constituiu-se como um documento de estudo das soluções em proposta e, por conseguinte, de apoio à decisão.

Numa breve apreciação à proposta de outubro de 2020 e à versão final do plano, aferiu-se que não há alterações significativas concernente à capacidade de carga da rede viária e do respetivo estacionamento, encontrando-se dentro dos valores de referência dos critérios em análise para enquadrar as opções de acessibilidades, tendo-se concluído pela não necessidade de revisão do relatório do estudo de tráfego.

No que concerne à via de acesso alternativa, refere-se que a função da Variante Poente não se coaduna com a abertura de acessos intermédios entre rotundas, sob pena de perder eficiência na prestação viária e subverter tais características funcionais, sendo que este pressuposto esteve presente desde o início da proposta de plano. Como principal ponto de acesso à área de intervenção, estão previstas duas ligações de acesso rodoviário na Avenida da Liberdade, ambos de entrada e de saída, com capacidade de gestão dos fluxos de tráfego.

Quanto ao acesso ao equipamento E01, refere-se que é expectável que a rua de acesso (sentido nascente-poente) à plataforma da praça servirá e gerirá, quase exclusivamente, as movimentações pendulares daí decorrentes, possuindo um desafoço necessário à circulação da dupla faixa de rodagem com aproximadamente 7,5m. Mais se informa que está previsto um caminho de circulação para casos de emergência e/ou sinistros, e que poderá ser utilizado em ocorrências exigentes em termos de fluxos de tráfego.

Sem prejuízo da pertinência de tal sugestão, traçar um acesso alternativo derivante da Variante Poente envolve a construção de um novo pontão/viaduto sobre a estrutura verde que interliga ambos os parques urbanos – da Ribeira da Conquinha e do Monte Olivete, pelo que constitui um impacto significativo ao nível ambiental e paisagístico.

Assim, considera-se não haver fundamentação para uma nova via de acesso ao equipamento, deixando-se à consideração da Câmara.

PROPOSTA DE DECISÃO

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara delibere:

- a) Relativamente ao relatório do estudo de tráfego, esclarecer o requerente nos termos do parecer técnico;
- b) Relativamente à via de acesso alternativa, não dar provimento à sugestão do requerente, nos termos do parecer técnico.

Data: 12.06.2025 **A Técnica:** Arquiteta Rute Isabel Garcia

EXPOSIÇÃO N.º 2

Ex.mo sr. presidente da Câmara Municipal Torres Vedras

Requerente: António João Leal da Costa Bastos

NIF:

Morada:

Localidade:

Código Postal:

E-Mail:

Telefone:

Vem apresentar no âmbito do período de Discussão pública de Plano de Pormenor do Monte Olivete, ao abrigo do artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo, na sua atual redação, a seguinte sugestão / observação::

Sugestão: Anexo as minhas observações/sugestões sobre o Plano. (anexo1)

Anexo igualmente a observação feita em março de 2023, à qual não é feita qualquer referência no Plano (anexo2)

Anexos: www.cm-tvedras.pt/assets/upload/dpublica-sugestoes-anexos/683d6db9d6d0aPPmMonte_Olivete_jun_2025.pdf

www.cm-tvedras.pt/assets/upload/dpublica-sugestoes-anexos/683d6db9db75cPP_Mte_Olivete_Mar_2023.pdf

Data do Pedido: 2 junho 2025 10:24

PLANO DE PORMENOR DE MONTE OLIVETE – OBSERVAÇÕES AO PLANO

A presente exposição é feita no exercício dos meus direitos de cidadania e enquanto profissional com mais de 35 anos de experiência na prática da arquitetura.

1. Sou firme defensor da promoção de instrumentos de planeamento por parte da Câmara Municipal, fundamentais para o correto ordenamento do território.
2. O concelho de Torres Vedras apresenta, em vastas áreas, espaços urbanos desordenados e desqualificados. Tal realidade tem dificultado a gestão do território e não tem contribuído para a melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes. Muitos desses espaços foram edificados nos últimos 50 anos, como se observa em zonas como a Silveira, Boavista ou Casalinhos, refletindo uma ausência de visão e de planeamento por parte do Município.
3. A entrada em vigor do Plano Diretor Municipal (PDM) veio regular a dispersão urbanística, introduzindo regras genéricas mas importantes para disciplinar a construção em função do enquadramento territorial – maior densidade no núcleo urbano de Torres Vedras e menor densidade nas freguesias rurais.
4. A área do Plano de Pormenor (PP) de Monte Olivete foi corretamente integrada no perímetro urbano pelo PDM, uma vez que se situa no interior da variante poente da cidade, o que considero acertado e não controverso.
5. O Plano de Urbanização (PU) da cidade, aprovado pela Assembleia Municipal e publicado em 2015, definiu para esta área o uso como espaço residencial de tipo II (média densidade), com os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - Número máximo de pisos acima do solo: 4
 - Altura máxima: 13 m
 - Índice de construção: 0,50
6. Compreendo que, pelo tempo decorrido desde o início do processo, a CCDR tenha exigido o reinício dos procedimentos de execução do plano. Contudo, ao retomar-se o processo, deveriam ter sido observadas as diretivas do PU – o que, infelizmente, não aconteceu.
7. A proposta de PP agora apresentada a discussão pública mantém-se praticamente idêntica à versão inicial e não respeita os parâmetros do PU. Prevê edifícios com 6 pisos acima do solo e uma cêrcea de 21 m, superior inclusive aos 19 m máximos previstos no PDM.
8. Questiono a razão pela qual se altera unilateralmente os parâmetros definidos em dois instrumentos de planeamento aprovados pela Assembleia Municipal e adequados à zona em apreço.
9. O parecer inicial da CCDR foi desfavorável precisamente por estas razões. Posteriormente, foi emitido um parecer favorável condicionado, mas ainda assim declara expressamente que o plano não está em condições de ser submetido a discussão pública (cf. página 137 do Relatório de Ponderação de Pareceres).
10. O artigo 58.º do PU, no seu n.º 2, alínea a), determina que se deve “assegurar a viabilidade de construção face ao cadastro da propriedade.” No entanto, o PP não distribui de forma equitativa os índices de construção entre os três grandes prédios identificados (45KK, 49KK

e 55KK), concentrando a edificabilidade nos dois primeiros e deixando o terceiro (55KK) exclusivamente para espaços verdes e equipamentos.

11. Embora existam mecanismos de perequação, há risco de injustiça para os proprietários das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos, nomeadamente pela desproporção nos encargos de urbanização e ausência de compensação realista.

12. Este ponto leva-me ao essencial: **Que desenho urbano é este?**

- Uma única rua como eixo estruturante?
- Edificação linear ao longo do arruamento, remanescente das aldeias que cresceram junto à estrada nacional, sem capacidade de introduzir nova malha urbana?
- Pior ainda: de um lado da rua, edifícios de 6 pisos (com 21 m de altura), do outro, moradias de 2 pisos, com estas últimas a ficarem permanentemente à sombra no período da tarde, dada a orientação poente.
- Os desenhos não se encontram cotados, impedindo a verificação do cumprimento do artigo 59.º do RGEU relativamente ao perfil viário (21 m de largura mínima).
- Acresce a tentativa de “habilidade” do plano ao prever que os pisos térreos dos edifícios de habitação coletiva, com pé-direito elevado (cerca de 5 m), sejam reservados para estacionamento, mas com possibilidade futura de conversão em comércio e serviços. Fica evidente que a intenção não é estacionamento. Os parâmetros do PU, que já são desrespeitados, são aqui completamente subvertidos.

13. Relativamente aos espaços verdes:

- Concordo com a criação do espaço verde na zona baixa, junto à ribeira, em continuidade com o corredor verde do vale.
- Já a proposta de parque urbano no topo de Monte Olivete, rodeado de vinhas, parece-me deslocada. Não se justifica urbanisticamente e, a médio prazo, será mais um encargo de manutenção para o Município, sem contrapartida em termos de usufruto ou continuidade territorial.

Conclusão:

i) O Plano de Pormenor deve cumprir os instrumentos superiores de planeamento – PDM e PU – o que não acontece na presente proposta.

ii) O desenho urbano proposto é desajustado e ultrapassado. Defendo uma nova proposta com:

- malha urbana ortogonal,
- distribuição mais equilibrada da edificabilidade,
- volumetria mais contida e
- plena conformidade com o PU de 2015.

Torres Vedras, 1 de junho de 2025

António João Bastos

Assunto: **Plano de Pormenor de Monte Olivete (PPMO)** – EDITAL nº32/2023 de 6/3/2023

Na minha qualidade de munícipe, mas também de arquiteto com prática no município tenho a referir o seguinte:

1. O Plano de Urbanização de T. Vedras (PUTV) foi aprovado pela Assembleia Municipal em 30/6/2015 e publicado em diário da República em 24 de agosto do mesmo ano.
2. O PUTV inclui a área de Monte Olivete em solo urbanizável, como espaço residencial de tipo II.
3. O regulamento do PUTV, no artigo 29 classifica os espaços residenciais propostos de tipo II, como de de média densidade.
No artigo 30, número 5, remete para o quadro 4 os parâmetros urbanísticos dos espaços residenciais de tipo II: um máximo de 4 pisos e uma altura de fachada com um máximo de 13 m, um índice de construção de 0.50 e uma densidade máxima de 35 fogos/ha.
4. O PPMO, que foi anteriormente proposto previa 6 pisos e 21m de altura (significa 7 pisos aparentes) e um índice de construção de 0.65, o que corresponde aos parâmetros dos espaços residenciais de maior densidade e ultrapassando mesmo esses parâmetros (para esses só são admitidos 19m).
5. Independentemente ser uma situação de incompatibilidade legal (o DL 80/2015, de 14 de maio, no seu artigo 128, número 1, refere que "A compatibilidade ou a conformidade entre os diversos programas e planos Territoriais é condição da respetivos validade" e o mesmo diploma, no artigo 129, número 1, refere que " São nulas as normas de programas e de planos que violem qualquer programa ou plano territorial com o qual devessem ser compatíveis ou conformes "), sou de opinião que para aquele local 6 ou 7 pisos é um exagero.
- 7 .O PUTV resultou de estudos elaborados por uma equipa multidisciplinar, foi objeto de concertação entre vários órgãos da Administração e aprovado/ratificado pela Assembleia Municipal no decorrer do mandato anterior.
8. Nesta área do PU, não encontro razões objetivas para alterar o Plano de Urbanização, uma vez que se trata de uma área que fará a transição do espaço urbano para o espaço rural.
9. Já que se vai reformular o plano, aproveito para sugerir um desenho urbano diferente, de ruas perpendiculares umas às outras, com direções norte-sul e nascente poente, formando quarteirões, tal como a maior parte dos espaços urbanos de Torres Vedras.

Com os melhores cumprimentos
António João Bastos

EXPOSIÇÃO N.º 2

Data da Exposição: 02.06.2025

Entrada MyDoc n.º 26256, de 02.06.2025

Nome: António João Bastos

SÍNTESE DA EXPOSIÇÃO

O requerente apresenta as seguintes observações:

1. Tece considerações genéricas referentes ao ordenamento do território do município.
2. Refere que a proposta do Plano de Pormenor do Monte Olivete (PPMO) não respeita os parâmetros urbanísticos constantes em instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior, nomeadamente o Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras (PUCTV) e o Plano Diretor Municipal (PDMTV), uma vez que prevê edifícios com 6 pisos acima da cota de soleira e 21 metros de cêrcea.
3. Questiona o motivo para a alteração dos parâmetros urbanísticos previstos no PDM e PUCTV, aprovados pela assembleia municipal.
4. Questiona a realização da discussão pública face ao parecer condicionado da CCDRLVT, que indicava que o plano não se encontrava em condições para prosseguir para a fase de discussão pública.
5. Questiona a desproporção nos encargos de urbanização e ausência de compensação realista, podendo o plano incorrer em injustiça.
6. Questiona o desenho urbano que se apoia numa única rua como eixo estruturante, tipologia de ocupação ao longo do arruamento e o ensombramento das parcelas destinadas à habitação unifamiliar pelos edifícios de habitação coletiva.
7. Questiona o cumprimento do artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), face à altura máxima da fachada e ao perfil do arruamento.
8. Questiona o pé direito elevado (cerca de 5 metros) para estacionamento, com a possibilidade de serem convertidos para comércio e serviços, questionando se os parâmetros urbanísticos do PUCTV são cumpridos.
9. Concorda com a criação do espaço verde junto à ribeira da Conquinha, no entanto não é favorável ao parque urbano do Monte Olivete por poder vir a ser um encargo para a gestão do Município sem contrapartidas ou continuidade territorial.
10. À presente exposição, o requerente anexa ainda o documento expositivo, datado de 28.03.2023, remetido no decurso do período de participação pública subjacente à deliberação de reinício do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Monte Olivete, conforme Aviso n.º 6003/2023 publicado no Diário da República n.º 57, 2ª série, parte H.

PARECER TÉCNICO

1. As considerações efetuadas são de caráter geral, e com as quais se concorda. **Propõe-se que o executivo tome conhecimento.**
2. O Regime Jurídico do Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), prevê a possibilidade de um plano de pormenor poder alterar o plano de urbanização ou o plano diretor municipal, desde que esta alteração esteja prevista no regulamento, sendo que, no PPMO, a norma revogatória está prevista no artigo 54.º do regulamento. **Propõe-se que se esclareça o requerente.**
3. **Propõe-se que se esclareça o requerente**, nos termos do ponto 2.
4. O parecer favorável condicionado emitido pela CCDRLVT foi ultrapassado após as reuniões de concertação e interação com a entidade, sendo que a alteração de posição está disponível no Relatório de Ponderação de Pareceres. **Propõe-se que se esclareça o requerente.**
5. O plano tem previsto um sistema de perequação compensatória que efetua a justa distribuição dos encargos e benefícios entre Município, Proprietários e eventuais Promotores, através da previsão de perequação equitativa. Os cálculos perequativos e as orientações gerais para a execução do Plano constam do Relatório de Execução. **Propõe-se que se esclareça o requerente.**
6. O desenho urbano proposto está adequado ao local tendo por base a menor carga construtiva junto à ribeira da Conquinha e colocando maior carga construtiva afastada das zonas mais sensíveis. No que diz respeito à estrutura de mobilidade, dá resposta ao local, criando ligações alternativas entre a Avenida da Liberdade e EM 533. **Propõe-se que se esclareça o requerente.**
7. O plano deve garantir o cumprimento do artigo 59.º do RGEU, nomeadamente no que se refere à relação/proporção entre a altura das fachadas e a largura do respetivo arruamento. Nesse sentido, não poderão os lotes 38, 39, 40 e 41 exceder os 20 metros de cércea, ao contrário dos 21 metros atualmente previstos na proposta, pelo que deve a proposta de Plano ser retificada em conformidade. Esta alteração, porém, não se traduz em qualquer constrangimento relevante à proposta, uma vez que existe margem na altura dos pisos para acomodar esta redução. Nestes termos, **propõe-se que se retifique a proposta de Plano e se informe o requerente do provimento da sua observação.**
8. De acordo com o quadro síntese anexo ao Regulamento do Plano, o piso térreo dos lotes em apreço prevê a utilização partilhada entre estacionamento e os usos habitacional, comércio ou serviços, fixando áreas máximas para a parte afeta a estacionamento e para a parte afeta aos restantes usos. Nesse sentido, o pé-direito destina-se a garantir a funcionalidade dos usos mais exigentes, nomeadamente o comércio e os serviços. Relativamente ao cumprimento dos valores para estacionamento previstos no PUCTV, o Plano garante, e supera, no cômputo geral, as necessidades de estacionamento público e privado. Sem prejuízo, detetou-se um lapso na contabilização dos lugares de estacionamento no interior da parcela do equipamento E01 pela aplicação do rácio '1 lugar por cada 100 m² de área de construção', num total de 162 lugares, lapso esse que será retificado. **Propõe-se que se esclareça o requerente.**
9. Relativamente à criação do parque urbano do Monte Olivete, o mesmo cumpre dois propósitos essenciais: por um lado, vem na sequência e constitui-se como remate da estrutura verde que se

desenvolve desde a Vala dos Amiais, passando pelo Parque do Choupal, Rio Sizandro, Ribeira da Conquinha e Parque Verde da Várzea. Por outro, estabelece uma relação de interdependência funcional com o equipamento estruturante previsto para o local, constituindo-se como o seu prolongamento natural, seja no plano da fruição seja no plano de futuras atividades. **Propõe-se que se esclareça o requerente.**

- 10.** Relativamente à cópia da exposição apresentada em sede de participação prévia, propõe-se que se dê conhecimento ao requerente da respetiva deliberação de câmara.

PROPOSTA DE DECISÃO

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara delibere:

- a) Relativamente ao ponto 1, tomar conhecimento;
- b) Relativamente aos pontos 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9, esclarecer o requerente, nos termos do parecer técnico;
- c) Relativamente ao ponto 7, proceder à retificação da proposta de Plano, em conformidade com a observação efetuada pelo requerente;

Relativamente ao ponto 10, remeter, para conhecimento do requerente, a deliberação de câmara tomada em sede de participação prévia do procedimento de elaboração do Plano.

Data: 12.06.2025 **A Técnica:** Arquiteta Rute Isabel Garcia



EXPOSIÇÃO N.º 3

Ex.mo sr. presidente da Câmara Municipal Torres Vedras

Requerente: Bruno Miguel Vasa Máximo

NIF:

Morada:

Localidade:

Código Postal:

E-Mail:

Telefone:

Vem apresentar no âmbito do período de Discussão pública de Plano de Pormenor do Monte Olivete, ao abrigo do artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo, na sua atual redação, a seguinte sugestão / observação::

Sugestão: Considerando que estamos a fazer cidade ampliando o que existe e considerando que nos localizamos no limite sul da Várzea, junto à Esc. de S. Gonçalo, perto de áreas comerciais e de outros equipamentos, com uma intervenção essencialmente destinada à habitação, parece poder fazer sentido que este plano (uma vez que dele resulta uma área considerável de cedência) contenha a possibilidade de permitir a implantação de uma creche, de uma escola do 1º ciclo ou até de ampliar a escola já próxima, ainda que em novos núcleos.

Ao referir estas funções também parece poder fazer sentido considerar outros equipamentos afetos à educação, ao recreio, ao lazer, à cultura, à saúde, ao desporto, ao social, à segurança, à proteção civil ou a outros serviços de interesse público. Na verdade, a cidade vai precisando de equipamentos à medida que cresce e a autarquia não possui terrenos para o efeito e em todo o lado. Esta necessidade parece ainda mais concreta numa zona que se está a planear para vir a receber mais 300 fogos que, associando ao comércio e serviços, levarão a perto de 1000 utilizadores regulares.

Ao mesmo tempo o equipamento já previsto no plano parece-nos que poderia ser interessante poder ter uma maior área de implantação.

Acresce referir que para apoiar o antes descrito será imprescindível considerar uma área bem generosa de estacionamento uma vez que já hoje o estacionamento, na zona, é parco a certas horas e em certos dias.

Data do Pedido: 3 junho 2025 18:40

EXPOSIÇÃO N.º 2

Data da Exposição: 03.06.2025

Entrada MyDoc n.º 27008, de 04.06.2025

Nome: Bruno Vasa Máximo

SÍNTESE DA EXPOSIÇÃO

Sobre o Plano de Pormenor do Monte Olivete (PPMO), o requerente menciona que deve considerar-se a possibilidade de implantação de equipamentos pré-escolares e escolares como uma creche, uma escola de 1º ciclo ou uma ampliação da escola S. Gonçalo na área de intervenção em apreço.

Pela área de cedência considerável para o Município, e pelo enquadramento funcional da envolvente, é referido que pode fazer sentido outros equipamentos de interesse público nas áreas da educação, de recreio e lazer, da cultura, da saúde, do desporto, do social, da segurança, da proteção civil ou outras.

Em suma, sendo esta intervenção urbana destinada, essencialmente, à habitação, com comércio e serviços, parece-lhe evidente esta necessidade de prever outros equipamentos, ampliar a área de implantação do equipamento E01, e prever uma área de estacionamento em dimensão.

PARECER TÉCNICO

No âmbito da elaboração do Plano, não foi identificada a necessidade de previsão por parte do Plano de outras áreas específicas para equipamentos, para além da área do Equipamento E01, tendo em conta, por um lado, a capacidade de ocupação prevista e, por outro, a oferta existente na envolvente. Nesse sentido, a eventual previsão de uma nova área de equipamento implica a reformulação da proposta de Plano.

Quanto ao Equipamento E01, é parte da estratégia de consolidação do Plano de Pormenor do Monte Olivete criar um equipamento multifuncional com vertente desportiva/cultural, tal como um pavilhão desportivo multiusos, indo ao encontro das propostas e da programação do Plano de Urbanização da cidade (PUCTV). Para o efeito, as dimensões do equipamento foram sendo revistas e aumentadas, prevendo-se atualmente uma área de implantação de 5680,00 m² e uma área máxima de construção de 16200,00 m².

No que concerne à disponibilização de estacionamento, considera-se que a capacidade de estacionamento no edifício do equipamento e na plataforma da praça acautelam as futuras necessidades, sendo este número complementado com estacionamento adjacente à rede viária da área de intervenção, perfazendo uma proposta total de 329 lugares de estacionamento público. Sem prejuízo, detetou-se um lapso na contabilização dos lugares de estacionamento no interior da parcela do equipamento E01 pela aplicação do rácio '1 lugar por cada 100 m² de área de construção', num total de 162 lugares, lapso esse que será retificado.

PROPOSTA DE DECISÃO

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara delibere:

- a) Relativamente à previsão de áreas para novos equipamentos, não dar provimento à sugestão do requerente, nos termos do parecer técnico, alertando-se que, em caso de provimento, a proposta de Plano carecerá de reformulação;

- b) Relativamente à dimensão do equipamento, não dar provimento à sugestão do requerente, nos termos do parecer técnico;
- c) Relativamente à disponibilização de mais estacionamento, não dar provimento à sugestão do requerente, sem prejuízo da necessidade de retificar o n.º de lugares de estacionamento afetos ao equipamento E01.

Data: 12.06.2025 **A Técnica:** Arquiteta Rute Isabel Garcia

DELIBERAÇÃO DE CÂMARA

ASSUNTO: DELIBERAÇÕES TOMADAS NA REUNIÃO DO EXECUTIVO DE 17/06/2025:

Para os devidos efeitos comunica-se que a câmara, em sua reunião de 17/06/2025, tomou as seguintes deliberações:

I – À ÁREA DE PLANEAMENTO

À UNIDADE DE PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO TERRITORIAL

MYDOC 27209-2025 – Plano de Pormenor do Monte Olivete - Período de discussão pública e apreciação e ponderação das exposições:

- 1 – Aprovar o teor do relatório de ponderação das 3 participações da discussão pública e proceder em conformidade; e
- 2 - Incumbir a área de planeamento de dar conhecimento da deliberação tomada, aos titulares das pronúncias apresentadas.



ANEXO I – CERTIDÃO DE DELIBERAÇÃO



-----**CERTIDÃO**-----

---**CATARINA LOPES AVELINO, CHEFE DE DIVISÃO ADMINISTRATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE TORRES VEDRAS:**-----

----**CERTIFICA**, que da minuta da ata da reunião ordinária da câmara municipal, realizada em 17/06/2025, aprovada por unanimidade, nos termos do n.º 3, do art.º 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, a fim de surtir efeitos imediatos, consta a deliberação do teor que abaixo se transcreve:-----

----**“UNIDADE DE PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA DE PLANEAMENTO - PLANO DE PORMENOR DO MONTE OLIVETE - PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA E APRECIÇÃO E PONDERAÇÃO DAS EXPOSIÇÕES:**-----

---- Informação da área de planeamento de 12/06/2025, a qual visa submeter à apreciação e ponderação do executivo da câmara municipal, as exposições apresentadas durante os 20 dias em que decorreu o período de discussão pública do Plano de Pormenor do Monte Olivete (PPMO), acompanhadas das respetivas apreciações técnicas.-----

----Na fase de discussão pública foram rececionadas três exposições que se submetem à apreciação e ponderação do executivo, acompanhadas da ficha técnica para cada exposição e na qual constam os dados identificativos da exposição, uma síntese da exposição e apreciação técnica com proposta de decisão, em anexo à presente informação no relatório de ponderação das participações da discussão pública.-----

----Face ao exposto, submete-se para apreciação e ponderação do executivo municipal as exposições apresentadas durante o período de discussão pública, de acordo com o n.º 3, do artigo 89.º, do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação.-----

----Após análise das exposições apresentadas, a câmara deliberou o seguinte relativamente a cada uma:-----

EXPOSIÇÃO N.º 1 – Miguel Lopes Dias:-----

---- **Síntese de Exposição:**-----

---- Sobre o Plano de Pormenor do Monte Olivete (PPMO), o requerente menciona que a versão final do plano não é a versão considerada no estudo de tráfego, quer pelo esquema de implantação quer pela área de construção dos edifícios.-----

---- No que concerne ao equipamento E01, considerando a localização e implantação deste volume, é referido que deveria ser alvo de ponderação uma nova lógica de



circulação e distribuição de acessos a partir da N8 em alternativa à proposta em referência.-----

----- Em suma, é sugerida uma revisão do estudo de tráfego e a criação de uma via de entrada para acesso direto ao equipamento.-----

----- Parecer técnico:-----

----- “Relativamente ao relatório do estudo de tráfego, informa-se que não é um elemento obrigatório, mas constituiu-se como um documento de estudo das soluções em proposta e, por conseguinte, de apoio à decisão. -----

----- Numa breve apreciação à proposta de outubro de 2020 e à versão final do plano, aferiu-se que não há alterações significativas concernente à capacidade de carga da rede viária e do respetivo estacionamento, encontrando-se dentro dos valores de referência dos critérios em análise para enquadrar as opções de acessibilidades, tendo-se concluído pela não necessidade de revisão do relatório do estudo de tráfego.-----

----- No que concerne à via de acesso alternativa, refere-se que a função da Variante Poente não se coaduna com a abertura de acessos intermédios entre rotundas, sob pena de perder eficiência na prestação viária e subverter tais características funcionais, sendo que este pressuposto esteve presente desde o início da proposta de plano. Como principal ponto de acesso à área de intervenção, estão previstas duas ligações de acesso rodoviário na Avenida da Liberdade, ambos de entrada e de saída, com capacidade de gestão dos fluxos de tráfego.-----

----- Quanto ao acesso ao equipamento E01, refere-se que é expectável que a rua de acesso (sentido nascente-poente) à plataforma da praça servirá e gerirá, quase exclusivamente, as movimentações pendulares daí decorrentes, possuindo um desafogo necessário à circulação da dupla faixa de rodagem com aproximadamente 7,5m. Mais se informa que está previsto um caminho de circulação para casos de emergência e/ou sinistros, e que poderá ser utilizado em ocorrências exigentes em termos de fluxos de tráfego.-----

----- Sem prejuízo da pertinência de tal sugestão, traçar um acesso alternativo derivante da Variante Poente envolve a construção de um novo pontão/viaduto sobre a estrutura verde que interliga ambos os parques urbanos – da Ribeira da Conquinha e do Monte Olivete, pelo que constitui um impacto significativo ao nível ambiental e paisagístico. ---

----- Assim, considera-se não haver fundamentação para uma nova via de acesso ao



equipamento, deixando-se à consideração da Câmara.”-----

----- A câmara deliberou o seguinte:-----

----- a) Relativamente ao relatório do estudo de tráfego, esclarecer o requerente nos termos do parecer técnico;-----

----- b) Relativamente à via de acesso alternativa, não dar provimento à sugestão do requerente, nos termos do parecer técnico.-----

EXPOSIÇÃO N.º 2 – António João Leal da Costa Bastos:-----

SÍNTESE DA EXPOSIÇÃO:-----

----- O requerente apresenta as seguintes observações:-----

----- 2. Refere que a proposta do Plano de Pormenor do Monte Olivete (PPMO) não respeita os parâmetros urbanísticos constantes em instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior, nomeadamente o Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras (PUCTV) e o Plano Diretor Municipal (PDMTV), uma vez que prevê edifícios com 6 pisos acima da cota de soleira e 21 metros de cércea.-----

----- 3. Questiona o motivo para a alteração dos parâmetros urbanísticos previstos no PDM e PUCTV, aprovados pela assembleia municipal.-----

----- 4. Questiona a realização da discussão pública face ao parecer condicionado da CCDRLVT, que indicava que o plano não se encontrava em condições para prosseguir para a fase de discussão pública-----

----- 5. Questiona a desproporção nos encargos de urbanização e ausência de compensação realista, podendo o plano incorrer em injustiça.-----

----- 6. Questiona o desenho urbano que se apoia numa única rua como eixo estruturante, tipologia de ocupação ao longo do arruamento e o ensombramento das parcelas destinadas à habitação unifamiliar pelos edifícios de habitação coletiva.-----

----- 7. Questiona o cumprimento do artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), face à altura máxima da fachada e ao perfil do arruamento.-----

----- 8. Questiona o pé direito elevado (cerca de 5 metros) para estacionamento, com a possibilidade de serem convertidos para comércio e serviços, questionando se os parâmetros urbanísticos do PUCTV são cumpridos.-----

----- 9. Concorda com a criação do espaço verde junto à ribeira da Conquinha, no entanto não é favorável ao parque urbano do Monte Olivete por poder vir a ser um encargo para a gestão do Município sem contrapartidas ou continuidade territorial.-----



a proposta de Plano ser retificada em conformidade. Esta alteração, porém, não se traduz em qualquer constrangimento relevante à proposta, uma vez que existe margem na altura dos pisos para acomodar esta redução. Nestes termos, propõe-se que se retifique a proposta de Plano e se informe o requerente do provimento da sua observação.-----

----- 8. De acordo com o quadro síntese anexo ao Regulamento do Plano, o piso térreo dos lotes em apreço prevê a utilização partilhada entre estacionamento e os usos habitacional, comércio ou serviços, fixando áreas máximas para a parte afeta a estacionamento e para a parte afeta aos restantes usos. Nesse sentido, o pé-direito destina-se a garantir a funcionalidade dos usos mais exigentes, nomeadamente o comércio e os serviços. Relativamente ao cumprimento dos valores para estacionamento previstos no PUCTV, o Plano garante, e supera, no cômputo geral, as necessidades de estacionamento público e privado. Sem prejuízo, detetou-se um lapso na contabilização dos lugares de estacionamento no interior da parcela do equipamento E01 pela aplicação do rácio '1 lugar por cada 100 m² de área de construção', num total de 162 lugares, lapso esse que será retificado. Propõe-se que se esclareça o requerente.-----

----- 9. Relativamente à criação do parque urbano do Monte Olivete, o mesmo cumpre dois propósitos essenciais: por um lado, vem na sequência e constitui-se como remate da estrutura verde que se desenvolve desde a Vala dos Amiais, passando pelo Parque do Choupal, Rio Sizandro, Ribeira da Conquinha e Parque Verde da Várzea. Por outro, estabelece uma relação de interdependência funcional com o equipamento estruturante previsto para o local, constituindo-se como o seu prolongamento natural, seja no plano da fruição seja no plano de futuras atividades. Propõe-se que se esclareça o requerente.

----- 10. Relativamente à cópia da exposição apresentada em sede de participação prévia, propõe-se que se dê conhecimento ao requerente da respetiva deliberação de câmara.-----

----- A câmara deliberou: -----

----- b) Relativamente aos pontos 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9, esclarecer o requerente, nos termos do parecer técnico; -----

----- c) Relativamente ao ponto 7, proceder à retificação da proposta de Plano, em conformidade com a observação efetuada pelo requerente;-----



acautelam as futuras necessidades, sendo este número complementado com estacionamento adjacente à rede viária da área de intervenção, perfazendo uma proposta total de 329 lugares de estacionamento público. Sem prejuízo, detetou-se um lapso na contabilização dos lugares de estacionamento no interior da parcela do equipamento E01 pela aplicação do rácio '1 lugar por cada 100 m² de área de construção', num total de 162 lugares, lapso esse que será retificado. -----

----- **A câmara deliberou:**-----

----- a) Relativamente à previsão de áreas para novos equipamentos, não dar provimento à sugestão do requerente, nos termos do parecer técnico, alertando-se que, em caso de provimento, a proposta de Plano carecerá de reformulação; -----

----- b) Relativamente à dimensão do equipamento, não dar provimento à sugestão do requerente, nos termos do parecer técnico; -----

----- c) Relativamente à disponibilização de mais estacionamento, não dar provimento à sugestão do requerente, sem prejuízo da necessidade de retificar o n.º de lugares de estacionamento afetos ao equipamento E01. -----

----- Mais foi deliberado notificar os autores das exposições, publicitar as deliberações agora tomadas com base no Relatório de ponderação das participações da discussão pública da proposta de plano de pormenor do Monte Olivete, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, na sua atual redação, devendo a proposta de plano ser corrigida em conformidade a fim de ser submetida a respetiva versão final ao executivo." -----

-----O REFERIDO É VERDADE-----

Torres Vedras, 23 de junho de 2025

**A Chefe da Divisão Administrativa,
(Despacho n.º 6743 de 19.10.2021)**

Assinado digitalmente por: CATARINA
ISABEL LOPES AVELINO ANSELMO DA CRUZ
O tempo: 23/6/2025 14:19:06

Catarina Lopes Avelino



ANEXO II – EDITAL N.º 151/2025



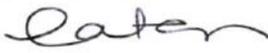
EDITAL N.º 151 /2025

PLANO DE PORMENOR DO MONTE OLIVETE – RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES DA DISCUSSÃO PÚBLICA

LAURA MARIA JESUS RODRIGUES, Presidente da Câmara Municipal de Torres Vedras: **TORNA PÚBLICO**, para cumprimento do disposto na alínea d), do n.º 3 do art.º 6.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05, na sua atual redação, que a câmara, na sua reunião pública de 17/06/2025, deliberou aprovar o teor do relatório de ponderação das três participações apresentadas durante o período de discussão pública do Plano de Pormenor do Monte Olivete que decorreu entre os dias 07/05/2025 e 03/06/2025, nos termos do n.º 2, do art.º 89.º, do já citado Decreto-Lei, encontrando-se o referido relatório disponível para consulta no site do município.

PARA CONSTAR e devidos efeitos, se publica o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

POR ÚLTIMO TORNA PÚBLICO que a ata da citada reunião foi aprovada em minuta, nos termos do n.º 3, do art.º 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, a fim de surtir efeitos imediatos.

E eu, 
subscrevi.

Chefe da Divisão Administrativa, o

Torres Vedras, 22 julho de 2025

A Presidente da Câmara Municipal,



Laura Maria Jesus Rodrigues

