

REQUERENTE: Ventalco – Fabrico e Comércio de Rações	Ref.^a da Participação: 6684	66
ASSUNTO: Solicita classificação com índices adequados.	Data de Entrada: 21.05.2015	

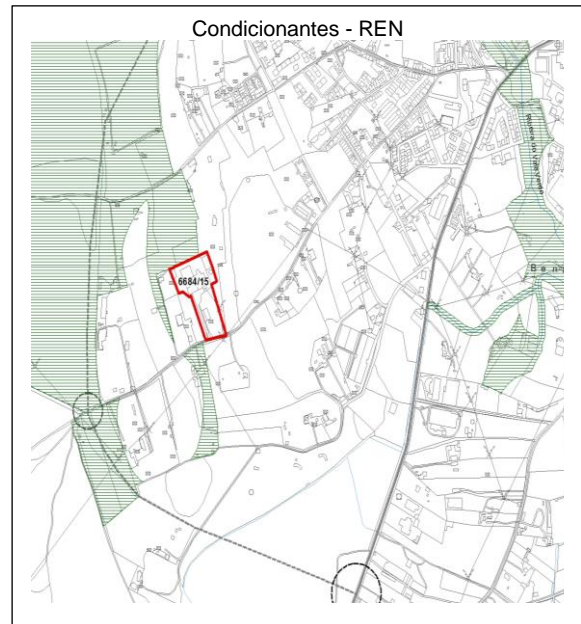
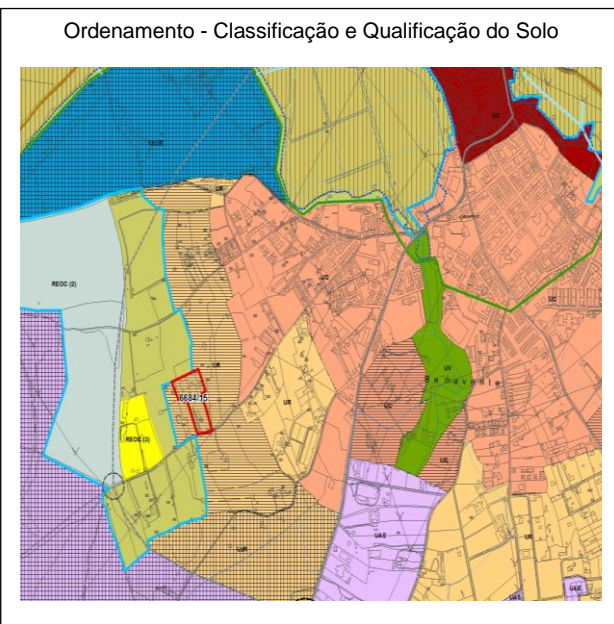
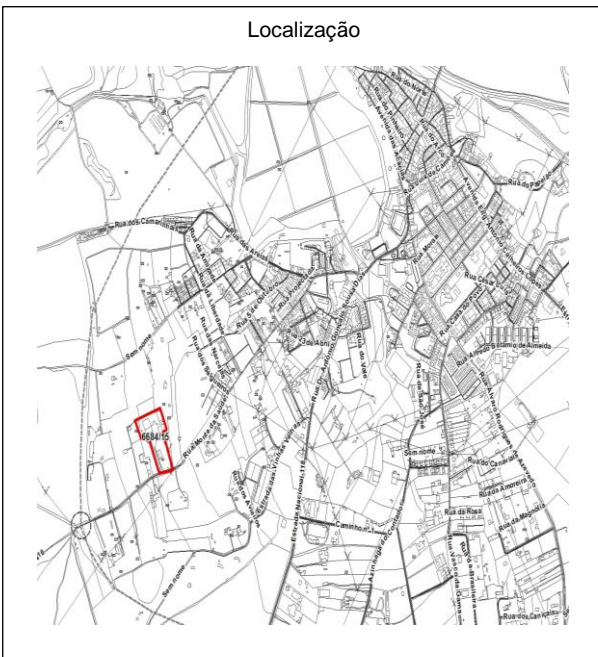
LOCALIZAÇÃO: Quinta dos Gatos, Samora Correia

Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:	
--------------------------------	--

Solicita classificação como UAE – Urbano Atividades Económicas.
Tendo o lote de terreno aproximadamente 25 000 m2, as construções implantadas 5000 m2 e uma volumetria existente de 45 000 m3 o que é incompatível com o espaço residencial, solicita índices adequados.



PONDERAÇÃO:	
Parecer favorável atendendo a pré-existência e a importância económica para o Município	

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Favorável Parcial		Desfavorável	
			Previsto no Plano		Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Planta de Ordenamento	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Planta de Condicionantes			
	Outras Peças			

REQUERENTE: Pires de Matos	Ref.^a da Participação: 6686	67
ASSUNTO: Artigo 104 – Licenciamento de Edifícios Existentes	Data de Entrada: 22.05.2015	

LOCALIZAÇÃO: _____ **Área:** _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:	
<p>Requerente solicita alteração do artigo 104 “Licenciamento de edifícios existentes” (artigo 109.º na versão em discussão pública).</p>	

PONDERAÇÃO:	
<p>O articulado em causa permite o licenciamento de edificações existentes sob determinadas condições. O seu texto foi concertado com a CCDR-LVT, pelo que se considera que não deve sofrer alterações.</p>	

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	Favorável Parcial	Desfavorável	X
		Previsto no Plano	Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento			
	Planta de Ordenamento			
	Planta de Condicionantes			
	Outras Peças			

REQUERENTE: Judith Maria Désirée Tonies Cramer	Ref.^a da Participação: 6689	68
ASSUNTO: Integração da totalidade do prédio em Solo Urbano – Espaço Central (a estruturar).	Data de Entrada: 22.05.2015	

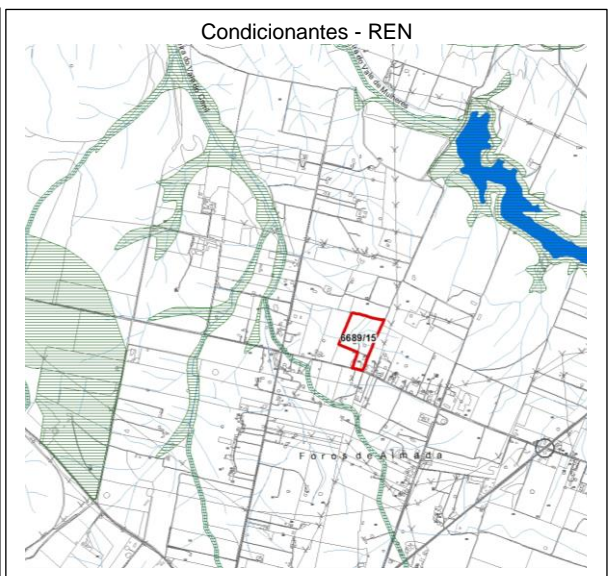
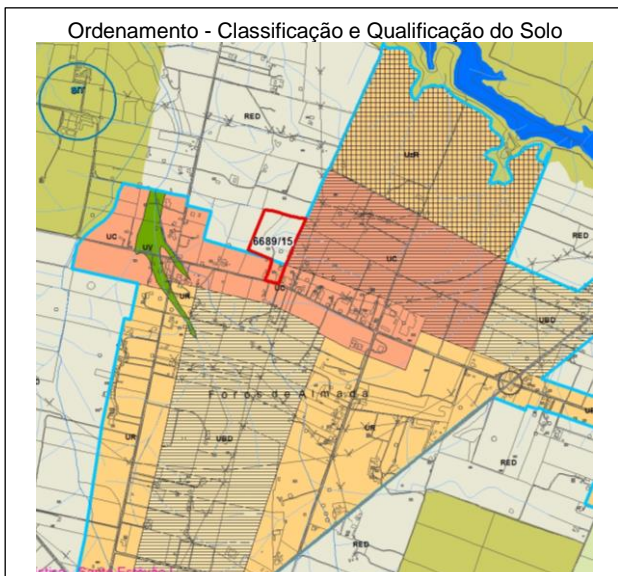
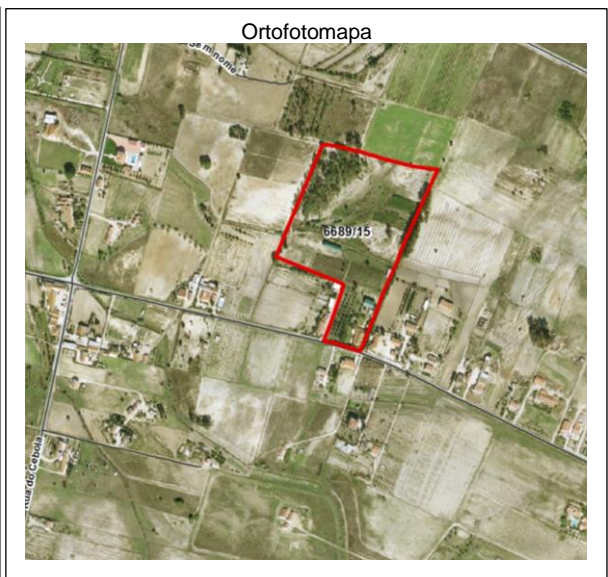
LOCALIZAÇÃO: Rua Vale Carril, Foros de Almada

Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita integração da totalidade do prédio em Solo Urbano – Espaço Central por forma a garantir índices de construção suficientes para o desenvolvimento da atividade económica existente.



PONDERAÇÃO:	
<p>A CMB aceita a área que não está condicionada pelo regime hídrico e que corresponde á área onde estão implantadas as edificações existentes, correspondentes a aproximadamente 30 % da totalidade na contiguidade do UC consolidado.</p>	

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável		Favorável Parcial	X	Desfavorável
			Previsto no Plano		Sem Enquadramento no Plano

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento		
	Planta de Ordenamento	X	
	Planta de Condicionantes		
	Outras Peças		

REQUERENTE: Joost Ariaan Gijenberg	Ref.^a da Participação: 6713	69
ASSUNTO: Alteração de parte do REOC para RED	Data de Entrada: 25.05.2015	

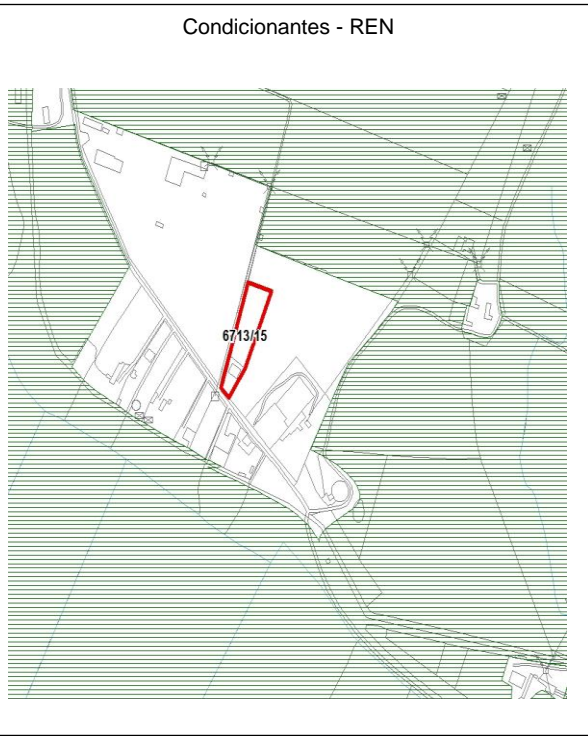
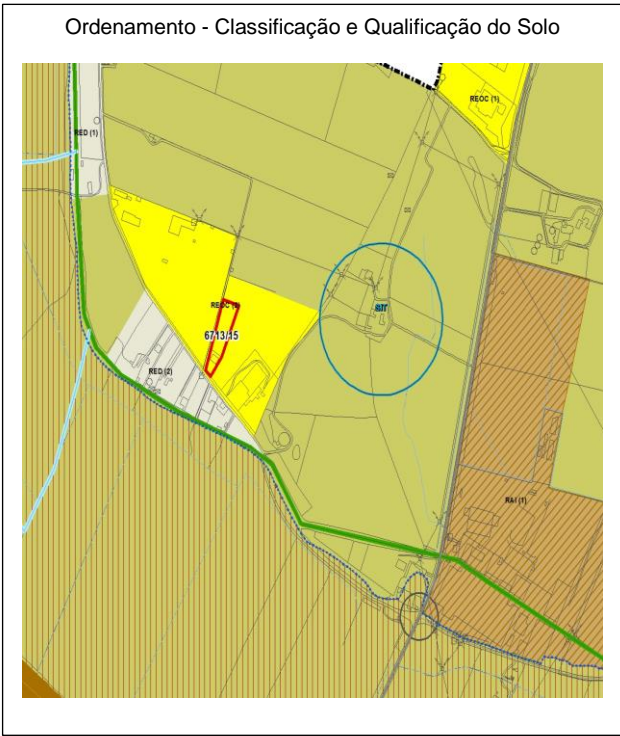
LOCALIZAÇÃO: Estrada do Convento, Benavente

Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita que 5200 m2 do REOC – Unidades Industriais Isoladas sejam classificados como RED – Áreas de Edificação Dispersa.



PONDERAÇÃO:	
<p>A solicitação enquadra-se na envolvente e separa o uso residencial do uso industrial pelo que se aceita a justificação apresentada.</p>	

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Favorável Parcial		Desfavorável	
			Previsto no Plano		Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento		
	Planta de Ordenamento	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Planta de Condicionantes		
	Outras Peças		

REQUERENTE: Custódio José Santos David	Ref.^a da Participação: 6714	70
ASSUNTO: Alteração de RA -Espaço Agrícola de Produção pa RED – Áreas de Edificação Dispersa	Data de Entrada: 25.05.2015	

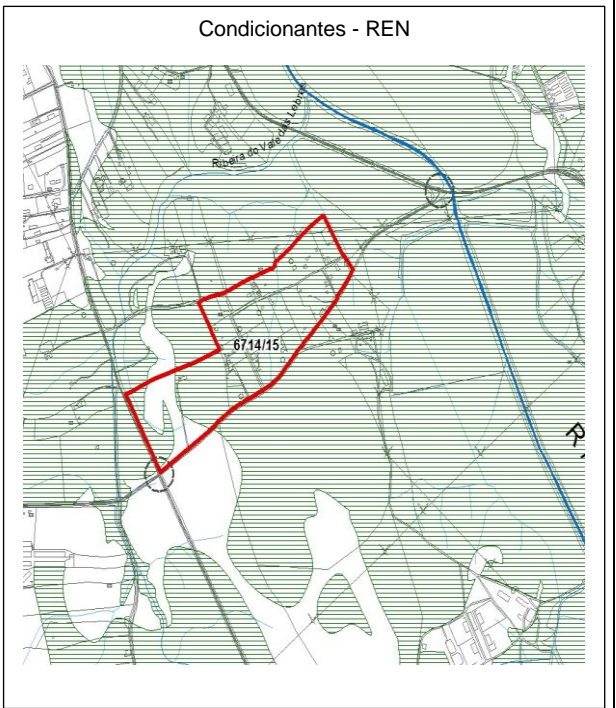
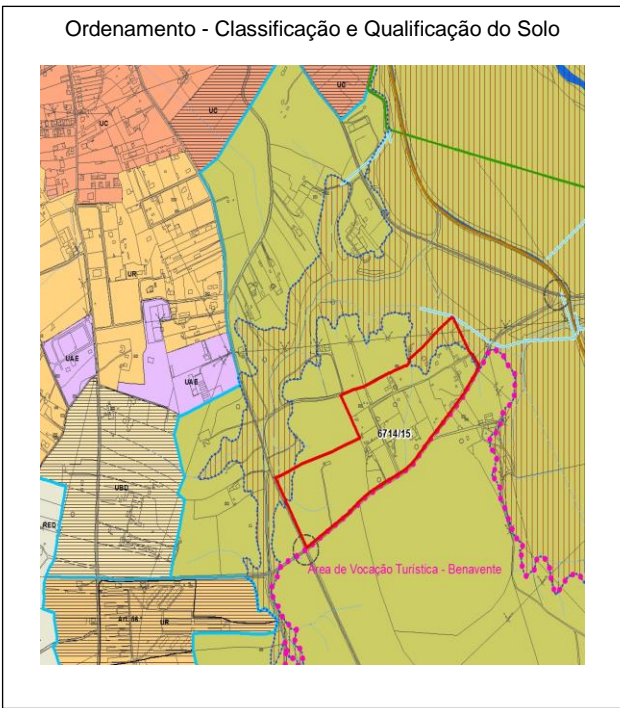
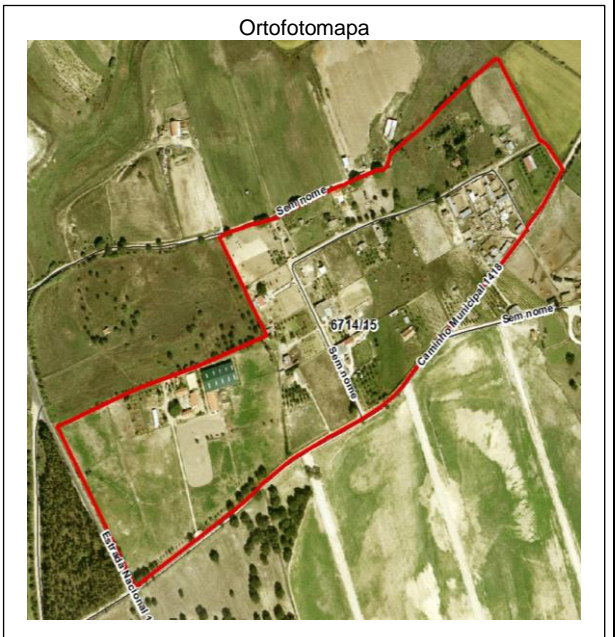
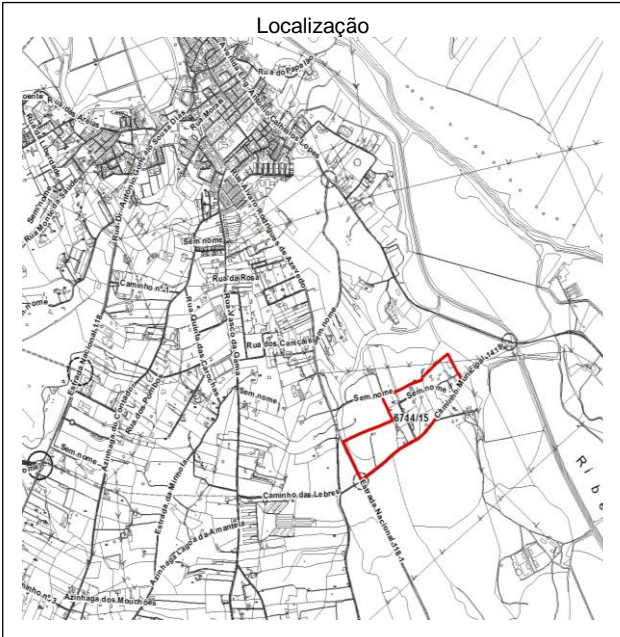
LOCALIZAÇÃO: Arneiro de Santo André, Benavente

Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita alteração de Espaço Agrícola de Produção para área de Edificação Dispersa para o Arneiro de Santo André (entre a EN 118-1 e a EM 515) em Benavente



PONDERAÇÃO:	
<p>Área muito grande, isolada e sem densidade suficiente. Pretende-se para o local que a ocupação seja compatível com o Espaço Agrícola.</p>	

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável		Favorável Parcial		Desfavorável	X
			Previsto no Plano		Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento	
	Planta de Ordenamento	
	Planta de Condicionantes	
	Outras Peças	

REQUERENTE: Óscar Marcolino Rodrigues Parracho	Ref.^a da Participação: 6729	71
ASSUNTO: Ponderação do leito de cheia com base em levantamento topográfico	Data de Entrada: 25.05.2015	

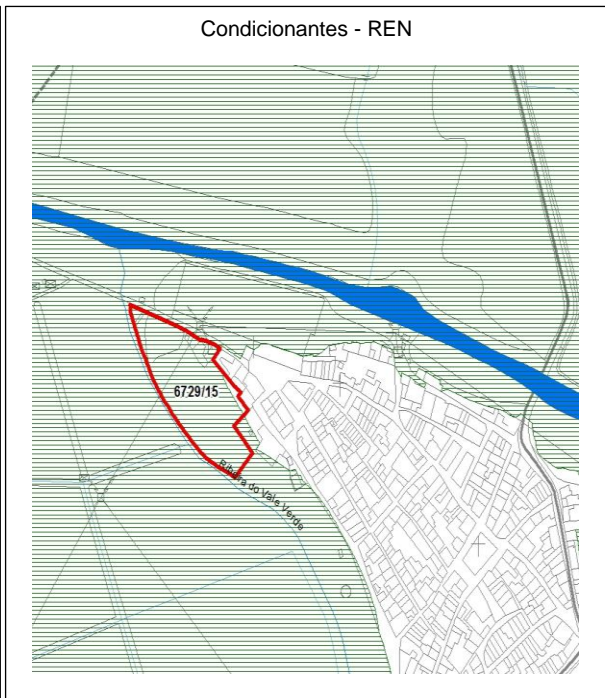
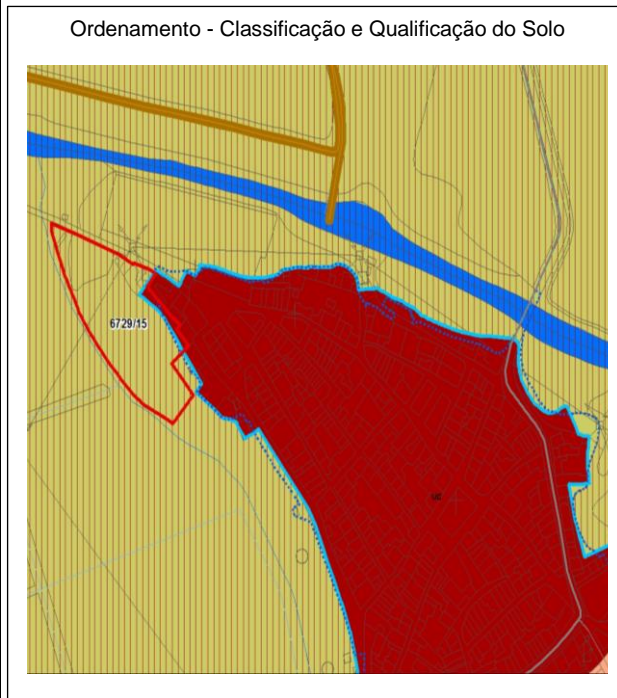
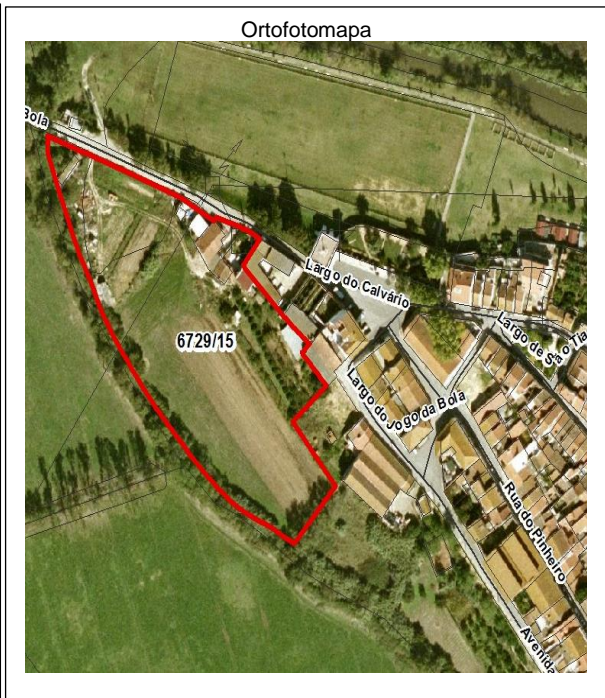
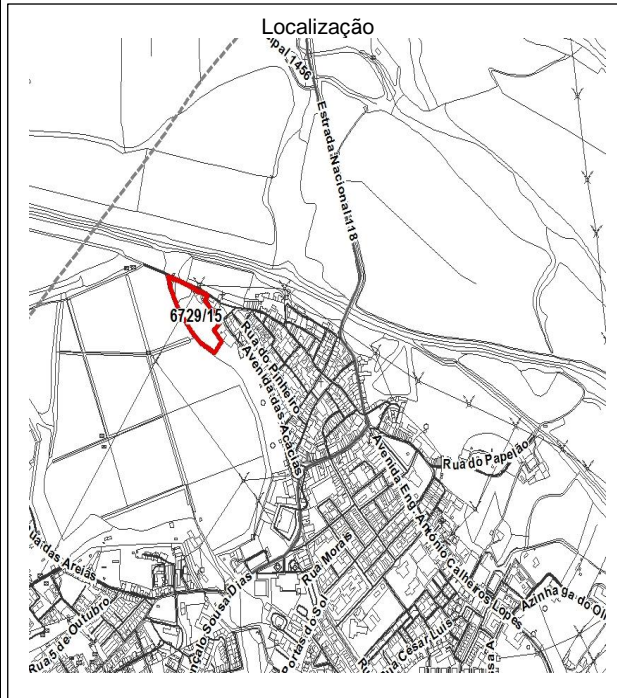
LOCALIZAÇÃO: Quinta do Jogo da Bola, Benavente

Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita ponderação do leito de cheia com base em levantamento topográfico.



PONDERAÇÃO:	
<p>A proposta encontra-se bem fundamentada, no entanto a ponderação da REN – Leito de Cheia deve ser efetuada em fase posterior em função das necessidades de licenciamento.</p>	

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável		Favorável Parcial		Desfavorável	
			Previsto no Plano		Sem Enquadramento no Plano	X

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento	
	Planta de Ordenamento	
	Planta de Condicionantes	
	Outras Peças	

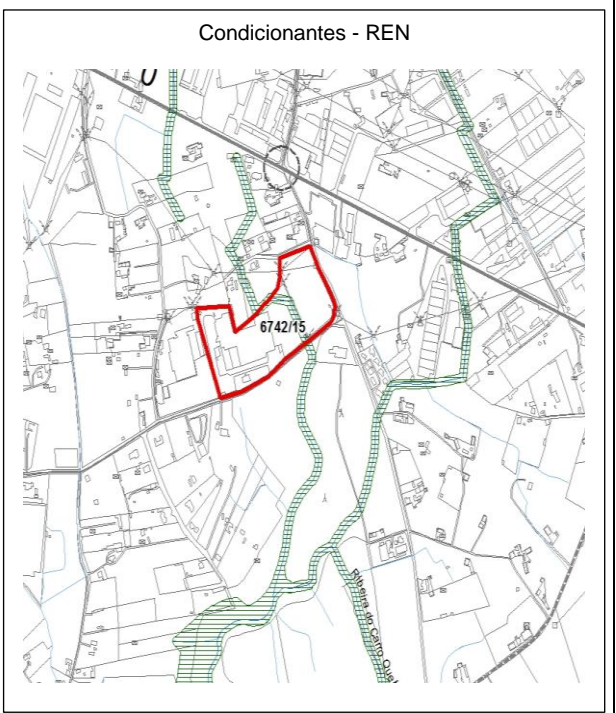
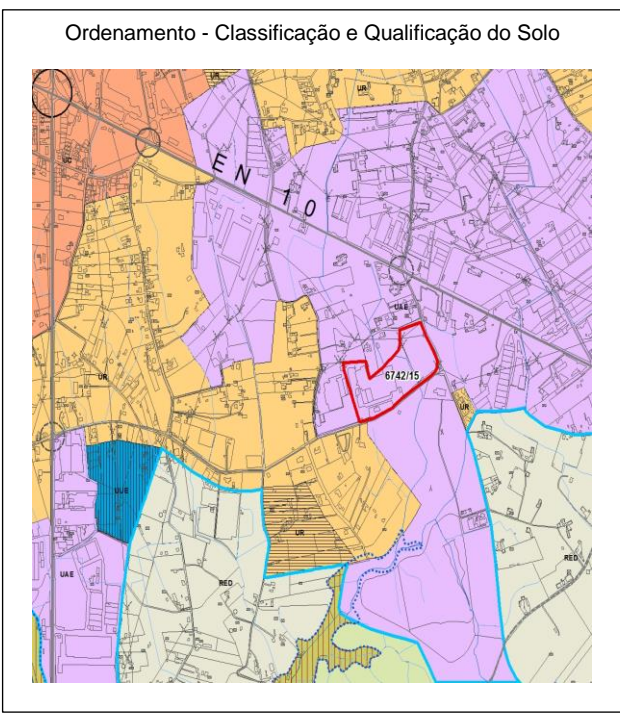
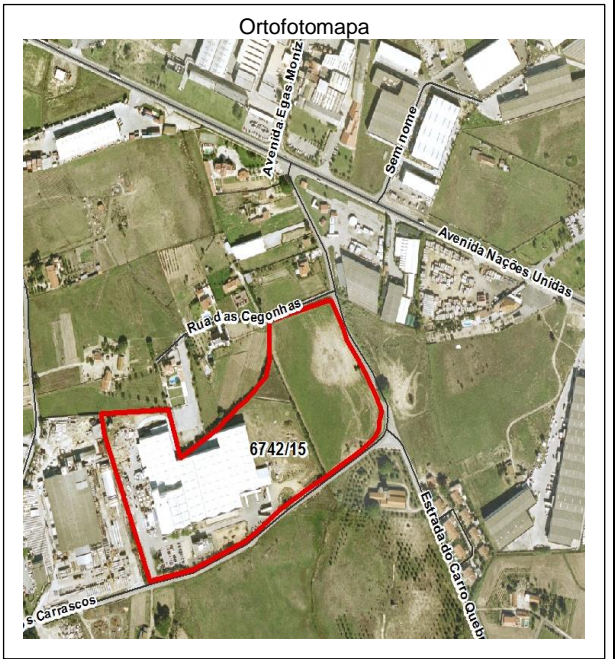
REQUERENTE: Reckitt Benckiser	Ref.^a da Participação: 6742	72
ASSUNTO: Alteração do traçado da Rede Elétrica	Data de Entrada: 25.05.2015	

LOCALIZAÇÃO: Estrada Malhada dos Carrascos, Porto Alto **Área:** _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita alteração do traçado da Rede Elétrica na Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes para a extrema da propriedade pois em caso de ampliação da Unidade Fabril existente a linha aérea prevista inviabiliza a interligação entre as partes.



PONDERAÇÃO:	
<p>A delimitação da Rede Elétrica obedeceu a parecer da REN – Rede Elétrica Nacional durante os trabalhos da CTA, logo a solicitação pretendida carece de parecer dessa entidade e deve ser efetivada posteriormente em função das necessidades de licenciamento no âmbito da gestão urbanística.</p>	

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável		Favorável Parcial		Desfavorável	
			Previsto no Plano		Sem Enquadramento no Plano	X

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento		
	Planta de Ordenamento		
	Planta de Condicionantes		
	Outras Peças		

REQUERENTE: Tiago Luís Figueiredo Cunha Francisco	Ref.^a da Participação: 6748	73
ASSUNTO: Regulamento	Data de Entrada: 25.05.2015	

LOCALIZAÇÃO: Estrada Malhada dos Carrascos, Porto Alto **Área:** _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:	
<p>Requerente solicita que, no âmbito do artigo 104.º (artigo 109.º na versão em discussão pública), possam ser legalizadas edificações existentes que não cumprem o RGEU.</p>	

PONDERAÇÃO:	
<p>O articulado em causa permite o licenciamento de edificações existentes sob determinadas condições. O seu texto foi concertado com a CCDR-LVT, pelo que se considera que não deve sofrer alterações.</p>	

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	Favorável Parcial	Desfavorável	X
		Previsto no Plano	Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento	
	Planta de Ordenamento	
	Planta de Condicionantes	
	Outras Peças	

REQUERENTE: Quercus - ANCN	Ref.ª da Participação: 6749	74
ASSUNTO: “Parecer” em relação a toda a proposta de Plano	Data de Entrada: 25.05.2015	

LOCALIZAÇÃO:**Área:** _____m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:	
<p>QUESTÃO PRÉVIA</p> <p>A forma irregular como foi anunciado o período de discussão pública, referente à proposta de revisão do PDM de Benavente, que levou à existência de três datas diferentes, para a sua realização, mas em que apenas se deve considerar o atual período, por decisão do Tribunal Central Administrativo Sul que considerou ineficazes os atos anteriores, levanta uma questão da maior importância que é a da aferição da necessidade de compatibilização da proposta de revisão do PDM com a Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, cuja entrada em vigor ocorreu a 29 de Junho de 2014.</p> <p>Recorde-se que “esta Associação impugnou judicialmente a deliberação camarária da Câmara Municipal de Benavente, de 13 de Junho de 2014, pela qual se aprovou a proposta final de revisão do PDM e, simultaneamente, determinou a abertura do período de discussão pública, por entender que, quer a forma da sua aprovação – em reunião privada da Câmara – quer por omitir elementos essenciais para a sua análise, esta não permite uma verdadeira discussão pública desta proposta, aliás expressão de direitos constitucionais de participação dos cidadãos na formação da vontade administrativa, por claro desrespeito nas regras para a sua elaboração”.</p> <p>Entende-se que a precipitação em anunciar a então primeira data relativa ao período de discussão pública, quando ainda não existia, a título de exemplo, carta da REN aprovada, se deve unicamente ao intuito de não recair sobre a vigência da nova Lei de Bases - Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.</p> <p>Este diploma estabelece, no ponto 1 do art. 82.º, que “A presente lei aplica-se aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais pendentes à data da sua entrada em vigor que ainda não tenham iniciado o respetivo período de discussão pública, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados e dos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.”</p> <p>Uma vez que os atos produzidos nas duas datas anteriores ao presente foram declarados ineficazes pelo Tribunal Central Administrativo Sul, o presente período de discussão pública é o único relevante para aferição do enquadramento na Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, o que implica a adaptação da proposta de revisão ao seu cumprimento.</p> <p>Sobre a proposta apresentada:</p> <p>Introdução</p> <p>A proposta de revisão do PDM de Benavente, na versão de Março de 2015, agora sujeita a novo período de discussão pública, pouco difere da versão anterior, de Maio de 2014, que havia sido submetida a discussão pública mas cujos atos foram declarados ineficazes pelo Tribunal Central Administrativo Sul.</p> <p>Desta forma, mantém-se válidas todas as objeções por nós indicadas em parecer de 22 de Dezembro de 2014.</p> <p>À parte a indicação da delimitação da área reservada ao projeto do NAL – Novo Aeroporto de Lisboa - pouco se altera no Plano com o passar a considerar uma estrutura de tal dimensão e relevância a que forçosamente se associam impactes de enorme magnitude.</p> <p>Os impactes do ruído e respetivas consequências ao nível de planeamento não estão contempladas e as medidas “mitigadoras”, referidas noutros documentos desta proposta de plano, estão totalmente omissas no regulamento.</p> <p>Relativamente aos diversos pontos expostos, no nosso anterior parecer, constatamos que não foram tidos em consideração nesta versão da proposta de revisão e que a mesma não consubstancia, na realidade, uma verdadeira reformulação do Plano nem tão pouco apresenta uma melhor fundamentação para as debilidades identificadas.</p> <p>Fazemos uma breve análise dos mesmos pontos tratados anteriormente, procurando sintetizar o exposto e apresentar novos argumentos. O anterior ponto 3 – Impactes de ruído é incluído num novo ponto 3 – Impacto do NAL - Novo Aeroporto de Lisboa.</p> <p>1. Delimitação da REN. Estrutura Ecológica Municipal. ERPVA</p> <p>Constata-se que não houve, nesta nova versão da proposta de revisão do PDM, qualquer reformulação relativa à dimensão de áreas REN sacrificadas na expansão urbana proposta. A exclusão desta magnitude de áreas REN carece de fundamentação.</p> <p>De salientar que todas as áreas relativas a Espaços de Atividades Económicas são quase integralmente implementadas sobre o regime da REN, um valor a rondar os 500 ha, quando a contenção ou interrupção das cinturas industriais propostas, em torno de Benavente e Samora Correia, seria de todo desejável.</p> <p>Reafirma-se a contestação à magnitude do valor total de áreas do regime REN sacrificados na expansão urbana proposta, sem justificação plausível.</p> <p>Nada se altera a nível da Estrutura Ecológica Municipal e da Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental (ERPVA), mantendo-se os reparos da CTA, no parecer de Julho de 2014: “Não é clara a delimitação e qualificação da Estrutura</p>	

Ecológica Municipal e sua integração a nível mais abrangente”; “haverá ainda que acautelar (...) a identificação e a delimitação da Estrutura Ecológica Municipal (EEM) nomeadamente na obrigatoriedade da EEM ser coerente com a Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental (ERPVA do PROT-OVT)”.

2. Aumento dos Perímetros Urbanos. Constituição de áreas de grande dimensão

A dimensão da expansão dos perímetros urbanos, verificada nesta proposta de revisão do PDM, carece dos elementos de análise que a suportem e justifiquem conforme prescreve a lei. Não se encontra demonstrada a necessidade de tão elevada conversão de solo rural em urbano que, conforme prescreve o RJGT, deve ocorrer excecionalmente.

Particularmente crítico é o acréscimo de 495 ha de área de Espaços de Atividades Económicas (Solo Programado), aos 495 ha já existentes (Solo Urbanizado), quando se regista uma diminuição na ocupação destes espaços!

A Ficha de Dados Estatísticos indica o valor de 95 ha relativos a aumento de área de habitação o que é contradito pela inclusão da zona dos Arados que, por si só, possui cerca de 150 ha.

Nos Arados, na freguesia de Samora Correia, o aglomerado urbano existente, fazendo parte integrante da Zona de Protecção Especial do Estuário do Tejo (ZPEET) e Sítio de Importância Comunitária da Rede Natura 2000, classificado na zona prioridade III do Plano de Gestão da ZPEET e classificado como Espaço Natural, consubstancia uma AUGI – Área Urbana de Génese Ilegal a ocupar 150 ha e que se deseja classificar em UBD – Espaço Urbano de Baixa Densidade (consolidado). Esta área não consta dos perímetros urbanos, em vigor, de Samora Correia, violando toda a legislação em vigor e considerada no art.º 4º da proposta do regulamento urbanístico do PDM de Benavente de Maio de 2014.

As áreas previstas a integrarem a figura de UOPG - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão mantêm-se, apesar das objeções levantadas pelo parecer da CCDRLVT, assumindo particular relevância pela expressão do valor de dimensão total implicado – cerca de 1.800 ha.

A proposta de regulamento urbanístico estabelece os objectivos gerais das UOPG no ponto 2 do art.º 98.º, “Assegurar a oportunidade e procedimentos para a avaliação das necessidades de interesse público e a definição da estratégia de desenvolvimento para a área integrada na UOPG”. Não se encontra justificação possível para as necessidades de interesse público poderem implicar a intervenção urbanística numa área total de 1.800 ha!

São previstas vastas áreas de Espaço de Atividades Económicas para as imediações da Vila de Benavente, limitadas pela EN 118 e a A10. Estas áreas, maioritariamente incluídas nas UOPG de 1 a 3.

Questiona-se a eliminação de tão vasta área agrícola e da REN, situada na orla urbana de Benavente, justamente onde faz sentido área rural que atenuem os impactes ambientais negativos da Ponte das Lezírias e da parte poente da Vila de Benavente, onde se prevê a maior expansão urbana. A magnitude das áreas implicadas nesta zona configura o ponto mais crítico relativamente a aumentos de perímetros urbanos de todo o Concelho.

O somatório de áreas das UOPG 2 a 4 ascende a 370 ha; a juntar a 160 ha de Solo UAE Urbanizado já constituído, forma-se um anel parcial quase ininterrupto de 530 ha em torno da Vila de Benavente referente a Espaço de Atividades Económicas.

Conforme é afirmado nos estudos de caracterização, “Os Loteamentos Industriais existentes no concelho de Benavente (...) apresentam atualmente uma reduzida taxa de ocupação”. O quadro, retirado dos referidos estudos, é bem elucidativo a este respeito:

FIGURA 116 - LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS NO CONCELHO DE BENAVENTE

Área (ha)	Ocupação (%)
QUINTA VERDE	52,06 37,5
VALE TRIPEIRO	281,59 40
MURTEIRA	384,88 62
PORTO ALTO	167,47 50
TOTAIS	850 53,5

Conclui-se que é incompreensível e injustificável o valor de área proposta para expansão dos Espaços de Atividades Económicas quando se encontram apenas ocupados pouco mais de 50,0% do existente, no valor aproximado de 455 ha, estando muitos armazéns desocupados e restando ainda uma área de 395 ha de bolsa de terrenos industriais por urbanizar!

Relativamente à constituição de outras áreas de grande dimensão, ainda que não em solo urbano, não são de desconsiderar os impactes ambientais que daí poderão advir em consequência da alteração das possibilidades de intervenção urbanística em solo rural que foram muito aumentadas nesta proposta de revisão do PDM.

A criação de uma UOPG 10 na Herdade do Trejoito, na freguesia e concelho de Benavente, junto da Herdade da Amieira, compreendendo 445 ha de área inserida em Solo Rural – Espaços Agrícola e Florestal, onde ocorreu um abate ilegal generalizado de sobreiros com um processo de contra-ordenação em curso instaurado pela AFN/ICNF que, nos termos da lei, impede qualquer operação urbanística por um período de 25 anos.

Pretende-se associar esta UOPG 10 aos objetivos de “desenvolvimento de atividades económicas na área do turismo e lazer” e de acolhimento de “projetos de forte componente turística que integrem, golfe, caça e desportos e atividades equestres ou outras âncoras”, conforme transcrito do regulamento do PDM. Constata-se que existem, neste momento, já implementados três campos de Golfe nas zonas limítrofes que ocupam 170 ha de áreas anteriormente agrícolas e florestais, nomeadamente Golfe de St. Estevão (70 ha), Ribagolfe I (50 ha) e Ribagolfe II (50 ha), com utilização remota e um Hotel/Aldeamento na Herdade do Zambujeiro que se encontra abandonado em 70 ha. Estando previstos, para a zona, mais três Hotéis: um na Vila Nova de St. Estevão e dois no Loteamento da Portucale, na Herdade da Vargem Fresca.

Vizinha desta UOPG 10, com objetivos que correspondem quase exatamente aos mesmos propostos, localiza-se o empreendimento de grande dimensão da Vila Nova de St. Estevão que constitui um loteamento de 680 lotes em cerca de 450 ha com um campo de Golfe e um Hotel e Estalagem por construir e ocupado em menos de 50% dos lotes. Não se compreende a criação de uma UOPG desta natureza e ordem de grandeza quando o referido empreendimento vizinho, urbanizado na sua maior parte, encontra-se ocupado em menos de 50%.

Existe ainda o Loteamento da Portucale, na Herdade da Vargem Fresca, com 500 ha e dois campos de Golfe – Ribagolfe I e II (100 ha) por comercializar e desocupado.

O parecer final da CTA, de Julho de 2014, põe precisamente em questão a implementação desta UOPG 10, “Encontrando-se esta UOPG inserida na AVT Benavente I [Área de Vocação Turística - Benavente I] e integrando, como especificam os respetivos objetivos, um programa turístico enquadrável na figura de NDT [Núcleo de Desenvolvimento Turístico] considera-se que a sua delimitação é desnecessária pois a sua concretização está salvaguardada quer por regime próprio quer pelo próprio regulamento do plano”.

A própria dimensão da Área de Vocação Turística – Benavente I que ronda os 1.000 ha e não compreende qualquer empreendimento ou iniciativa existente é questionável sobretudo estando na proximidade do Paúl do Trejoito e em área de montado de sobro. Recorde-se que o Paúl do Trejoito foi classificado como Biótopo CORINE, num Programa da Comissão Europeia.

Do outro lado do Paúl do Trejoito, estabelece-se uma outra AVT – Benavente II com 190 ha. A mesma preocupação relativa à proteção destes ecossistemas é de assegurar.

Estranha-se que inserida nesta AVT, exista uma UOPG 8 – RARET, freguesia de Benavente, a ocupar solo REOC – Equipamentos com 125 ha (ou 145 ha) o que representa 68% (ou 76%) da sua totalidade! Não se compreendendo, da leitura dos objetivos estabelecidos no regulamento, a compatibilidade entre ambas as figuras de planeamento o que levanta alguma suspeição sobre os objetivos urbanísticos da mesma!

O parecer final da CTA, de Julho de 2014, ressalva este entendimento, “Sugere a eliminação da AVT Benavente II, por apresentar pouca expressão territorial ao ter sido reduzida pela exclusão de áreas afetas ao Espaço Agrícola de Baixa Aluvionar e por incidir predominantemente sobre a área da UOPG 8 destinada a equipamentos de cariz social”.

Relativamente ainda a esta UOPG 8, a sua dimensão revela-se exagerada e passível de causar forte pressão sob a área em que se insere. O parecer da CTA de Julho de 2014 clarifica bem esta realidade: “Refira-se o caso da RARET, com uma dimensão de cerca de 125 ha, à qual, se for aplicado o índice de ocupação do solo de 0,1 e de impermeabilização de 0,3, possibilitará uma edificabilidade total de cerca de 125.000 m² e área impermeabilizada de cerca 375.000 m², em solo rural”.

A pretensão de suspensão parcial do PDM de Benavente e estabelecimento de medidas preventivas numa área de 293.900 m² localizada em Fonte das Somas, Gatinheiras, por forma a permitir a legalização e ampliação das instalações industriais da Sugalidal, SA, é um processo que se encontra em completo desacordo com a proposta de revisão do PDM de Benavente.

As instalações da Sugalidal estão inseridas, no PDM em vigor, em Espaço Agrícola não incluído na RAN abrangendo 12,47 ha. De acordo com o PDM vigente não são permitidas, em Espaço Agrícola, as operações de legalização das construções existentes, de alteração ou ampliação pelo que as instalações se encontram em situação ilegal.

A área de expansão pretendida abrange 16,92 ha integralmente afectos à RAN e é atravessada, a norte, por uma linha de água em REN.

Refira-se que a Quercus apresentou no ano passado uma acção administrativa especial, junto do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, pedindo a declaração de ilegalidade das medidas preventivas e da suspensão parcial do Plano Director Municipal de Benavente, aprovadas pela Assembleia Municipal de Benavente, em reunião desse órgão realizada a 26 de Setembro de 2014.

A nova proposta de delimitação da carta da REN, para o Concelho, inclui, na forma de REN Bruta, toda a área implicada nesta pretensão de Suspensão do PDM. Para a sua exclusão da REN poderá ser pertinente a justificação de que a área das instalações existentes (12,47 ha) já está efetivamente comprometida com ocupação, ainda que de forma ilegal, mas o mesmo não sucede relativamente à área de ampliação das mesmas (16,92 ha). Este entendimento é confirmado no parecer da CCDR-LVT ao fazer menção à sua última apreciação à alteração da carta de REN municipal: “Propõe-se a emissão de parecer favorável à exclusão da parte já edificada, carecendo de ser fundamentada a necessidade de exclusão da área ainda não edificada”.

Na requisição da suspensão parcial do PDM e estabelecimento de medidas preventivas para uma área de 293.900 m² (29,39 ha), estabelecem-se parâmetros de edificabilidade muito superiores aos previstos na proposta de revisão: índice máximo de ocupação do solo de 0,5 e índice máximo de impermeabilização do solo de 0,7. No novo regulamento são previstos os índices máximo de utilização do solo de 0,15 e máximo de impermeabilização de 0,3; consideravelmente distintos dos propostos enquanto medidas preventivas o que pode resultar na ilegalidade do executado, durante o período de suspensão, uma vez o PDM revisto.

A possibilidade de exceção aos índices máximos indicados, prevista no n.º4 do artigo 25.º do regulamento da proposta de revisão, não pode considerar uma tolerância de mais do triplo do valor! Esta discrepância total de valores é razão suficiente, por si só, para inviabilizar o deferimento da Suspensão Parcial do PDM de Benavente, tal como se encontra instruído.

Na freguesia de St. Estevão, as vastas áreas já urbanizadas e incluídas em Espaço Turístico (cerca de 3.000 ha) – Herdade das Sesmarias do Pau Queimado (350 ha), Herdade do Zambujeiro (950 ha), Herdade da Mata do Duque (1.000 ha) – são, em grande parte, transformadas em REOC (Herdades e Quintas com Edificação Isolada). A conversão de solo urbano em rural é, em si, positiva o que não se compreende é o aumento do índice máximo de utilização para 0,08 quando, no PDM em vigor, este é de somente 0,06.

Não é uma questão de denominações das classificações e qualificação dos Solos, consideradas no regulamento urbanístico do PDM, que confere maior ou menor pressão urbanística efetiva sobre o solo, é sim a regulamentação dos índices e das características de intervenção que o faz.

Questiona-se, igualmente, a necessidade da AVT St. Estevão I, delimitar área superior à do Espaço Turístico inscrito no PDM em vigor agora convertida em REOC. Estando em presença de cerca de 3.500 hectares de áreas urbanizadas já comprometidas com o turismo ou ocupação residencial de baixa densidade, em larga medida por ocupar, não se justifica um aumento de mais 50% (1.800 ha) de áreas de Vocação Turística nem qualquer ampliação, antes pelo contrário!

Junto ao nó da A13, em St. Estevão, prevê-se a UOPG 12 Polo VII – Infantado na Herdade do Vale Migalhas, freguesia de

St. Estevão, destinada a Espaço de Atividades Económicas. A UOPG insere-se em Solo Rural, Espaço Florestal, abrangendo cerca de 45 ha. Aquando da construção do nó da A13, esta área foi alvo de um corte ilegal e generalizado de sobreiros o que, nos termos da lei, impede qualquer operação urbanística por um período de 25 anos.

A CTA, no seu parecer final de Julho de 2014, estabelece que, “Esta UOPG não poderá ser aceite nos termos em que surge na atual versão, tendo em conta a alteração de fundo dos seus objetivos (...) não se coadunam com o PROT-OVT”.

De um modo geral, os aumentos dos perímetros urbanos verificados não se articulam, de todo, com a ocupação verificada contradizendo toda a orientação de planeamento do RJGT.

3. Impacto do NAL – Novo Aeroporto de Lisboa

4.

A proposta de revisão do PDM de Benavente quase não faz menção a uma das infraestruturas que maiores impactos pode causar no concelho e que mais pode condicionar toda a execução urbana prevista.

O PDM limita-se a identificar a área de delimitação da implantação do projeto do NAL e a fazer-lhe algumas referências em documentos de suporte.

Recorde-se que as medidas preventivas do NAL terão forçosamente repercussão na possibilidade de edificação, particularmente em solo Rural onde este tipo de intervenção é interdito. A adaptação do PDM à existência do NAL, seus requisitos de funcionamento e dinâmica de desenvolvimento, não transparece no ordenamento ou regulamento urbanístico.

Conforme sintetiza a AAE – Avaliação Ambiental Estratégica, “as grandes dinâmicas de transformação do território decorrentes da construção do Novo Aeroporto de Lisboa, TGV, A-10 e A-13 são, de facto, fatores estruturantes e com fortíssimas capacidades de produzir efeitos multiplicadores. O plano diretor municipal tem, portanto, de se preparar para os absorver esses efeitos, de uma forma sustentável”.

Os impactes ambientais do NAL não são tidos em conta, na proposta de revisão do PDM, o que contradiz a confirmação de validade do DIA do NAL. A entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, que revogou o Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, passa a reger a validade da DIA. Esta foi emitida a 9 de Dezembro de 2010 e prorrogada com efeitos a partir de 9 de Dezembro de 2012; aquele diploma estabelece um período de quatro anos, a contar dessa data, para apresentação do respetivo Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE), o que a torna válida até 9 de Dezembro de 2016.

Relativamente aos impactes de ruído, a intenção de localização do NAL no CTA deve naturalmente ser considerada, conforme prescreve o parecer da CCDR-LVT. Os documentos respeitantes ao ruído não o contemplam o NAL e não são consideradas as repercussões em matéria de ordenamento. Também as condicionantes da DIA do NAL devem ser consideradas.

A devida consideração dos impactes de ruído, no cumprimento da legislação em vigor, deve traduzir-se na reclassificação do Loteamento da Portucale na Herdade da Vargem Fresca em solo Rural, por incompatibilidade com a função residencial.

A questão do ruído nas imediações do NAL assume considerável importância quer nas implicações relativas à ocupação Humana quer nas relativas aos ecossistemas e com especial relevância ao da avifauna, dada a proximidade da ZPE do Estuário do Tejo.

Devem ser consideradas, desde já, medidas efetivas de mitigação dos impactes provenientes do ruído que possam produzir o máximo efeito aquando do início de funcionamento da infraestrutura.

5. Zonas e Espaços a Proteger

O valor e importância ambiental do concelho de Benavente assumem um papel verdadeiramente fulcral relativamente à área metropolitana de Lisboa, como bem publicita o município e é um dos objetivos estratégicos apontados no início do Regulamento Urbanístico da proposta de revisão: “Objetivo Estratégico 2: Potenciar as oportunidades e dinâmicas presentes no território – O Espaço Natural – Pulmão verde de um território mais alargado”.

Da mesma forma, a AAE (Avaliação Ambiental Estratégica) do PDM estabelece que uma das Opções Estratégicas é, “Garantir a Manutenção da Qualidade da Paisagem e do Sistema Natural – Elemento Estruturante do Território bem como do património cultural existente”.

Neste sentido, a proteção das zonas sensíveis ou mais expostas a impactes e a proteção integral sustentada, no seu todo, deveriam constituir uma das primeiras obrigações e objetivo primordial a atingir com a implementação desta revisão do PDM.

De forma surpreendente, não se vislumbra qualquer sentido estratégico de planeamento neste sentido ficando-se esta proteção reduzida a um mínimo imposto pela própria natureza das áreas ou pelo vigorar de regimes de proteção especial, como o são os da ZPEET, RNET e também sobre os povoamentos de sobreiro.

No relatório de justificação dos perímetros urbanos, na página 24, é afirmado “Nesse sentido e reforçando este nível de preocupação e de aposta, a Câmara Municipal de Benavente fez chegar junto do ICNB uma proposta de redelimitação da Zona de Proteção Especial, integrando novas áreas”.

Ora esta proposta não transparece minimamente nas Plantas da atual proposta de revisão do PDM, quando este era o momento apropriado para a incluir. Depois de tanto tempo transcorrido com o processo de revisão, esta proposta não se encontra contemplada não passando de um processo de intenções!

O ICNF mostrou-se muito recetivo relativamente ao aumento dos limites da ZPEET. Surpreendentemente, constata-se que os limites da ZPE encontram-se estabelecidos no PDM por defeito como bem o nota o ICNF no parecer final da CTA de Julho de 2014, “(...) marcação da ZPE do Estuário do Tejo por limites anteriores à sua ampliação, nomeadamente ao longo da EN118 (limite prévio à entrada em vigor das Medidas Compensatórias devidas pela construção da ponte Vasco da Gama)”.

A própria autarquia, na proposta de revisão do PDM de 2007, considera a ampliação dos limites da ZPEET e correspondente classificação da sua totalidade em Espaço Natural. Idealmente, o art.º 16.º da proposta do Regulamento

deveria incluir um novo ponto 3 em que fosse considerada a expansão da ZPEET para a zona do Paul de Belmonte/Ribeira de St. Estevão e a do Paul do Trejoito/Amieira e áreas de expansão adjacentes às mesmas incluindo o triângulo entre o cruzamento do Infantado e o Depósito de Material de Guerra.

A importância de inclusão destas áreas, em regime especial de proteção, é muito relevante para a coesão do sistema natural, como um todo, no Concelho de Benavente, e igualmente no sentido de se poder progredir, a um nível mais abrangente, para a possibilidade de implementação de um futuro Parque Natural do Estuário e Vale do Tejo conforme previsto no POGNET.

Esta figura não só permitiria impor um regime de proteção de nível superior como, ao mesmo tempo, constituir um catalisador de uma dinâmica de desenvolvimento sustentado assente em atividades ambientais e no turismo, com possibilidade de recurso à captação de verbas de fundos europeus, no âmbito do QCA.

Nos elementos do Plano que possuem capacidade operativa efetiva não se identifica esta opção estratégica, da maior relevância, que é a da ampliação integrada das áreas de proteção especial.

Na zona dos Arados, em Samora Correia, foi integralmente subtraído o regime da REN, com proposta para alteração da ZPET, em contraciclo com uma ampliação das áreas de proteção do estuário do Tejo.

Não se encontra, na principal documentação da proposta de revisão do PDM, quaisquer elementos relativos às áreas percorridas pelo fogo. Ainda que exista um plano específico relativamente a incêndios, o próprio PDM deve, por força de lei, indicar as opções relativas a este fator de risco. Tendo em conta a presença de vastas áreas de povoamentos de sobreiro no concelho de Benavente e registando-se a ocorrência de alguns fogos de especial relevância como o da Herdade da Formiga, em cerca de 500 ha, e o da Companhia das Lezírias junto ao nó da A13, não se compreende a não inclusão, na proposta de revisão do PDM, de elementos que retratem a ocorrência dos fogos quando a economia do montado de sobreiro assume uma importância fulcral no concelho de Benavente.

De salientar que as áreas percorridas pelo fogo encontram-se enquadradas por legislação específica que as protege e a que se devem submeter, devendo todas elas serem bem identificadas em Plantas abrangendo a totalidade do concelho e regulamentada a sua proteção no PDM.

No parecer da CTA, de 14 de Julho, é bem evidenciada esta falha quer relativamente aos incêndios quer a outros níveis de risco ambiental, “ Os riscos representam um dos quatro vetores de identificação e organização espacial do território preconizado no PNPT, que estabelece a gestão preventiva dos riscos como uma prioridade essencial na política de ordenamento do território e de inclusão obrigatória nos IGT. No concelho de Benavente será de relevar os riscos associados às inundações, incêndios florestais, degradação dos solos e desertificação, vulnerabilidade à contaminação dos aquíferos,...”. Estes estudos não identificam este risco (...).”

O objetivo estratégico de, protegendo-os, utilizar os recursos ambientais enquanto fator preponderante de desenvolvimento fica por cumprir, nesta proposta de revisão do PDM de Benavente.

5. Conclusões

Não se registam alterações relevantes comparativamente com a proposta de revisão do PDM de Maio de 2014.

Não foi revisto o desproporcionado incremento proposto de novas áreas de solo urbano ou urbanizável ou a proliferação de novas Áreas de Vocação Turística e UOPG's.

A proposta de revisão do PDM de Benavente não estabelece uma relação equilibrada no dimensionamento das áreas classificadas. Não existe fundamentação, ao nível da ocupação registada, para os níveis de aumento de área urbana ou grau de possibilidade de intervenção em solo rural, propostos.

Não existe qualquer compatibilização entre a pretensão de suspensão do PDM, referente à ampliação das instalações da sugalidal, e a proposta de revisão do PDM, constituindo uma ilegalidade irresponsável e de consequências potencialmente muito gravosas para o município.

Constata-se a mera delimitação, nas plantas de ordenamento, da área destinada ao NAL sem qualquer repercussão assinalável no corpo do plano.

As medidas preventivas associadas a este grande projeto não são incorporadas no PDM ou sequer explanadas, enquanto legislação de nível superior, ao qual o plano deve respeitar.

Desta forma, entendemos que a alteração anteriormente referida não é suficiente para atender à objeção da própria CTA que, no parecer final de Julho de 2014, conclui “(...) que a proposta do Plano Diretor Municipal de Benavente não está em condições de ser aceite nos termos do presente parecer, pelo que emite parecer favorável condicionado ao cumprimento dos aspetos legais identificados, nomeadamente atender à Resolução do Concelho de Ministros n.º 85/2008 de 8 de Maio, que confirmou a localização do Novo Aeroporto de Lisboa no Campo de Tiro de Alcochete”.

Os impactes de ruído devem considerar o projeto do NAL integrando-o no corpo do diploma. Em consequência, não faz sentido a manutenção em zona urbana residencial da Herdade da Vargem Fresca cuja exposição ao ruído impossibilita a função habitacional.

Não são acauteladas medidas de compensação, no âmbito da confirmação de localização do NAL, que permitam minorar os previsíveis significativos impactes ambientais negativos.

Enquanto medidas de compensação fundamentais, sobressai a necessidade de avançar com o aprofundamento dos regimes de proteção especial contemplando o alargamento da RNET e ZPEET, em articulação com o PDI da Lezíria do Tejo, prefigurando as bases que possam conduzir, pelas entidades responsáveis, à criação do Parque Natural do Estuário do Tejo.

Esta iniciativa concretizaria um polo de desenvolvimento sustentado assente em atividades ambientais e turísticas da maior relevância.

Entendemos que deve ser realizada uma efetiva reformulação da proposta de revisão do PDM de Benavente, nos aspetos determinantes que identificámos, por forma a produzir um plano válido e eficaz que enquadre e potencie o desenvolvimento

sustentável do concelho de Benavente na próxima década, e que, cumulativamente, respeite toda a legislação ambiental de âmbito Nacional e Europeia, garantindo a integridade de todos os valores sensíveis protegidos.

Neste sentido, podemos colaborar com a edilidade no aprofundamento das propostas apresentadas e na correção dos pontos críticos referenciados procurando atingir o objetivo comum de obter um plano com verdadeiro carácter estratégico que se possa traduzir num efetivo desenvolvimento sustentável.

Constatamos que as principais objeções anteriormente apresentadas, não foram consideradas nesta fase da revisão do PDM de Benavente, razão pela qual a QUERCUS emite parecer desfavorável.

PONDERAÇÃO:

Em relação á questão prévia apresentada, a mesma não carece de interpretação técnica visto que sobre a mesma já existe decisão do Tribunal adequado, cumprindo referir que a providência cautelar apresentada pelo requerente não teve provimento, mas apesar disso, os atrasos provocados ao desenvolvimento dos trabalhos do plano durante o período de discussão pública colocaram em causa a sua aprovação em tempo útil com provocação de lesão aos vários interesses públicos e privados.

Em relação ao NAL cumpre referir que a ilegalidade da DIA, detetada pela Câmara Municipal de Benavente e a aguardar decisão do tribunal competente, assim como as irregularidades materiais detetadas no EIA, não permitem á CMB reconhecer validade á pretensão do requerente, situação esta reforçada com a presença de um alvará de loteamento em vigor desde 1993 que não permite qualquer dúvida em relação á posição da CMB contra a ausência de rigor do EIA, da DIA e da pretensão do requerente que pretendem da CMB uma violação dos direitos adquiridos e dos preceitos legais subjacentes e como tal inadmissíveis neste processo.

Em relação á REN – Reserva Ecológica Nacional, todas as exclusões estão devidamente fundamentadas no documento submetido á CNREN como propostas de exclusão da REN, com pareceres favoráveis da CCDRLVT e da APA, aliás, depois de um processo de elaboração produzido pelo corpo técnico da CMB, ambos com exigência técnica muito elevada já demonstrada no plenário de decisão da CNREN.

No que respeita á integralidade dos Espaços de Atividades Económicas em solos da REN assim como a pretensão de contenção ou interrupção das cinturas industriais propostas, esta observação é por dois motivos desadequada, se a totalidade dos perímetros urbanos foram considerados, pela caraterização da REN Bruta, elaborada pela CMB, como incluídas na REN, logo qualquer existência ou expansão nessas áreas será, evidentemente, sobreposta á REN e carecerá de exclusão. E no que respeita a contenção ou interrupção das cinturas industriais propostas, a pretensão do requerente contraria neste caso as boas práticas de planeamento e desenho urbano consideradas pela proposta de plano em função das pretensões para os locais e as condicionantes em presença, como se verte na programação das UOPG associadas.

No que respeita a compatibilização da EEM – Estrutura Ecológica Municipal com a ERPVA – Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental do PROTOVT, a situação foi devidamente concertada com a CCDRLVT e com o ICNF, visto que a CMB fez a adaptação a uma maior escala, logo mais pormenorizada, sendo esse rigor devidamente reconhecido.

A área dos Arados está e sempre esteve integrada na, agora designada Rede Natura 2000, apesar da sua existência ser anterior á delimitação da RNET, da ZPE Estuário do Tejo (DL 280/94) e da agora Rede Natura 2000 mas nunca foi classificada como Espaço Natural pois apenas a área da RNET deteve e detém essa classificação. Designar os Arados de AUGI demonstra completo desconhecimento sobre a sua origem, assim como do PDMB em vigor desde dezembro de 1995, pois os processos de licenciamento em causa, na sua quase totalidade, em vez de violarem toda a legislação em vigor, cumpriram toda a legislação em vigor, especialmente o PDM de Benavente que admitia excecionalmente a edificação no espaço agrícola e o Plano de Gestão da ZPE, visto que em todas as situações, sem exceção, o ICN, depois ICNB, agora ICNF, se pronunciou.

Em relação às questões de ordenamento levantadas sobre as diversas UOPG, AVT e delimitação das Áreas de Atividades Económicas, refere-se que são questões devidamente concertadas com todas as entidades presentes na CTA e que das mesmas receberam parecer favorável, sendo reconhecidas as justificações apresentadas pela equipa técnica do Plano. No entanto as suspeições levantadas pelo requerente remetem para a falta de conhecimento relativamente á proposta de plano e á figura da UOPG que serve para limitar a discricionariedade da intervenção por parte de qualquer proprietário em função da apetência urbanística do território, obrigando a que qualquer pretensão urbanística que seria possível sem UOPG passe a ser controlada pelos objetivos estratégicos vertidos no plano e pela análise e controle detalhado da Câmara Municipal. Em relação á delimitação das AVT, o conceito pretendido pelo requerente não se enquadra na sua regulamentação, pois as restrições inerentes são “de facto” excecionalmente protetoras da envolvente ambiental, impedindo o licenciamento de inúmeras atividades poluidoras e consumidoras de território. As AVT constituem-se assim como uma verdadeira intervenção positiva na qualidade ambiental do território. Esta situação foi concertada com o Turismo de Portugal e a delimitação de AVT bebe o seu conteúdo estratégico do PROTOVT, assim a proposta do requerente é contrária á estratégia assumida pelo TP e pelo PROTOVT.

As questões levantadas em relação à SUGALIDAL na sua quase totalidade não têm enquadramento neste documento, e as críticas da REN e da RAN apresentadas não têm provimento, pois ambas, em processos autónomos, sofreram procedimentos de validação e aprovação, pela CCDRLVT, APA e CNREN no primeiro caso e DRAPLVT e DGADR no segundo, depois do exaustivo trabalho técnico elaborado pela CMB em conjunto com as entidades tutelares, para os dois casos.

“Refira-se que a Quercus apresentou no ano passado uma acção administrativa especial, junto do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, pedindo a declaração de ilegalidade das medidas preventivas e da suspensão parcial do Plano Director Municipal de Benavente, aprovadas pela Assembleia Municipal de Benavente, em reunião desse órgão realizada a 26 de Setembro de 2014”. Tendo esta acção sido contestada pelo município e não tendo ainda sido alvo de decisão judicial, de qualquer das maneiras tal assunto não se enquadra nesta instância processual.

Refira-se que a REN e a RAN não estão em discussão pública, apenas acompanham o processo para melhor entendimento das condicionantes definidas, sendo extemporânea a observação.

Em relação à menção de índices urbanísticos e sua comparação com os da suspensão parcial do PDM de 2014, cumpre referir que o requerente não utiliza a informação decorrente do nº 5 do artigo 28º do Regulamento, presente na Discussão Pública, e os dados referidos não são verdadeiros, possivelmente tenham sido retirados de alguma versão de trabalho anterior a que o requerente teve acesso.

No que respeita às classificações em REOC – Herdades e Quintas com Edificação Isolada, a proposta de plano responde ao processo de concertação com a CCDRLVT e ao respeito pelo PROTOVT, sendo que a ponderação/moderação efetuada nesse âmbito diminuiu drasticamente a capacidade urbana vertida em propostas anteriores ao PROTOVT. Assim o regime presente em discussão pública situa-se entre dois extremos, o da QUERCUS e o dos proprietários dos terrenos.

Em relação a UOPG mencionada para o Infantado, tal situação já não esteve vertida nos elementos disponibilizados na Discussão Pública, fruto dos procedimentos de concertação, pelo que a reclamação é extemporânea.

No que respeita a zonas e espaço a proteger a Planta de Condicionantes-Áreas Protegidas e Classificadas encontra-se devidamente concertada com as entidades respeitantes, remetendo ainda o PDM para PMDFCI – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios devidamente aprovado e fiscalizado pelo Serviço Municipal de Protecção Civil.

Assim as sugestões/propostas/reclamações apresentadas são improcedentes nesta fase do processo de Revisão, ou por não possuírem suporte legal, ou por não terem enquadramento no plano, ou por violarem a lei, ou por contrariarem as concertações obtidas entre a CMB e as entidades da CTA.

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável		Favorável Parcial		Desfavorável	X
			Previsto no Plano	X	Sem Enquadramento no Plano	X

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento		
	Planta de Ordenamento		
	Planta de Condicionantes		
	Outras Peças		

REQUERENTE: João António Romão Pereira Reis em representação de Domingos de Melo Giraldes Pereira de Figueiredo, GPDG -Gestão e Participações, S.A e Casa da Graciosa -Sociedade Imobiliária, S.A.		Ref.^a da Participação: 6750	75				
ASSUNTO:		Data de Entrada: 25.05.2015					
LOCALIZAÇÃO: Herdades das Sesmarias do Pau Queimado e Mata do Duque – Santo Estêvão		Área: _____ m ²					
TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Pedido de Esclarecimento</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Reclamação</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pedido de Esclarecimento	Reclamação						
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:	
<p>I. Questão prévia</p> <p>Em 30 de Maio de 2014, foi publicada a Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, a qual estabelece as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.</p> <p>Esta lei -designada "Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo" - introduziu profundas alterações ao enquadramento legal vigente, merecedoras de referência na presente participação.</p> <p>No entanto, a presente reclamação é apresentada no pressuposto de que a revisão do PDM de Benavente será aprovada pela respetiva Assembleia Municipal até 29 de Junho de 2015 e que, conseqüentemente, não lhe é aplicável a Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, nomeadamente na parte referente às regras relativas à classificação de solos.</p> <p>É que, se tal não suceder, a projetada revisão do PDM de Benavente, na versão agora posta à discussão pública, enferma de manifesta ilegalidade, por violação das normas consagradas na referida Lei de Bases.</p> <p>Com efeito, nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 82.º Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio:</p> <p>"As regras relativas à classificação de solos, previstas na presente lei, são aplicáveis aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, que se iniciem após a data da sua entrada em vigor e aos que ainda se encontrem pendentes um ano após essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte."</p> <p>Ora, a Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio entrou em vigor 30 dias após a sua publicação (art.º 84.), isto é, em 29 de Junho de 2014.</p> <p>Pelo que, o prazo de 1 ano referido no n.º 2 do art.º 82.º in fine termina a 29 de Junho de 2015.</p> <p>Tal significa que, se, em 29 de Junho de 2015, a revisão do PDM se mantiver pendente, será forçosamente aplicável àquele a Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.</p> <p>Pois bem, conforme resulta do teor das normas da proposta Regulamento do PDM sob discussão, este não se conforma com as regras constantes da Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.</p> <p>Assim, caso a revisão do PDM de Benavente não esteja concluída até 29 de Junho de 2015, o mesmo será ilegal, por violação da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.</p> <p style="background-color: yellow;">Sem enquadramento neste documento.</p> <p>II. Do atual regime de ocupação, uso e transformação do solo aplicável às Herdade das Sesmarias do Pau Queimado (Mata do Duque I) e na Herdade da Mata do Duque (Mata do Duque II).</p> <p>Os Requerentes são acionistas das sociedades GPMG -Gestão e Participações, S.A. e BENIM -Sociedade Imobiliária, S.A. Estas sociedades são, por seu turno, direta ou indiretamente, proprietárias de diversos prédios situados nas denominadas Herdades das Sesmarias do Pau Queimado (Mata do Duque I) e Mata do Duque (Mata do Duque II), na freguesia de Santo Estêvão, concelho de Benavente, sendo que tais Herdades igualmente se situam inúmeros prédios urbanos constituídos por moradias unifamiliares pertencentes a diversos proprietários.</p> <p>É que, conforme adiante melhor se verá, as aludidas Herdades das Sesmarias do Pau Queimado (Mata do Duque I) e Mata do Duque (Mata do Duque II) foram sendo objeto de diversas operações de fracionamento, ao abrigo das disposições legais então aplicáveis, que deram origem à constituição de diversos prédios rústicos e urbanos, devidamente autonomizados e como tal descritos no registo predial e na matriz.</p> <p>Por outro lado, ao abrigo do PDM de Benavente e das demais disposições legais aplicáveis, foram, nos referidos prédios, ao longo dos anos, licenciadas e construídas diversas edificações, da mesma forma que foram levadas a efeito, nas ditas Herdades as necessárias obras de urbanização visando dotar e servir aqueles prédios das adequadas infraestruturas urbanísticas, nomeadamente arruamentos e caminhos de acesso, redes de energia elétrica, de telecomunicações e de abastecimento de água, sistemas de esgotos etc.</p> <p>Com efeito, o PDM de Benavente ratificado pela RCM n.º 164/1995, de 7 de Dezembro de 1995 (publicado no Diário da República I Série -B, n.º 282, de 7 de Dezembro 1995) integrou as Herdades das Sesmarias do Pau Queimado (Mata do Duque I) e Mata do Duque (Mata do Duque II) na classe de "Espaço Turístico" e, conseqüentemente, admitiu a realização de operações urbanísticas de edificação e de obras de urbanização nas ditas Herdades, conforme, claramente, resulta do regime de ocupação, uso e transformação do solo fixados nos artigos 51º a 53º do respetivo Regulamento.</p> <p>Na verdade, nos termos do PDM de Benavente, a classe de "Espaço Turístico" é destinada à "realização de empreendimentos turísticos que se reconduzam às características de turismo no espaço rural, de turismo, de habitação, de turismo da natureza e bem assim, a habitação associada a atividades de lazer, desporto e recreio" Ccfi: n.º 2 do art.º 51.º do PDM de Benavente, na redação dada pela alteração ao PDM de Benavente publicada pelo Aviso nº 5688/2010, de 18 de Março de 2010).</p> <p>Sendo certo que para a mencionada a classe de "Espaço Turístico" o PDM de Benavente estabelece regras específicas quanto aos parâmetros a observar pelas edificações a construir e pelas operações de fracionamento do solo, confirmando dessa forma que as áreas abrangidas pela referida classe de "Espaço Turístico" [entre elas se contando as Herdades das Sesmarias do Pau Queimado (Mata do Duque I) e Mata do Duque (Mata do Duque II)] se destinam à urbanização e à edificação urbana e não ao aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal (ífr. art.º 53.º do PDM de Benavente).</p> <p>E tanto assim é, que o PDM de Benavente estabelece como regra que "não é permitido o fracionamento em parcelas com área inferior a 40 000 m², (art.º 53.º, n.º 1 do PDM de Benavente, na redação dada pela Declaração n.º 146/2000, de 10 de Maio de 2000), impondo também que "não são permitidas instalações para atividade pecuária ou industrial" (art.º 53.º, n.º 4),</p>	

igualmente fixando os índices de ocupação e utilização máximos, índice de impermeabilização máxima ou o número de pisos máximo (art.º 53.º, n.º 5).

De tudo isto resulta que, por força do PDM de Benavente atualmente em vigor, os solos/prédios integrados nas Herdades das Sesmarias do Pau Queimado (Mata do Duque I) e Mata do Duque (Mata do Duque II), posto estarem integrados na classe de "Espaço Turístico", destinam-se à urbanização e à edificação urbana e não ao aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal.

Em abono deste entendimento, veja-se que, pese embora a planta de ordenamento do PDM de Benavente não integre as Herdades em causa em qualquer perímetro urbano, o carácter urbano da classe de "Espaço Turístico" sempre foi reconhecida pela Câmara Municipal de Benavente e pela CCDR-LVT, conforme posições tomadas no Fax de 15 de Dezembro de 2008 que se junta como Anexo 1.

De 1998 a 2014, o PDM de Benavente foi objeto de 7 alterações, sendo as mais relevantes as 4ª e 5ª alterações, conformes Avisos n.º 5688/2010 e n.º 9464/2010, ambos de 2010, publicados no Diário da República n.º 54, 2.ª série, de 18 de Março e no Diário da República n.º 92, 2.ª série, de 12 de Maio, respetivamente.

As referidas 4ª e 5ª alterações ao PDM de Benavente visaram a adaptação do PDM de Benavente ao disposto no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), o qual foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, publicado no Diário da República, e Série, n.º 151, de 6 de Agosto, tendo a respetiva Resolução do Conselho de Ministros determinado que os Municípios deveriam adaptar os seus planos diretores municipais às orientações fixadas naquele Plano Regional.

As orientações do PROT-OVT aplicáveis às Herdades em causa decorrem das abordagens que os vários capítulos do PROT fazem à área em que tais Herdades se enquadram.

Vejamos:

No Cap. III - Opções estratégicas de base territorial-Modelo Territorial-Sistema urbano e Competitividade -Turismo. Lazer e Cultura -as propriedades estão inseridas em "Área Turística Emergente a Estruturar".

Diz-se no referido capítulo relativo ao Turismo, Lazer e Cultura (pág. 32) que "Pretende-se fomentar o acolhimento e desenvolvimento das atividades associadas ao turismo residencial, entendido no estrito quadro do regime legal aplicável aos empreendimentos turísticos, mediante a definição de orientações e critérios que conciliem exigências de integração e qualificação territorial e ambiental com a adequada flexibilização das localizações espaciais. Pretende ainda enquadrar as procuras de segunda residência, reconhecendo o seu papel na estruturação da atividade do turismo e lazer, canalizando-as para os aglomerados populacionais que detenham capacidades para o seu acolhimento e libertando o solo rural de pressões casuísticas e não estruturadas."

Mais se refere (pág. 33) que "Assumem-se ainda as áreas ocupadas por empreendimentos de turismo residencial já instalados e em instalação (em ocorrências isoladas ou agrupadas) e com expressão territorial significativa à escala da região. Neste âmbito, o PROT identifica quatro destas áreas, que abrangem territórios extensos, comprometidos com as funções turística de lazer e de segunda residência, onde se registam fortes debilidades de estruturação territorial e de dotação de infraestruturas conjuntas. Estas áreas são identificadas como Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar -T, a ser objeto de instrumentos de planeamento e a constituir igualmente EOT, são estas, áreas turísticas emergentes a estruturar (T), dos concelhos de Óbidos, Torres Vedras, Azambuja (Alcoentre) e Benavente (Santo Estevão)."

No ponto 2.3 relativa às "Unidades Territoriais, e mais especificamente no ponto "14.b. Charneca Ribatejana Sul" é dito que "Na zona de Santo Estevão / Benavente, por influência das acessibilidades a Lisboa, estão em curso diversos empreendimentos turísticos e residenciais que começam a configurar uma nova área de concentração de alojamentos e de equipamentos de turismo e lazer, com uma importante presença de golfe." (pág. 51).

No Cap. IV do PROT-OVT denominado Normas orientadoras -2. Normas específicas de carácter sectorial-Turismo e Lazer - Orientações, lê-se o seguinte:

"Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar (T) - Esta tipologia classifica áreas onde se verificam condições e aptidões para a constituição de espaços de ocupação turística e de residência de lazer de dimensão territorial significativa, exigindo integração e estruturação dos diversos espaços existentes consolidados e dos novos empreendimentos turísticos. Nestas áreas verifica-se, atualmente, um claro potencial ou mesmo uma forte intenção de investimento em novos empreendimentos turísticos que, pela proximidade entre si ou a áreas turísticas e de residência de lazer ou ainda a infraestruturas turísticas e de lazer já existentes (nas imediações de praias e de lagoas), podem ser integrados territorialmente contribuindo para a estruturação, e qualificação turística e ambiental do conjunto, nomeadamente no respeitante a acessibilidades, saneamento básico, criação de centralidades locais, ou requalificação urbana e ambiental das áreas turísticas e residenciais existentes. São identificadas quatro áreas turísticas emergentes a estruturar - Óbidos, Praia / Santa Cruz; Azambuja / Rio Maior e Benavente (Santo Estevão), sendo que esta última deverá ser reequacionada no contexto da área de influência do Novo Aeroporto de Lisboa." (pág. 61).

Mais se prevê, na parte respeitante às Diretrizes relativas às Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar que a sua delimitação cabe à Câmara Municipal de Benavente, através do Plano Diretor Municipal.

Das orientações e normas do PROT-OVT resulta uma clara intenção no sentido do PDM de Benavente incorporar não apenas a promoção de empreendimentos turísticos mas também os espaços residenciais de lazer e de segunda residência existentes.

Por outro lado, também o Modelo Territorial assumido no PROT-OVT enquadra as dinâmicas de oferta de alojamento turístico e de lazer e define como vetores estratégicos, designadamente, a prioridade:

- Ao desenvolvimento de conjuntos turísticos (resort) através dos NDT e T em toda a região;
- À concentração da residência secundária nos núcleos urbanos (N1L);
- Ao crescimento do alojamento turístico no espaço rural.

Sendo certo que o facto de se pretender que os Núcleos de Turismo e Lazer (N1L) correspondam "a aglomerados urbanos que já integram, ou que virão a integrar, uma importante componente de alojamento turístico e de residência secundária, ou cujos equipamentos e serviços urbanos configuram centralidades locais de apoio tanto aos residentes permanentes como aos turistas, residentes temporários e visitantes, seja localmente seja na sua área de influência direta" (pág. 62) não exclui a possibilidade de, nas Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar, "se verifiquem condições e aptidões para a constituição de espaços de ocupação turística e de residência de lazer de dimensão territorial significativa." (negrito e sublinhado nosso)

Importa ainda ter presente que as 4.ª e 5.ª alterações ao PDM de Benavente foram levadas a efeito em plena vigência da então Lei de Bases do Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, denominada como LBOTU) e do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Com a publicação da LBOTU estabeleceu-se um quadro estratégico para a política do ordenamento do território e do urbanismo, desenvolvendo-se o seu âmbito em 3 níveis -nacional, regional e municipal.

A nível nacional, prevê-se a elaboração do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território -PNPOT e a nível regional, os Planos Regionais de Ordenamento do Território -PROT.

Na sequência daquela Lei de Bases é, então, aprovado um novo regime jurídico para os instrumentos de gestão territorial através do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Enquanto o anterior regime dos instrumentos de gestão territorial, o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 março, classifica o solo por uso dominante e considera que o perímetro urbano é constituído pelas classes de espaço urbano, urbanizável e industriais que lhe sejam contíguos, o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, vem considerar apenas 2 classes de espaço, o rural e o urbano, e dentro destas considera a qualificação do solo.

Também o conceito de perímetro urbano passa a ter uma nova definição:

"A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano, que compreende:

- a) Os solos urbanizados;
- b) Os solos cuja urbanização seja possível programar;
- c) Os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano."

Neste contexto, forçoso será reconhecer que o PDM de Benavente, atualmente em vigor (considerando as 4.ª e 5.ª alterações) está em plena conformidade com os princípios e normas jurídicas aplicáveis, nomeadamente com o PROT-OVT, com a LBOTU e com o RJIGT.

E tal significa, por imperativo lógico, que o estatuto de uso do solo previsto no PDM de Benavente para as Herdades em causa ("Espaço Turístico") não enferma de qualquer ilegalidade.

De tudo isto se podendo extrair, desde já, as seguintes conclusões:

i) A proposta de revisão do PDM de Benavente, agora em discussão pública, não visa conformar (e/ou adaptar) este Plano a qualquer norma ou princípio jurídico hierarquicamente superior a que o dito PDM deva obediência, já que nenhuma ilegalidade o inquina, pelo que inexistem razões de ordem jurídica que suportem o regime de uso, ocupação e transformação do solo previsto naquela proposta;

ii) Assim, as opções constantes de tal proposta de revisão inscrevem-se exclusivamente no âmbito da discricionariedade técnica da Câmara Municipal de Benavente e, consequentemente, nada vincula o Município de Benavente, nomeadamente o seu órgão Assembleia Municipal, a aprovar e validar tais opções;

iii) Nenhuma norma ou princípio jurídico impõe que seja alterado o regime de ocupação, uso e transformação do solo atualmente consagrado no PDM de Benavente para a classe de "Espaço Turístico" no qual se inserem as Herdades em causa, pelo que carece de fundamento bastante a modificação do estatuto que a revisão do PDM de Benavente pretende introduzir relativamente àquelas Herdades.

Situação concertada com a CCDRLVT cujo representante preside a CTA..

III. Das sucessivas propostas de revisão do PDM de Benavente

Na parte respeitante às Herdades em causa, as propostas de revisão do PDM de Benavente consignam os seguintes regimes jurídicos.

A proposta de revisão de Junho de 2007 classifica as Herdades Mata do Duque I e II como Espaço Turístico, referindo o Relatório a capacidade edificativa, conferida pelo PDM em vigor, da Mata do Duque II com a área bruta de construção de 604.200 m².

A versão da proposta de revisão de Abril de 2010, vem classificar o Espaço Turístico, integrando-o no Solo Urbano, e apresenta os seguintes artigos no regulamento:

"SUBSECÇÃO VI-AREAS DE USO ESPECIAL-ESPAÇO TURÍSTICO ARTIGO 54 CARACTERIZAÇÃO E VOCAÇÃO

1-As Áreas de Uso Especial incluem as áreas já afetas a investimentos na área do turismo e da segunda residência marcados pela realização de equipamentos e atividades de lazer, desporto e recreio, 2-O desenvolvimento destes projetos deve obedecer a duas premissas de base, 'instalação de equipamentos que concorram para a criação de um território marcado pela atividade do lazer e a indispensável enquadramento em espaços sensíveis que os rodeiam. 3-Integram uma única subcategoria de espaço, o Espaço Turístico Urbanizado, que abrange: a) O empreendimento da Herdade da Vargem Fresca objeto de emissão do alvará 1/97 de 24.02.97 e o empreendimento da Herdade da Aroeira objeto de emissão de alvará n. 08/98 de 22.12.98 b) As herdades do Zambujeiro, das Sesmarias do Pau Queimado e da Mata do Duque que integram um conjunto de parcelas autónomas, inscritas e registadas como tal, com uma área de 1 ou 2 hectares e dispoñdo já de acesso público e soluções autónomas para abastecimento de água, tratamento de efluente doméstico, rede elétrica e rede de telecomunicações.

ARTIGO 55

REGIME GERAL DE EDIFICABILIDADE

1-As condições de edificabilidade relativas aos empreendimentos da Herdade da Vargem Fresca (Portucale) e da Herdade da Aroeira (VN Santo Estêvão) regulam-se pelos parâmetros urbanísticos definidos nos respetivos alvarás, respetivamente Alvará 1/97-24.02.97 e Alvará 8/98 -22.12.98. 2 -Nos casos em que ocorra alteração ou cancelamento dos referidos alvarás, a edificabilidade daqueles espaços regular-se-á pelo disposto nos números seguintes do presente artigo. 3 -Sem prejuízo do estabelecido no PROT-OVT, a edificabilidade no Espaço Turístico em parcelas constituídas deve observar os seguintes parâmetros e respetivos valores:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O ESPAÇO URBANO ESPAÇOS DE USO ESPECIAL -TURISMO Índice de Utilização máximo -0,06 Índice de Ocupação máximo -0,04 Índice de Impermeabilização Máximo -0,10 Número máximo de pisos -2 Afastamento Mínimo aos Limites do Lote -20 metros Estacionamento Privado Mínimo -Um lugar de estacionamento / 100 metros de área bruta de construção 4 -Podem ocorrer operações de emparcelamento, loteamento e de fracionamento urbano da propriedade desde que associadas à implementação de Programas de empreendimentos turísticos e empreendimentos residenciais associados a atividades de lazer, desporto e recreio, dispoñdo para o seu funcionamento de adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares. 5-As intervenções referidas no ponto anterior ficam condicionadas a: a) Área mínima de intervenção de 200 hectares; b) Índice de construção máximo de 0,10, com a responsabilidade da execução, manutenção e gestão de todas as redes de infraestruturas a cargo do promotor; c) Número máximo de pisos de 2, com exceção das Unidades Hoteleiras onde é admissível os 4 pisos; d) Programa de forte e reconhecida

componente turística que envolva, nomeadamente, golfo, desportos/lazer equestre e unidade hoteleira ou outro equipamento âncora que o município aceite como relevante e oportuno; e) A Câmara Municipal pode, em função da oportunidade e da sobrecarga das infraestruturas, condicionar tais intervenções à constituição de um estrutura permanente para a gestão e exploração e/ou da garantia, por parte dos promotores, da execução, manutenção e gestão de todas as redes de infraestruturas; j) Observância e enquadramento nas disposições emanadas no PROTOVT."

Conforme consta da ata da reunião de 2010-04-05, o Dr. Carlos Pina, em representação da CCDR-LVT e da CTA do processo de revisão do PDM, na reunião realizada na CM em 18 de Março de 2010, "afirmou que, depois de ouvida a Secretaria de Estado, não havia qualquer objeção ao articulado proposto para o espaço turístico, ..." -cfr. documento que se junta como Anexo 2.

A proposta de revisão de abril de 2011 vem integrar os empreendimentos com alvarás de loteamento emitidos, na categoria de espaço de uso Especial Turismo, do Solo Urbanizado. Os empreendimentos residenciais e turísticos desaparecem da regulamentação e apenas são previstos, incluídos em Regimes Especiais, Sítios de Interesse para o Turismo, o Recreio e o Lazer - artigos 63º e 64º - que correspondem a "antigas quintas e montes agrícolas que incluem estruturas edificadas que podem ser reconvertidas, ampliadas e complementadas...".

Posteriormente, surge nova proposta de revisão do PDM com a data de 13 de dezembro de 2013.

Esta nova proposta mantém os alvarás de loteamento classificados como Área de Uso Especial - Segunda residência como subcategoria da categoria operativa Solo Urbanizado da classe Solo Urbano.

Quanto aos empreendimentos residenciais e turísticos que passam a estar integrados em Solo Rural, deixa de fazer referência a empreendimentos residenciais regulamentando apenas os empreendimentos turísticos na Secção II -"Atividades e Empreendimentos Turísticos em Solo Rural".

A metade nascente da Mata do Duque II passa a estar integrada na Classe de Espaço Florestal de Produção e a metade poente passa a estar integrada em REOC -Espaço Destinado a Equipamentos e outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Solo Rural-Herdades e Quintas com Edificação Isolada. E a maioria da Mata do Duque I passa a estar integrada em REOC.

É portanto esta versão de 2013 da proposta de Revisão do PDM que vem alterar a qualificação do solo das Herdades em causa passando-as de Solo Urbano para Solo Rural.

Em março de 2015, é apresentada nova proposta de revisão do PDM, a qual assume, no essencial, o regime previsto na proposta de 2013, embora introduzindo-lhe algumas modificações.

De acordo com esta proposta de março de 2015, as herdades do Zambujeiro, das Sesmarias (no Regulamento faz-se alusão a Vale) do Pau Queimado e da Mata do Duque ficarão abrangidas pela categoria de "Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o solo rural (REGe)."

E, conseqüentemente, foram integradas na classe de solo como Rural, enquanto que no PDM vigente tais herdades pertencem à classe de solo urbano, conforme acima se demonstrou.

Por outro lado, grande parte das áreas das 3 Herdades está abrangida pela subcategoria de espaço -"Herdades e quintas com edificação isolada".

O artigo 32.º da proposta de revisão do PDM regula esta subcategoria de espaço, estabelecendo o seu n.º 1 as ocupações e usos admissíveis e o seu n.º 4 os respetivos parâmetros urbanísticos.

Com efeito, estatui o n.º 1 do art.º 32.º:

"1 -A subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada, admite as seguintes ocupações e utilizações: a) Edificação para habitação e respetivos anexos (máximo um fogo por parcela); b) Equipamentos e instalações relacionadas com atividades de lazer, recreio e desporto; c) Estabelecimentos comerciais de apoio local e de restauração e bebidas; d) Instalações e edificações para atividade pecuária em detenção caseira desde que localizadas a, pelo menos, 20 m dos limites dos perímetros urbanos e da categoria de Solo Rural, Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Solo Rural, subcategoria Equipamentos (REOC-Equipamentos); e) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias, Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH) e Estabelecimentos Hoteleiros isolados (HI)."

Por seu turno, o n.º 4 do referido preceito estabelece os seguintes parâmetros: "4-Para os usos referidos nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1, a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros: a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,06, com o máximo de 3.200 m²; b) Índice máximo de utilização do solo de 0,08, com o máximo de 3.200 m²; c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10, com o máximo de 4.000 m²; d) Número máximo de pisos: 2, excetuando depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis; e) No caso de parcela com área igualou superior a 0,5 ha e inferior a 2,0 ha, o afastamento mínimo é de 5 m a todos os limites da parcela, com exceção de instalações técnicas e de apoio a atividades de lazer cujo afastamento mínimo é de 2 m e de instalações e edificações pecuárias em detenção caseira cujo afastamento não poderá ser inferior a 10m; j) No caso de parcela com área igualou superior a 2,0 ha e inferior a 4,0 ha, o afastamento mínimo é de 15 m a todos os limites da parcela, com exceção de instalações técnicas e de apoio a atividades de lazer cujo afastamento mínimo é de 5 m e de instalações e edificações pecuárias em detenção caseira cujo afastamento não poderá ser inferior a 10m; g) No caso de parcela com área igualou superior a 4,0 ha, o afastamento mínimo é de 20 m a todos os limites da parcela, com exceção de instalações técnicas e de apoio a atividades de lazer e de instalações e edificações pecuárias em detenção caseira cujo afastamento não poderá ser inferior a 10 m".

De tudo isto se poderá extrair, desde já, as seguintes conclusões:

i) As sucessivas propostas de revisão do PDM de Benavente que antecederam a proposta sob discussão em nada alteraram o estatuto do uso do solo aplicável às Herdades em causa, sendo que tais propostas não suscitaram reservas por parte das entidades exteriores ao Município, mormente da CCDR-LVT;

ii) Apenas a proposta de revisão de 2013, mantida pela proposta de 2015, veio, sem qualquer fundamento técnico e/ou legal alterar o referido estatuto, reclassificando como Solo Rural os espaços que sempre foram classificados como Solo Urbano e defraudando, dessa forma, todas as expectativas dos particulares, bem como a legítima confiança que os Requerentes tinham depositado quer no PDM vigente, quer nas anteriores propostas de revisão.

Feita esta breve análise do regime do uso do solo constante da proposta de revisão do PDM de Benavente, agora em discussão pública, vejamos, então, se a mesma se compagina com as normas jurídicas aplicáveis, restringindo, naturalmente, esta apreciação àquilo que releva para as Herdades em causa.

IV. Da ilegalidade da proposta de revisão do PDM agora em apreciação.

Em consequência da classificação atribuída pelo atual PDM de Benavente às Herdades em causa como "Espaço Turístico", estas foram afetadas à edificação, sendo ocupadas sobretudo com moradias residenciais.

E ainda que não sujeitas a operações de loteamento, foram sendo instaladas nas Herdades diversas e relevantes infraestruturas urbanísticas que potenciam a ocupação habitacional dos solos, sendo certo que tais infraestruturas implicaram avultadíssimos investimentos, por parte dos proprietários das Herdades e foram realizadas ao abrigo de atos autorizativos praticados pelas competentes entidades públicas.

As referidas infraestruturas urbanísticas consistiam, para além do mais, no seguinte:

- 130 furos para abastecimento de água na Mata do Duque I;
- 410 furos para abastecimento de água na Mata do Duque II;
- 7 postos de transformação referentes infraestruturas elétricas na Mata do Duque I;
- 24 postos de transformação referentes a infraestruturas elétricas implantadas na Mata do Duque II;

Tudo conforme Anexos 3 e 4 que se juntam.

Sendo certo que, resulta de tais documentos que as referidas infraestruturas mereceram a aprovação das entidades públicas competentes, nomeadamente o Ministério do Ambiente.

Ora a classificação das Herdades como Solo Rural, constante da proposta de revisão em discussão, desconsidera, em absoluto, quer a realidade biofísica existente no território, quer as transformações a que o solo tem sido sujeito ao longo dos anos, aliás compatíveis com o PDM em vigor, contrariando ainda a posição assumida pela CCDR-LVT em 18 de Março de 2010, depois de ter ouvido a Secretaria de Estado, ao aceitar o articulado proposto pela Câmara Municipal de Benavente para o espaço turístico.

E tal classificação viola, grosseiramente, o regime jurídico aplicável já que, nos termos da lei, "solo rural" (agora correspondente a solo rústico) é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano -cfr. artigo 10.0 da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio.

Ora, "salta aos olhos" que as características que as Herdades adquiriram com a instalação de infraestruturas rodoviárias, com a instalação de redes de eletricidade em baixa tensão, de redes de telecomunicações e de sistemas de abastecimento de água por furos privados e de tratamento autónomo de efluentes domésticos, tornam inviável a sua afetação a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, carecendo de fundamento bastante o entendimento subjacente à proposta de revisão do PDM segundo o qual as ditas Herdades possuiriam vocação para o exercício daquelas atividades económicas.

Aliás, atendendo a que as Herdades são, atualmente, compostas por cerca de 580 prédios rústicos e urbanos cuja dimensão média não ultrapassa os 2 ha a 4 ha, apenas por ignorância ou por total desconhecimento do que é hoje a realidade agrícola nacional, se poderá afirmar que é economicamente viável a exploração agropecuária e/ou florestal de parcelas de terreno com semelhante dimensão.

Com efeito, é público e notório que tais atividades, para serem economicamente rentáveis, exigem que as explorações disponham de uma área média muito superior aos 2 ha/4 ha dos prédios que constituem as Herdades em causa, sendo certo que como é sabido, o encabeçamento médio em qualquer exploração agropecuária é de cerca de 1 ovelha por ha e/ou 1 vaca por cada 4 ha.

Aliás, se assim não fosse, mal se compreenderia que a generalidade dos Governos tenha tentado prosseguir políticas ativas de emparcelamento rural que visam, justamente, combater a exígua dimensão das explorações agrícolas e florestais e, nessa medida, contribuir para a sustentabilidade económica e social do mundo rural.

Por outro lado importa ter presente que boa parte dos prédios que compõem as Herdades em causa estão classificados como prédios urbanos pela Administração Fiscal, sendo como tal tributados como tal em sede de 1M1 e 1MT; ora não tem cabimento e viola grosseiramente os mais elementares princípios do Estado de Direito, consagrados na Constituição da República Portuguesa, que a Administração Pública use dois pesos e duas medidas classificando um mesmo bem imóvel como solo urbano para efeitos tributários, ou seja, quando pretende arrecadar impostos, e como solo rural para efeitos de uso, ocupação ou transformação do mesmo.

Com efeito, num Estado de Direito, a Administração Pública deve ser coerente e unívoca na interpretação e aplicação das normas legais, não fazendo qualquer sentido que por via de um novo Instrumento de Gestão Territorial seja classificado de forma contraditória o mesmo solo.

Registe-se, por último, que grande parte da Herdade Mata do Duque II, a nascente e sul, é integrada na categoria RF - Espaço Florestal de Produção, a que se aplicam os art.ºs 24º a 26º do regulamento da atual proposta de revisão do PDM.

Esta classificação não consta das anteriores propostas de revisão do PDM, nem se conforma com as descrições constantes dos registos prediais dos prédios existentes cujo parcelamento foi efetuado por via da capacidade de uso do solo como "Cultura Arvensis de Regadio" (CAR).

Mais uma vez a Administração Pública tem que ser coerente, não se entendendo como é que um terreno considerado como CAR pode agora ser classificado como Espaço Florestal de Produção.

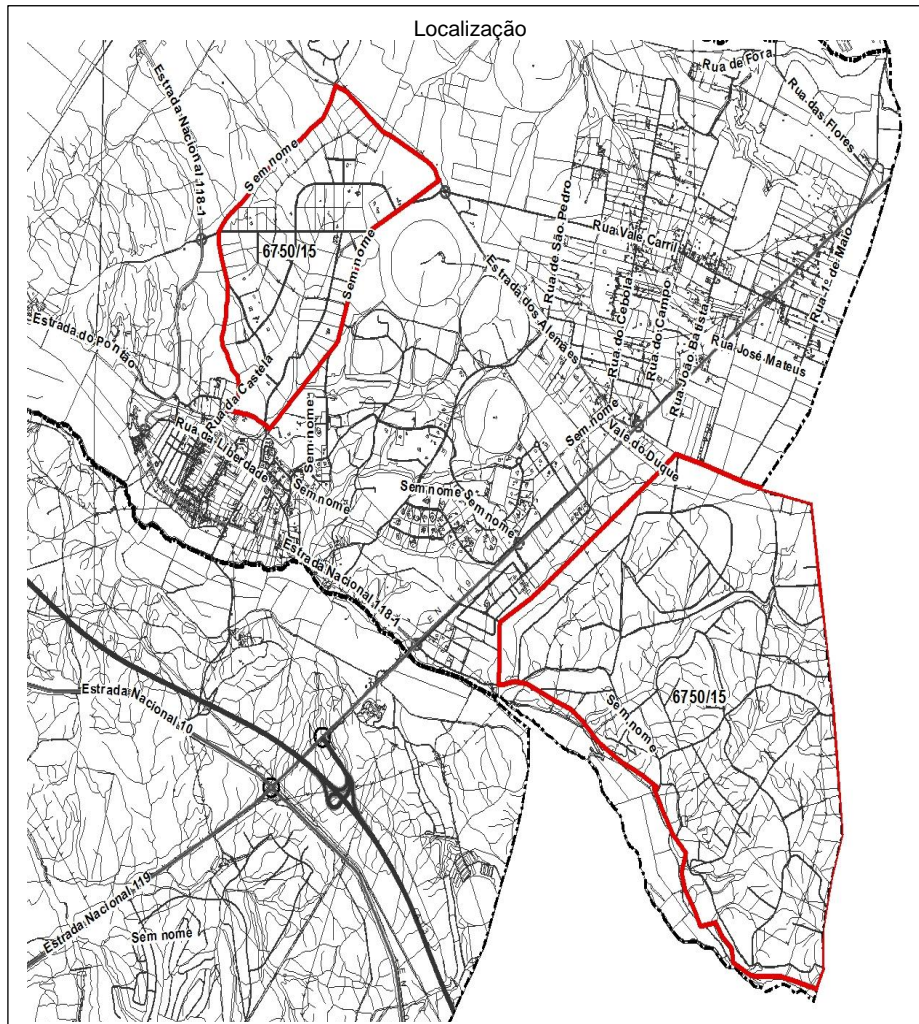
A tudo isto acresce que a reclassificação do solo a que acima se fez referência viola, flagrantemente, vários princípios jurídicos constantes da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei nº 31/2014, de 30 de Maio.

Desde logo, a opção de reclassificar o solo das Herdades em causa como Solo Rural viola o princípio da segurança jurídica e da proteção da confiança dos proprietários dos prédios integrados nas Herdades em causa, consagrado na alínea i) do nº 1 do artigo 3.º da aludida Lei de Bases.

Igualmente, a reclassificação pretendida pela proposta de revisão do PDM de Benavente agora em discussão pública viola o princípio da coordenação e da compatibilização entre os diversos interesses públicos e privados em presença.

Termos em que se requer a V. Exa. o seguinte:

- A) a integração das Herdades das Sesmarias do Pau Queimado (Mata do Duque I) e da Mata do Duque (Mata do Duque II) na categoria de "Espaço de Uso Especial", na subcategoria de "Empreendimentos Residenciais", sendo-lhe aplicável o regime constante dos artigos 69.º, 70.º, n.º 2 e 72.º do Regulamento do PDM de Benavente em discussão pública;
- B) em consequência, a eliminação da UOPG 11.



criação de um Espaço de Ocupação Turística, regido pela legislação turística e a desenvolver enquanto tal.

2. CCDRLVT 1/2013

Este parecer contém ainda a posição desta CCDR, já transmitida à CMB, relativamente às seguintes matérias sobre as quais considerou:

- Ser de aceitar a classificação das áreas de Santo Estêvão/Herdade da Aroeira e Vargem Fresca/Portucale como solo urbano na categoria de Espaços de Uso Especial – Segunda Residência, condicionada às matérias de ruído associadas ao NAL (condicionamentos da Declaração de Impacte Ambiental) para a Vargem Fresca/Portucale.
- Ser de aceitar a classificação das áreas da Mata do Duque e da Herdade do Zambujeiro como solo rural na categoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada, exceto a área não ocupada e/ou não comprometida da Mata do Duque que deve integrar uma UOPG que contemple a possibilidade de usos turísticos

3. Informação Técnica de 18-12-2013 – Art.º Mª Henriqueta Reis

Em 17 de setembro de 2013, através de carta dirigida ao Sr. Presidente da Câmara, os requerentes solicitam "... que, no PDM revisto, seja mantida, no tocante aos terrenos supra referidos, a classificação e qualificação de solo urbano que constam do actual PDM de Benavente".

Relativamente ao requerido foi solicitado pela Sr. Vereadora Ana Carla Gonçalves, a sua análise.

Face ao teor do documento, ao definido no Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) ainda em vigor e ao proposto no projeto de Revisão do PDMB, cumpre-nos informar de que:

I. Classificação e qualificação face ao PDMB em vigor

As áreas em causa, designadas por Herdade das Sesmarias do Pau Queimado e Herdade da Mata do Duque, localizadas na freguesia de Santo Estêvão, inserem-se, de acordo com o definido no PDMB em vigor na classe de Espaço Turístico e na categoria de Área Turística Proposta e, encontram-se reguladas no Capítulo XII, artigos 51.º a 53.º, do Regulamento do mesmo Plano.

O PDMB foi ratificado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 164/95, publicada no DR de 1995-12-07.

O artigo 52.º sofreu alteração publicada no DR de 2000-05-10, através da Declaração n.º 146/2000 (correção de denominação de prédios).

Posteriormente, os artigos 51.º a 53.º sofreram alteração por Adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT), publicada no DR de 2010-03-18, através do Aviso n.º 5688/2010.

A elaboração, aprovação e publicação do PDMB regeu-se pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, atualizado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de outubro, Regime Jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território então vigente.

II. Classificação e qualificação face à Proposta de Ordenamento - Revisão do PDMB

O processo de Revisão do PDMB decorre ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com posteriores alterações – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e legislação complementar.

Pese embora o processo ainda não esteja concluído, a proposta de ordenamento aponta para:

- a Herdade das Sesmarias do Pau Queimado inserida na classe de Solo Rural, na categoria de Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural, subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada;

- parte da Herdade da Mata do Duque, correspondente à área onde se localizam as parcelas "já comercializadas" e algumas com edificação, inserida na classe de Solo Rural, na categoria de Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural, subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada e, outra parte desta Herdade, correspondente à área onde se localizam as parcelas "ainda não comercializadas" e onde não existe edificação, inserida na classe de Solo Rural, na categoria de Espaço Florestal de Produção.

Pontualmente, ao longo das principais linhas de água, verifica-se a integração de áreas da Herdade da Mata do Duque na classe de Solo Rural, na categoria de Espaço Agrícola, subcategorias Espaço Agrícola de Produção e Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar, áreas condicionadas pela Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Ambas as Herdades inserem-se na Área de Vocação Turística (AVT) de Santo Estêvão.

Para a área da Herdade da Mata do Duque, correspondente à área onde se localizam as parcelas "não comercializadas" e onde não existe edificação, é proposta uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG 12.

Na proposta de Regulamento as condições de uso, ocupação e edificabilidade para o Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural - Herdades e Quintas com Edificação Isolada, encontram-se estabelecidas no artigo 29.º e, para o Espaço Florestal de Produção, nos artigos 22.º e 23.º.

A proposta de Regulamento define ainda, nos artigos 37.º e 38.º a caracterização das AVT e o regime de incompatibilidades. Também, no que respeita às UOPG os respetivos objetivos e regime são definidos nos artigos 98.º e 99.º e, especificados no Anexo II.

III. Exposição dos requerentes

Os requerentes afirmam que:

1. A categoria “Espaços Turísticos”, “... pertence à classe de solo urbano (conforme alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio”).

A classificação, Solo Rural e Solo Urbano é posterior à publicação do PDMB, surge com a Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, que estabelece as novas bases da política de ordenamento do território e de urbanismo. O Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, define estes conceitos no seu artigo 4.º.

Parece-nos que perante as classes de espaço definidas no PDMB ainda em vigor e a atual classificação de Solo Rural e Solo Urbano, não poderá haver uma correspondência direta.

O PDMB deu abertura para que a classe de Espaço Turístico pudesse vir a ser solo urbanizado, contudo hoje, a realidade das duas Herdades em análise não é essa, uma vez que não ocorreu a sua urbanização.

Damos como exemplo bem diferente, a Herdade da Aroeira e a Vargem Fresca que, estando inseridas na mesma classe de espaço, foram objeto de loteamentos urbanos (licenciamento de operação de loteamento e de obras de urbanização, tituladas por alvará).

Registe-se ainda que, na adaptação ao PROTOVT, que ocorreu em 2010, por imposição legal, o texto dos artigos 51.º a 53.º não reconduziu esta classe de Espaço Turístico à classificação atual de Solo Urbano.

Quanto à referência feita à alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, relativa à definição de uma categoria de Solo Urbano, a sua interpretação tem de ser integrada na definição abrangente de Solo Urbano, não se podendo fazer uma leitura isolada.

2. “... o projeto de revisão do PDM de Benavente, ..., prevê a reclassificação daqueles terrenos como solo rural, ...”.

3. “Ora, tal reclassificação de solo urbano como solo rural, ..., não respeita as normas jurídicas aplicáveis, sendo, por isso ilegal a vários títulos.”

Reiterando o que acabámos de dizer, questionamos se efetivamente será uma reclassificação (?)

4. “Em primeiro lugar, ... os ditos terrenos se encontram urbanizados (...), dispoendo os mesmos de diversas infra-estruturas urbanísticas como sejam: arruamentos públicos, rede de energia elétrica, rede de telecomunicações e sistemas autónomos de tratamento de efluentes e de abastecimento de água.”

As Herdades em análise não foram objeto de operação de loteamento, nem de obras de urbanização.

Sabemos hoje que o território foi fracionado em parcelas com áreas superiores a 10.000m², contudo, não existiram “obras de urbanização” que permitam reconhecer os referidos terrenos como “urbanizados”.

Lembramos que os caminhos existentes foram melhorados, não tendo revestimento adequado a área urbana, não existem passeios, nem lugares de estacionamento público. Também não existe rede pública de abastecimento de água, nem de esgotos. Quanto à rede de iluminação pública ela foi apenas instalada a título “particular” e pontualmente, nas referidas Herdades. Quanto às infraestruturas de telecomunicações não temos conhecimento da sua instalação.

Em conclusão, podemos dizer que não existem espaços públicos, nem infraestruturas urbanas, nem equipamentos de utilização coletiva que confirmem a estas áreas o estatuto de Solo Urbano tal como definido no atual RJIGT.

5. “... tais terrenos têm sido objeto de inúmeras operações urbanísticas de edificação, neles se encontrando construídas diversas moradias unifamiliares”.

No respeito pelo preconizado no Regulamento do PDMB, para as parcelas de terreno “constituindo artigos individualizados e como tal inscritas e registadas” foi viabilizada a construção de edifícios de utilização residencial.

6. Não possuindo os referidos terrenos as características e aptidões previstas no artigo 5.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, ...”.

Somos de opinião que, nos casos em apreço, verifica-se o critério descrito na alínea e) do n.º 2 do artigo citado, “Afetação a infra-estruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmem o estatuto de solo urbano”, sendo este, por si só suficiente para a classificação como Solo Rural (n.º 2 do referido artigo 5.º).

A ausência de urbanização, as características da ocupação do solo e o definido no PROTOVT, levaram à proposta de classificação das Herdades como Solo Rural.

7. “Em segundo lugar, porque a reclassificação do solo urbano como solo rural apenas pode ocorrer nos casos previstos no n.º 1 do artigo 8.º do aludido Decreto Regulamentar n.º 11/2009, ...”.

Haverá que questionar se efetivamente se trata de uma “reclassificação”, quando, em bom rigor, a designação de “Solo Urbano” não existiu.

Não obstante, o artigo citado refere que a reclassificação ocorre, nomeadamente, quando “... assim resulte dos instrumentos de gestão territorial em vigor”.

Sobre esta situação recordamos a necessidade de compatibilização do novo PDMB com o PROTOVT.

8. “... face ao disposto na alínea b) do n.º 5 do citado artigo 8.º, não está a Câmara Municipal de Benavente vinculada a proceder à dita reclassificação do solo uma vez que os terrenos em causa foram objeto de actos autorizativos das obras de urbanização neles implantadas...”.

A alínea citada refere que não existe obrigação de proceder à reclassificação do solo urbano como rural quando, nomeadamente, “Para essa área subsistam actos de licenciamento ou de admissão de comunicações prévias de operações de loteamento ou

obras de urbanização validamente constituídos e em vigor”.

Mas, não existe operação de loteamento, nem obras de urbanização validamente constituídas para estas duas Herdades!

9. “Registe-se, por último, que a eventual reclassificação dos referidos terrenos como solo rural implicará avultados prejuízos para os respetivos proprietários, ...”

Quanto às previsões de uso e ocupação do solo, podemos dizer, a título exemplificativo que:

- Atualmente o PDMB em vigor prevê a possibilidade de construção de moradia unifamiliar em parcela com área igual ou superior a 20.000m² (ou com 10.000m² se preexistente à data da publicação do PDMB no DR de 7 de dezembro de 1995), de acordo com os seguintes parâmetros (n.º 4 do artigo 53.º do Regulamento do PDMB),

- a) Densidade líquida máxima – 0,50 fogos/ha (1 fogo/ha em parcelas com 10.000m² preexistentes);
- b) Índice de ocupação máximo – 0,04;
- c) Índice de utilização máximo – 0,06;
- d) Índice de Impermeabilização máxima – 0,10;
- e) Número de pisos máximo – 2;
- f) Afastamento mínimo ao limite do terreno – 20 m;

- O projeto de Revisão do Plano, no caso de habitação unifamiliar, aponta, para a classe de Solo Rural, categoria de Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural, subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada (n.º 3 do artigo 29.º do projeto de Regulamento do PDMB),

3 – As parcelas de terreno com as áreas abaixo indicadas, já constituídas e registadas como prédios autónomos, nas datas referidas nas alíneas seguintes, são suscetíveis de aproveitamento para edificação, sem prejuízo da ocupação dos empreendimentos turísticos regulamentada na Secção II do presente Capítulo, de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Parcela com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 2 ha, se preexistente à data da publicação do PDMB inicial no Diário da República, 7 de dezembro de 1995,
 - i) Máximo de um fogo por parcela;
 - ii) Índice máximo de ocupação do solo de 0,06;
 - iii) Índice máximo de utilização do solo de 0,08;
 - iv) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
 - v) Número máximo de pisos: 2;
 - vi) Afastamento mínimo de 5 m aos limites da parcela, com exceção de instalações técnicas e de apoio a atividades de lazer cujo afastamento não poderá ser inferior a 2 m;
- b) Parcela com área igual ou superior a 2 ha e inferior a 4 ha, se preexistente à data da publicação da alteração do PDMB por adaptação ao PROT OVT, 18 de março de 2010:
 - i) Máximo de um fogo por parcela;
 - ii) Índice máximo de ocupação do solo de 0,06;
 - iii) Índice máximo de utilização do solo de 0,08;
 - iv) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
 - v) Número máximo de pisos: 2;
 - vi) Afastamento mínimo de 15 m aos limites da parcela, com exceção de instalações técnicas e de apoio a atividades de lazer cujo afastamento não poderá ser inferior a 5 m;
- c) Parcela com área igual ou superior a 4 ha,
 - i) Máximo de um fogo por parcela;
 - ii) Índice máximo de ocupação do solo de 0,06;
 - iii) Índice máximo de utilização do solo de 0,08;
 - iv) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
 - v) Número máximo de pisos: 2;
 - vi) Afastamento mínimo de 20 m aos limites da parcela, com exceção de instalações técnicas e de apoio a atividades de lazer cujo afastamento não poderá ser inferior a 10 m.

Face ao exposto concluímos não haver redução da capacidade construtiva, até se verifica um ligeiro aumento das áreas máximas de ocupação e de utilização e a redução pontual dos afastamentos das edificações aos limites das parcelas.

Podemos dizer que as condições de uso, ocupação e edificabilidade para a classe de Solo Rural, categoria de Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural, subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada, propostas no artigo 29.º do projeto de Regulamento, são idênticas ao preconizado no artigo 53.º do PDMB em vigor, não reconhecendo que as mesmas impliquem prejuízo para os proprietários do solo.

- O projeto de Revisão do plano, no caso de habitação unifamiliar, aponta para a classe de Solo Rural, categoria de Espaço Florestal de Produção (n.º 4 e 5 do artigo 23.º do projeto de Regulamento do PDMB),

- 4 – Para o uso referido na alínea a) do nº 2 do artigo anterior, é admitida a edificabilidade em parcela de terreno com área igual ou superior a 4 ha, condicionada aos seguintes parâmetros:
 - a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,03;
 - b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos;
 - c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
 - d) Afastamento mínimo de 50 m aos limites da parcela.

5 – Para o uso referido na alínea a) do nº 2 do artigo anterior, é ainda admitida a ampliação e a reconstrução subsequente a demolição parcial de habitação existente em parcela de terreno com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 4 ha condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,05, com o máximo de 1.200m²;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo aos limites da parcela não inferior ao já existente, podendo essa distância ser reduzida, em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

Quanto às parcelas da Mata do Duque inseridas na classe de Solo Rural, na categoria de Espaço Florestal de Produção, parece verificar-se redução da capacidade construtiva, contudo, há a salientar:

- como já referimos, esta área foi inserida na AVT de Santo Estêvão, que visa garantir boas condições para a instalação de tipologias de empreendimentos turísticos, tais como, Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL), Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH), Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi) e Parques de Campismo e Caravanismo (PCC);

- está ainda, esta mesma área, definida como UOPG 12, assegurando assim que seja efetuado planeamento de pormenor de modo oportuno e ajustado às oportunidades e interesses de todos os agentes presentes e ativos.

Prevê a UOPG 12 - Mata do Duque, freguesia de Santo Estêvão (Anexo II ao projeto de Regulamento):

1– A UOPG 12 corresponde à área localizada na freguesia de Santo Estêvão que integra um conjunto de parcelas autónomas classificadas no PDMB de 1995 como “Espaço Turístico”. A dimensão, a localização na proximidade do nó da A13 – Santo Estêvão e as características biofísicas desta área, conferem-lhe vocação e apetência para o desenvolvimento de projetos no sector do turismo. Insere-se em Solo Rural, Espaços Agrícola e Florestal.

2– Objetivos:

- a) Promover o desenvolvimento de Núcleos de Desenvolvimento Turísticos (NDT);
- b) Acolher projetos de forte componente turística que integrem, golfe, caça e desportos e atividades equestres ou outras âncoras, complementados pela instalação de segunda residência;
- c) Estruturar e programar a ocupação de acordo com as novas solicitações deste segmento de mercado, de forma não dispersa, libertando área contígua;
- d) Promover atividades de eco turismo e turismo da natureza;
- e) Valorizar o património paisagístico;
- f) Preservar e valorizar os povoamentos de sobreiro e pinheiro.

3– Parâmetros e execução:

- a) Sem prejuízo do disposto na Secção II do Capítulo IV do presente Regulamento, esta área deve ser objeto de Plano ou Planos de Urbanização ou de Pormenor que garantam a sua estruturação e enquadrem eventuais processos de exclusão da REN;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos na respetiva classe e categoria de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor. (sublinhado nosso)

Face ao exposto, também nesta categoria do Solo Rural, onde se insere parte da Herdade da Mata do Duque, não reconhece que o proposto venha a implicar prejuízo para os proprietários do solo.

Maria Henriqueta Reis, arquiteta

4. Parecer jurídico de 21-01-2014 solicitado a Marino Vicente, Advogado

MARINO VICENTE
*Advogado (RL)**

A Recurso
 22.01.2014
 →
 Pág 2

Questão

Um accionista de empresas proprietárias de terrenos situados na Herdade das Sesmarias do Pau Queimado e na Herdade da Mata do Duque¹, representado por ilustres advogados², vem, mediante exposição, questionar a alteração em estudo no procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Benavente (PDM) da classificação desses terrenos, que diz pertencerem à classe de solo urbano, como solo rural, aduzindo que tal reclassificação seria ilegal e, a ser concretizada, constituiria o Município no dever de o indemnizar por prejuízos que adjectiva de avultados. É solicitada a nossa opinião quanto ao assim alegado.

I

O PDM em revisão remonta a 1995. Foi aprovado pela Assembleia Municipal nas suas sessões de 4 de Julho e 11 de Setembro e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº164/95, publicado no Diário da República, I série B, nº 282/95, de 7 de Dezembro de 1995.

Os terrenos em referência estão integrados na classe de *Espaço Turístico*.

O PDM foi aprovado no domínio do Decreto-Lei nº 69/90, de 2/3³ (que então estabelecia o regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território), que não partia de uma dicotomia entre solo urbano e solo rural, mas sim do uso dominante do solo. O seu art 28º, sob essa epígrafe, consignava, no seu nº 1, que, com vista ao desenvolvimento do processo de planeamento e à elaboração de planos, podiam ser consideradas, em função do uso dominante, classes de

¹ - Dr. Domingos M.G. Pereira de Figueiredo

² - Dr. João Pereira Reis e Dr. Rui Ribeiro Lima

³ - Alterado pelos D/L 211/92, de 8/10, 151/95, de 24/6, e 155/97, de 24/6, tendo sido revogado e substituído pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22/9, assento do actual regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

espaços, que, por sua vez, podiam abranger diversas categorias. Estavam previstas as seguintes classes de espaços: a) Espaços urbanos, caracterizados *pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção;*⁴ b) Espaços urbanizáveis, susceptíveis de *poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão;* c) Espaços industriais, *destinados a actividades transformadoras e serviços próprios e apresentando elevado nível de infra-estruturação;* d) Espaços para indústrias extractivas, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes; e) Espaços agrícolas, *abrangendo as áreas com características adequadas à actividade agrícola ou que as possam vir a adquirir;* f) Espaços florestais, *nos quais predomina a produção florestal;* g) Espaços culturais e naturais, *nos quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos;* h) Espaços canais, *correspondendo a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.* Nos termos do seu nº 2⁴, o conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos determina o perímetro urbano.

É neste enquadramento, que o PDM contempla as seguintes classes de espaços, elencadas no art 5º, nº 2, do Regulamento: a) Espaço urbano; b) Espaço urbanizável; c) Espaço industrial; d) Espaço mineiro; e) Espaço agrícola; f) Espaço florestal; g) Espaço natural; h) Espaço-canal de infra-estrutura; i) Espaço aquícola; j) **Espaço turístico**; Espaço afecto

⁴ - Redacção dada pelo D/L 211/92.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

a instalação de interesse público. O PDM não seguiu precisamente a enumeração legal, pressupondo que a mesma não configurava um *numerus clausus*. O *Espaço Turístico* tem como categorias a *área turística existente*⁵ e a *área turística proposta*, em que se inserem os terrenos em referência⁶ - art 50º do Regulamento do PDM (Reg. PDM).

Na sua redacção inicial, o art 51º do Reg. PDM, epigrafado de *espaço turístico*, dispunha que:

«1 – O espaço turístico é destinado à actividade turística, engloba no concelho de Benavente áreas do interior associadas a ocorrências de interesse turístico, sensíveis no que se refere à protecção do património natural, pelo que terá a sua utilização que atender não só à regulamentação específica para viabilização do uso turístico proposto – o que implica a implantação das indispensáveis infra-estruturas e equipamentos – como ainda à regulamentação de valores sensíveis do património natural a preservar.

2 – O espaço turístico é no concelho de Benavente destinado à realização de empreendimentos turísticos e de empreendimentos residenciais associados a actividades de lazer, desporto e recreio».- destaques nossos.

Também na sua formulação inicial, o art 53º, nº 1, proibia *operações de fraccionamento ou loteamento* de que resultassem parcelas de terreno com *área inferior a 20.000m2*, exceptuando contudo as parcelas de terreno *de área igual ou superior a 10.000 m2 constituindo artigos individualizados e como tal inscritas e registadas* à data da publicação do PDMB. O nº 2 do mesmo artigo consignava que além dos edifícios de utilização residencial e turística e dos seus apoios comerciais, *só são*

⁵ - Correspondente à utilização turística do Monte do Zambujeiro, Santo Estêvão.

⁶ - A Área turística proposta abrange a Herdade do Zambujeiro, da Herdade da Aroeira, da Herdade das Sesmarias do Pau Queimado e da Herdade da Mata do Duque, todas na freguesia de Santo Estêvão, e ainda a Vargem Fresca, na freguesia Samora Correia.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (R L) **

permitidas instalações relacionadas com actividades de lazer, desporto e recreio, dimensionadas e localizadas de forma a salvaguardar o ambiente natural. Os parâmetros admitidos para as edificações traduzem-se densidades líquidas e índices significativamente baixos (nº 4 na numeração inicial, nº 5, na actual)⁷.

Os segmentos destacados do art 51º evidenciam que as áreas consideradas como de interesse para o turismo coincidem com zonas sensíveis, impondo uma conciliação entre a implantação das infra-estruturas primárias e secundárias (equipamentos) indispensáveis ao uso turístico e o património natural a preservar. A área mínima das parcelas a constituir e os baixos parâmetros urbanísticos admitidos faziam também ressaltar a ruralidade deste Espaço. Por último, mesmo sendo admitido o loteamento e, sequentemente, a execução de obras de urbanização *indispensáveis*, o *espaço turístico* nunca poderia equiparar-se a espaço urbanizável, por não ser susceptível de *poder vir a adquirir as características* de espaço urbano, sendo este *caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações* [art 28º, nºs 1 e 2, do Decreto-Lei nº 69/90]. O Reg. PDM reproduz a definição legal no art 15º, precisando que o espaço urbanizável, “caracterizado por poder vir a adquirir as características de espaço urbano no período da vigência do PDM”⁸ (nº 1), é “constituído pela área de reserva de expansão a curto e médio prazos, incluída em perímetro urbano”. Este espaço, demarcado, e regulado nos artºs 16º a 21º do Reg. PDM, é bem distinto do *espaço turístico*.

⁷ - Densidade líquida máxima de 0,50 fogo/ha (de 1 fogo/ha para as parcelas preexistentes de área igual ou superior a 10.000 m²); índice de ocupação máximo -0,04 m²/m²; índice de utilização máximo - 0,06 m²/m²; índice de impermeabilização máxima - 0,10/m²; número máximo de pisos - 2; afastamento mínimo ao limite do terreno - 20 m

⁸ - Cujo horizonte temporal já era de 10 anos - cfr art 19º, nº 3, do D/L 69/90.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

Em termos de planeamento, a distinção entre solo urbano e solo rural surge em 1998, com a Lei n.º 48/98, de 11/8⁹, a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU). Nos termos do seu art 15º, n.º 2, a classificação do solo, que determina o destino básico dos terrenos, assenta *na distinção fundamental* entre solo rural e solo urbano, entendendo-se como solo rural *aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano* [al.º a)] e como solo urbano *aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano* [al.º b)] – destaques nossos.

Esta distinção é replicada no n.º 2 do art 72º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/9¹⁰ (RJIGT). Nos termos do art 73º, n.º 2, a qualificação do solo rural processa-se através da integração em categorias, assim enumeradas: a) Espaços agrícolas ou florestais afectos à produção ou à conservação; b) Espaços de exploração mineira; c) Espaços afectos a actividades industriais directamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores; d) Espaços naturais; e) Espaços destinados a infra-estruturas ou a *outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em actividades*

⁹ - Alterada pela L 54/2007, de 31/8.

¹⁰ - Alterado pelos D/L 53/2000, de 7/4, e 310/2003, de 10/12, pelas L 58/2005, de 29/12, e 56/2007, de 31/8 e pelos D/L 316/2007, de 19/9 (rect. pela Dec. Rect.104/2007, de 6/11), 46/2009, de 20/2, 181/2009, de 7/8, e 2/2011, de 6/1.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais – destaques nossos. Por seu turno, de acordo com o nº 3 do mesmo artigo, a qualificação do solo urbano *processa-se através da integração em categorias que conferem a susceptibilidade de urbanização ou de edificação*, compreendendo os solos urbanizados, os solos cuja urbanização seja possível programar e os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, que, em conjunto, determinam o perímetro urbano (acrescenta o nº 4 do art 73º).

Em concretização do art 73º, nº 5, foi editado o Decreto Regulamentar nº 11/2009, de 29/5, que veio estabelecer, para todo o território nacional, os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano (art 1º, nº 1), aplicáveis aos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos municipais de ordenamento do território (art 1º, nº 2).

No caso de Benavente, é na revisão em curso do PDM que será feita a classificação do solo (e não uma reclassificação, como é alegado na exposição), pois que é por esta via que, pela primeira vez, serão concretizados os critérios definidos no diploma regulamentar posterior à sua elaboração.

Sendo que vamos dar especial atenção à classificação e categorização do solo rural, importa desde já adiantar que, nos termos do nºs 3 e 4 do art 6º do Decreto Regulamentar nº 11/2009, a classificação do solo como urbano se fundamenta *na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo* para implementar a estratégia de desenvolvimento local e depende da observância **cumulativa** dos seguintes critérios: a) inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal; b) existência ou previsão de aglomeração de edifícios,

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

população e actividades geradora de fluxos significativos de população, bens e informação; c) existência ou garantia de provisão, no horizonte do plano municipal de ordenamento do território, de infra-estruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações; d) garantia de acesso da população residente aos equipamentos que satisfaçam as suas necessidades colectivas fundamentais. É manifesto que os terrenos inseridos no *Espaço Turístico, rectius na área turística proposta*, caso das Herdades, não preenchem todos estes critérios, que, repete-se, são cumulativos, pelo que nos eximimos, deste ângulo, a mais comentários.

Afigura-se-nos, em face do exposto, mesmo sem detalharmos os critérios regulamentares de classificação e categorização do solo rural, que os terrenos compreendidos no Espaço Turístico previsto no PDM, designadamente na categoria de *área turística proposta*, em que se inserem os em referência, não se reconduzem ao conceito de solo urbano, mas antes ao de solo rural e precisamente ao da categoria prevista no art 73º, nº 2, al^a e), do RJIGT em que são admitidas *actividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais* (segmento que deixámos acima destacado).

Pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, publicada no DR, 1ª série, nº 151, de 06/08/2009,¹¹ foi aprovado o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT). A Resolução declarou serem incompatíveis com o PROTOVT as disposições constantes de planos directores municipais, designadamente do PDM de Benavente, que admitiam empreendimentos turísticos *fora das áreas*

¹¹ - Rectificada pela Dec. Rect. nº 71-A/2009, publicada no DR, 1ª série, nº 192, de 02/10/2009.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos existentes, com excepção do turismo no espaço rural, do turismo de habitação, do turismo da natureza, dos parques de campismo e caravanismo e dos hotéis rurais – al^a b) do n^o 7 – e concedeu prazo para adaptação – cfr n^{os} 8 e 9.

Atenta a hierarquia dos planos¹² e nos termos do art 97^o, n^o 1, al^a c), do RJGT, o Município promoveu a alteração das normas incompatíveis com o PROTOVT, que foi aprovada pela Assembleia Municipal na sua sessão de 10/03/2010 e publicada, a coberto do Aviso n^o 5688/2010, no Diário da República, 2^a série, n^o 54, em 18/03/2010.

Com essa alteração, o art 51^o, n^o 2, do Reg. PDM passou a dispor que o espaço turístico é «destinado à realização de empreendimentos turísticos que se reconduzam às características de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, de turismo da natureza e bem assim, a habitação associada a actividades de lazer, desporto e recreio». O n^o 1 do art 53^o passou a inibir o fraccionamento em parcelas com área inferior a 40 000m², ressalvando o n^o 2 a utilização das parcelas de terreno com área não inferior a 20.000 m² preexistentes à data do termo do prazo para a adaptação ao PROTOVT (que ocorreu a 12/03/2010)¹³ e das com área não inferior a 10.000 m² se constituídas antes da publicação do PDM (07/12/1995). Deixou de admitir o loteamento, o que aliás é consonante com o art 41^o do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)¹⁴,

¹² - Cfr. art^{os} 7^o, n^o 2, al^a c), e 10^o, n^{os} 1 e 3, da LBOTU e 24^o, n^{os} 1 e 2, do RJGT.

¹³ - Prazo de 90 dias úteis previsto no n^o 8 da RCM n^o 64-A/2009, sendo que o PROTOVT entrou em vigor a 01/11/2009.

¹⁴ - O RJUE foi aprovado Decreto-Lei n^o 555/99, de 16/12 (rectificado pela Declaração. de Rectificação n^o. 5-B/2000, de 29/2), alterado pelo Decreto-Lei n^o 177/2001, de 4/6 (rectificado pela Declaração. de Rectificação n^o. 13-T/2001, de 30/6), pelas Leis n^{os} 15/2002, de 22/2, e 4-A/2003, de 19/2, pelo Decreto-Lei n^o 157/2006, de 8/8, pela Lei n^o 60/2007, de 4/9, pelos Decretos-Leis n^{os} 18/2008, de 29/1, 116/2008, de 4/7, e 26/2010, de 30/3 (último diploma que

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

que determina que as operações de loteamento “*só podem realizar-se nas áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal de ordenamento do território*”.

Se dúvidas houvesse sobre natureza rural dos solos das Herdades em referência, elas dissipar-se-iam com a publicação, em 18/03/2010, das alterações ao PDM por adaptação ao PROTOVT.

A situação fáctica destas Herdades vai também no inequívoco sentido da indicada natureza rural dos solos. Com efeito e segundo informação que nos foi prestada pelo Sr. Arq.º Carlos Carvalho a 8 de Janeiro corrente, após visita às mesmas, verifica-se que só as vias principais se encontram asfaltadas, sendo as demais em macadame ou em terra batida. Não há passeios, nem lugares de estacionamento público. Não há rede de abastecimento de água, nem de saneamento, mas tão só furos e fossas sépticas associadas às edificações licenciadas, como também sucede no *Espaço Agrícola*. Há rede de telecomunicações. Há rede de abastecimento de electricidade em baixa tensão, mas não rede de iluminação pública. Em números agora meramente aproximados, nas cerca de 160 parcelas de terreno em que foi fraccionada a Herdade das Sesmarias do Pau Queimado, haverá não mais que 50 edificações. Na Herdade da Mata do Duque, nas cerca de 420 parcelas foram erigidas à volta de 35 edificações. Como nota a Sr.ª Arq.ª Maria Henriqueta Reis, em informação datada de 18/12/2013, prestada sobre a exposição que ora nos ocupa, os proprietários destas herdades, diversamente do que ocorreu com outras da mesma classe de espaço (v.g., a Herdade da Aroeira e a Vargem Fresca)

procedeu à sua republicação), pela Lei nº 28/2010, de 2/9, e pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31/12.

AV* 5 DE OUTUBRO nº 31, 2º, 2900-311 SETÚBAL
TEL/FAX: 265534026 / 265526058
C.F. 136777031- 2ª REP SETÚBAL- C.P. 159-E
*Responsabilidade Limitada

9

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

não promoveram o loteamento e o aproveitamento que a redacção inicial dos artºs 51º, nº 2, e 53º, nº 1, do Reg. PDM admitia. A diferença do nível de infra-estruturação e das potencialidades edificatórias nas herdades que integram a *área turística proposta* é apenas resultado da iniciativa que os proprietários tiveram antes da adaptação do PDM ao PROTOVT, sabendo aproveitar as vantagens que o Reg. PDM então oferecia.

Segundo o que aponta o projecto de revisão do PDM (PRPDM)¹⁵, temos que:

- a) Ambas as Herdades serão integradas na Área de Vocação Turística (AVT) de Santo Estêvão;
- b) A Herdade das Sesmarias do Pau Queimado será inserida na classe de Solo Rural, na categoria de Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural, subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada;
- c) Parte da Herdade da Mata do Duque, correspondente à área onde se localizam as parcelas “já comercializadas” e algumas com edificação, será inserida na classe de Solo Rural, na categoria de Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural, subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada e, outra parte, correspondente à área onde se localizam as parcelas “ainda não comercializadas”, em que inexistente edificação, será inserida na classe de Solo Rural, na categoria de Espaço Florestal de Produção;

¹⁵ - Vide citada informação da Sr.ª Arq.ª Maria Henriqueta Reis, em que louvamos.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

- d) Pontualmente, ao longo das principais linhas de água, haverá a integração de áreas da Herdade da Mata do Duque na classe de Solo Rural, na categoria de Espaço Agrícola, subcategorias Espaço Agrícola de Produção e Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar, áreas condicionadas pela Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- e) Para a área da Herdade da Mata do Duque, correspondente à área onde se localizam as parcelas “não comercializadas” e onde não existe edificação, é proposta uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG 12.

As restrições referidas em d) correspondem às designadas vinculações situacionais, que decorrem das condições específicas dos solos, pelo que não suscitam comentários.

Em termos do regulamento em projecto, a caracterização e regime de incompatibilidades das AVT são estabelecidas nos artºs 37º, com remissão para o art 36º, e 38º. Assim, nos termos do art 37º, as AVT “*constituem perímetros que não afetam a qualificação do Solo Rural*”, “*permitem uma oferta diversificada de solo e garantem o enquadramento e valorização paisagística dos empreendimentos turísticos*”, visando garantir boas condições para a instalação de “Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)” e “Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL)” e de empreendimentos das seguintes tipologias: “a) Turismo no Espaço Rural (TER); b) Turismo de Habitação (TH); c) Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi) nas tipologias, Pousada, Hotel e Hotel Rural construído de raiz; d) Turismo da Natureza (TN); e) Parques de Campismo

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

e Caravanismo (PCC)”.¹⁶ As condições de uso, ocupação e edificabilidade para o “Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural - Herdades e Quintas com Edificação Isolada”, são disciplinados pelo artigo 29º e, para o Espaço Florestal de Produção, nos artigos 22º e 23º. Os objetivos e regime das UOPG são definidos nos artºs 98º e 99º e especificados, nomeadamente quanto à nº 12, no Anexo II.

Para não nos alongarmos em transcrições, seguimos a informação da Sr.ª Arq.ª Maria Henriqueta Reis, que vimos aludindo. Cotejando o art 53º, nº 4, do Reg. PDM e o art 29º, nº 3, do Reg. PRPDM, verificamos que as condições de uso, ocupação e edificabilidade são idênticas, notando-se até um ligeiro aumento da capacidade construtiva. Quanto às parcelas da Mata do Duque a integrar na categoria de Espaço Florestal de Produção, verificar-se-á, pelo estabelecido no art 23º, nº 4 e 5, do Reg. PRPDM, uma redução da capacidade construtiva, sendo contudo de sublinhar a potencial valorização que decorrerá da integração numa AVT com as assinaladas características e na UOPG 12.

A finalizar esta parte do parecer, importa ressaltar, conclusivamente, que a classificação proposta conforma-se com os critérios assinalados no art 5º do Decreto Regulamentar nº 11/2009, sendo que lhe está subjacente a ocorrência de valores naturais, ambientais e paisagísticos, designadamente os identificados no PROTOVT, numa parte ainda a aptidão florestal, a conciliar com uma ocupação residencial e turística compatível que lhe não pode conferir o estatuto de solo urbano [cfr art 5º, nº 2, alºs b), a) e e)]. É outrossim notório que houve a uma ponderação da actual ocupação do solo (cfr art 5º, nº 3).

¹⁶ - V. remissão do art 37º, nº 2.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (R L) **

II

Mesmo que haja redução da capacidade construtiva nas parcelas da Mata do Duque que se projecta inserir na categoria de Espaço Florestal de Produção, em relação ao previsto no PDM em vigor, tal não configura uma qualquer ilegalidade, nem nos parece que possa envolver o dever de indemnizar.

Em primeiro lugar, não se constituiu nenhum direito à construção. Só uma corrente doutrinária que se nos afigura minoritária e que não encontra eco na jurisprudência defende que o *jus aedificandi* (o direito de construir) faz parte do direito de propriedade ou que pode ser atribuído por um instrumento com a generalidade de um PDM.

Sempre defendemos (e continuamos a defender) posição diversa, aliás com *confortado* apoio na jurisprudência do Tribunal Constitucional (TC) e do Supremo Tribunal Administrativo (STA) – *vide*, i.a, Acs¹⁷ do TC n°341/86 (DR n°65, II Série, de 19/03/87), de 18/11/87, *in* BMJ¹⁸ n°371, pág. 185; n° 115/88, (DR, II Série, de 05/09/88), n°131/88¹⁹, n° 52/90 (DR, de 02/04/92), n° 329/99/T, de 02-06-99 (DR, II Série, de 20-07-99) e n° 517/99/T, de 22/09/99 (DR, II Série, de 11/11/99); Acs do Pleno do STA, de 04/06/97 (Rec. 29573), e de 18/02/98 (Rec. 27816) e Acs da 1ª Secção do STA de 05/03/91 (BMJ n°405, pág. 258), de 13/01/2000 (Rec. 44287), de 01/02/2001 – Rec. 48825),²⁰, de 10/10/2002 (P° n° 0912/02), de 31-03-

¹⁷ - Acórdãos.

¹⁸ - *Boletim do Ministério da Justiça*

¹⁹ - Na *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 48, Dezembro de 1988, a págs. 895 e segs.

²⁰ - Publicado na *Antologia de Acórdãos do Supremo Tribunal Administrativo e do Tribunal Central Administrativo* de Abílio Madeira Robalo, Ano IV, N°2 – Janeiro/Março 2001, pág. 126.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

2004 (Pº 035338), de 28/09/2010 (Pº 0412/10) ou de 05/11/2013 (Pº 0466/13).²¹

O acórdão de 01/02/2001 (Rec. 48825) do STA pondera a dado passo²²:

«(...) no que tange ao “jus aedificandi” não encontra eco na jurisprudência, quer do TC, quer deste Supremo Tribunal, quer de importantes sectores doutrinários (...), para quem o “jus aedificandi” não se apresenta, à luz do texto constitucional, nomeadamente do seu art. 62º, como parte integrante do direito fundamental de propriedade privada, devendo antes dever configurar-se como uma concessão jurídico-pública, resultante, em regra, dos planos urbanísticos ou do que outra lei disser.

Desta forma a restrição declarada do direito de construir, não só não confronta o art. 62º/1, como está em conformidade com a disciplina ordinária do direito de propriedade, decorrente das restrições, aqui de direito público, mas já previstas, nomeadamente, no art. 1305º do C Civil».

No recente acórdão de 05/11/2013 (Pº 0466/13), o STA concluiu também que “as possibilidades construtivas meramente previstas num plano não conferem aos respectivos «domini» um «jus aedificandi», ao menos «in actu», mas uma simples expectativa jurídica”. Por isso, acrescenta, “a eliminação posterior dessas possibilidades, fruto da revisão do plano, não corresponde a uma expropriação de sacrifício, susceptível de indemnização à luz do art. 62º, n.º 2, da CRP”.

Estes acórdãos são importantes, não só porque o último é recente e reitera jurisprudência uniforme, mas sobretudo porque um e outro versam situações concretas de restrições posteriores à capacidade edificativa

²¹ - Os quatro últimos acessíveis em www.dgsi.pt

²² - Pág. 127 da *Antologia* citada,

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

prevista em PDM. No primeiro caso, por via de um plano de urbanização,²³ e no segundo, por força de um plano de ordenamento da orla costeira.²⁴

A jurisprudência tem dado o seu *exclusivo favor* às posições doutrinárias dos que defendem a natureza jurídico-pública do direito de construir. São, nomeadamente, as expandidas por Rogério Ehrardt Soares²⁵, Alves Correia²⁶, Osvaldo Gomes²⁷ ou Mário Esteves de Oliveira.

Alinhamos decididamente nesta corrente, cujos *contornos* se acham impressivamente evidenciados por Esteves de Oliveira, no seu parecer de 17/04/1995, sobre a constitucionalidade do Decreto-Lei nº351/93, de 07/10²⁸.

Socorrendo-nos das palavras deste último autor, permitimo-nos extractar algumas passagens do mesmo parecer. Nele, lê-se nomeadamente²⁹:

“(…) Se, em lugar destas fugas a juzante e a montante do problema, o enfrentarmos na sua sede própria, isto é, na Constituição, o conteúdo do direito de propriedade terá de ser determinado numa perspectiva

²³ - PDM de Vila Nova de Gaia.

²⁴ - O do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Alcobaça-Mafra veio classificar como faixa de risco, proibindo a construção numa zona tida por urbanizável pelo Regulamento do PDM de Alcobaça.

²⁵ - *in Direito Administrativo* (Lições ao Curso Complementar de Ciências Jurídico-Políticas da Faculdade de Direito de Coimbra, no ano lectivo de 1977/1978), págs. 116 e 117.

²⁶ - *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1989, págs. 376 a 380.

²⁷ - *Plano Director Municipal*, Coimbra, 1985, págs. 197 e 198.

²⁸ - Parecer publicado na *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente* (RJUA) nº3, de Junho de 1995, págs. 167 a 260. Estava então em causa a (in)constitucionalidade de um diploma que veio determinar a sujeição a confirmação de compatibilidade com os planos regionais de ordenamento do território (PROT) as licenças de loteamento, de obras de urbanização e de construção, “devidamente tituladas”, emitidas anteriormente à data da entrada em vigor dos mesmos planos – PROT (cfr art. 1º, nº1). Neste caso a *tensão* entre o direito de construir e os direitos/interesses gerais, constitucionalmente tutelados, de ordenamento e do ambiente era muito mais significativa do que a que agora nos ocupa. A posição de Esteves de Oliveira, que acompanhamos de perto, foi *sufragada* pelo STA, em acórdão da 1ª Secção, de 30/09/97, publicado nos “Acs. Doutriniais do STA” (AD) nº437, pág. 583.

²⁹ - *RJUA* cit, págs. 194 a 198.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

material, no contexto da disciplina jurídico-constitucional dos direitos fundamentais.

Nesse plano, julgamos que, entre nós, a questão só pode dirimir-se num sentido.

Não é só por causa da colocação sistemática do direito de propriedade no texto da Constituição – ao lado dos restantes direitos e deveres económicos, sociais e culturais, e não entre os direitos (liberdades e garantias) relativamente absolutos do Título II – ou de nela se preverem (arts. 65º e 66º) direitos da mesma incidência, como o direito à habitação ou ao ambiente, que necessariamente limitam, rodeiam ou envolvem o direito de propriedade, impedindo que se possa falar *a priori*, absolutamente, do direito de construir como uma parte integrante do direito constitucional de propriedade.

O que é determinante é que vivemos num Estado, num país, de planeamento e ordenamento territorial constitucionalmente assumido.

Pois se o planeamento e o ordenamento aparecem aí quer como instrumento de dois direitos sociais fundamentais – art. 65º, nº2, alínea a) e nº4 e art. 66º, nº2, alínea b), e também c) e d) – quer também como uma tarefa constitucional do Estado, nesses e em vários outros domínios – como o do uso e gestão racional dos solos e recursos naturais (arts. 96º³⁰ e 66º), da protecção da paisagem e dos sítios culturais, históricos, artísticos (art. 66º) -, se vivemos constitucionalmente num regime desses, então, é porque a realidade constitucional do direito de propriedade em matéria urbanística (de direito de construção) é juspublicamente condicionável e regulável».

³⁰ - Art. 93º da CRP, após as alterações da LC 1/97, de 20/09.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

(...) Em boa verdade, nem se justificam hoje, face ao disposto na Constituição, muitas hesitações quanto à questão da protecção constitucional condicionada do direito ou faculdade de construir, enquanto manifestação ou reflexo do direito de propriedade.

Por um lado, o direito de propriedade é para ser gozado “*nos termos da Constituição*”, como expressamente condiciona o art. 62º da C.R.P. Sendo paradigmático o exemplo de Gomes Canotilho e Vital Moreira, a propósito do regime da propriedade constitucional de *meios de produção*, não é menos a existência também de “*termos*” constitucionais do direito imobiliário do proprietário do solo.

Quanto aos solos urbanos, nenhuma dúvida que assim é – leia-se a alínea a) do nº2 e o nº4 do art. 65º da Constituição e fica provada a asserção. E quanto aos outros é o mesmo.

Somos, é notório, um país em que a propriedade (“só”) vive constitucionalmente envolvida:

- por “*planos de reordenamento geral do território*” (art. 65º, nº2, alínea a));
- por “*planos de urbanização*” (*ibidem*);
- por “*controlos do parque imobiliário*” (art. 65º, nº4);
- pela “*definição do direito de utilização de solos*” (*ibidem*);
- pelo “*ordenamento ambiental do território*” (art. 66º, nº2);
- pela “*clarificação e protecção de paisagens e sítios*” (*ibidem*);
- pela “*promoção do aproveitamento funcional dos recursos naturais*” (*ibidem*);
- pela exigência do “*uso e gestão racionais do solo e recursos naturais*” (art. 96º³¹, nº1);

³¹ - Art. 93º, *post* LC 1/97.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

- pelo “ordenamento e reconversão agrária” (art. 96º, nº2)³².

E, pronto, só por aí, já estaria justificada a proposição de que a matéria construtiva do solo urbano e não urbano, em Portugal, é matéria constitucionalmente enquadrável (também) em sede de planeamento e ordenamento territorial, e não para ser decidida em função apenas da valorização do direito de propriedade privada e da liberdade individual.

(...) A proposição, pode, porém, reforçar-se em função da existência de outros interesses e “*termos*” constitucionalmente condicionantes do direito de propriedade, assegurado no art. 62º.

(...) Os “*termos*” constitucionais do direito de propriedade privada, apontam, pois, decididamente, no sentido de o seu uso e fruição pelos respectivos titulares não ser livre mas, antes, juspublicisticamente enquadrado e condicionado.

Apontam, especifique-se, no sentido de que, gozando o proprietário, em abstracto, das faculdades de uso e fruição da sua propriedade (incluindo, até, a faculdade construtiva), todavia, o seu uso e fruição, em concreto, nessa finalidade – bem como em outras finalidades de particular intensidade ou desgastado solo, do ambiente, etc. – estão condicionados.

Ou, de maneira semelhante: a garantia constitucional do art. 62º é, uma garantia da subjectividade da propriedade, ou seja, de que o que a propriedade proporcionar ou permitir, é do seu proprietário –, podendo dizer-se ser, aí, (quase) absoluta. Já não é, contudo, uma garantia da sua disponibilidade objectiva, de o proprietário poder

³² - Art. 93º, nº2, com a LC 1/97.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

fazer nela o que a sua vontade, liberdade e autonomia lhe ditarem. Nessa perspectiva, tal garantia é muito relativa: apenas a da sua transmissão por vida ou morte.

Diríamos assim que, subjectivamente, quanto à sua titularidade, o proprietário tem a garantia concreta e efectiva da Constituição. Já, quanto ao uso objectivo da propriedade, essa garantia é abstracta e virtual – pois, embora sejam seus os usos ou as utilidades que dela se podem tirar, eles são apenas aqueles que possam ser tirados (ou que não esteja proibido serem tirados).

(...) Pode, assim, falar-se à vontade na existência, na Constituição – para além dos que explicitamente aí estão consagrados –, de um *limite imanente* do direito de propriedade do solo, no que respeita ao seu uso e fruição construtivas: o de que o direito de construir está condicionado pela verificação da sua compatibilidade jurídico-pública (ou *social*), com os outros interesses e necessidades constitucionalmente protegidos nesse domínio (e com aqueles que a lei tenha legitimamente elegido na mesma matéria).

Não há, pois, um direito ou liberdade conferidos pela Lei Fundamental de construir o que se quiser (como se quiser, onde se quiser), pelo simples facto de se ser proprietário constitucionalmente garantido de um terreno: nessa garantia constitucional (subjectiva e concreta) da propriedade privada não entra o direito de construir, como algo inerente à liberdade natural do homem ou ao poder de dispor do que é seu.

Trata-se de um direito que não tem a dignidade constitucional de direito fundamental – e que outras manifestações do direito de

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

propriedade têm –, nem está sujeito, portanto, ao regime próprio desses direitos constitucionais».

Posto isto, defrontemos agora a questão do *momento* da constituição de direito de construir: se o da eficácia do plano (e de que tipo de plano) ou se o do acto permissivo da Administração.

Sobre esta matéria, pondera Alves Correia³³:

«(...) o “jus aedificandi” não constitui uma faculdade que decorre directamente do direito de propriedade do solo, mas antes um *poder* que *acresce* à esfera jurídica do proprietário nos termos e nas condições definidas pelas normas jurídico-urbanísticas (...)».

Passando à interrogação sobre qual dos dois actos da Administração – o acto de planificação urbanística ou o acto de aprovação dos projectos concretos de obras – se situa o “momento constitutivo” do “direito de edificação”, escreve, de seguida:

«(...) a resposta é diferente conforme exista ou não um *plano urbanístico municipal* com eficácia plurisubjectiva. Na primeira hipótese, o momento constitutivo do “direito de construir” encontra-se nas prescrições do plano respeitantes ao *zonamento* do espaço. Na verdade, se o plano urbanístico não tiver destinado uma determinada área à edificação, o respectivo proprietário não poderá edificar e um projecto de obras que porventura viesse a apresentar seria necessariamente recusado (...)»³⁴. Mas se o terreno tiver sido

³³ - *O Plano* cit, págs. 376 a 378

³⁴ - O autor cita norma que na altura regia em matéria de planeamento (o art 29º, nº4, do D/L 208/82, de 26/5, diploma que constituía o quadro regulamentar dos planos directores

AVº 5 DE OUTUBRO nº 31, 2º, 2900-311 SETÚBAL

TEL/FAX: 265534026 / 265526058

C.F. 136777031 - 2ª REP SETÚBAL - C.P. 159-E

* Responsabilidade Limitada

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

classificado como de construção pelo *zonamento* do plano urbanístico municipal, ainda assim o proprietário que pretender construir está obrigado, por via de regra, a submeter à aprovação da câmara municipal o projecto de obras e a solicitar a respectiva “licença” de construção (...) ³⁵, para que aquele órgão verifique não apenas a observância das disposições do plano urbanístico, mas também das normas do denominado *direito administrativo da construção*, designadamente as respeitantes à estética, segurança e salubridade das edificações. Mas é evidente que, se um plano geral ou parcial de urbanização ou um plano de pormenor tiverem determinado previamente que um terreno se destina à construção de habitações e tiverem fixado a sua implantação e a sua altura, bem como o número de pisos, a actividade de “controlo” da Administração no momento da apreciação do projecto de obras é uma actividade quase totalmente vinculada, pelo que se poderá dizer que o proprietário goza de um verdadeiro direito de edificação, que lhe foi conferido pelo plano urbanístico.

Na segunda hipótese, isto é, naqueles casos em que o território municipal não estiver abrangido ou coberto por um plano urbanístico que estabeleça prescrições que vinculam directamente os administrados, cremos que o momento constitutivo do “jus aedificandi” se situa no acto de aprovação dos projectos de obras pela câmara municipal e na licença de construção (...)»

municipais) e o art 15º, nº1, alº a), do D/L 166/70, de 15/4, então assento do regime de licenciamento de obras particulares.

³⁵ - É feita remissão para o art 51º, nº2, alº e), do D/L 100/84, de 29/3, que na altura regulava as atribuições das autarquias locais e da competência dos seus órgãos de Março, e o art 1º do D/Lei166/70

AVº 5 DE OUTUBRO nº 31, 2º, 2900-311 SETÚBAL
TEL/FAX: 265534026 / 265526058
C.F. 136777031- 2ª REP SETÚBAL- C.P. 159-E
*Responsabilidade Limitada

21

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

A obra em referência remonta a 1989, quando estava em vigor, no que toca aos PDM, o Decreto-Lei nº208/82, de 26/5, e, o Decreto-Lei nº166/70, de 15/4, no que se refere ao licenciamento de obras particulares, diplomas que aliás cita.

Não obstante aludir ao Decreto-Lei nº208/82, os exemplos que dá de planos que podem conferir um direito de edificação referem-se apenas aos planos (“gerais e parciais”) de urbanização e aos planos de pormenor que “tiverem determinado previamente que um terreno se destina à construção de habitações e tiverem fixado a sua implantação e a sua altura, bem como o número de pisos (...)”, mas não aos PDM, de *factura* bem mais genérica³⁶, ainda que este apelasse para um *zonamento* (art. 7º) e para um regulamento de prática urbanística, mas de carácter genérico (“... o plano director municipal disporá genericamente...” – art. 9º).

Vale isto por dizer, se bem interpretamos o pensamento de Alves Correia, que a *atribuição* do direito de construir por via de um plano depende do nível de regulamentação a que desça, por forma a tornar o controlo da Administração, no momento da apreciação do projecto de obras, numa actividade quase totalmente vinculada.

O PDM de Benavente foi aprovado, ratificado e editado no domínio da vigência do Decreto-Lei nº69/90, de 2/3³⁷, então assento do regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), que compreendem os PDM, os planos de urbanização (PU) e os planos de pormenor (PP).

³⁶ - cfr. arts. 1º, 3º, 4º, nº3, 5º, 6º e 8º do diploma de 1982.

³⁷ - Na altura, com as alterações introduzidas pelo D/L 211/92, de 08/10. O D/L 69/90 veio a ser revogado e substituído pelo RJIGT, que é um diploma de *espectro* mais largo, pois versa sobre todos os instrumentos de gestão territorial, de nível nacional, regional e local.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

Nos termos do art. 9º, nº1, é função dos PMOT reger a ocupação, o uso e a transformação do solo, mas a *escalas* e a níveis de regulamentação marcadamente diversos.

Assim:

- “o plano director municipal estabelece uma estrutura espacial para o território do município, a classificação dos solos, os perímetros urbanos e os indicadores urbanísticos, tendo em conta os objectivos de desenvolvimento, a distribuição racional das actividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transportes e de comunicações e as infra-estruturas” (art. 9º, nº2);
- “o plano de urbanização define uma organização para o meio urbano, designadamente, o perímetro urbano, a concepção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados às instalações de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infra-estruturas principais” (art. 9º, nº3);
- “o plano de pormenor define, com minúcia, a tipologia de ocupação de qualquer área específica do município, estabelecendo no caso de área urbana a concepção do espaço urbano, dispondo, designadamente, sobre o uso do solo e condições gerais de edificação, quer para novas edificações, quer para transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjos dos espaços livres” (art. 9º, nº4).

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

O regime dos planos consta de regulamento e é traduzido graficamente em plantas, sendo que *cabe* ao PDM a planta de ordenamento, ao PU, a planta de zonamento e, ao PP, a planta de implantação (art. 10º, nºs 1 e 2).

A planta de ordenamento (PDM) “delimita classes de espaços, em função do uso dominante, e estabelece unidades operativas de planeamento e gestão” (art. 10º, nº3). A planta de zonamento (PU) “delimita categorias de espaços, em função do uso dominante, estabelece unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão que servirão de base ao desenvolvimento de planos de pormenor e indica os respectivos parâmetros urbanísticos (art. 10º, nº4). Enfim, a planta de implantação (PP) estabelece, designadamente, “o parcelamento, alinhamentos, implantação de edifícios, número de pisos ou cêrceas, número de fogos e respectiva tipologia, área total de pavimentos e respectivos usos, demolição, manutenção ou reabilitação das construções existentes e natureza e localização, bem como os arranjos paisagísticos e outras intervenções” (art. 10º, nº5).

Do extractado resulta claramente que não era *função* do PDM ou sequer do PU a *atribuição* de direitos de construção. Só os PP tinham (e têm actualmente)³⁸ uma densidade normativa que tornava (quase) totalmente vinculados os actos permissivos de construção. Ora, para quem assim o entenda, só o plano de pormenor poderá constituir *credencial bastante* do direito de construir, isto é, só do PP poderá emergir a atribuição do direito de construir.

É ainda de reter que, de acordo com o uso dominante, o diploma de 1990, no seu art. 28º, elencava classes de espaços, de entre os quais avultam, para o que ora interessa, os *espaços urbanos* e os *espaços*

³⁸ - Já no domínio do RJGT.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (R L)**

urbanizáveis. Como se recordou em I, diversamente do que foi previsto no PDM para o *Espaço Turístico*, os espaços urbanos eram legalmente “caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturas e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção” e os urbanizáveis “por poderem vir às características dos espaços urbanos”.

O PDM de Benavente foi ainda elaborado e aprovado na vigência do Decreto-Lei nº445/91, de 20/11, que passou a reger em matéria de licenciamento municipal de obras particulares.³⁹ Este diploma, com uma diversa concepção da do Decreto-Lei nº166/70, sujeitava a licenciamento municipal todas as obras de construção civil,⁴⁰ designadamente as novas edificações – art. 1º, nº1, alª a) –, regulamentava minuciosamente os procedimentos atinentes, aumentando o nível de exigência a partir da situação mais favorável (em termos de simplificação e prazos) da preexistência de plano de pormenor ou alvará de loteamento, passando pela existência de planos de urbanização ou de (apenas) PDM, para *terminar* na situação (mais complexa em termos procedimentais e de discricionariedade da Administração) de inexistência de qualquer PMOT – cfr, respectivamente, secções I, II, III e IV do Cap. II.

Em face da *densidade normativa*, não se vislumbra que o legislador tenha pressuposto um qualquer direito de construir, mesmo no caso de áreas já abrangidas por plano de pormenor (cfr arts. 10º a 30º do Decreto-Lei nº445/91). Outrossim, neste enquadramento, as normas do PDM de Benavente não poderiam ter, como aliás não têm, sentido diverso.

³⁹ - O D/L 445/91 veio a ser revogado e substituído pelo D/L 555/99, de 16/12, que só entrou em vigor a 02/10/2001.

⁴⁰ - Excepção feita às obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza – cfr art. 3º, alª a).

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

Como já salientava Rogério Ehrhardt Soares⁴¹, as “modificações importantes operadas nas necessidades de urbanização, que se traduzem na adequação da construção privada a valores gerais e unitários, parece que legitimam a deslocação da chamada licença de construção dum domínio em que apenas importa assegurar o não contraste entre o direito privado com modestos valores públicos de salubridade e de estética para um outro em que a presença de interesses públicos muito mais complexos (planificação, construção de vias de acesso, estabelecimento de redes de distribuição de água ou energia, constituição de serviços de transportes, etc) aponta para uma negação do direito originário à construção. Tal direito só decorre duma autorização constitutiva”.

A jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo sempre foi e continua a ser no inequívoco sentido da natureza constitutiva de direitos do acto de licenciamento.

No Ac. da 1ª Secção, de 30/09/97, pode ler-se a dado passo⁴²: “de que o *jus aedificandi* não pode confundir-se com a regulamentação privada do direito de propriedade, resulta do facto de se considerar (...) que os actos de licenciamento urbanístico são actos constitutivos de direitos e não actos declarativos, tudo a demonstrar que estamos perante uma esfera pública de regulamentação”.

Noutro acórdão, de 18/12/1999⁴³, o STA reitera a mesma posição e cita, nomeadamente,⁴⁴ Rui Machete, em parecer datado de 17/04/95,⁴⁵ em que (designadamente) conclui que a «Constituição e demais legislação

⁴¹ - Ob. cit, págs. págs 116 e 117, editada quando estava ainda em vigor o D/L 166/70.

⁴² - Págs. 605 e 606 dos AD nº437.

⁴³ - In AD nº454, pág. 1174.

⁴⁴ - Para além de Esteves de Oliveira, no parecer a que atrás aludimos, e Jorge Miranda, em parecer junto a esses autos, cujo teor desconhecemos (estava também em causa o D/L 351/93).

⁴⁵ - Publicado também na *RJUA* nº3, Junho de 1995, págs. 241 a 260.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

urbanística consagram um verdadeiro “Zuteilungssystem”, um sistema de atribuição do “jus aedificandi” pela Administração Pública», adiantando depois que “os actos de licenciamento urbanístico são actos constitutivos de direitos e não actos declarativos”.

Posteriormente aos referidos pareceres e aos recursos objecto dos indicados arestos, que evidenciam a natureza das relações que em matéria urbanística se estabeleciam entre a Administração e os particulares à data da entrada em vigor do PDM de Benavente (e é esse o *estatuto relacional* que releva), foram publicados a LBOTU, o RJGT e o Decreto-Lei nº555/99, de 16/12, que aprovou o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE) já citado, que, contudo, só veio a entrar em vigor em 02/10/2001, depois de alterado pelo Decreto-Lei nº177/01, de 04/06.⁴⁶

O RJGT, que define os planos municipais de ordenamento do território como instrumentos de natureza regulamentar que “estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental”, mantém a mesma tipologia (art 69º): plano director, plano de urbanização e plano de pormenor.

O plano director municipal “estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e estabelece o modelo de organização espacial do

⁴⁶ - A sua vigência tinha sido entretanto suspensa pela L 13/2000, de 20/7. O RJUE revogou e substituiu (nomeadamente) o D/L 445/91. Fê-lo também em relação ao D/L 448/91, de 29/11, que regia em matéria de loteamentos e obras de urbanização.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

território municipal” (art 84º, nº 1), constituindo um instrumento de referência para (nomeadamente) a elaboração dos demais planos municipais de ordenamento do território e para o estabelecimento de programas de acção territorial (art 84º, nº 2). Em termos de conteúdo documental, para além do regulamento e da planta de condicionantes, contém a planta de ordenamento, que “representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão definidas” (art 86º, nº 1). O PU “concretiza, para uma determinada área do território municipal, a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território” (art 87º, nº 1). A planta de zonamento “representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita” – art 89º, nº 1, alª b). O PP⁴⁷ “desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infra-estruturas e o desenho dos espaços de utilização colectiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e a organização espacial das demais actividades de interesse geral” (art 90º, nº 1). O seu conteúdo material pode ser muito preciso, designadamente quanto ao desenho urbano, à distribuição de funções, aos índices, densidade de fogos, número de pisos e cêrceas ou até aos indicadores relativos às cores e materiais a utilizar (art 91º, nº 1). Em termos de conteúdo documental avulta a planta de

⁴⁷ - O PP pode também adoptar finalidades e conteúdos materiais específicos, correspondentes às modalidades de plano de intervenção no espaço rural, plano de pormenor de reabilitação urbana ou plano de pormenor de salvaguarda – art 91º-A, aditado pelo D/L 316/2007, de 19/9.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

implantação, “que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção” [art 92º, nº 1, alª b)]. A certidão do plano de pormenor com o nível de especificação referido no art 92º-A, nº 1, constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de loteamento, estruturação da propriedade ou reparcelamento previstas no plano (mesma norma).

Conquanto o RJGT seja posterior ao regime contemporâneo da elaboração e entrada em vigor do PDM de Benavente, o extractado vale pela reafirmação do legislador de que não é da *vocação* nem da escala de um PDM, ou sequer de um PU, atribuir um qualquer direito de construir. Só um PP com um elevado nível de especificação poderá tornar praticamente vinculado o acto autorizador, que não deixa de configurar acto administrativo, como decorre do RJUE.

Na sua versão que entrou em vigor em 2001, o RJUE adoptou como formas de controlo prévio a licença e a autorização administrativa (cfr art 4º), que acabou por não ser mais do que a *tradicional licença*, com um *iter* procedimental mais simplificado e daí mais célere, porque prescindia de consultas a entidades exteriores ao município [a identidade substancial dos dois actos manifesta-se claramente na *larga simetria* dos fundamentos de indeferimento do pedido de licença (art. 24º) e do pedido de autorização (art. 31º)].⁴⁸

⁴⁸ - Nesse sentido, Fernanda Paula Oliveira, em “O Novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação: a visão de um jurista”, *apud Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente* nº 2 de 2001. A autora, sem tomar, na altura, posição definitiva quanto ao momento do nascimento do direito de direito de construir, assinalava contudo que «o *jus aedificandi* não vive de “vita propria” já que pelo menos o seu exercício depende de um acto administrativo».

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

Com as alterações introduzidas ao RJUE pelo Lei n.º 60/2007, de 4/9, o controlo das operações que estavam sujeitas a autorização administrativa passou a ser feito por comunicação prévia⁴⁹. De qualquer sorte, a admissão expressa ou tácita (não rejeição da comunicação em prazo certo) continua a configurar um acto administrativo, como deflui do art 36º - A. Nos termos do art 4º, n.º 4, al.ª c), na redacção actual, dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30/3, as obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor com o mais elevado nível de especificação⁵⁰ estão sujeitas a comunicação prévia, pelo que a edificação não está isenta de controlo, mediante o referido acto administrativo.

Este excuro sobre a legislação posterior à edição do PDM de Benavente vale pela confirmação que as posteriores opções do legislador não alteraram, quanto a nós, o que atrás dissemos sobre o *jus aedificandi*. De qualquer sorte, note-se que a edificação nas parcelas de terreno das Herdades em referência, que não foram objecto de operações de loteamento, continua a depender da forma mais intensa de controlo urbanístico por parte da Administração, a licença - cfr art 4º, n.º 2, al.ª c), do RJUE.

Fernanda Paula Oliveira, escreve a propósito:⁵¹ «(...) embora alguma doutrina afirme serem os planos os instrumentos jurídico-públicos

⁴⁹ - Cfr art 6º, n.º 3, na redacção da L 60/2007 e art 4º, n.º 4, na redacção que veio a ser dada pelo D/L 26/2010, de 30/3.

⁵⁰ - Isto é, que contenham os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do RJIGT.

⁵¹ - Em *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*, Almedina, 2012.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

que conferem o *ius aedificandi*, a verdade é que reconhecem, em regra, ser necessário, para que tal suceda, que o plano em causa corresponda a um instrumento que delimite, com rigor, os tipos, intensidades e parâmetros de ocupação dos solos, isto é, que seja um plano de pormenor (...). Foi aliás neste sentido que o RJUE veio introduzir, no que à realização de operações urbanísticas diz respeito, ao lado do procedimento de licenciamento, primeiro o procedimento de autorização e depois o de comunicação prévia a desencadear quando a área para a qual o interessado pretende concretizar uma operação urbanística é abrangida por plano de pormenor com um conteúdo preciso e o qual, por esse facto, define com rigor as condições de concretização das operações urbanísticas que apenas podem ser rejeitadas se as não cumprirem. Tendo em consideração a diferente natureza jurídica das licenças e das autorizações (isto não obstante as alterações que a este ato foram introduzidas em 2001) e atualmente das licenças das comunicações prévias (as quais, não obstante, se apresentam como verdadeiros atos autorizativos), o legislador parece ter querido indiciar, precisamente, que estando a área abrangida por um plano de pormenor com um conteúdo preciso, dele decorre o direito à concretização da pretensão urbanística (desde que, contudo, a mesma cumpra os condicionalismos precisos dele constantes, o que deverá ser aferido no âmbito dos procedimentos de controlo preventivo destinados à sua concretização). Acresce o facto de se reconhecer agora aos planos de pormenor, em determinadas circunstâncias, efeitos idênticos aos das operações de loteamento, o que os equipara, do ponto de vista jurídico, a estas enquanto atos constitutivos de direitos, embora aqueles efeitos não decorram diretamente da aprovação do plano e correspondente entrada em

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

vigor, mas de atos voluntários dos respetivos proprietários para a efetivação de registo (...)»⁵².

João Miranda assume uma posição que, no fundo, não é muito diferente, ao ponderar⁵³ que o «direito atribuído pelo plano é ainda um direito abstracto e condicionado a um conjunto de eventualidades, designadamente a solicitação à câmara municipal do licenciamento da operação urbanística a levar a cabo; a aprovação do projecto pela entidade competente; ou ainda a possibilidade de o plano que lhe conferiu o direito der alterado, revisto e suspenso. Por sua vez, a licença de construção é um acto constitutivo de direitos que consolida e efectiva o direito de edificar».

A jurisprudência mantém-se na linha que já atrás salientámos. Nesse sentido vejam-se os acórdãos do STA de 31/03/2004 (Pº 035338)⁵⁴ e os recentes arestos de 20/06/2013 (Pº 0996/06) e de 05/11/2013 (Pº 0466/13),⁵⁵ a que já nos referimos e que mais à frente (em IV) aludiremos com detalhe. Ficaremos aqui pela referência ao aresto de 05/11/2013, que, como vimos, concluiu, designadamente, que “as possibilidades construtivas meramente previstas num plano não conferem aos respectivos «domini»

⁵² - A autora, recusando embora que o plano confira direitos independentemente de actos de gestão urbanística que os concretize, admite, nas linhas seguintes, que as características físicas e a realidade factual que envolve terrenos devidamente infra-estruturados em zonas urbanas poder-lhes-á conferir uma vocação edificativa *implícita no direito de propriedade*. Não a acompanhamos nesta asserção, que nos parece que se conflitua com a posição que autora anteriormente exprime.

⁵³ - Em *A Dinâmica Jurídica do Planeamento Territorial*, Coimbra, 2002, pág. 208.

⁵⁴ - Em que, conclusivamente se lê, que no direito de propriedade consagrado constitucionalmente, não se tutela o *ius aedificandi* como elemento natural daquele direito e que não “se traduzindo o licenciamento na concessão de um direito eterno a ser concretizado no momento escolhido pelo seu titular, nada impede que o legislador, tendo em vista a defesa de interesses públicos relevantes, venha dispor de modo diferente em legislação posterior e que das novas disposições resulte a inviabilização da realização dos direitos decorrentes do licenciamento”.

⁵⁵ - Estes 3 acórdãos estão disponíveis para consulta em www.dgsi.pt.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

um «jus aedificandi», ao menos «in actu», mas uma simples expectativa jurídica”.

III

Por serem conformadores de uma realidade em mutação, os instrumentos de gestão territorial, *maxime* os planos especiais e os planos municipais de ordenamento do território (isto é, os directa e imediatamente vinculativos dos particulares),⁵⁶ são por natureza alteráveis. De entre estes, os PDM são mesmo objecto de uma revisão obrigatória ao fim de 10 anos.

Como observa, por exemplo, João Miranda⁵⁷ essa alterabilidade envolve uma tensão dialéctica entre o interesse público e os direitos e as expectativas dos particulares (proprietários de solo). No domínio do Decreto-Lei nº 69/90, em que foi aprovado o PDM de Benavente, não havia uma garantia de estabilidade mínima da manutenção do plano. A LB POTU veio modificar essa situação. Com efeito, depois de consignar no nº 1 do seu art 25º que os instrumentos de desenvolvimento territorial⁵⁸ são alterados sempre que a evolução das perspectivas de desenvolvimento económico e social o determine, dispõe no nº 2 que os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares *devem respeitar um período de vigência mínima legalmente definido, durante o qual eventuais alterações terão carácter excepcional, nos termos a definir por lei*. O art 98º, nº 2, do RJIGT fixa esse período em 3 anos. João Miranda⁵⁹ nota que esse período de *estabilidade forçada* é uma manifestação do princípio da protecção da confiança.

⁵⁶ - Cf art 11º, nº 2, da LB POTU, e art 3º, nº 2, do RJIGT.

⁵⁷ - *A Dinâmica...* cit, págs. 71 e segs.

⁵⁸ - E os e os instrumentos de política sectorial, de que não interessa aqui cuidar.

⁵⁹ - Ob. cit, págs. 76 a 79.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RI.)**

No entanto, passado que seja esse período, a alterabilidade é nuclear, sob pena dos instrumentos de planeamento perderem a sua funcionalidade e não se adaptarem à dinâmica social, à dinâmica da actividade urbanística. Como escreve Alves Correia,⁶⁰ a alterabilidade é um elemento que lhe é natural, “uma vez que o plano tem uma dimensão realizadora, que vai ligada necessariamente a elementos *espaciais e temporais*”.

No que tange aos PDM, que ora nos importa focar, o art 19º, nº 3, do Decreto-Lei nº 69/90 prescrevia a obrigatoriedade de revisão *antes de decorrido o prazo de dez anos a contar da sua entrada em vigor ou da sua revisão*.⁶¹

Actualmente e concretizando o comando do art 27º da LBOTU,⁶² o RJIGT, no seu art 98º, nº 1, consigna que a revisão dos planos municipais de ordenamento do território⁶³ pode decorrer da “necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazos, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respectiva elaboração, tendo em conta os relatórios de avaliação da execução dos mesmos” [alº a)] ou de “situações de suspensão do plano e da necessidade da sua adequação à prossecução dos interesses públicos que a determinaram” [alº b)] e prescreve, no nº 3 do mesmo artigo, que os planos directores municipais *são obrigatoriamente revistos decorrido que seja o prazo de 10 anos após a sua entrada em vigor ou após a sua última revisão*.

⁶⁰ - No *Manual de Direito do Urbanismo*, vol. I, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 345.

⁶¹ - O diploma, no seu nº 1 do art 19º, explicitava que a revisão consistia na “reapreciação das disposições consagradas no regulamento e na planta de síntese, com vista à sua eventual actualização”. Nem a LBOTU, nem o RJIGT contêm uma definição de revisão, situando-se a distinção entre esta e a simples alteração na *intensidade* e no *nível de profundidade* da modificação, como pondera Alves Correia, *Manual cit*, pág. 349 a 351.

⁶² - Segundo o qual os instrumentos de gestão territorial vinculativos para os particulares “são obrigatoriamente revistos no prazo e condições legalmente previstos”.

⁶³ - E dos planos especiais de ordenamento do território, que não relevam para a economia deste parecer.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

No caso do PDM de Benavente, em processo de revisão, que se iniciou em 2006, afora a alteração por obrigatória adaptação ao PROTOVT, nenhuma outra houve com incidência no *Espaço Turístico*⁶⁴, pelo que a estabilidade quanto a este perdeu integralmente durante os 15 primeiros anos de vigência do PDM (até à revisão por adaptação ao mesmo plano regional, em 2010), e, no essencial, continua a perdurar há 18 anos, período que é seis vezes superior ao da protecção da confiança assegurado por lei.

A Administração goza de discricionariedade de planeamento, que, como observa João Miranda⁶⁵, é uma manifestação da discricionariedade quanto as fins, a chamada *função criadora*⁶⁶ na prossecução dos objectivos visados pelo legislador. As leis sobre o planeamento são em boa medida atributivas de programas de decisão abertos. E não podem deixar de sê-lo. A lei não pode cristalizar realidades que são dinâmicas, nem pode prever e muito menos cuidar (d)a sua directa aplicação a uma multiplicidade de situações concretas que exigem um juízo de prognose sobre a sua evolução futura. Planear passa por optar, por definir estratégias para o futuro. É assim que cabe à Administração, irrecusável e nomeadamente, a classificação dos solos, a definição da localização das várias actividades que tem lugar em dado espaço territorial ou a fixação dos concretos parâmetros da respectiva ocupação, naturalmente que com observância dos conceitos e directrizes do legislador. Outrossim com João Miranda,

⁶⁴ - A 2ª alteração (de regime simplificado) ocorrida, publicada no DR II Série nº 108, de 10/05/2000 – Declaração DGOTU nº 146/2000 (2ª série), pág. 8153, limitou-se, quanto ao *Espaço Turístico*, a corrigir a designação de herdades integradas na *área turística proposta*.

⁶⁵ - Ob. cit, págs 94 a 97.

⁶⁶ - O autor cita, nomeadamente, Sérvulo Correia, in *Legalidade e autonomia contratual nos contratos administrativos*. Lisboa, 1987, quando, a págs 479, escreve que a Administração goza de uma *discricionariedade criativa*, enquanto faculdade de optar entre várias condutas possíveis, atendendo a que o legislador se limitou a estabelecer um núcleo identificador do género da medida, deixando ao órgão administrativo a *invenção do conteúdo complexo do acto*.

AV° 5 DE OUTUBRO nº 31, 2º, 2900-311 SETÚBAL

TEL/FAX: 265534026 / 265526058

C.F. 136777031 - 2ª REP SETÚBAL - C.P. 159-E

*Responsabilidade Limitada

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

entendemos, aliás em consonância com a jurisprudência do STA⁶⁷, que os planos municipais de ordenamento do território têm natureza normativa, de regulamento administrativo, em que é maior a liberdade conformadora da Administração. Não importa à economia do parecer discutir se são regulamentos autónomos, fundados no art 241º da CRP, ou se são regulamentos autorizados, com base na habilitação constitucional constante do art 65º, nº 4, da Lei Fundamental. Alves Correia⁶⁸ questiona a natureza normativa destes planos, embora considere que a sua parte regulamentar seja *essencialmente normativa*, concluindo que, quer esta posição, quer a que os perspectiva como *actos administrativos gerais* de conteúdo *normativo, preceptivo ou conformativo* são idóneas para traduzir a índole dos mesmos. De qualquer sorte, não deixa de afirmar que a lei reconhece à “entidade planificadora um alargado *poder discricionário* na escolha das soluções que considerar mais adequadas e correctas no contexto do desenvolvimento urbanístico de um determinado território”, ponderando que não poderia ser de outro modo⁶⁹.

A discricionariedade de planeamento é obviamente limitada pelos princípios que regem a actividade administrativa. Alves Correia enfatiza o que designa *por princípios jurídicos fundamentais ou estruturantes do planeamento urbanístico*⁷⁰. Só em parte acompanhamos este autor. Não interessa à economia deste parecer desenvolver as discordâncias, bastando registar, para a questão que nos ocupa, os princípios da legalidade, da hierarquia (dos planos), da ponderação dos interesses, da proporcionalidade em sentido amplo ou da proibição do excesso e da igualdade.

⁶⁷ - V. i.a. Acs. de 23/09/1997 (Pº 038991), de 11/01/2001 (Pº 045861), de 24/04/2002 (Pº 041891) ou de 22/09/2004 (Pº 01861/03), em www.dgsi.pt

⁶⁸ - *Manual cit*, em especial págs. 396 a 401.

⁶⁹ - *Manual cit*, págs. 402 a 405.

⁷⁰ - *O Plano...cit*, em especial págs. 286 e segs e síntese final (conclusão, de págs. 653 a 657), que retoma no *Manual cit*, págs. 430 e segs.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (R L) **

Com referimos em I, a classificação do solo proposta no PRPDM é consonante com o disposto na lei. A compatibilização com o PROTOVT respeita o princípio da hierarquia. Os interesses dos proprietários do solo das Herdades em referência foram objecto de ponderação, tendo sido mantida a sua vocação turística, naturalmente que com as limitações decorrentes do solo rural, da protecção do património natural ou da aptidão florestal. Não se vislumbra a violação do princípio da proporcionalidade, nem da igualdade. A diferença do nível da infra-estruturação e das potencialidades edificatórias nas herdades que integram a actual *área turística proposta* é apenas resultado da iniciativa que os proprietários tiveram antes da adaptação do PDM ao PROTOVT, aproveitando as vantagens que o Reg. PDM então oferecia.

Respeitados estes princípios, a liberdade conformadora do Município tem o seu curso normal, que é insindicável.

IV

A LBOTU dispõe no seu art 18º, sob a epígrafe de *compensação e indemnização*, que:

- «1 - Os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares devem prever mecanismos equitativos de perequação compensatória, destinados a assegurar a redistribuição entre os interessados dos encargos e benefícios deles resultantes, nos termos a estabelecer na lei.

2 - Existe o dever de indemnizar sempre que os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares **determinem restrições significativas de efeitos equivalentes a expropriação, a direitos de uso do solo preexistentes e juridicamente consolidados** que não possam ser compensados nos termos do número anterior.

AVº 5 DE OUTUBRO nº 31, 2º, 2900-311 SETÚBAL
TEL/FAX: 265534026 / 265526058
C.F. 136777031- 2º REP SETÚBAL- C.P. 159-E
*Responsabilidade Limitada

37

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)⁶

3 - A lei define o prazo e as condições de exercício do direito à indemnização previsto no número anterior» - destaques nossos

Em desenvolvimento da LBOTU, o RJGT, no seu art 143º, nºs 1 a 3 e 5, únicos que ora importa aqui ter em conta,⁷¹ consigna:

«1 - As restrições determinadas pelos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares apenas geram um dever de indemnizar quando a compensação nos termos previstos na secção anterior não seja possível. (a secção anterior reporta-se aos mecanismos perequativos).

2 - São indemnizáveis as restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo, preexistentes e juridicamente consolidadas, que comportem uma restrição significativa na sua utilização de efeitos equivalentes a uma expropriação.

3 - As restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo resultantes de revisão dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares apenas conferem direito a indemnização quando a revisão ocorra dentro do período de cinco anos após a sua entrada em vigor, determinando a caducidade ou a alteração das condições de um licenciamento prévio válido.

4 - (...).

⁷¹ - O art 143º contém 7 números, mas os nºs 4, 6 e 7 não intercedem na economia deste parecer. O nº 4 determina que o valor da indemnização nas situações referidas nos nºs 1 a 3 corresponde à diferença entre o valor do solo antes e depois das restrições provocadas pelos instrumentos de gestão territorial, sendo calculado nos termos do Código das Expropriações; O nº 6 define que o responsável pelo pagamento da indemnização é a pessoa colectiva que aprovar o instrumento de gestão territorial que determina directa ou indirectamente os danos indemnizáveis; O nº 7 prescreve que o direito à indemnização caduca no prazo de três anos a contar da entrada em vigor do instrumento de gestão territorial ou da sua revisão (vocábulo que é de interpretar extensivamente, abrangendo as alterações a as suspensões).

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

5 - Nas situações previstas no nº 3, são igualmente indemnizáveis as despesas efectuadas na concretização de uma modalidade de utilização prevista no instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares se essa utilização for posteriormente alterada ou suprimida por efeitos de revisão ou suspensão daquele instrumento e essas despesas tiverem perdido utilidade.
(...))»

Alves Correia⁷² defende que o nº 2 da do art 143º do RJIGT é orgânica e materialmente inconstitucional, *por exclusão do seu perímetro de aplicação* de dois tipos de restrições que se subsumiriam da interpretação do nº 2 do art 18º da LBOTU, ao considerar que, face àquela norma, «não (estão) sujeitas a indemnização as restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo resultantes das disposições dos planos municipais que *reservam* terrenos particulares para a construção de equipamentos públicos ou de infra-estruturas urbanísticas, se uma tal reserva se prolongar por um período superior a três anos, e que destinam certas parcelas de terrenos a *espaços verdes privados*, desde que situados numa *área edificável* ou numa *área com vocação edificatória*. Organicamente, porque restringiria, sem autorização parlamentar, o alcance da norma da LBOTU, invadindo a esfera da competência relativa da competência legislativa da Assembleia da República, pois que incidiria sobre as “bases do ordenamento do território e urbanismo” [acfr art 165º, nº 1, alª z), da CRP], sem observância do princípio da subordinação às correspondentes leis dos diplomas que desenvolvem as bases gerais dos regimes jurídicos (art 112º, nº 2, da CRP); materialmente, porque ao *negar a indemnização* nesses casos violaria o *princípio do Estado de direito democrático* [condensado nos artºs 2º e 9º, alª b), da CRP], o princípio da

⁷² - *Manual....* cit, págs 514 a 516.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

igualdade (o proprietário afectado contribuiria em maior medida para o interesse público, em detrimento do “princípio da igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos”) e o princípio da *justa indemnização* por uma *expropriação de sacrifício* ou *substancial*, previsto no artigo 62º, nº2, da CRP. Relativamente aos nºs 3 e 5 do art 143º do RJGT, Alves Correia considera-os outrossim inconstitucionais, orgânica e materialmente,⁷³ por infringirem as sobreditas normas e princípios, entendendo configurarem *expropriações de sacrifício ou substanciais* que deveriam gerar o direito à indemnização os danos resultantes: a) da “*diminuição* ou *supressão* de uma modalidade de utilização conferida por um plano municipal (desde que as suas disposições tenham um tal grau de especificidade ou de concreção que confirmem, por si mesmas, um *direito de edificação*), por efeito da sua alteração, revisão ou suspensão, contanto que estas tenham lugar dentro do prazo de cinco anos após a data da entrada em vigor do plano, e mesmo que, durante esse período, o proprietário não tenha obtido uma licença ou uma autorização de loteamento ou de construção válida”; b) da *diminuição* ou *supressão* de uma modalidade de utilização conferida por um plano municipal, por efeito da sua alteração, revisão ou suspensão, ainda que estas tenham lugar após o decurso de cinco anos sobre a data da entrada em vigor do plano, se o proprietário for titular de um licenciamento prévio válido (“..... de um *acto administrativo prévio*, como uma “informação prévia favorável” vinculativa ou uma aprovação de um projecto de arquitectura de uma obra de edificação) e este caducar ou for modificado em consequência da alteração, revisão ou suspensão do plano”.

⁷³ - *Manual ...* págs. 521 a 525

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

Conquanto não seja nenhum destes casos que directamente nos ocupa, pois que os proprietários das parcelas das herdades em causa não são detentores de nenhum *direito de edificação*, não será despendendo abordar a questão, para melhor compreensão desta problemática.

Fernanda Paula Oliveira⁷⁴ pronunciando-se sobre o art 143º, nº 3, do RJGT, escreve, a dado passo: «(...)Trata-se de um dispositivo cuja interpretação tem suscitado sérias dúvidas a ponto de se defender mesmo a sua inconstitucionalidade — essa é a conclusão a que terá de se chegar se concluirmos que os dois requisitos para a indemnização (modificação do plano dentro de um lapso temporal e caducidade ou modificação de uma licença prévia válida) são cumulativos (...). Pensamos, no entanto, ser possível fazer-se uma leitura diferente deste normativo: no sentido de que os dois requisitos referidos não são cumulativos mas disjuntivos (...).⁷⁵ Se partirmos deste pressuposto poderemos concluir que haverá lugar a indemnização sempre que, em primeiro lugar, a revisão, alteração ou suspensão de um plano ocorra dentro do período de cinco anos a contar da sua entrada em vigor (ou última revisão, alteração ou suspensão), independentemente de o particular ser titular de qualquer licença (1ª parte do nº 3 do artigo 143.º do RJGT). Nesta situação o que se visa proteger é confiança legítima que os administrados depositaram na manutenção dos efeitos do plano, tendo o legislador português, atendendo aos princípios da flexibilidade e da adaptabilidade dos planos, fixado nos 5 anos o prazo dentro do qual aquela confiança merece protecção.

A segunda situação de indemnização verificar-se-á sempre que a revisão (alteração ou suspensão), independentemente do momento em que ocorre (antes ou depois do decurso dos referidos cinco anos) determine a

⁷⁴ - Em *Regime Jurídico...* cit., págs. 488 e 489.

⁷⁵ - Esta autora diverge assim de Alves Correia, que cita.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

caducidade ou a alteração das condições de um licenciamento prévio válido⁷⁶ (parte final do n.º 3 do artigo 143.º do RJIGT). Esta parece-nos ser, não obstante a falta de clareza do elemento literal, a única leitura possível se fizermos apelo aos elementos lógico e teleológico da interpretação. (...)».

João Miranda,⁷⁷ que discorda que o art 143º, nºs 2 e 3, restrinja os casos de indemnização abrangidos pelo art 18º, nº 2, da LBOTU, opina que o conceito de “restrições singulares objectivas de aproveitamento do solo, preexistente e juridicamente consolidadas” pode permitir uma outra interpretação que *salve a constitucionalidade* da norma. Essa interpretação é a de que, escreve, “para efeitos de responsabilidade da Administração, a solução deve ser idêntica nos casos em que o particular já é detentor de um acto administrativo favorável e naqueles em que a concretização do direito conferido pelo plano é inviabilizada pela Administração”.

Não nos afigura que as normas dos nºs 2 e 3 do art 143º do RJIGT sejam sindicáveis de inconstitucionalidade, nem secundamos as interpretações que sintetizámos. Acompanhamos antes, e em boa medida, a interpretação expendida pelo STA, no recente aresto de 05/11/2013 (Pº 0466/13), já citado em II, entendendo contudo por *licenciamento válido* não apenas o acto da concessão da licença *tout court*, mas todo acto administrativo equivalente, por igualmente constitutivo do direito à realização de determinada operação urbanística, seja autorização, admissão

⁷⁶ - A autora chama a atenção para a necessidade de se proceder a uma interpretação extensiva do termo licença “de forma a abranger qualquer ato constitutivo de direitos, logo, também, apenas a título de exemplo, autorizações, informações prévias ainda eficazes e, mesmo, a aprovação de projetos de arquitectura” (*ibidem*, pág. 489). E importa também, recordamos nós, fazer uma leitura actualista, sendo que na interpretação extensiva passou a caber a admissão de comunicação prévia face às alterações introduzidas no RJUE pela L 60/2007 e pelo D/L 26/2010 (cfr artºs 4º, nº 4, e 34º a 36º-A).

⁷⁷ - *A Dinâmica...cit*, págs. 345 a 348.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

de comunicação prévia, aprovação de informação prévia favorável ou mesmo aprovação de projecto de arquitectura.

Depois de transcrever os n.ºs 2 e 3 do art 143º, o que acima também fizemos, lê-se no acórdão:

-«(...) o primeiro desses números confere, «in genere», um direito de indemnização a quem sofra «restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento» de um seu terreno. Mas acrescenta logo que o surgimento do direito requer a verificação cumulativa de três requisitos: (i) que essas «possibilidades objectivas de aproveitamento do solo» sejam «preexistentes» (às «restrições»); (ii) que as mesmas «possibilidades» estejam «juridicamente consolidadas» (aquando das «restrições»); (iii) e que as «restrições» correspondam a «efeitos equivalentes a uma expropriação».

Por seu turno, o n.º 3, (...), ocupa-se de parte das «restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo» – a parte delas que resulte «da revisão dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares». Tal «revisão» deve ser entendida «lato sensu», abrangendo também a «alteração» e a «suspensão» aludidas no art. 93º, n.º 1, do RJIGT; (...)

Mas o mesmo n.º 3 estabelece seguidamente dois requisitos para a existência do direito de indemnização; e é fácil ver que eles constituem um desdobramento explicativo de algo já insito no n.º 2. Assim, e por um lado, o n.º 3 diz que só têm alcance expropriativo e, portanto, indemnizatório as «restrições» («às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo») que resultem da «revisão dos instrumentos de gestão territorial» (dadores daquelas possibilidades) ocorrida «dentro do período de cinco anos após a sua entrada em vigor». Passado esse período, a supressão das

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

«possibilidades» entretanto não realizadas perde significado expropriativo, por dever triunfar o primado da flexibilidade dos planos. Por outro lado, só há direito a indemnização se aquela «revisão» (dos instrumentos de gestão territorial que autonomamente consagravam as agora restringidas possibilidades de aproveitamento do terreno) determinar «a caducidade ou a alteração das condições de um licenciamento prévio válido». E esta exigência acresce, evidentemente, à anterior – como mostra o facto dela começar com um verbo no gerúndio, ou seja, dela se referir a uma acção que necessariamente acompanha o que atrás se dissera. Ademais, este outro requisito explicita que as «possibilidades juridicamente consolidadas», aludidas no n.º 2, são, afinal e tão só, as decorrentes de um qualquer «licenciamento prévio» (...).

Sobre a hipotética inconstitucionalidade orgânica do art 143º, pondera o STA, começando por referir-se ao art 18º, nºs 2 e 3 da LBOTU, que acima também transcrevemos: o n.º 2 «(...) estabelece que «existe o dever de indemnizar sempre que os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares determinem restrições significativas de efeitos equivalentes a expropriação, a direitos de uso do solo preexistentes e juridicamente consolidados que não possam ser compensados nos termos do número anterior». E o n.º 3 desse art. 18º dispõe que «a lei define o prazo e as condições de exercício do direito à indemnização previsto no número anterior». «Apesar da indeterminação de vários conceitos que utiliza, o art. 18º, n.º 2, da Lei n.º 48/98 é estruturalmente claríssimo. Filia o «dever de indemnizar» nas «restrições» – trazidas por instrumentos de gestão territorial – àquilo que qualifica como «direitos de uso do solo». Para tanto, esses «direitos» devem ter duas características, cumulativas mas autónomas: serem «preexistentes» (aos «instrumentos» sobreditos) e

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

estarem «juridicamente consolidadas». E o preceito acrescenta ainda que tais «restrições» só serão indemnizáveis se corresponderem a «efeitos equivalentes a expropriação». Ora, tudo isto se harmoniza, no seu essencial, com o constante dos ns.º 2 e 3 do art. 143º do RJIGT, ressalvados os três pormenores que se seguem: 1 – Os «direitos de uso do solo», referidos na Lei n.º 49/98, passaram, no RJIGT, a ser identificados como «possibilidades objectivas de aproveitamento do solo». Mas esta diferença, que aliás representa um mero afinamento de conceitos benéfico para os particulares (...). 2 – O RJIGT estatui que a «revisão» (dos instrumentos de gestão territorial) relevante, para efeitos de haver «direito a indemnização», ocorre «dentro do período de cinco anos após a (...) entrada em vigor» desses instrumentos. Isso não constava da Lei n.º 49/98. Mas esta diferença, aliás explicável a partir do art. 18º, n.º 3, dessa lei (...). 3 – O art. 143º, n.º 3, do RJIGT veio exigir, (...), um «licenciamento prévio válido».

E respondendo há pergunta se esta última exigência representaria uma infidelidade do RJIGT relativamente à LB POTU, acrescenta: «(...) a expressão «licenciamento prévio válido» busca precisar e delimitar o que sejam as «possibilidades (...) juridicamente consolidadas» referidas no n.º 2 do artigo; e que estas, por sua vez, correspondem fielmente aos «direitos (...) juridicamente consolidados» que constam do art. 18º, n.º 2, da Lei n.º 49/98. Sendo as coisas assim, uma eventual infidelidade daquela lei de desenvolvimento relativamente à lei de bases haveria de se localizar nessa tentativa de delimitação e precisão. Mas, para que devesse existir a inovação ou traição que a autora denuncia, seria indispensável que o legislador do RJIGT não estivesse mandatado para realizar tal tarefa. Ora, e como se evidencia no art. 18º, n.º 3, da Lei n.º 49/98, o legislador do RJIGT fora admitido pela Assembleia da República a definir «as condições de

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

exercício do direito à indemnização previsto no artigo anterior». É óbvio que essas «condições de exercício do direito» eram, «in primis», os requisitos do direito, dos quais dependeria a sua própria emergência – e não somente a regulação do direito «in actu exercito», o que seria bem pouco e contrastaria com o modo vago, e por isso necessitado de uma determinação ulterior, como a Assembleia da República se exprimira. Donde se segue que o legislador do RJGT podia perfeitamente afinar o requisito referente aos «direitos (...) juridicamente consolidados» por forma a que isso se traduzisse na prévia presença de um qualquer acto de «licenciamento». (...)»

Afastando a alegação da inconstitucionalidade material das normas em referência do RJGT, lê-se noutro passo do acórdão, depois de rejeitar que a exigência de um licenciamento prévio violava o princípio da igualdade [*sendo efectivamente desiguais, à partida, as situações dos que possuem tal «licenciamento» e as daqueles que o não possuem, justificado se torna que essa diferença redunde num tratamento desigual deles, (...) ao diferenciar o que é diferente, fazendo-o em termos que não são arbitrários, a parte ora em apreço do art. 143º, n.º 3, do RJGT não feriu o princípio constitucional da igualdade*]: «(...) importa apurar é se há um «jus aedificandi» antes dessa licença. Pode suceder que a licença não crie deveras o «jus aedificandi» que revela, limitando-se a permitir o exercício de um direito de edificar já existente «ex ante» – fruto doutros factos constitutivos. (...) Todavia, não cremos que a previsão meramente regulamentar, mesmo que detalhada, de que numa certa zona é admissível construir de um certo modo ou até determinados limites constitua de per si um título jurídico bastante para a criação, ou a actualização imediata, no património dos «domini» de um «jus aedificandi».

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

Não fora assim, e dada a possibilidade normal dos planos municipais serem revistos de três em três anos (art. 95º, n.º 1, do RJGT), teríamos um direito de natureza real susceptível de surgir, desvanecer-se, ressurgir, voltar a desaparecer, «et caetera», consoante as revisões do plano – hipótese que brigaria com a natureza estável e absoluta dos direitos do género (arts. 1313º e 1315º do Código Civil). Ou, então, teríamos que o primeiro reconhecimento, num plano, das potencialidades edificativas dos terrenos situados numa certa área seria definitivo, podendo ser invocado pelo «dominus» em qualquer altura, a despeito de sucessivas revisões do plano terem entretanto recusado aquela anterior solução urbanística. Estas hesitações suprimem-se se encararmos as possibilidades de transformação dos solos, previstas nos planos, como a outorga aos «domini» de meras expectativas jurídicas de edificar em certos moldes; expectativas que somente se transformarão em direitos genuínos e exercitáveis quando eles obtiverem uma qualquer licença – que, recorde-se, é definível como a permissão para a prática de uma conduta relativamente proibida – casuisticamente ordenada a um concreto acto de edificar (...).

Ora não havendo antes o direito, nem tendo este sido depois expropriado, a situação fica à margem do art. 62º, n.º 2, da CRP, continua o acórdão, pelo que «(...) a activação integral da norma incluída no art. 143º, n.º 3, do RJGT não pode conflitar com esse preceito da Constituição (...)». E conclusivamente: esta norma do RJGT, «(...) ao recusar indemnizações pela perda de um «jus aedificandi» potencial ou meramente expectável, porque ainda não titulado por qualquer licença, não fere o art. 62º, n.º 2, da CRP».

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

Neste aresto estava em causa o Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Alcobaça-Mafra, que inibiu a construção numa área que o PDM de Alcobaça classificou de urbanizável.

Noutro acórdão, também de 2103, de 20/06/2013 (Pº 0996/06), o STA, em conferência da Secção do Contencioso Administrativo, confirmou o despacho saneador do relator que, conhecendo de mérito, denegou um pedido de indemnização contra o Estado por edição de normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 1-A/2004, de 8/1, que teria suprimido as potencialidades edificatórias previstas, nomeadamente, no precedente POPNSC de 1994 (que continuaria a permitir a construção numa área significativa, que qualificava de “área preferencial de turismo e laser”) e no PDM de Cascais (de 1997). O despacho confirmado afasta a alegação de inconstitucionalidade, orgânica e material, do art 143º, nºs 2 e 3, do RJIGT e recusa haver no caso um direito de uso do solo preexistente e juridicamente consolidado. Em síntese conclusiva quanto à questão da constitucionalidade por alegada infidelidade das indicadas normas do RJIGT ao art 18º da LBOTU, que rejeitou, o acórdão adiantou ainda que *«não é necessária autorização legislativa para que o diploma de desenvolvimento de lei de bases regule aquilo que nela vem editado»*.

Consideramos também que o art 143º, nºs 2 e 3, do RJIGT não enferma de inconstitucionalidade.

Recordamos, para prosseguir a análise da questão colocada, que o nº 3 do art 143º do RJIGT dispõe que «As restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo resultantes de revisão dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares apenas

AVº 5 DE OUTUBRO nº 31, 2º, 2900-311 SETÚBAL
TEL/FAX: 265534026 / 265526058
C.F. 136777031- 2º REP SETÚBAL- C.P. 159-E
*Responsabilidade Limitada

48

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

conferem direito a indemnização quando a revisão ocorra dentro do período de cinco anos após a sua entrada em vigor, determinando a caducidade ou a alteração das condições de um licenciamento prévio válido».

Comentando esta norma, Alves Correia⁷⁸ pondera que o prazo de 5 anos não é irrazoável nem desproporcionado e que a fixação de um prazo para o efeito aparece em outros ordenamentos jurídicos.⁷⁹ E diz a dado passo: «Decorrido o referido prazo, se o proprietário não tiver obtido uma licença ou uma autorização válida de uma operação urbanística (ou um acto similar a estes, isto é, um *acto administrativo prévio*, como uma “informação prévia favorável” vinculativa ou uma aprovação de um projecto de arquitectura de uma obra de edificação), não pode exigir qualquer indemnização no caso de *diminuição* ou *supressão* da possibilidade de utilização do solo por efeito de alteração, revisão ou suspensão do plano. Poderá dizer-se que a não atribuição de qualquer indemnização funcionará, neste caso, como uma sanção pela *inércia* ou *incúria* do proprietário, que não desenvolveu as diligências necessárias à obtenção da licença ou da autorização para a realização da operação urbanística prevista no plano objecto de alteração, revisão ou suspensão (...)».

João Miranda,⁸⁰ analisando a limitação temporal, escreve que decorrido esse prazo de 5 anos, «(...) o particular deixa de poder invocar o princípio da protecção da confiança para defender a permanência das classificações e qualificações do plano, porque deixaram de verificar os seus pressupostos (§). Por um lado, rompe-se o nexo de causalidade entre a

⁷⁸ - *Manual....cit*, págs 519 e 520.

⁷⁹ - Refere, em notas de rodapé, o alemão, o espanhol e o francês.

⁸⁰ - *A Dinâmica..... cit*, págs. 353 e 354.

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

actuação geradora de confiança e a situação de confiança, uma vez que não é a actuação da Administração que impede a concretização do direito, mas sim a passividade do particular. (§) Por outro lado, só se pode invocar o princípio da protecção da confiança se o interessado tiver cumprido os ónus jurídicos que lhe incumbem. Ora, se é certo que as acções ou omissões da Administração devem ter consequências jurídicas, o mesmo princípio deve valer para o particular. A inércia do particular na concretização do seu direito de construir durante 5 anos tem de fazê-lo arcar com as consequências, tais como o facto de não ter direito a qualquer indemnização em caso de revisão ou alteração do plano».

Efectivamente, transcorrido que seja o prazo de garantia de manutenção do plano de 3 anos e o período mais alargado de 5 anos de protecção da confiança legalmente definidos, tem necessariamente de prevalecer o interesse público na flexibilidade e alterabilidade do plano, aliás sob pena deste poder deixar de corresponder às necessidades da colectividade, que ficariam permanentemente condicionadas ou mesmo *capturadas* por interesses particulares.

No caso que nos ocupa não há um qualquer direito constituído e muito menos consolidado a um dado aproveitamento de construção do solo, mas tão só meras expectativas não aproveitadas. E de há muito que passou o prazo de 5 anos. Como dissemos atrás, em III, a estabilidade das prescrições quanto ao *Espaço Turístico* perdurou integralmente durante os 15 primeiros anos de vigência do PDM de Benavente (até à revisão por adaptação ao PROTOVT, em 2010), e, no essencial, continua a perdurar há 18 anos.

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

Consideramos assim que as alterações preconizadas no PRPDM não são susceptíveis de conferir aos proprietários dos terrenos integrados no actual *Espaço Turístico*, designadamente no caso da Herdade das Sesmarias do Pau Queimado e da Herdade da Mata do Duque, o direito a qualquer indemnização.

Conclusões

1ª – O PDM de Benavente (PDMB), que remonta a 1995, foi elaborado, aprovado e ratificado no domínio Decreto-lei nº 69/90, de 2/3 (que então estabelecia o regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território), que não partia de uma dicotomia entre solo urbano e solo rural, mas sim do uso dominante do solo.

2ª – A classe de *Espaço Turístico* e, concretamente, a categoria de *área turística proposta*, previstas no PDMB, em que se inserem as parcelas de terreno da Herdade das Sesmarias do Pau Queimado e da Herdade da Mata do Duque (doravante, Herdades), coincidem com zonas sensíveis, que impõem uma conciliação entre a implantação das infra-estruturas e equipamentos indispensáveis ao uso turístico e o património natural a preservar. A área mínima das parcelas cuja constituição era permitida no período inicial de cerca de 15 anos que medeia entre a entrada em vigor do PDMB e a sua alteração, em 2010, por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT), e os baixos parâmetros urbanísticos admitidos, concorriam, com aquelas limitações, para fazer já ressaltar a ruralidade deste *Espaço* (cfr artºs 51º, nº 1, e 53º do Reg. PDMB).

AVº 5 DE OUTUBRO nº 31, 2º, 2900-311 SETÚBAL
 TEL/FAX: 265534026 / 265526058
 C.F. 136777031- 2ª REP SETÚBAL- C.P. 159-E
 *Responsabilidade Limitada

51

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

3ª – Mesmo nessa fase inicial de 15 anos, em que era admitido o loteamento, o *espaço turístico* nunca poderia equiparar-se a espaço urbanizável, por não ser susceptível de *poder vir a adquirir as características* de espaço urbano, sendo este *caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações* [art 28º, nºs 1 e 2, do Decreto-Lei nº 69/90].

4ª – Com a alteração ao PDMB, por obrigatória adaptação ao PROTOVT, publicada no Diário da República, 2ª série, de 18/03/2010, deixou de ser possível o loteamento, foi duplicada a área mínima das parcelas, ainda que com ressalva dos fraccionamentos anteriores, e foi limitada a tipologia dos empreendimentos turísticos (a turismo no espaço rural, turismo de habitação, turismo da natureza e habitação associada a actividades de lazer, desporto e recreio), tornando ainda mais patente a natureza rural do solo destas Herdades, segundo a definição que veio entretanto a ser dada pela Lei nº 48/98, de 11/8, a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPOTU), e pela normaçoão que a desenvolve.

5ª – A situação fáctica destas Herdades, que nunca foram objecto de operações de loteamento, vai também no inequívoco sentido da natureza rural dos solos.

6ª – A classificação do solo como rural ou urbano vai ser feita com a revisão do PDMB, por imposição da LBPOTU, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22/9 (RJIGT), que a desenvolve e em face dos critérios constantes do Decreto Regulamentar nº 11/2009, de 29/5, sendo por esta via de revisão que, pela primeira vez, serão concretizados os mesmos critérios, posto que

AV. 5 DE OUTUBRO nº 31, 2º, 2900-311 SETÚBAL
TEL/FAX: 265534026 / 265526058
C.F. 136777031- 2ª REP SETÚBAL- C.P. 159-E
*Responsabilidade Limitada

52

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

definidos posteriormente à sua elaboração. Diversamente do que alegam os exponents, tratar-se-á de uma classificação e não de uma reclassificação.

7ª – Os terrenos compreendidos no Espaço Turístico previsto no PDM, designadamente na categoria de *área turística proposta*, em que se inserem as Herdades, não se reconduzem ao conceito de solo urbano, mas antes ao de solo rural e precisamente ao da categoria prevista no art 73º, nº 2, alª e), do RJIGT em que são admitidas *actividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais*.

8ª - Segundo o que aponta o projecto de revisão do PDM (PRPDM), ambas as Herdades, integradas na classe de solo rural, serão abrangidas pela Área de Vocação Turística (AVT) de Santo Estêvão e inseridas em categorias daquela classe de solo compatíveis com essa vocação e os valores naturais a preservar ou promover.

9ª - A classificação proposta conforma-se com os critérios assinalados no art 5º do Decreto Regulamentar nº 11/2009, sendo que lhe está subjacente a ocorrência de valores naturais, ambientais e paisagísticos, designadamente os identificados no PROTOVT, numa parte ainda a aptidão florestal, a conciliar com uma ocupação residencial e turística compatível que lhe não pode conferir o estatuto de solo urbano, sendo outrossim notório ter havido uma ponderação da actual ocupação do solo.

10ª – Segundo informação da Sr.ª Arq.ª Maria Henriqueta Reis, datada de 18/12/2013, verifica-se que, de acordo com o (PRPDM), as condições de uso, ocupação e edificabilidade são idênticas quanto à

AVª 5 DE OUTUBRO nª 31, 2ª. 2900-311 SETÚBAL
TEL/FAX: 265534026 / 265526058
C.F. 136777031- 2ª REP SETÚBAL- C.P. 159-E
*Responsabilidade Limitada

53

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

Herdade das Sesmarias do Pau Queimado e a uma parte da Herdade da Mata do Duque, notando-se até um ligeiro aumento da capacidade construtiva; quanto às parcelas da Mata do Duque a integrar na categoria de Espaço Florestal de Produção, verificar-se-á uma redução da capacidade construtiva, o que não configura qualquer ilegalidade.

11ª - A garantia constitucional do direito à propriedade privada não abrange o *jus aedificandi* (o direito de construir), sendo que o uso do solo está *rodeado* e condicionado por interesses prevaletentes da comunidade nacional, designadamente de planeamento e ordenamento do território, de utilização racional dos recursos naturais e da qualidade das paisagens e do ambiente, cuja promoção e defesa a Constituição comanda ao Estado.

12ª - O *jus aedificandi* não é inerente ao direito de propriedade, tendo antes uma natureza jurídica-pública, como aliás vem entendendo, de modo uniforme, o Tribunal Constitucional e o Supremo Tribunal Administrativo (que *sufragam* a maior parte da doutrina, que assim se posiciona), sendo o *momento* da constituição desse direito o da licença urbanística, entendida em sentido lato, por forma abarcar outros actos administrativos autorizadores (como a admissão, expressa ou tácita, de comunicação prévia, a aprovação de informação prévia ou a aprovação de projecto de arquitectura).

13ª - Para um sector da doutrina juspublicista que advoga que um plano urbanístico pode atribuir o direito de construção, mister é que o mesmo (plano) tenha *escala* e níveis de concretização (especificação) que tornem quase totalmente vinculados os actos permissivos da

AV. 5 DE OUTUBRO n.º 31, 2.º, 2900-311 SETÚBAL
 TEL/FAX: 265534026 / 265526058
 C.F. 136777031- 2.º REP SETÚBAL- C.P. 159-E
 *Responsabilidade Limitada

54

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (R L) **

Administração, o que, quanto a nós, só pode ocorrer com o planeamento à *escala* do plano de pormenor, com elevado nível de especificação.

14ª – É manifesto que um PDM não tem densidade normativa que permita atribuir um qualquer direito de construção, não podendo proprietários das parcelas de terreno das Herdades arrogar-se a esse direito. Aliás as Herdades em referência, diversamente do que ocorreu com outras, não foram objecto de operações de loteamento, que o PDM admitia nos seus primeiros 15 anos de vigência (até à alteração por adaptação ao PROTOVT), pelo que a edificação nas parcelas de terreno continua a depender da forma mais intensa de controlo urbanístico por parte da Administração, a licença - cfr art 4º, nº 2, alª c), do RJUE.

15ª – Tirando um período de vigência mínima de três anos, em que os planos municipais de ordenamento do território, salvo casos excepcionais, não podem ser alterados (estabilidade que é manifestação do princípio da protecção da confiança), a alterabilidade participa da sua natureza, aliás sob pena destes instrumentos não se adaptarem à dinâmica urbanística e poderem perder a sua própria funcionalidade. Os PDM são mesmo objecto de revisão obrigatória decorrido que seja o prazo de 10 anos após a sua entrada em vigor ou após a sua última revisão – cfr artºs 25º, nº 2, e 27º da LBOTU e art 98º do RJGT.

16ª – A Administração goza de discricionariedade nas opções a tomar na prossecução dos objectivos visados pelo legislador, sendo que as leis sobre o planeamento são em boa medida atributivas de programas de

MARINO VICENTE

*A d v o g a d o (RL)**

decisão abertos e que estes instrumentos têm natureza regulamentar, o que confere à entidade planificadora maior liberdade de conformação.

17ª – A discricionariedade de planeamento é naturalmente limitada pelos princípios que regem a actividade administrativa em geral e a actividade planificadora em particular, que o PRPDM respeita (a classificação do solo projectada é consonante com o disposto na lei; a compatibilização com o PROTOVT respeita o princípio da hierarquia; os interesses dos proprietários do solo das Herdades em referência foram objecto de ponderação, tendo sido mantida a sua vocação turística, naturalmente que com as limitações decorrentes do solo rural, da protecção do património natural ou da aptidão florestal; não se vislumbra a violação do princípio da proporcionalidade, nem da igualdade. – a diferença do nível da infra-estruturação e das potencialidades edificatórias nas herdades que integram a actual *área turística proposta* é apenas resultado da iniciativa que os proprietários tiveram antes da adaptação do PDM ao PROTOVT, aproveitando as vantagens que o Reg. PDM então oferecia).

18ª – A LB POTU consagra o dever de indemnizar *sempre que os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares determinem restrições significativas de efeitos equivalentes a expropriação, a direitos de uso do solo preexistentes e juridicamente consolidados*, remetendo para a lei a definição *do prazo e das condições de exercício* desse direito (art 18º, nºs 2 e 3). É o RJGT que, em desenvolvimento da lei de bases, consigna que no seu art 143º que são *indemnizáveis as restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo, preexistentes e juridicamente consolidadas, que comportem uma restrição*

AV. 5 DE OUTUBRO n.º 31, 2.º, 2900-311 SETÚBAL
TEL/FAX: 265534026 / 265526058
C.F. 136777031- 2ª REP SETÚBAL- C.P. 159-E
*Responsabilidade Limitada

56

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

significativa na sua utilização de efeitos equivalentes a uma expropriação (nº 2), mas apenas quando (nº 3) a revisão ocorra dentro do período de cinco anos após a sua entrada em vigor, determinando a caducidade ou a alteração das condições de um licenciamento prévio válido (o vocábulo revisão deve ser interpretado extensivamente, abrangendo as alterações e suspensões).

19ª – Alguma doutrina indica as indicadas normas do RJIGT de inconstitucionalidade orgânica e material (não no enfoque que aqui tratamos), mas o Supremo Tribunal Administrativo vem rejeitando tal tese, nomeadamente em acórdãos recentes, concluindo, como também defendemos, que as mesmas não ultrapassam o *perímetro* da definição do prazo e das condições de exercício do direito à indemnização.

20ª – Consideramos, com confortado apoio na jurisprudência, que as possibilidades objectivas de aproveitamento do solo, preexistentes e juridicamente consolidadas cuja restrição ou supressão pode dar lugar a indemnização são as que decorrem da caducidade ou compressão significativa das condições de um licenciamento prévio válido, que interpretamos em sentido amplo, por forma a abarcar os actos administrativos equivalentes, por igualmente constitutivos do direito à realização de determinada operação urbanística, seja autorização, admissão, expressa ou tácita, de comunicação prévia, aprovação de informação prévia favorável ou mesmo aprovação de projecto de arquitectura.

21ª – Independente da conclusão anterior, é manifesto (dada a falta densidade normativa do PDM), que no caso que nos ocupa não há um

MARINO VICENTE

A d v o g a d o (RL)*

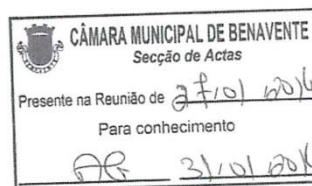
qualquer direito constituído e muito menos consolidado a um dado aproveitamento de construção do solo, mas tão só meras expectativas não aproveitadas, tendo, por outro lado, passado de há muito o prazo de 5 anos fixado no art 143º, nº 3, do RJIGT [a estabilidade das prescrições quanto ao *Espaço Turístico* perdurou integralmente durante os 15 primeiros anos de vigência do PDM de Benavente (até à revisão por adaptação ao PROTOVT, em 2010), e, no essencial, continua a perdurar há 18 anos].

22ª - As alterações preconizadas no PRPDM não são susceptíveis de conferir aos proprietários dos terrenos integrados no actual *Espaço Turístico*, designadamente no caso da Herdade das Sesmarias do Pau Queimado e da Herdade da Mata do Duque, o direito a qualquer indemnização.

Esta a opinião de



21-01-2014



PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável		Favorável Parcial		Desfavorável	X
			Previsto no Plano		Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento		
	Planta de Ordenamento		
	Planta de Condicionantes		
	Outras Peças		

REQUERENTE: Sociedade Agrícola de Camarate	Ref.^a da Participação: 6794	76
ASSUNTO:	Data de Entrada: 25.05.2015	

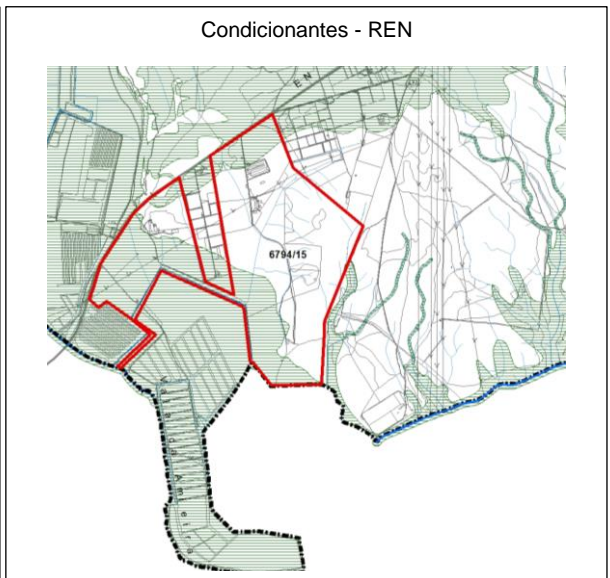
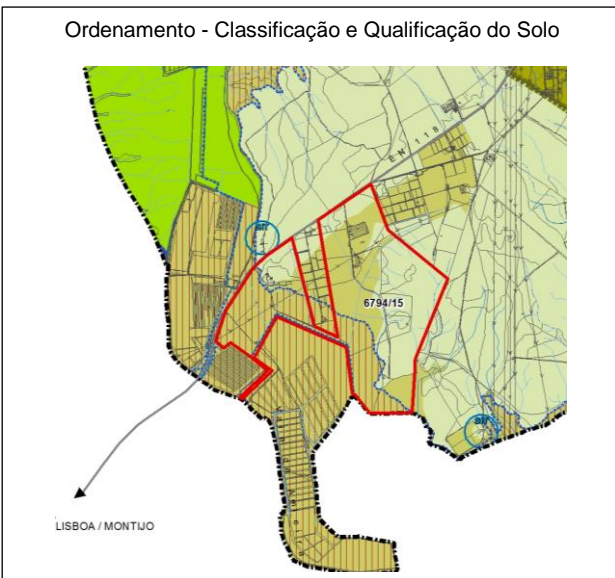
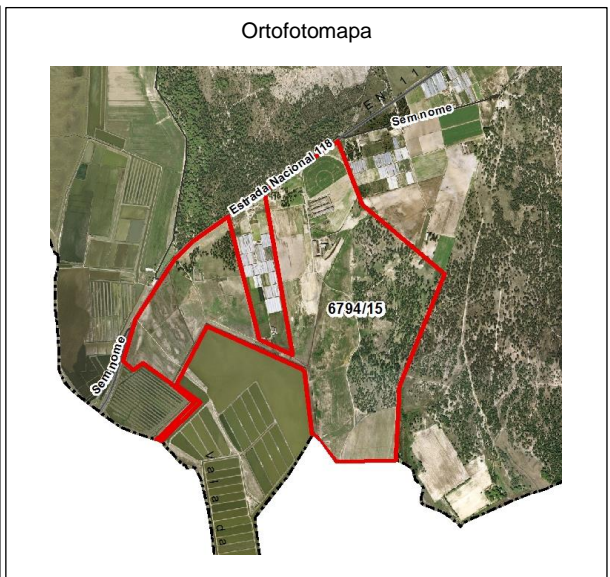
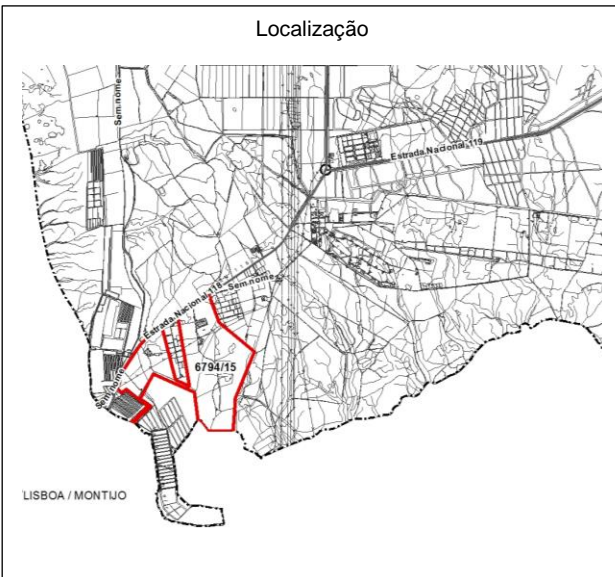
LOCALIZAÇÃO: Herdade de Camarate, Samora Correia

Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

No tocante à classificação das parcelas em outros imóveis com interesse (AL 35) solicita que as mesmas sejam desafetadas desta classificação.
 Em relação às áreas REN propõe a desafetação de todas as parcelas desta classificação
 No tocante as parcelas classificadas em área RAN, propõe a exclusão das mesmas desta classificação.



PONDERAÇÃO:

Aceita-se a desclassificação do AL 35 por não representar valor patrimonial significativo.
 No que respeita a REN a proposta de exclusão deve ser remetida para fase posterior, em função das necessidades de licenciamento, esclarecendo-se foi elaborada seguindo as normas orientadoras da CCDRLVT e que a mesma depois de obtidos pareceres favoráveis da CCDRLVT e da APA, já foi apreciada na CNREN, aguardando-se o respetivo parecer final .
 No que respeita a RAN, toda a área classificada como tal advém da delimitação aprovada pela DRAPLVT e DGADR.

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável		Favorável Parcial	X	Desfavorável	
			Previsto no Plano		Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento			
	Planta de Ordenamento			
	Planta de Condicionantes			
	Outras Peças	X		

REQUERENTE: Patrícia Susana Aguiar Mendes Raposo	Ref.^a da Participação: 6808	77
ASSUNTO: Alteração REOC – Herdades e Quintas para UBD/Espaço Uso Especial. Retirada da denominação 2ª residência.	Data de Entrada: 25.05.2015	

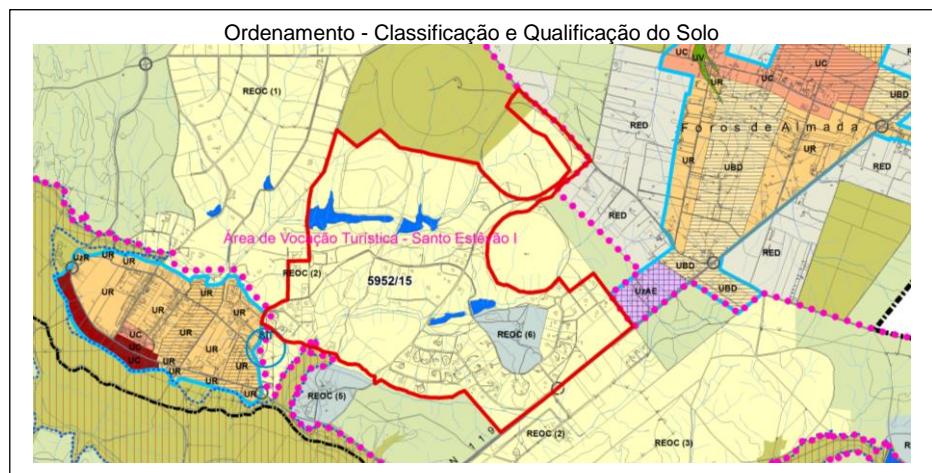
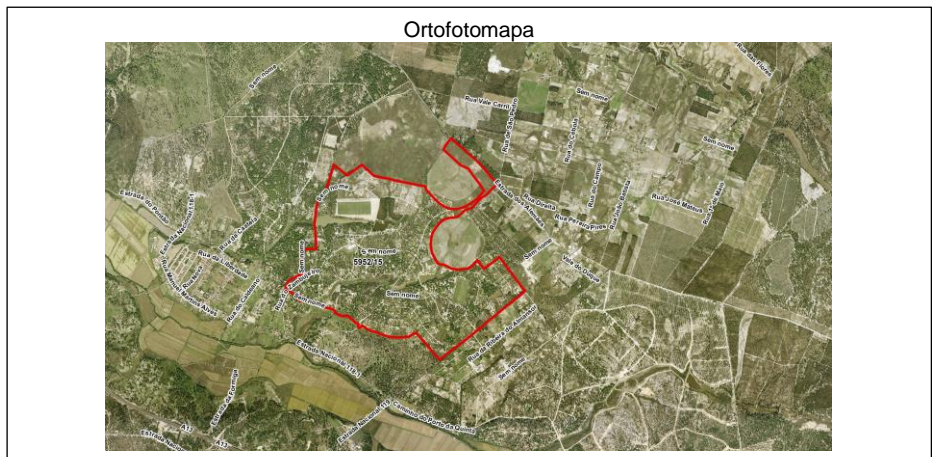
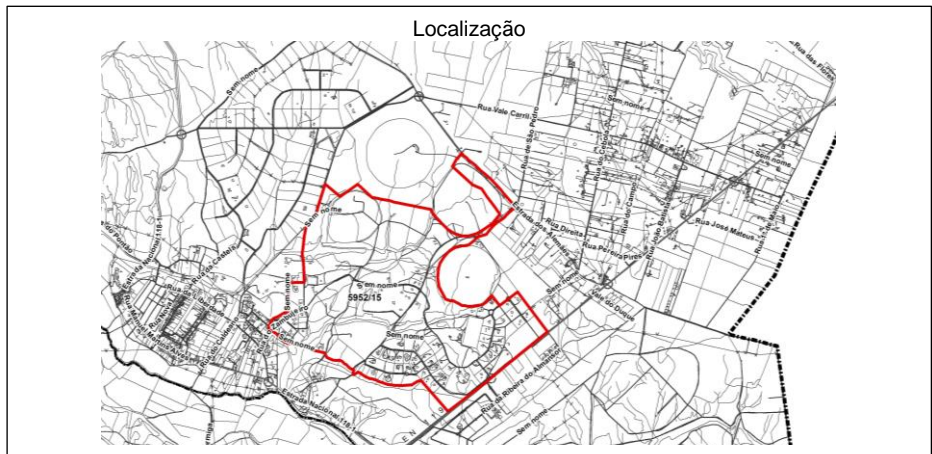
LOCALIZAÇÃO: Herdade do Zambujeiro, Sto. Estêvão

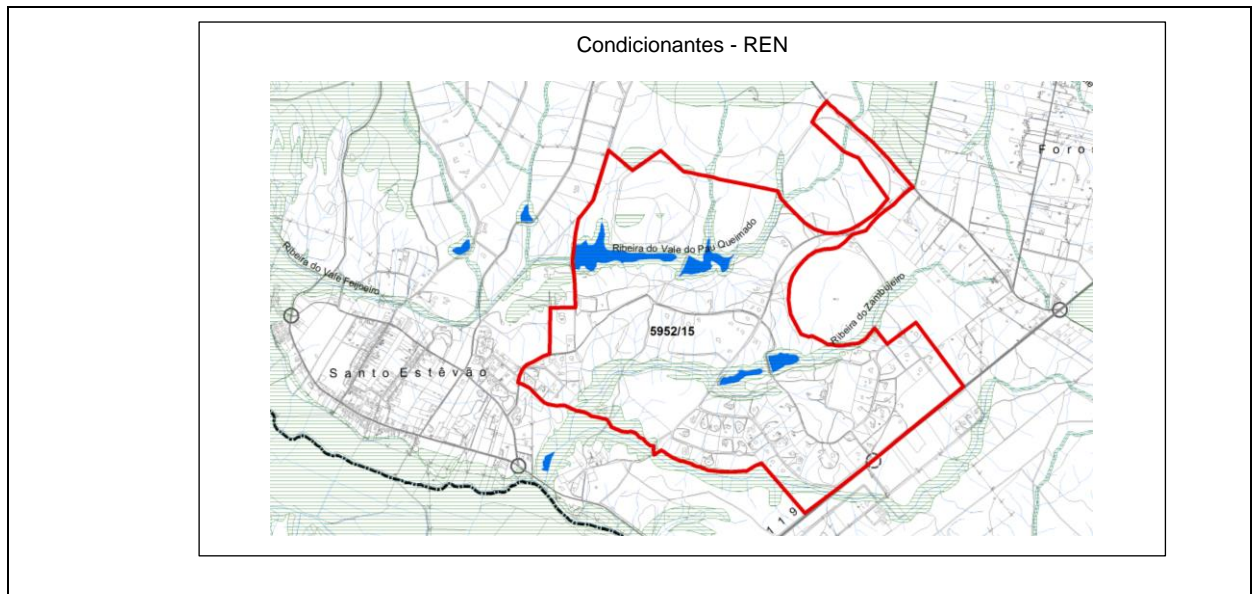
Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita alteração de Solo Rural , REOC – Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o solo rural - Herdades e Quintas com Edificação Isolada para Solo Urbano, UBD- Espaço Urbano de Baixa Densidade ou UUE - Espaço Uso Especial - Empreendimentos Residenciais. Solicita a retirada da menção 2ª residência do texto regulamentar.





PONDERAÇÃO:

Parecer desfavorável da CCDRLVT, situação já concertada CMB-CCDRLVT.
 Aceita-se a retirada da menção 2ª Residência

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	Favorável Parcial	Desfavorável	X
		Previsto no Plano	Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento		
	Planta de Ordenamento		
	Planta de Condicionantes		
	Outras Peças		

REQUERENTE: António de castro Van Zeller Pereira Palha	Ref.^a da Participação: 6801	78
ASSUNTO: Anulação de reclamação Ref ^a 6424 – Ficha 51	Data de Entrada: 25.05.2015	

LOCALIZAÇÃO: Paúl da Vala Samora Correia

Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:	
Solicita anulação da participação nº 6424, correspondente à Ficha nº 51.	

PONDERAÇÃO:	
--------------------	--

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	Favorável Parcial	Desfavorável
		Previsto no Plano	Sem Enquadramento no Plano

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento	
	Planta de Ordenamento	
	Planta de Condicionantes	
	Outras Peças	

REQUERENTE: Rute Baptista Pato - LUSPAN	Ref.^a da Participação: 6808	79
ASSUNTO: Alteração de RED – Áreas de Edificação Dispersa para UzAE – Espaço de Atividades Económicas (expansão)	Data de Entrada: 25.05.2015	

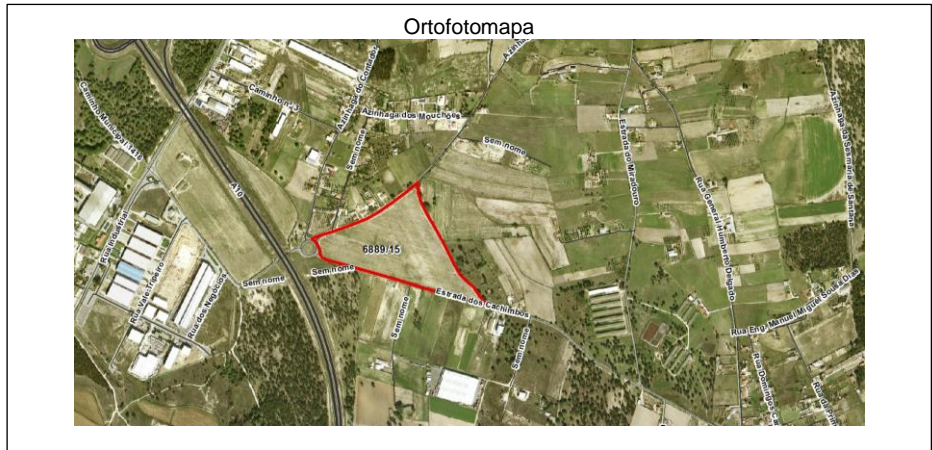
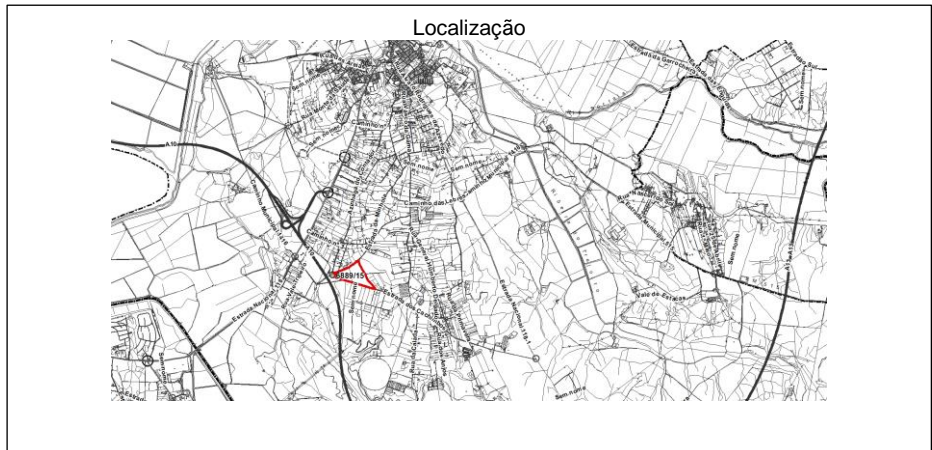
LOCALIZAÇÃO: Sesmaria do Colaço, Benavente

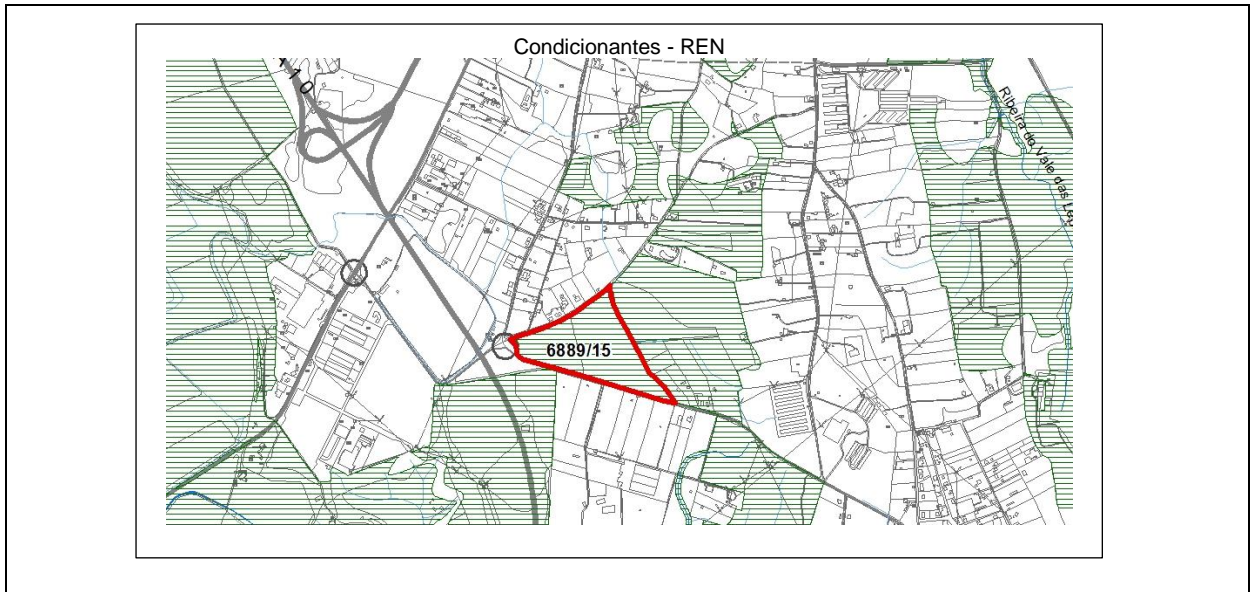
Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita alteração de RED para “Espaço Industrial” que corresponderia a UzAE – Espaço de Atividades Económicas (Expansão).





PONDERAÇÃO:

Embora se encontre na vizinhança de UAE – Espaço de Atividades Económicas, não se enquadra na estratégia definida no Plano que não prevê novas áreas com essa tipologia no interior do polígono definido pela Estrada do Contador a oeste, pela Estrada do Miradouro a este e pela Estrada dos Cachimbos a sul, que ora se definirá como Área de Edificação Dispersa (existente) e que desta forma assegura a expansão do perímetro urbano de Benavente a longo prazo sem conflitos com usos desadequados.

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	Favorável Parcial	Desfavorável	X
		Previsto no Plano	Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento		
	Planta de Ordenamento		
	Planta de Condicionantes		
	Outras Peças		

REQUERENTE: Rute Pato	Ref.ª da Participação: 6890	80
ASSUNTO: Apoio a sugestões das fichas 49 e 67	Data de Entrada: 27.05.2015	

LOCALIZAÇÃO: Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:	
<p>Requerente solicita:</p> <p>a) Alteração da redação do conceito de “número máximo de pisos” (pag. 13 do Regulamento), propondo nova redação;</p> <p>b) Materialização dos conceitos “frente livre de cave” e “pisos ou pavimentos sobrepostos”;</p> <p>c) Introdução da possibilidade do uso Equipamentos de Caris Social (lares de apoio à 3.ª idade) no Espaço Agrícola;</p> <p>d) Clarificação do conceito equipamento;</p> <p>e) Esclarecimento sobre a possibilidade de habitação em todas as subcategorias do Espaço REOC;</p> <p>f) Possibilidade de construção em prédios com área inferior a 2.500m2, constituídos e registados à data do PDM inicial, no Espaço RED;</p> <p>g) Clarificação da possibilidade de instalações pecuárias no Espaço RAI, artigo 25.º (artigo 28.º na versão em discussão pública);</p> <p>h) Alteração/diminuição dos afastamentos mínimos definidos para a edificabilidade no Espaço RED, apresentando sugestão,</p> <p>i) Clarificação da designação “edificações e instalações pecuárias”;</p> <p>j) Clarificação de critérios para situações como, “área reconhecida necessária para ...” e “Cumprir critérios de qualidade urbanística...”;</p> <p>k) Clarificação do conceito de Frente Urbana Consolidada;</p> <p>l) Clarificação da aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos apresentados para o Espaço Urbano;</p> <p>m) Sugere a correção do artigo 61.º (artigo 64.º na versão em discussão pública).</p>	

PONDERAÇÃO:	
<p>Relativamente à reclamação considera-se:</p> <p>- As pretensões enunciadas nas alíneas a), b) , d), j) e k), referem-se a conceitos/definições ou terminologia utilizada em arquitetura e urbanismo, encontrando-se definidas no D.R. n.º 9/2009 e no Vocabulário do Ordenamento do Território da DGT ou fazendo parte da linguagem urbanística. Considera-se desnecessária a sua pormenorização em sede de PDM para além da que consta do artigo 5.º. Relativamente à alínea a), a sugestão apresentada é mais restritiva do que o conceito enunciado na alínea g) do artigo 5.º, pelo que se considera desfavorável. Contudo, sendo pertinente a questão levantada poderá mesma ser pontualmente corrigida;</p> <p>- As pretensões enunciadas nas alíneas c), e) e f) estão condicionadas pelo PROT OVT, tendo sido objeto de concertação com a CCDR-LVT. Não são passíveis de aceitação;</p> <p>- As pretensões enunciadas nas alíneas g) e i) encontram-se concretizadas no texto do artigo 28.ºe nos vários artigos que mencionam “instalações e edificações para atividades agropecuárias, pecuárias e aquícolas” e “instalações e edificações em detenção caseira” na versão do regulamento em discussão pública;</p> <p>- As pretensões enunciadas nas alíneas h), l) e m) consideram-se pertinentes irão ser contempladas.</p>	

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	Favorável Parcial	X	Desfavorável
		Previsto no Plano		Sem Enquadramento no Plano

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento	X	Alteração pontual na alínea g) do artigo 5.º. Alterações pontuais no artigo 38.º, nos artigos 53.º e 76.º e no artigo 64.º.
	Planta de Ordenamento		
	Planta de Condicionantes		
	Outras Peças		

REQUERENTE: José Vidal de Assunção	Ref.^a da Participação: 6892	81
ASSUNTO: Alteração de Espaço Agrícola de Produção para Solo Urbano.	Data de Entrada: 27.05.2015	

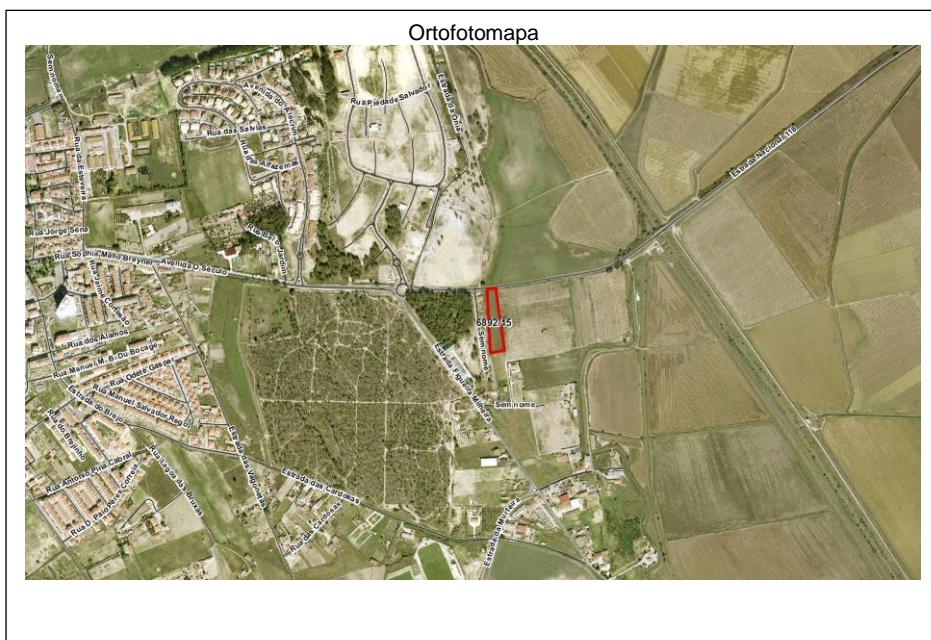
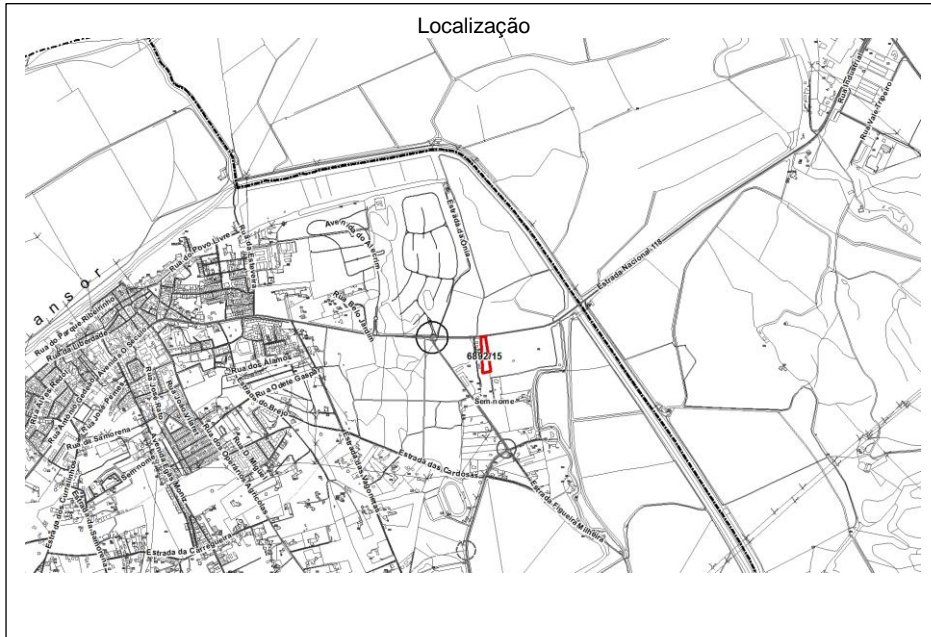
LOCALIZAÇÃO: Arneiro das Pedras, Samora Correia

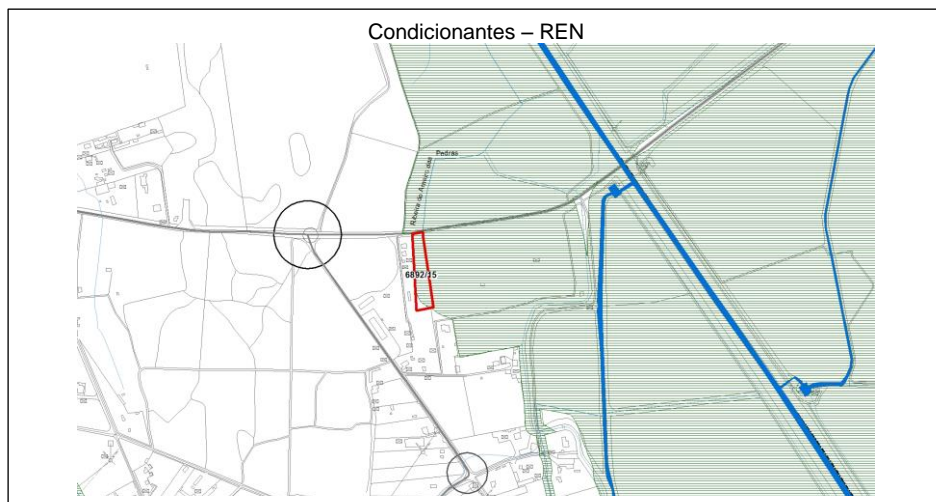
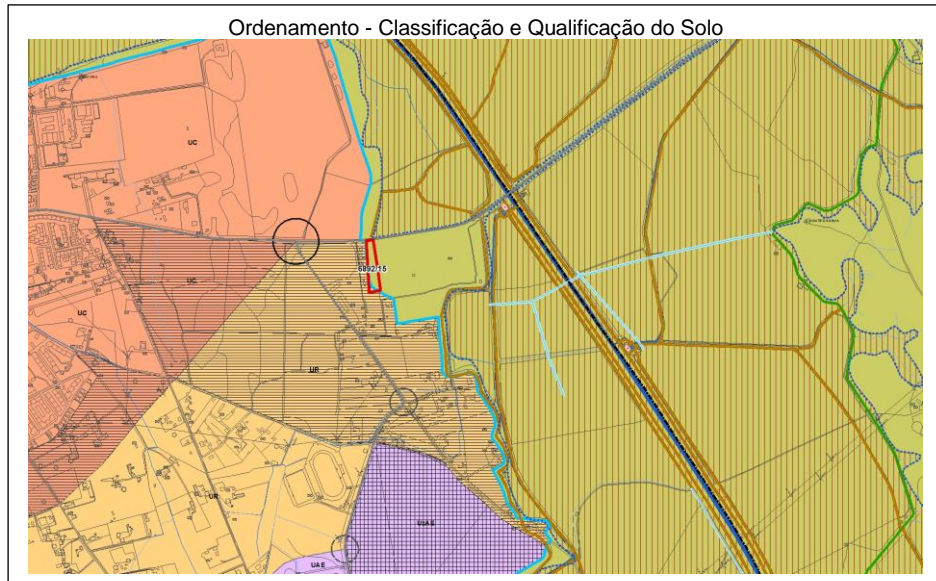
Área: 6025 m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita a inclusão em perímetro urbano da propriedade da qual é proprietário.





PONDERAÇÃO:

A proposta apresentada não se enquadra nos pressupostos que foram definidos para a classificação do local no âmbito do processo de revisão do PDM. Acresce que a pretensão é condicionada pela REN e Pela RAN.

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	Favorável Parcial	Desfavorável	X
		Previsto no Plano	Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento	
	Planta de Ordenamento	
	Planta de Condicionantes	
	Outras Peças	

REQUERENTE: Joaquim José Dias Leal Fernandes	Ref.^a da Participação: 6893	82
ASSUNTO: Alteração REOC – Herdades e Quintas para UBD/Espaço Uso Especial. Retirada da denominação 2ª residência.	Data de Entrada: 27.05.2015	

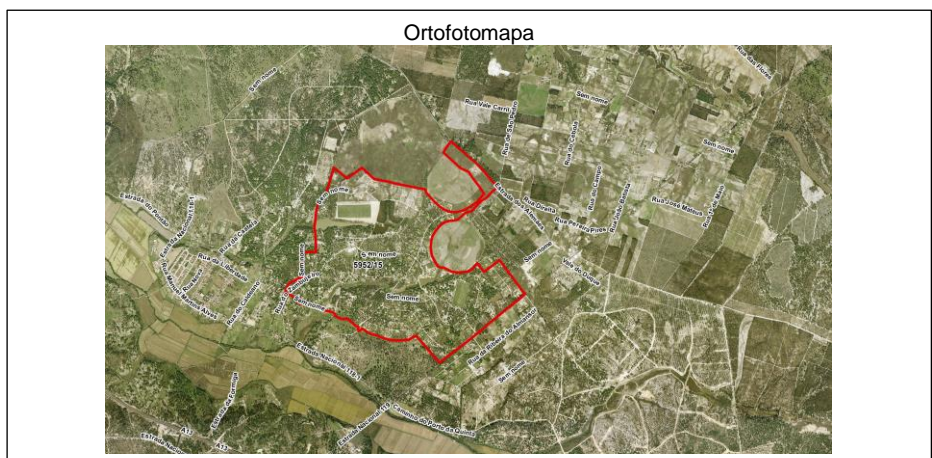
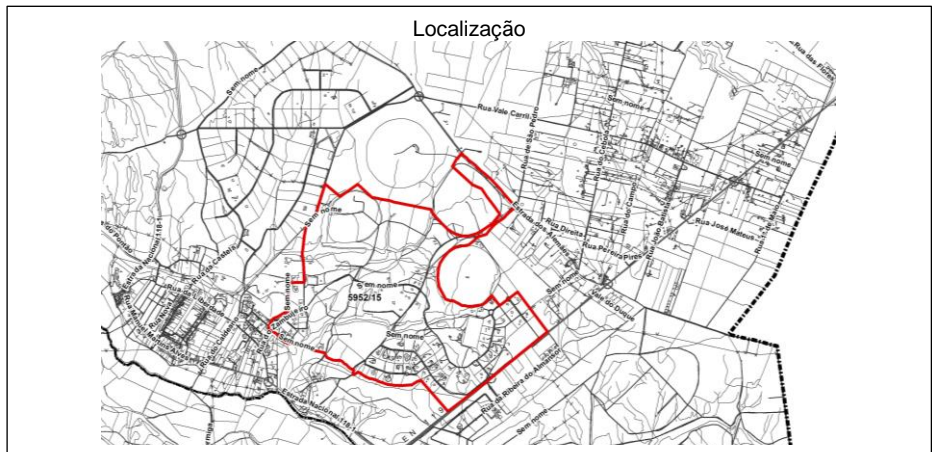
LOCALIZAÇÃO: Herdade do Zambujeiro, Sto. Estêvão

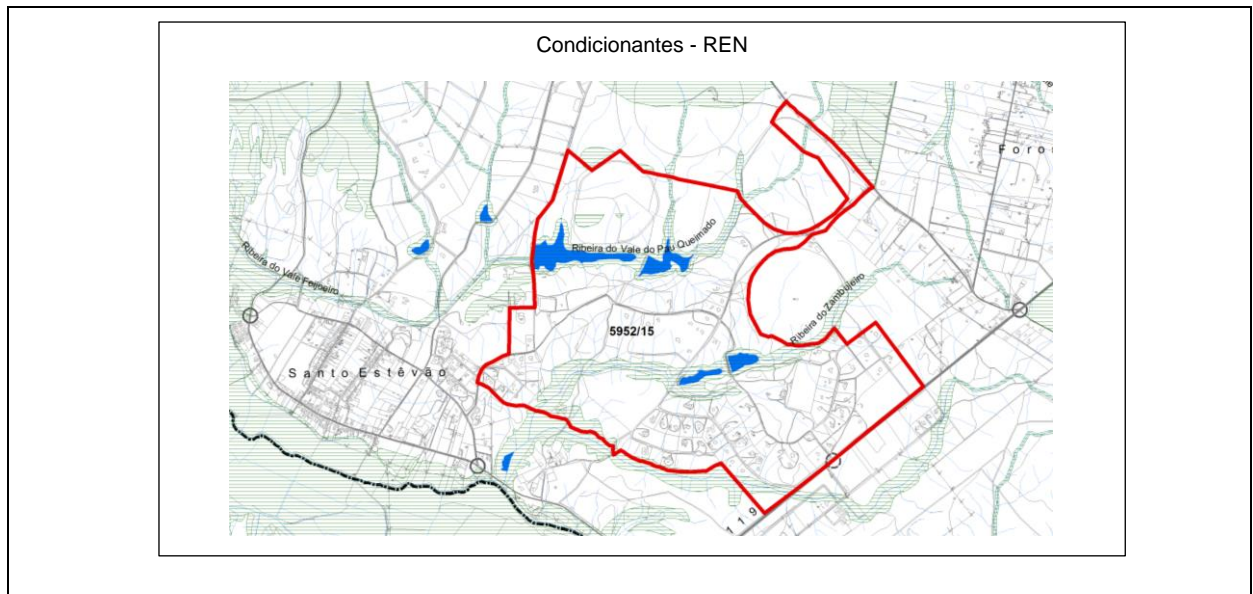
Área: _____ m2

TIPO DE PARTICIPAÇÃO:	Sugestão	Observação	Pedido de Esclarecimento	Reclamação	X
------------------------------	----------	------------	--------------------------	------------	----------

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita alteração de Solo Rural , REOC – Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o solo rural - Herdades e Quintas com Edificação Isolada para Solo Urbano, UBD- Espaço Urbano de Baixa Densidade ou UUE - Espaço Uso Especial - Empreendimentos Residenciais. Solicita a retirada da menção 2ª residência do texto regulamentar.





PONDERAÇÃO:

Parecer desfavorável da CCDRLVT, situação já concertada CMB-CCDRLVT.
 Aceita-se a retirada da menção 2ª Residência

PROPOSTA DE DECISÃO:	Favorável	Favorável Parcial	Desfavorável	X
		Previsto no Plano	Sem Enquadramento no Plano	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:	Regulamento		
	Planta de Ordenamento		
	Planta de Condicionantes		
	Outras Peças		