

Município de Cantanhede
Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede



Relatório de ponderação da discussão pública

VOLUME 10

novembro de 2023

Índice

1. Introdução	2
2. Enquadramento do período de discussão pública	2
2.1. <i>Divulgação e consulta</i>	2
2.2. <i>Modo de participação</i>	6
3. Participações recebidas	7
3.1. <i>Metodologia de análise</i>	7
3.2. <i>Análise das participações</i>	7
4. Alterações introduzidas	37

Índice de figuras

Figura 1. Divulgação do período de discussão pública no Diário da República, página online do Município e email aos Presidentes das Juntas de Freguesia	4
Figura 2. Divulgação do período de discussão pública na imprensa escrita nacional, regional e local	5
Figura 3. Elementos do Plano disponibilizados na página online do Município e modelo de participação	6

Índice de tabelas

Tabela 1. Resumo das participações recebidas e fundamentação da resposta / decisão quanto ao enquadramento no plano	8
---	---

1. Introdução

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação das reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados no âmbito da Discussão Pública da proposta da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, dando cumprimento ao previsto no n.º 3 e 6 do artigo 89º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

No relatório incluem-se todas as participações recebidas no decurso do período estabelecido para a realização da Discussão Pública, que decorreu entre **8 de setembro e 6 de outubro de 2023**, bem como a respetiva ponderação.

2. Enquadramento do período de discussão pública

2.1. Divulgação e consulta

De acordo com o artigo 89º do RJIGT, relativo à discussão pública, “concluído o período de acompanhamento e, quando for o caso, decorrido o período adicional de concertação, a câmara municipal procede à **abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet**, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta, o respetivo relatório ambiental, o parecer final, a ata da comissão consultiva, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação.” Refere ainda que “o período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de 5 dias, e não pode ser inferior a (...) **20 dias para o plano de urbanização (...)**”.

Assim, foi **deliberada, em reunião de câmara realizada no dia 21 de junho de 2023, a abertura do processo de discussão pública da proposta final da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.**

Posteriormente, no dia **31 de agosto foi publicado o Aviso nº 16517/2023** no DR nº 169, II Série, para publicitação do período de discussão pública da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, fixando **um período de consulta pública com a duração de 20 dias**, contados a partir do quinto dia útil após a publicação do aviso em Diário da República. Este decorreu no período de **8 de setembro a 6 de outubro de 2023**.

Para a publicitação do período de discussão pública foram ainda utilizados outros meios de comunicação/divulgação, nomeadamente:

- Divulgação na página de internet do Município de Cantanhede (www.cm-cantanhede.pt);
- Afixação de Edital nos Paços de Concelho e nas Juntas de Freguesia;
- Divulgação de Edital, por e-mail, aos Presidentes das Juntas de Freguesia;
- Divulgação na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT);
- Publicação de aviso num jornal de âmbito nacional – Correio da Manhã, no dia 8 de setembro de 2023;
- Publicação de aviso num jornal diário de âmbito regional – Diário de Coimbra, no dia 8 de setembro de 2023;
- Publicação de aviso num jornal diário de âmbito regional – Diário das Beiras, no dia 8 de setembro de 2023;
- Publicação de aviso num jornal local – Jornal "Boa Nova", no dia 14 de setembro de 2023.



MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

Aviso n.º 16517/2023

Sumário: Abertura do período de discussão pública da revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

Discussão pública

Pedro António Vaz Cardoso, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, torna público, que a Câmara Municipal de Cantanhede, em reunião de câmara pública ordinária de 21 de junho de 2023, deliberou, por unanimidade, dar início ao período de discussão pública relativa à 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio na sua atual redação.

Deliberou ainda, estabelecer o período de discussão pública de 20 (vinte) dias úteis, a iniciar no sexto dia após a publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

Durante o referido período, a proposta da 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, acompanhada dos pareceres emitidos na Conferência Procedimental e nas Reuniões de Concertação pelas entidades representativas dos interesses a ponderar, está disponível para consulta no Departamento de Urbanismo — Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental, durante as horas normais de expediente (das 9 horas às 13 horas e das 14 horas às 17 horas), bem como na página da internet do Município de Cantanhede em: <http://www.cm-cantanhede.pt>.

Convidam-se todos os interessados a formular as reclamações, observações e sugestões que entendam por convenientes, as quais devem ser apresentadas por escrito até ao termo do referido período, dirigidas diretamente à Exma. Sra. Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, utilizando, para o efeito, o impresso próprio que pode ser obtido na Câmara Municipal ou na página da internet (<http://www.cm-cantanhede.pt>) e entregue por uma das seguintes formas: presencialmente, nas instalações desta Câmara Municipal; por via postal, para a morada — Praça Marquês de Marialva, 3060-133 Cantanhede ou por via eletrónica, para o e-mail: dgtsa-rpucc@cm-cantanhede.pt.

Para constar, publica-se o teor do presente aviso, que vai ser afixado nos habituais lugares de estilo, bem como publicado na 2.ª série do *Diário da República* e na imprensa.

7 de agosto de 2023. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, *Pedro António Vaz Cardoso*.

616753947

The screenshot shows a web browser window with the address bar displaying cm-cantanhede.pt/mcsite/pagina/919/Discussao-Pública. The page header includes the Cantanhede Municipality logo and a search bar. The main content area is titled "1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede". The text on the page states: "Encontra-se a decorrer pelo período de **08 de setembro a de 06 outubro de 2023**, a discussão pública do processo da 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, no qual os interessados podem consultar a proposta do plano e apresentar eventuais reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento acerca da mesma." It also mentions that the proposal can be consulted on the [Portal do Município](#) or at the Department of Urbanism.

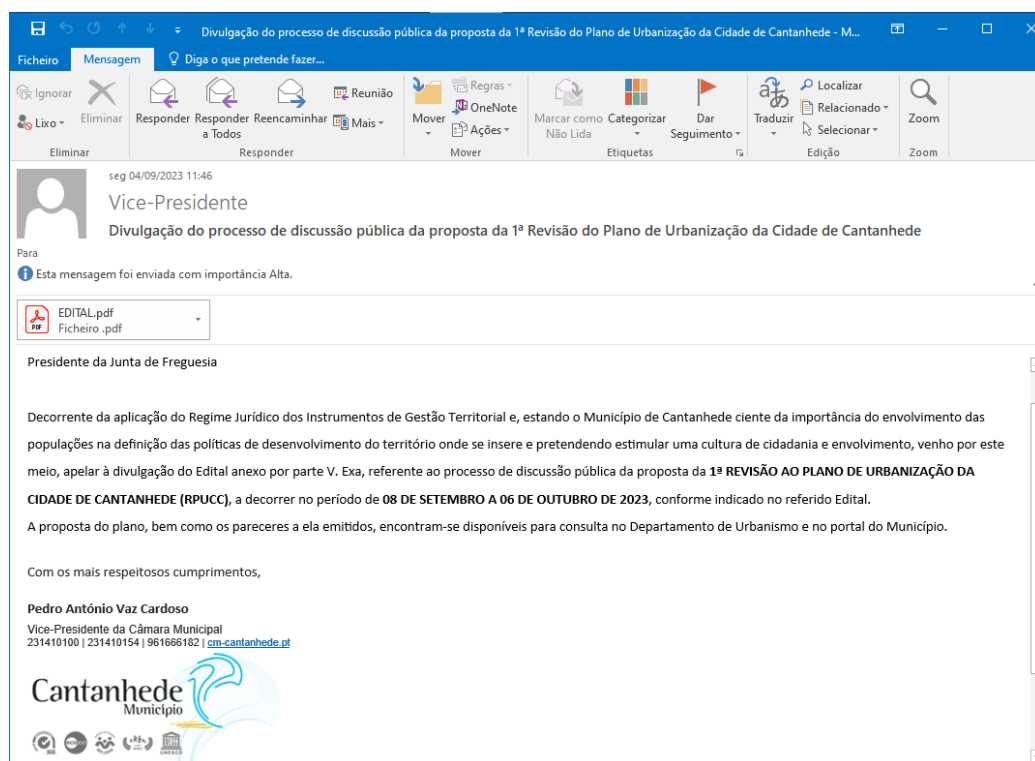
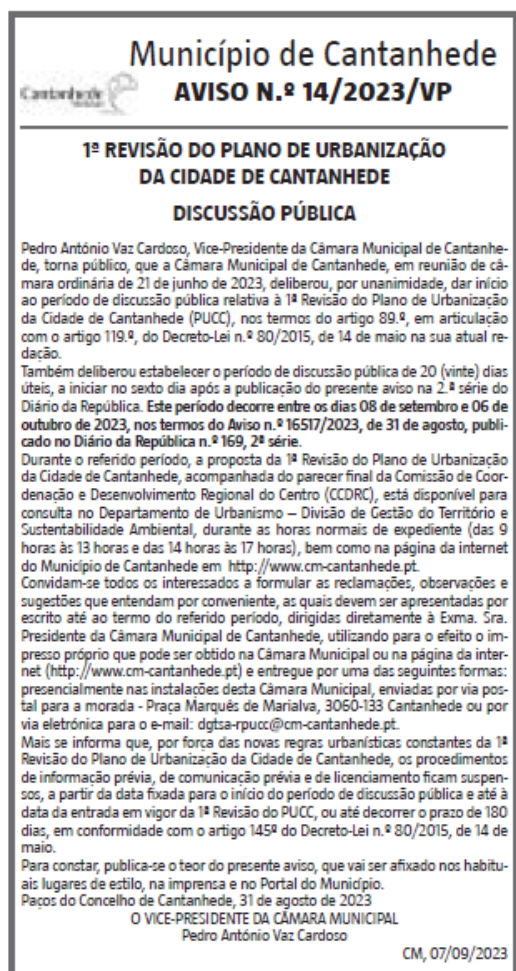
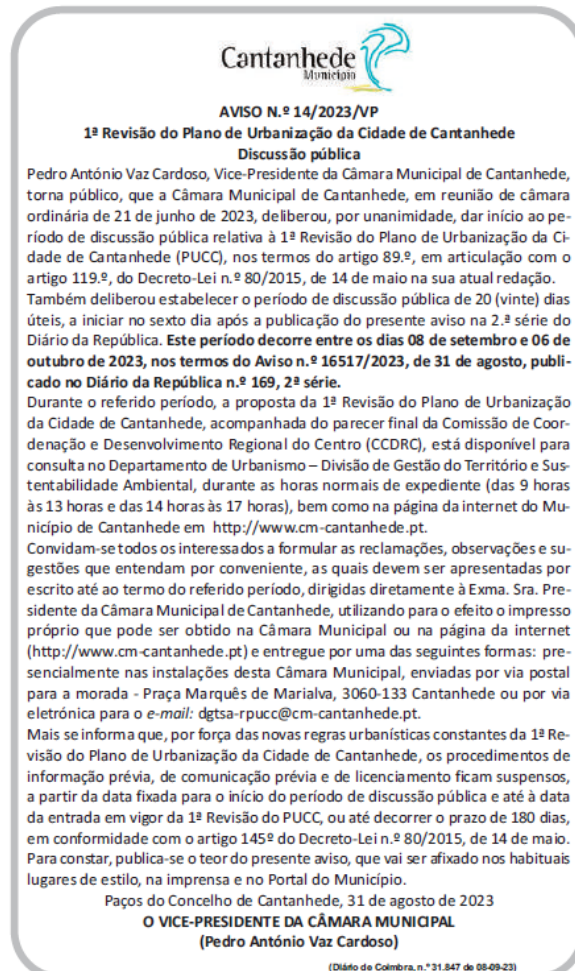


Figura 1. Divulgação do período de discussão pública no Diário da República, página online do Município e email aos Presidentes das Juntas de Freguesia



Correio da Manhã



Diário de Coimbra



AVISO N.º 14/2023/VP

1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

Discussão pública

Pedro António Vaz Cardoso, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, toma público, que a Câmara Municipal de Cantanhede, em reunião de câmara ordinária de 21 de junho de 2023, deliberou, por unanimidade, dar início ao período de discussão pública relativa à 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (PUCC), nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio na sua atual redação.

Também deliberou estabelecer o período de discussão pública de 20 (vinte) dias úteis, a iniciar no sexto dia após a publicação do presente aviso na 2.ª série do Diário da República. **Este período decorre entre os dias 08 de setembro e 06 de outubro de 2023, nos termos do Aviso n.º 16517/2023, de 31 de agosto, publicado no Diário da República n.º 169, 2ª série.**

Durante o referido período, a proposta da 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, acompanhada do parecer final da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR), está disponível para consulta no Departamento de Urbanismo – Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental, durante as horas normais de expediente (das 9 horas às 13 horas e das 14 horas às 17 horas), bem como na página da internet do Município de Cantanhede em <http://www.cm-cantanhede.pt>.

Convidam-se todos os interessados a formular as reclamações, observações e sugestões que entendam por conveniente, as quais devem ser apresentadas por escrito até ao termo do referido período, dirigidas diretamente à Exma. Sra. Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, utilizando para o efeito o impresso próprio que pode ser obtido na Câmara Municipal ou na página da internet (<http://www.cm-cantanhede.pt>) e entregue por uma das seguintes formas: presencialmente nas instalações desta Câmara Municipal, enviadas por via postal para a morada - Praça Marquês de Marialva, 3060-133 Cantanhede ou por via eletrónica para o e-mail: dgtsa-rpucc@cm-cantanhede.pt.

Mais se informa que, por força das novas regras urbanísticas constantes da 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, os procedimentos de informação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento ficam suspensos, a partir da data fixada para o início do período de discussão pública e até à data da entrada em vigor da 1ª Revisão do PUCC, ou até decorrer o prazo de 180 dias, em conformidade com o artigo 145º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Para constar, publica-se o teor do presente aviso, que vai ser afixado nos habituais lugares de estilo, na imprensa e no Portal do Município.

Paços do Concelho de Cantanhede, 31 de agosto de 2023

O VICE-PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
(Pedro António Vaz Cardoso)

(DIÁRIO AS BEIRAS, N.º 9145 de 08/09/23 10082)

Diário “As Beiras”



AVISO N.º 14/2023/VP

1ª REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE CANTANHEDE

DISCUSSÃO PÚBLICA

Pedro António Vaz Cardoso, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, toma público, que a Câmara Municipal de Cantanhede, em reunião de câmara ordinária de 21 de junho de 2023, deliberou, por unanimidade, dar início ao período de discussão pública relativa à 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (PUCC), nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio na sua atual redação.

Também deliberou estabelecer o período de discussão pública de 20 (vinte) dias úteis, a iniciar no sexto dia após a publicação do presente aviso na 2.ª série do Diário da República. Este período decorre entre os dias 08 de setembro e 06 de outubro de 2023, nos termos do Aviso n.º 16517/2023, de 31 de agosto, publicado no Diário da República n.º 169, 2ª série.

Durante o referido período, a proposta da 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, acompanhada do parecer final da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR), está disponível para consulta no Departamento de Urbanismo – Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental, durante as horas normais de expediente (das 9 horas às 13 horas e das 14 horas às 17 horas), bem como na página da internet do Município de Cantanhede em <http://www.cm-cantanhede.pt>.

Convidam-se todos os interessados a formular as reclamações, observações e sugestões que entendam por conveniente, as quais devem ser apresentadas por escrito até ao termo do referido período, dirigidas diretamente à Exma. Sra. Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, utilizando para o efeito o impresso próprio que pode ser obtido na Câmara Municipal ou na página da internet (<http://www.cm-cantanhede.pt>) e entregue por uma das seguintes formas: presencialmente nas instalações desta Câmara Municipal, enviadas por via postal para a morada - Praça Marquês de Marialva, 3060-133 Cantanhede ou por via eletrónica para o e-mail: dgtsa-rpucc@cm-cantanhede.pt.

Mais se informa que, por força das novas regras urbanísticas constantes da 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, os procedimentos de informação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento ficam suspensos, a partir da data fixada para o início do período de discussão pública e até à data da entrada em vigor da 1ª Revisão do PUCC, ou até decorrer o prazo de 180 dias, em conformidade com o artigo 145º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Para constar, publica-se o teor do presente aviso, que vai ser afixado nos habituais lugares de estilo, na imprensa e no Portal do Município.

Paços do Concelho de Cantanhede, 31 de agosto de 2023
O VICE-PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

(Pedro António Vaz Cardoso)

(Jornal Boa Nova n.º 3443 de 14 de setembro de 2023)

Jornal “Boa nova”

Figura 2. Divulgação do período de discussão pública na imprensa escrita nacional, regional e local

Foram disponibilizados para consulta todos os documentos que integram a proposta da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, sobre os quais, os munícipes e demais interessados, puderam dar contributos, sugestões e reclamações, através de impresso próprio para o efeito, entregue no Departamento de Urbanismo ou remetido via e-mail (dgtsa-rpucc@cm-cantanhede.pt).

1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

Ex.ª Sra. Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede

Identificação

Nome: _____

Morada: _____

Código Postal: - Localidade: _____

Contribuinte Fiscal n.º: _____ Contacto: _____

Vem apresentar junto de V. Ex.ª, ao abrigo do n.º 1 do artigo 89.º do Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio no período compreendido de 08 de setembro a 08 de outubro de 2023, correspondente à fase de discussão pública do processo da 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, as seguintes reclamações/sugestões/informações:

Com planta de localização ☐ Referente a processo entrado nesta Câmara Municipal:
Sem planta de localização ☐ Não ☐ Sim ☐ N.º _____

Reclamações/sugestões/informações (espaço destinado a expor o que considerar importante)

NOTA: Se necessitar de mais espaço para a sua exposição deve anexar folhas, devidamente numeradas.

Cantanhede, ____ de ____ de 2023

Assinatura legível: _____

Mód. 024/0

Página 1 de 1

Figura 3. Elementos do Plano disponibilizados na página online do Município e modelo de participação

Durante todo o período de discussão pública houve disponibilidade de atendimento permanente no Departamento de Urbanismo – Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental, a todos os interessados, para esclarecimento que quaisquer questões que a proposta tenha suscitado.

2.2. Modo de participação

Conforme referido anteriormente, para a formalização das reclamações, observações e sugestões, foi disponibilizado, no Departamento de Urbanismo e na página de internet da Câmara Municipal, um formulário especificamente destinado às exposições no âmbito da discussão pública.

Este devia ser entregue no Departamento de Urbanismo ou, em alternativa, ser remetido via email (dgtsa-rpucc@cm-cantanhede.pt).

Após a entrega/receção do formulário devidamente preenchido, por qualquer uma das vias possíveis, os serviços inseriram a respetiva participação no sistema de gestão documental MyDoc, tendo este atribuindo uma numeração sequencial, de acordo com a data de entrada.

3. Participações recebidas

3.1. Metodologia de análise

De forma a fazer uma análise e tratamento equitativo de todas as reclamações/observações/sugestões apresentadas, esta Câmara adota uma metodologia de apreciação e ponderação individualizada.

De acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o artigo 89º do RJIGT, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera todas as participações, ficando obrigada a resposta fundamentada nas seguintes situações:

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- A lesão de direitos subjetivos.

Para além destas, cuja obrigatoriedade de resposta vem legalmente contemplada, é entendimento do Município de Cantanhede, que todas as participações serão objeto de resposta.

Quanto à natureza das participações habitualmente agrupam-se em quatro tipos:

- Sugestão;
- Observação;
- Reclamação;
- Pedido de esclarecimentos.

A estas participações é atribuída uma resposta síntese tipificada, designada por “Decisão”, agrupada em:

- Com enquadramento no Plano;
- Sem enquadramento no Plano.

3.2. Análise das participações

Durante o período formal de discussão pública da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, foram recebidas **14 participações**, que se apresentam de seguida, com a respetiva ponderação.

O resultado do presente relatório será divulgado através da comunicação social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e do sítio da internet do Município de Cantanhede, nos termos do n.º 6 do artigo 89º do RJIGT.

De forma global e sucinta, apresenta-se, na Tabela 1, as participações entradas nos serviços e respetiva resposta/enquadramento, sendo que seguidamente se encontra a resposta e fundamentação mais pormenorizadas e cujo teor será transmitido a cada um dos seus intervenientes.

Das 14 participações recebidas no processo de discussão pública do plano, **4 tiveram enquadramento na proposta final de plano** a submeter à aprovação da Assembleia Municipal, designadamente após alterações no Regulamento, Planta de Zonamento e Planta da Rede Viária e Perfis Transversais, para se conformarem com disposições legais e regulamentares aplicáveis e, ainda, de forma a minimizar a lesão de direitos subjetivos. As restantes 10 participações, não reuniram condições de acolhimento na proposta do plano, porquanto as mesmas “reclamam” integrações, resultado da discordância e respetivo parecer desfavorável das entidades com responsabilidade de acompanhamento do plano.

Segue a fundamentação detalhada de cada uma das participações.

Tabela 1. Resumo das participações recebidas e fundamentação da resposta / decisão quanto ao enquadramento no plano

Requerente	Sugestão / Observação / Reclamação	Fundamentação da resposta	Enquadramento no Plano
Anabela dos Reis de Jesus Neto	Sugere a alteração dos parâmetros de estacionamento para os edifícios multifamiliares com tipologia definida, de acordo com o estabelecido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março	Pese embora o plano possa prever cedências diferentes das previstas na legislação de referência, desde que devidamente fundamentadas, considera-se pertinente a sugestão, adotando os parâmetros da referida Portaria e, assim, definidos em conformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis.	Com enquadramento Alterado o Anexo I do Regulamento em conformidade
José Guerra Central Quiosque	Integração de parcela a poente da Vala do Juncal, na área das Mouriscas, em Solo Urbano	De acordo com o parecer da CCDRC a área em causa não reúne condições para ser considerada Solo Urbano nos termos dos critérios de classificação e qualificação do solo previstos no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, tendo emitido parecer desfavorável à proposta de solo urbano apresentada pela Câmara para aquela área, aquando da Conferência Procedimental, com reforço do mesmo parecer no processo de concertação. A parcela enquadra-se na UOPG3 a sujeitar a Plano de Pormenor para efeitos de reclassificação do solo, conforme previsto no RJIGT. Qualquer alteração da proposta no sentido do acolhimento da pretensão incorreria numa desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis.	Sem enquadramento
Manuel Simões & Ferreira, compra e venda de imóveis, Lda.	Integração de parcela a norte do loteamento da Quinta dos Laticínios em Solo Urbano com capacidade para lotear	A área em questão encontra-se abrangida pelo Regime da Reserva Ecológica Nacional, no ecossistema “Zona ameaçadas pelas cheias”, que, nos termos do RJREN, considera a edificação um uso incompatível com aquele ecossistema.	Sem enquadramento
Vitor Pato	Solicita a retirada do arruamento a reperfilhar confinante com o loteamento do qual é proprietário, na Rua Dr. Sá Carneiro, dado que aquela intervenção irá colidir com os limites e áreas dos lotes aprovados e designadamente com direitos adquiridos.	De forma a não interferir com os direitos adquiridos pelo alvará de loteamento n.º 7/1986 (processo 03/1986/5), e eventual lesão de direitos subjetivos adquiridos por via daquele documento, reajusta-se o traçado das vias de acesso local na área confinante com o loteamento e na proposta de desenvolvimento das acessibilidades à área confiante com o mesmo.	Com enquadramento Alteração da Planta de Zonamento, Planta da Rede Viária, Perfis Transversais e demais elementos onde conste aquela representação.
João H. Negrão	Solicita a integração da totalidade da parcela da qual é proprietário, sobre a qual existe uma operação de loteamento com alvará emitido, em solo urbano.	De forma a não interferir com os direitos adquiridos pelo alvará de loteamento n.º 18/1981, e eventual lesão de direitos subjetivos adquiridos por via daquele documento, reajusta-se o zonamento	Com enquadramento Alteração da Planta de Zonamento e demais

Requerente	Sugestão / Observação / Reclamação	Fundamentação da resposta	Enquadramento no Plano
		(Espaço habitacional 3/Espaço Agrícola/UOPG3) pelos limites cadastrais daquele loteamento, com a sua total integração em solo urbano (EH3), dado que não compromete a estratégia global da RPUCC nem o cumprimento das disposições legais.	elementos onde conste aquela representação.
Bruno Ramos	Solicita que o arruamento proposto pelo plano e que lhe atravessa a sua parcela de forma transversal, possa ser objeto de reajustamento para que não inviabilize totalmente a utilização daquela parcela, que teve já um processo aprovado com alvará de construção emitido e que, por vicissitudes várias, ainda não foi edificado.	Ainda que o processo 01/2005/980, para o qual foi emitido o alvará de obras de construção n.º 296/2006, não tenha validade administrativa, por não terem sido iniciadas as obras a que se refere, tendo em conta a sugestão do requerente e reanalisadas as acessibilidades globais previstas, entendeu-se que o Plano pode acolher a sugestão de alteração da rede viária, com a eliminação daquela via, uma vez que a via distribuidora prevista entre a rua João Ruão e rua 1.º de maio é suficiente, quer para estruturar adequadamente a malha urbana desta zona contígua ao núcleo urbano consolidado, quer para assegurar a gestão dos fluxos rodoviários (permitindo minimizar os impactos do tráfego no centro da cidade).	Com enquadramento Alteração da Planta de Zonamento, Planta da Rede Viária, Perfis Transversais e demais elementos onde conste aquela representação.
Maria Negrão	Vem demonstrar a sua “preocupação” com a ocupação prevista pelo plano para uma das suas parcelas, designadamente com rotunda e arruamentos adjacentes, já que também numa outra parcela já cedeu em tempos para a abertura de outro arruamento/infraestrutura da cidade.	A parcela em causa, embora sem localização concreta, encontrar-se-á inserida na UOPG3 a sujeitar à elaboração de Plano de Pormenor com efeitos registais, e designadamente com a repartição de encargos e benefícios para a sua execução, pelo que a proposta a consagrar na área pelo PP, deverá prever a devida compensação de cada um dos seus intervenientes na justa proporção das áreas de cedência e de benefícios com a mesma. Refira-se, ainda, que o Plano atualmente em vigor já previa a execução de uma via estruturante, com localização semelhante à agora proposta.	Sem enquadramento
Aidil Machado	Solicita a integração em solo urbano de uma parcela onde se encontra edificado um armazém, devidamente licenciado.	A parcela em causa encontra-se inserida em RAN, pelo que, e apesar do esforço do Município em inserir a parcela em solo urbano (e obrigatoriamente a desafetar da RAN), a entidade que tutela aquele regime emitiu parecer desfavorável, quer na Conferência Procedimental, quer na Concertação, pelo que não foi possível a sua integração em Solo Urbano.	Sem enquadramento

Requerente	Sugestão / Observação / Reclamação	Fundamentação da resposta	Enquadramento no Plano
Aidil Machado	Solicita a integração em solo urbano de uma parcela contígua à área urbana, junto da EN234-1, na rua Chão do Conde.	A parcela em causa encontra-se inserida em REN e RAN, pelo que e apesar do esforço do Município em inserir a parcela em solo urbano (e obrigatoriamente a desafetar da REN e da RAN), as entidades que tutelam aqueles regimes emitiram parecer desfavorável (CCDRC, DRAPC e APA) no âmbito da Conferência Procedimental, pelo que não foi possível a sua integração em Solo Urbano.	Sem enquadramento
Manuel Simões & Ferreira, Compra e Venda de Imóveis, Lda	Integração de parcela a norte da unidade industrial Gum Chemicals Solutions, em Solo Urbano (Atividades Económicas1) para constituição de lote industrial.	A área em questão encontra-se abrangida pelo Regime da Reserva Ecológica Nacional, no ecossistema “Zona ameaçadas pelas cheias”, que, nos termos do RJREN, considera a edificação um uso incompatível com aquele ecossistema.	Sem enquadramento
Maria Helena de Jesus Meneses	Solicita a integração de uma parcela com informação prévia favorável para construção de edifício comercial na zona EQ26 do PU em vigor.	Tendo em consideração que já foram ultrapassados os prazos previstos na lei, a informação prévia já não se encontra em vigor e, por isso, não constitui um compromisso urbanístico, como tal, não constitui um direito subjetivo a lesar. De realçar que o Município tudo fez para manter esta área em solo urbano, mas que este facto não foi acolhido pelas entidades com tutela na área do ordenamento do território, designadamente a CCDRC, tendo emitido parecer desfavorável.	Sem enquadramento
Helena Sarges	Solicita a integração em solo urbano de uma parcela contígua à área urbana, junto da EN234-1, na rua Chão do Conde.	A parcela em causa encontra-se inserida em REN e RAN, pelo que e apesar do esforço do Município em inserir a parcela em solo urbano (e obrigatoriamente a desafetar da REN e da RAN), as entidades que tutelam aqueles regimes emitiram parecer desfavorável (CCDRC, DRAPC e APA) no âmbito da Conferência Procedimental, pelo que não foi possível a sua integração em Solo Urbano.	Sem enquadramento
José de Oliveira Matias	Solicita a integração de uma parcela junto da EN 234 (inserida na zona EQ26 do PU em vigor).	De realçar que o Município tudo fez para manter esta área em solo urbano, mas que este facto não foi acolhido pelas entidades com tutela na área do ordenamento do território, designadamente a CCDRC, tendo emitido parecer desfavorável.	Sem enquadramento

Data	22/09/2023	Requerente	Anabela dos Reis de Jesus Neto
Exposição / participação			
“Título IV - Uso e Ocupação do Solo / Capítulo III - Solo Urbano - Anexo 1 Em relação ao Estacionamento de Veículos Ligeiros, está previsto: 2 lugares por fogo com tipologia T2 a T6, no caso em que a tipologia está identificada, considero que 2 lugares de estacionamento para a tipologia T2 é de facto muito no caso de edifícios plurifamiliares vai obrigar em muitos casos a construção de 2 pisos de cave e mesmo assim poderá não cumprir este parâmetro. No caso em que não haja identificação da tipologia a área média do fogo inferior ou igual a 90m² só necessita de apenas 1 lugar de estacionamento, ora a área média de um T2 é inferior a 90 m², o que é mais um argumento para considerar que os 2 lugares de estacionamento para um fogo T2 é demasiado. Proponho que o valor considerado seja de 1,5 lugares para os fogos de tipologia T2, igualando o valor estipulado para fogos entre 90 m² e 120 m², embora dificilmente um fogo de tipologia T2 ultrapasse esta área mínima. Acrescento ainda a disparidade entre um fogo T2 e T6 , que pelos valores propostos necessita dos mesmos 2 lugares de estacionamento.”			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
x			
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
x			
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
	x		
Ponderação / Fundamentação			
A norma referida na participação [alínea b), do n.º 1, do artigo 33.º: estacionamento] diz respeito à criação de estacionamento em “novos edifícios e operações de loteamento, de impacte semelhante a loteamento ou de impacte urbanístico relevante”. Considera-se pertinente acolher a sugestão, atualizando o anexo I de forma a transpor as disposições para habitação em moradia unifamiliar e plurifamiliares, tal como definido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva. Assim, serão feitas as alterações a efetuar ao regulamento / Anexo I: Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas viárias.			

Data	26/09/2023		
Requerente	José Guerra Central Quiosque		
Exposição / participação			
Participação 1:			
(...) venho discordar da definição apresentada no mesmo. Pois: já nas normas provisórias da Cidade de Cantanhede, de junho de 1995, na chamada Planta de Zonamento (...) definia que os denominados “terrenos das Mouriscas”, a poente do centro de Cantanhede (Praça Marquês de Marialva), seriam de expansão urbana, terrenos com utilização mista, preponderantemente, habitacional (...) e que se situam a 100 da urbanização e edifícios já existentes, nomeadamente na rua dos Esticadinhos, a 20 metros das estufas florais, a 100 do Pavilhão Evaristo Cruz, a menos de 100 da urbanização mais recente, paralela ao pavilhão Evaristo Cruz, Plano esse com estradas e praças bem definidas, como se vê nas plantas que apresento e publicado em Diário da República. Agora (...) fui informado que os terrenos em causa onde se insere um meu, não estavam definidos como zona urbana, mas apenas “entalados” entre zonas urbanas, a sul, a norte e a nascente, o que no meu entendimento não assumem qualquer expansão urbana numa central da cidade de Cantanhede, a cerca de 500 metros da Praça Marquês de Marialva, pelo que solicitava, se possível, uma reunião com V. Ex.^a ou com os serviços responsáveis pelo futuro plano para poder esclarecer e contribuir para que os ditos terrenos sejam parte integrante da zona urbana da cidade de Cantanhede e para que a expansão urbanística seja mais coerente com o futuro da cidade.”			
Participação 2:			
“(…) tendo já comunicado à Câmara a minha discordância do previsível futuro plano, em correspondência apoiada pelos projetos / planos elaborados e aprovados pela CM Cantanhede, em 2005, venho agora, reafirmar a não aprovação do já referido projeto / plano com a fundamentação que junto dos despachos camarários de 09/09 e 08/05, onde se explana, pela Câmara Municipal, o uso do terreno para habitação nas zonas ZUE-U e ZUE-P com informação sobre os pisos e as demarcações para a zona natural e para estradas (....), documentos que junto para melhor reflexão sobre o assunto a fim de contemplar os ditos terrenos em zonas urbanas no futuro PDM.”			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
x			x
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
		x	
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
x			
Ponderação / Fundamentação			
Foram prestados esclarecimentos ao requerente, presencialmente, conforme solicitado. A parcela identificada pelo requerente, localizada a oeste da Vala do Juncal, encontra-se, parcialmente, classificada como solo rústico – espaço agrícola (abrangida pela UOPG3) na proposta do Plano agora submetida a discussão pública, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação em vigor, e parte da mesma encontra-se fora da área de intervenção do Plano. O capítulo IV do Título IV – uso e ocupação do solo – do Regulamento da RPUCC estabelece as normas aplicáveis ao solo rústico e o artigo 47.º especifica o regime e ocupação do solo nos Espaços Agrícolas (no qual se integra parte da parcela identificada). Ainda o artigo 56.º define os objetivos e instrumentos de execução das UOPG, sendo que para a área em causa, no seu n.º 7, admite a reclassificação do solo rústico para urbano através da elaboração de Plano de Pormenor com efeitos registais, nos termos previstos da legislação aplicável. Mais se informa que, na 1ª versão apresentada em Conferência Procedimental, propôs esta Câmara, a manutenção das áreas			

urbanizáveis, e a sua classificação como Solo Urbano - Espaço de Atividades Económicas 2. No entanto, esta pretensão não obteve parecer favorável e conforme expresso no parecer da CCDRC: “assume particular evidência a ampliação muito significativa dos espaços de atividades económicas, quer à custa do solo urbanizável definido no PDM e no PU em vigor, quer de solo rústico a reclassificar, quase triplicando a área da atual zona industrial. (...). Com efeito, o n.º 2 do artigo 199º do RJIGT, na redação aprovada pelo D.L. n.º 25/2021, de 29/03, veio clarificar que a inclusão, nos planos territoriais, das regras de classificação e qualificação do solo previstas neste diploma, deve abranger todo o território concelhio, o que inclui o solo urbano em vigor, que deve também ser objeto de ponderação. Essa ponderação e a consequente classificação do solo, deve atender ao disposto no RJIGT e aos critérios estabelecidos nos artigos 6º (para a classificação do solo como rústico) e 7º (para a classificação do solo como urbano) do DR n.º 15/2015, de 19/08. **Ou seja, independentemente da classificação atual do solo, só poderá ser classificado como urbano o solo que cumpra os critérios cumulativos estabelecidos no referido artigo 7º, o que não parece ser o caso nas áreas de solo urbanizável agora classificadas como solo urbano – espaço de atividades económicas, na medida em que não se encontram urbanizadas e não apresentam qualquer ocupação,** conforme é visível na fotografia aérea da página seguinte.”

Assim, houve necessidade de reanalisar o território, tendo presente os critérios de classificação do solo definidos pela legislação atualmente em vigor. O n.º 3 artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, determina que “a classificação do solo como urbano observa, **cumulativamente**, os seguintes critérios:

a) *Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*

b) *Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*

c) *Existência de infraestruturas 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, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;*

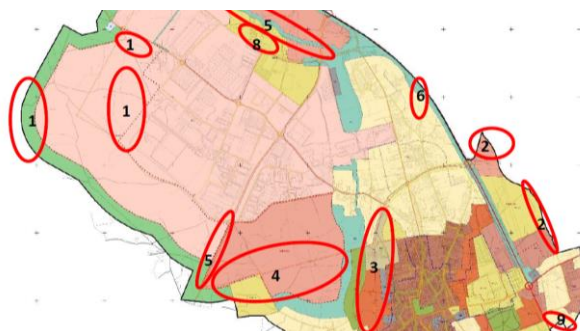
d) *Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*

e) *Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.”*

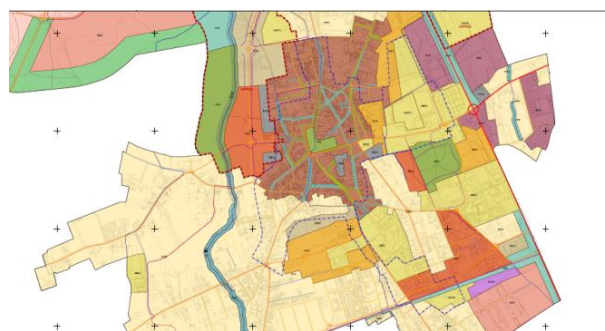
Neste contexto, não existindo qualquer ocupação desta área (edificações, infraestruturas, etc.), nem qualquer compromisso urbanístico, considerou aquela entidade, **não estarem reunidas as condições para a classificação desta área como solo urbano**, de forma imediata, tendo sido, no entanto, proposta a delimitação de uma UOPG, para promover a reclassificação do solo, nos termos previstos pelo RJIGT e artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.



Fonte: CCDRC – Parecer / ata da conferência procedimental (jul. 2022)



Fonte: CMC, Localização das principais alterações à Planta de Zonamento decorrentes dos pareceres das entidades, Relatório de ponderação de pareceres (jan. 2023)

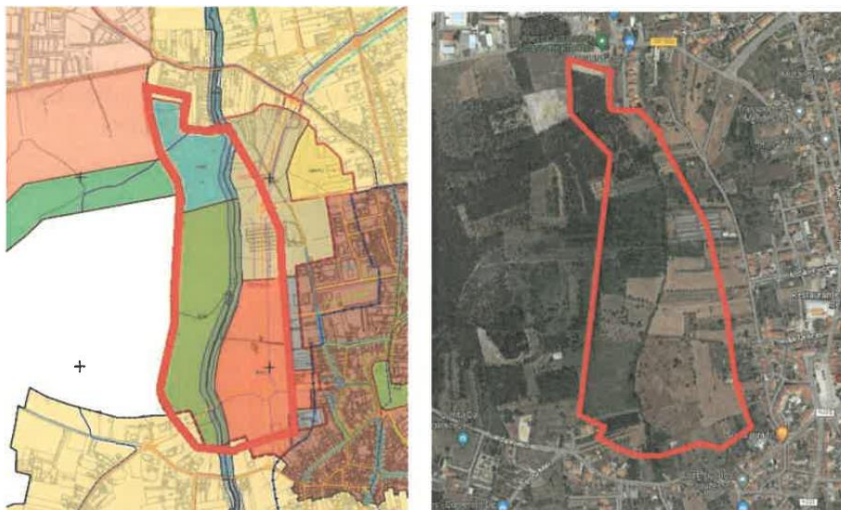


Fonte: CMC, Planta de Zonamento apresentada em concertação (jan. 2023)

Tal como referido no relatório de ponderação de pareceres, “de forma geral, a nova análise global à área de intervenção, articulada com a ponderação da proposta na sequência dos pareceres emitidos, resultou na: (...) (3) **Delimitação da nova UOPG03 na área de colmatação / consolidação das funções urbanas do centro da cidade – Zona Oeste/Mouriscas** – para equipamento

coletivo, infraestruturas, espaços verdes (de recreio e lazer, mas também de proteção e enquadramento – Vala do Juncal) e habitação”; (4) Diminuição dos Espaços de Atividades Económicas (da categoria AE2) – a norte e a este (junto à UOPG2), por via do ajuste da área de intervenção do Plano, bem como na área a sul da zona industrial. (...).”

Em sede de concertação, a CCDRC reforça a mesma posição, referindo que “relativamente à área da UOPG3 — Zona Oeste/Mouriscas, pese embora a CMC tenha fundamentado aquela área a sujeitar à classificação de solo urbano ao abrigo do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, teve a CCDRC o entendimento de que se tratam de áreas com características de solo rústico, cuja reclassificação para o fim pretendido só é possível através da elaboração de plano de pormenor com efeitos registais, devendo ser classificadas como solo rústico, podendo a CMC, se assim pretender, delimitar uma UOPG e estabelecer os respetivos objetivos e programação no regulamento. Assim, foi emitido parecer desfavorável pela CCDRC às propostas de classificação do solo como urbano — espaços habitacionais e espaços verdes, das áreas, de forma geral, identificadas abaixo e inseridas na delimitação a vermelho.”

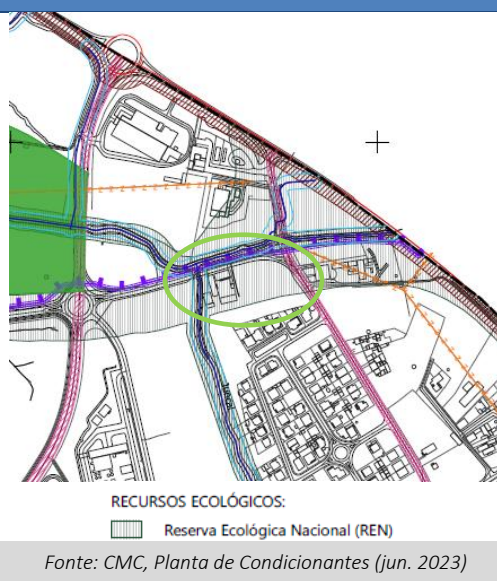


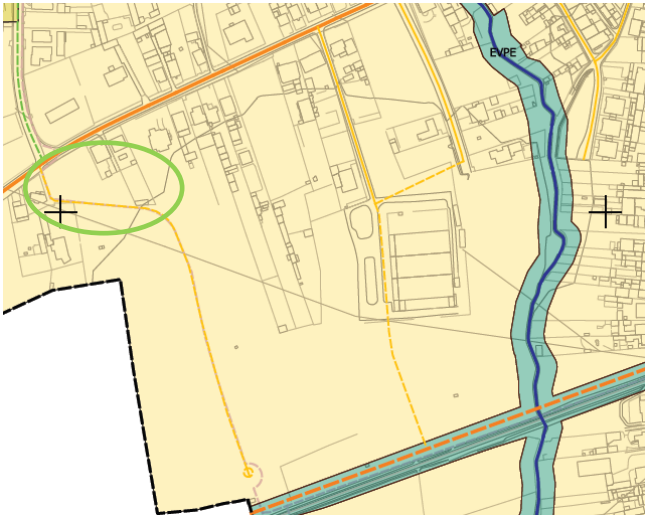
Fonte: CCDRC - Parecer / ata da reunião de concertação (mar. 2023)

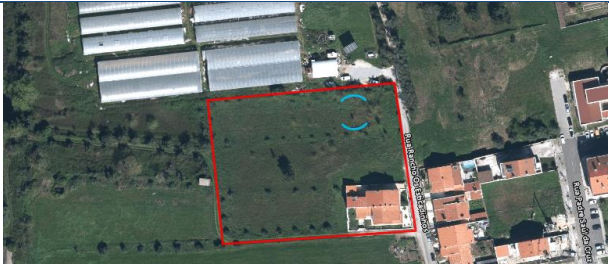
A proposta agora presente a discussão pública traduz as disposições legais em vigor, bem como as recomendações / pareceres da CCDR no decorrer do acompanhamento da revisão do PUCC.

Perante o exposto, a pretensão do requerente, relativa à inclusão da parcela em solo urbano, não reúne condições para ser integrada na proposta, uma vez que, uma opção contrária seria incorrer numa desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis, pelo que, **não existem alterações a efetuar quer à proposta de Plano e sua composição.**

Data	29/09/2023		
Requerente	Manuel Simões & Ferreira, compra e venda de imóveis, Lda.		
Exposição / participação			
“(…) vem solicitar a V/Exas que na atual revisão ao Plano de Urbanização de Cantanhede, em fase de discussão, seja equacionada a possibilidade de incluir na malha urbana a parte do seu terreno que não se encontra inserida, uma vez que: 1. A parcela confronta a sul, com uma das maiores urbanizações da cidade. 2. Confronta a poente com um lote urbano edificado. 3. As restantes confrontações são os arruamentos que servem a parcela. 4. A parcela encontra-se servida das infraestruturas básicas. Pelo atrás descrito, e uma vez que pretende no local efetuar uma operação de loteamento urbano em tudo semelhante ao edificado a sul, Quinta dos Laticínios, vem solicitar a V/Exas a apreciação atenta do atrás solicitado. Pensamos que esta pretensão, para além de ir de encontro aos interesses do proprietário, permitiria a conclusão/remate desta parcela em gaveto, que urbanisticamente me parece fazer todo o sentido, e não menos importante, aumentaria a capacidade construtiva habitacional na cidade, que, conforme é do conhecimento geral, se encontra com enorme carência.”			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
x			
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
		x	
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
x			
Ponderação / Fundamentação			
A parcela identificada pelo requerente localiza-se em solo urbano / Espaço Verde de Proteção e Enquadramento, abrangida pelas condicionantes da Reserva Ecológica Nacional (Zonas Ameaçadas pelas Cheias). O Título II do Regulamento da RPUCC, relativo a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, especifica o regime geral aplicável às áreas abrangidas por servidões, como é o caso da REN. O Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto (na redação atual), que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, explicita, no artigo 2º, que <i>“a REN é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial. A REN é uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas”</i>. Assim, a pretensão é interdita pelo RJREN, tal como expresso nas alíneas a) e b) do n.º 1 artigo 20.º: <i>“nas áreas incluídas na REN são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em: a) Operações de loteamento; b) Obras de urbanização, construção e ampliação; (...)”</i> Deste modo, não existem alterações a efetuar nas peças fundamentais do Plano.			



Data	01/10/2023		
Requerente	Vitor Pato		
Exposição / participação			
“(…) venho por este meio depois de consultar o novo P.U de Cantanhede, saliento o seguinte: Depois de tanto fazerem sofrer os meus pais durante tantos anos, com um projeto de estrada no cruzamento da rua Sá Carneiro, com a rua António da Silva Bronze, que passava por cima do lote n.º 4 do loteamento unifamiliar aprovado para construção, com o alvará n.º 7/86, aniquilando o sonho dos meus pais que com isso deixaram de ter casa em Cantanhede, preferindo ficar por França País onde foram mais bem tratados do que na própria terra. É com estupefação que vejo uma nova estrada passando pelo caminho de inquilinos, e que inevitavelmente nos retirará uma grande área do lote. Somos frontalmente contra a passagem da referida estrada. Em relação ao caminho foi pedido á Câmara o alcatroamento pela Junta de Freguesia, ora os serviços camarários alargaram o caminho que era de 2 metros para em alguns sítios 3,60 m. Logo que possível vou restabelecer a largura do caminho à sua normalidade, a Câmara antes de autorizar as construções, deve-se preocupar com os acessos antecipadamente.”			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
		X	
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
X			
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
		X	
Ponderação / Fundamentação			
O loteamento mencionado pelo requerente localiza-se numa zona qualificada como Espaço Habitacional 4, a sul da qual existe uma área ainda vazia, cuja ocupação e estruturação implica existência de vias de acesso local. Para tal, a proposta do Plano prevê a criação de uma via de acesso local entre a rua Dr. Sá Carneiro e a antiga linha ferroviária, a norte da urbanização Vila d’Alva. No entanto, de forma a não interferir com os direitos adquiridos pelo alvará de loteamento n.º 7/1986 (processo 03/1986/5), reajusta-se o traçado das vias de acesso local. Assim, a poente do referido loteamento mantem-se o acesso / perfil existe, junto à rua Dr. Sá Carneiro. O desenvolvimento da área a sul fica sujeito ao reperfilamento do caminho existente até ao arruamento previsto paralelo à antiga linha ferroviária (perfil 9,70m). A Planta de Zonamento e restantes peças do plano serão atualizadas em conformidade com os novos traçados da rede viária proposta.			
		 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO: QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO: - Espaço Central - C - Espaço Habitacional 1 - EH(1) - Espaço Habitacional 2 - EH(2) - Espaço Habitacional 3 - EH(3) - Espaço Habitacional 4 - EH(4) REDE RODVIÁRIA: - Rodovia Principal (V1) - Rodovia Distribuidora (V2) - Rodovia Distribuidora Prevista (V2) - Rodovia de Acesso Local (V3) - Rodovia de Acesso Local Prevista (V3) - Rodovia de Acesso Local a Reperflar (V3) Fonte: CMC, Planta de Zonamento (jun. 2023)	

Data	03/10/2023	
Requerente	João H. Negrão	

Exposição / participação

“(…) Sou proprietário de um terreno, em 3 artigos, perfazendo uma área total um pouco superior a 5.000 m² (ver Figura 1). O terreno situa-se naquela que é designada, no Plano de Urbanização de Cantanhede ainda em vigor, de ZUE-N (Zona Urbana de Expansão). O terreno identificado por “A”, com cerca de 1500 m², é o **remanescente de uma operação de loteamento**, promovida pelos meus pais por volta de 1982, da qual resultaram dois lotes menores, onde vieram a ser edificadas as duas moradias visíveis na figura, e este, a que **não foi atribuída capacidade construtiva**. Embora o terreno fosse formalmente meu, por doação de meus pais, sempre o reconheci como sua propriedade “de facto” e não interferi no assunto, em sua vida. Não obstante, o lote é urbano e ando há 30 anos (ou desde que há IMI) a pagar a taxa respetiva, sem quaisquer perspectivas de retorno. Cheguei a inquirir a Câmara Municipal de Cantanhede sobre a possibilidade de, sem perda do carácter público da serventia a sul (em baixo, na figura), ser autorizado um acesso ao terreno, que permitisse a construção de uma moradia unifamiliar. Esta pretensão foi, no entanto, indeferida.

O terreno “B”, com uma área aproximada de 1850 m², foi-me deixado em herança, por falecimento dos meus pais, em 2011. Face à impossibilidade de, não obstante estar inserido na ZUE-N, utilizar o terreno “A” para construção, dada a inexistência de acesso autorizado para o efeito, decidi adquirir, em fevereiro de 2023, o terreno “C”, para assim conseguir um terreno contínuo que me permitisse criar o referido acesso. A área deste terreno ronda também os 1850m², e custou-me 85.000€, acrescido de custos administrativos e taxas. Não olhei para esta compra como um investimento, apenas como uma forma de desbloquear um impasse que resultaria na perda de valor praticamente total daquele terreno. Desde aquela compra, tenho os terrenos à venda numa imobiliária, sem prejuízo de, logo que disponha do tempo para o efeito, elaborar um estudo urbanístico e submeter à CMC um pedido de viabilidade.



Figura 1



Figura 2



Figura 3

Por tudo o exposto, foi com alguma apreensão que tomei conhecimento daquela que, à data presente, é a proposta de Revisão

do Plano de Urbanização de Cantanhede, em discussão pública até ao próximo dia 6 de outubro. Nesta proposta, e como visível na parte relevante do zonamento, representada na Figura 2, constata-se que a zona verde marginal ao trecho Poente da variante (ou circular, conforme se aplique), a construir, implicará a perda de cerca de 1000m², ou 20%, da área conjunta dos meus terrenos. Mesmo sem ter em conta o valor intrínseco dos terrenos que detenho há mais tempo, esta ocupação representa, desde logo, um prejuízo próximo de 20.000€, tendo em conta o que paguei pelo terreno “B” há menos de um ano, para parte do qual tive de contrair um empréstimo. Os terrenos são fisicamente delimitados, a sul e a poente por uma serventia/caminho público (Figuras 1 e 3), existente desde sempre (eu andava por lá nos anos 60, aos pardais). Compreendo que considerem urbanisticamente mais agradável orlar a futura variante poente de uma zona verde, mas tenho dificuldade em entender porque razão não bastam os cerca de 30m existentes entre o limite desta via e o caminho referido – como visível na Figura 1 – e é necessário consumir uma faixa de cerca de 15m dos meus terrenos, limitando fortemente a possibilidade de, no respeito pelo Regulamento de Urbanização de Cantanhede, eu fazer o seu aproveitamento em profundidade.

Mais considero que a correção deste traçado não obsta a que, em sede de licenciamento de loteamento urbano, possa ser negociada com a Câmara de Cantanhede a localização das áreas de cedência ao município, que poderão estar, no todo ou em parte, em linha com o previsto nesta Proposta, mas sem um caráter tão definitivo e lesivo para as minhas justas expectativas.

Tendo feito o possível para manter esta exposição no domínio dos factos objetivos, não posso deixar de referir, no entanto, um aspeto pessoal da máxima relevância. Tenho 65 anos e já não me movem os ganhos patrimoniais. No entanto, tenho 2 filhos a iniciar a vida adulta e a viver em Lisboa e na Holanda e, não seja uma ajuda que possa dar-lhes, nunca conseguirão comprar a sua casa, ou passarão a vida a pagá-la. Este é o único património de que disponho, para poder ajudá-los em vida.

Quase a terminar, e porque me parece justo, devo referir que quase tudo o que anteriormente referi, incluindo o aparte pessoal, se aplica em boa medida ao terreno confinante a norte com o meu e aos seus proprietários(a)s, Eng.º Luís Fonseca Jorge e irmãs. Sendo amigos de longa data, temos considerado, desde há anos, proceder a um loteamento conjunto dos nossos terrenos, com o objetivo de aproveitarmos sinergias e conseguirmos um conjunto urbanisticamente mais harmonioso. Consideramos, de facto, que a zona tem todas as condições para se tornar uma área residencial de referência em Cantanhede. Sendo engenheiro agrónomo e tendo como atividade a produção de flores, nas estufas visíveis na Figura 1, esse plano tem sido mantido em stand-by pela sua necessidade de manter essas instalações até à idade de reforma, a ocorrer dentro de uns 3 anos. Com a nova Proposta urbanística, segundo a minha interpretação da planta de zonamento, ele incorrerá na perda de uma faixa de terreno semelhante à minha, com perdas patrimoniais e de expectativas equiparáveis. Será irónico que, para não ter perdido o rendimento de três anos de trabalho, acabe por sofrer essa perda por via administrativa.

Em conclusão, e esperando der deixado os meus pontos de vista suficientemente claros, venho solicitar a V. Ex^{as}, e demais entidades decisoras do que será o futuro Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, que considerem alterar a versão atualmente em Discussão Pública. Em concreto, **solicito que seja redefinido o limite da orla verde marginal da variante/circular, de modo a coincidir com o limite poente dos meus terrenos, ancestralmente definido por uma serventia/caminho público existente, assim salvaguardando os meus legítimos interesses, sem prejuízo urbanístico mensurável.**”

Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
x			
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
x			
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
		x	
Ponderação / Fundamentação			
A área identificada pelo requerente encontra-se, parcialmente, classificada como solo urbano – espaço habitacional 3 e a parte oeste, como solo rústico – espaço agrícola, inserida na UOPG3, na proposta do Plano agora submetida a discussão pública, de acordo com as disposições legais em vigor, bem como as recomendações / pareceres da CCDRC (e outras entidades) no decorrer do acompanhamento da RPUCC – conferência procedimental e concertação. O capítulo III do Título IV – uso e ocupação do solo – do Regulamento da RPUCC estabelece as normas aplicáveis ao solo urbano. A secção III e, em particular o artigo 39.º especifica o regime e ocupação do solo nos Espaços Habitacionais (no qual se integra parte da parcela identificada pelo requerente). O capítulo IV estabelece as normas aplicáveis ao solo rústico e o artigo 47.º especifica o regime e ocupação do solo nos Espaços Agrícolas (no qual se integra parte da parcela identificada pelo requerente).			

Ainda o artigo 56.º define os objetivos e instrumentos de execução das UOPG, sendo que para a área em causa, no seu n.º 7, admite a reclassificação do solo rústico para urbano através da elaboração de Plano de Pormenor com efeitos registais, nos termos previstos da legislação aplicável.

Na 1ª versão apresentada em conferência procedimental, propunha-se a manutenção das áreas urbanizáveis classificadas como solo urbano – espaços habitacionais. No entanto, esta pretensão obteve não teve parecer favorável por parte das entidades que acompanharam o plano, tal como expresso no parecer da CCDRC: *“assume particular evidência a ampliação muito significativa dos espaços de atividades económicas, quer à custa do solo urbanizável definido no PDM e no PU em vigor, quer de solo rústico a reclassificar, quase triplicando a área da atual*

zona industrial. (...). Com efeito, o n.º 2 do artigo 199º do RJIGT, na redação aprovada pelo D.L. n.º 25/2021, de 29/03, veio clarificar que a inclusão, nos planos territoriais, das regras de classificação e qualificação do solo previstas neste diploma, deve abranger todo o território concelhio, o que inclui o solo urbano em vigor, que deve também ser objeto de ponderação. Essa ponderação e a consequente classificação do solo, deve atender ao disposto no RJIGT e aos critérios estabelecidos nos artigos 6º (para a classificação do solo como rústico) e 7º (para a classificação do solo como urbano) do DR n.º 15/2015, de 19/08. Ou seja, independentemente da classificação atual do solo, só poderá ser classificado como urbano o solo que cumpra os critérios cumulativos estabelecidos no referido artigo 7º, o que não parece ser o caso nas áreas de solo urbanizável agora classificadas como solo urbano – espaço de atividades económicas e habitacionais, na medida em que não se encontram urbanizadas e não apresentam qualquer ocupação, conforme é visível na fotografia aérea da página seguinte.”

Assim, houve necessidade de reanalisar o território, tendo presente os critérios de classificação do solo definidos pela legislação atualmente em vigor. O n.º 3 artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, determina que *“a classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:*

a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;

b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

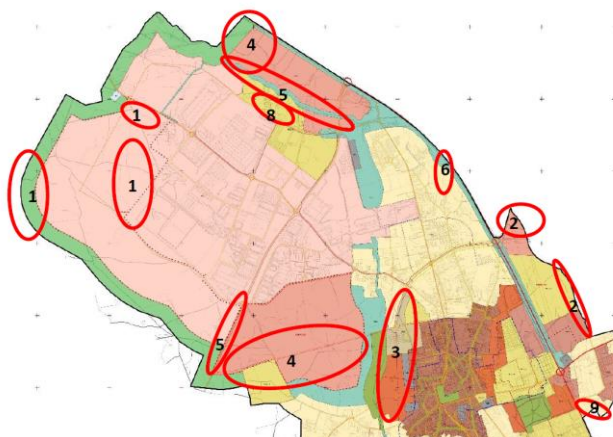
c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

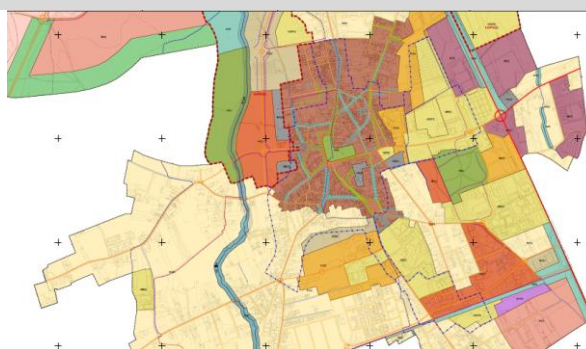
e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação



Fonte: CCDRC - Parecer / ata da conferência procedimental (jul. 2022)



Fonte: CMC, Localização das principais alterações à Planta de Zonamento decorrentes dos pareceres das entidades, Relatório de ponderação de pareceres (jan. 2023)

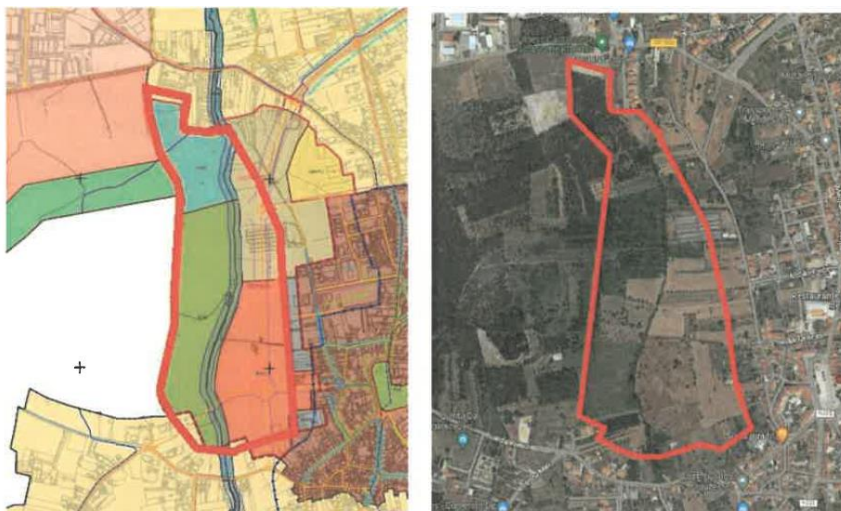


Fonte: CMC, Planta de zonamento apresentada em concertação (jan. 2023)

territorial.”

Neste contexto, não existindo ocupação desta área (edificações, infraestruturas, etc.), **não estão reunidas as condições para a classificação desta área como solo urbano**, de forma imediata, tendo sido proposta a delimitação de uma UOPG, para promover a reclassificação do solo, nos termos previstos pelo RJIGT e artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Tal como referido no relatório de ponderação de pareceres, *“de forma geral, a nova análise global à área de intervenção, articulada com a ponderação da proposta na sequência dos pareceres emitidos, resultou na: (...) (3) Delimitação da nova UOPG03 na área de colmatação / consolidação das funções urbanas do centro da cidade – Zona Oeste/Mouriscas – para equipamento coletivo, infraestruturas, espaços verdes (de recreio e lazer, mas também de proteção e enquadramento – Vala do Juncal) e habitação.”*

Em sede de concertação, a CCDRC reforça a mesma posição, referindo que *“relativamente à área da UOPG3 – Zona Oeste/Mouriscas, pese embora a CMC tenha fundamentado aquela área a sujeitar à classificação de solo urbano ao abrigo do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, **teve a CCDRC o entendimento de que se tratam de áreas com características de solo rústico, cuja reclassificação para o fim pretendido só é possível através da elaboração de plano de pormenor com efeitos registais, devendo ser classificadas como solo rústico**, podendo a CMC, se assim pretender, delimitar uma UOPG e estabelecer os respetivos objetivos e programação no regulamento. Assim, **foi emitido parecer desfavorável pela CCDRC às propostas de classificação do solo como urbano – espaços habitacionais e espaços verdes, das áreas, de forma geral, identificadas abaixo e inseridas na delimitação a vermelho.**”* [a parcela do requerente encontra-se parcialmente abrangida por este limite].



Fonte: CCDRC - Parecer / ata da reunião de concertação (mar. 2023)

Uma vez que o ajuste do zonamento pelo limite do loteamento aprovado (alvará n.º 18/1981) e limites cadastrais (com uma profundidade de 10 a 15 metros) não compromete a estratégia global da RPUCC nem o cumprimento das disposições legais, considera-se que a sugestão pode ter enquadramento. Assim, serão feitos pequenos **acertos na Planta de Zonamento**.

No entanto, esclarece-se que o regime de uso de solo estabelecido nos planos municipais **não confere automaticamente direitos de edificação**. O princípio da aquisição gradual das faculdades urbanísticas encontra-se consagrado no artigo 15.º da LBGPPSOTU (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual), segundo o qual a aquisição das faculdades urbanísticas que integram o conteúdo do aproveitamento do solo urbano é efetuada de forma sucessiva e gradual, sujeitando-se ao cumprimento dos ónus e deveres urbanísticos estabelecidos na lei e nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipais aplicáveis. Com base no referido princípio, é possível concluir que o *ius aedificandi* não integra o núcleo essencial do direito de propriedade privada (para efeitos do artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa), mas é uma faculdade atribuída pelo ordenamento jurídico urbanístico (pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal), sendo concretizado e executado posteriormente, em especial através dos **procedimentos de controlo de operações urbanísticas (licenciamento, autorização e comunicação prévia)**, assentes no cumprimento dos princípios de legalidade por aqueles estabelecidos.

Data	04/10/2023		
Requerente	Bruno Ramos		
Exposição / participação			
Ao consultar os instrumentos que compõem a revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (PUCC), constatei que um terreno – do qual sou proprietário – identificado nas Plantas de localização em anexo, tem, como proposto, o traçado de uma via sobre o mesmo. Sendo um terreno urbano e adquirido como tal, que já foi alvo de um projeto de arquitetura aprovado – e que apenas não foi concretizado por ter havido uma mudança de prioridades, aliado ainda ao facto de o traçado proposto atravessar o mesmo a meio, num desenho pouco fluido, com visibilidade reduzida e com a agravante de condicionar irremediavelmente toda a sua capacidade construtiva – primeiro propósito da sua aquisição - sugiro que o traçado seja reformulado, apresentando para isso duas soluções alternativas: 1. Pela extrema Norte do terreno, criando assim um desenho mais fluido ao traçado previsto na sua continuação para Poente e não rasgando o centro do terreno com uma sucessão de curva e contracurva, podendo maximizar o aproveitamento do terreno para possível loteamento com acesso direto ao arruamento; 2. Na continuação do arruamento já existente para Norte – atualmente sem saída – e fazendo a sua ligação ao proposto no PUCC a Nascente na zona verde proposta. Esta última, a todos os níveis mais vantajosa, até por “ferir” muito pouco os terrenos urbanos. O que representa menos custos para o erário público. Acresce ainda o facto de criar uma curva antes de um cruzamento urbano (com boa visibilidade) mas desacelerando assim as velocidades possíveis e mantendo um desenho mais orgânico.			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
x			
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
x			
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
		x	
Ponderação / Fundamentação			
A parcela identificada pelo requerente corresponde a solo urbano – Espaço Habitacional 4 na proposta do Plano agora submetida a discussão pública, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação em vigor. O capítulo III do Título IV – uso e ocupação do solo – do Regulamento da RPUCC estabelece as normas aplicáveis ao solo urbano. A secção III e, em particular o artigo 39.º, especifica o regime e ocupação do solo nos Espaços Habitacionais. Analizado o processo 01/2005/980, para o qual foi emitido o alvará de obras de construção n.º 296/2006, verificou-se que as obras não foram iniciadas. No entanto, tendo em conta sugestão do requerente e reanalisadas as acessibilidades globais previstas, entende-se que o Plano pode acolher a sugestão de alteração da rede viária, uma vez que a via distribuidora prevista entre a rua João Ruão e rua 1.º de maio é suficiente, quer para estruturar adequadamente a malha urbana desta zona contígua ao núcleo urbano consolidado, quer para assegurar a gestão dos fluxos rodoviários (permitindo minimizar os impactos do tráfego no centro da cidade). Perante o exposto, introduzem-se alterações na Planta de Zonamento - rede viária proposta.			

Data	04/10/2023		
Requerente	Maria Negrão		
Exposição / participação			
“Na qualidade de herdeiros de Fernando Cêra Negrão, já falecido, vimos por este meio fazer a seguinte observação: O nosso Pai foi proprietário de dois terrenos em Cantanhede, um deles sito nos saraivas que a pedido da Câmara foi feita uma permuta para ligar a rua António Silva Bronze com a 1.º de maio para que os saneamentos da Escola Pedro Teixeira deixassem de ser bombeados para a rua Sá Carneiro. Outro terreno sito nas Mouriscas, artigo 11079 onde se verifica no PU que ficará ocupado com uma rotunda e estrada. Tendo conhecimento da situação e, com a preocupação que nos é devida deixamos esta observação.”			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
	x		
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
		x	
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
x			
Ponderação / Fundamentação			
Embora a requerente não envie planta de localização que permita identificar com precisão a parcela a que se refere, a zona das Mouriscas corresponde à área que, maioritariamente, se encontra classificada como solo rústico – espaço agrícola e sobre a qual se delimita uma UOPG, de forma a assegurar a prossecução dos objetivos de desenvolvimento urbano preconizados para RPUCC, uma vez que, à luz dos critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, atualmente, a zona das Mouriscas ainda não observa os critérios para a classificação do solo como urbano. Tal como expresso no artigo 56.º do Regulamento da RPUCC, “a UOPG3 – Zona Oeste/ Mouriscas é referenciada pelos seguintes objetivos programáticos: a) <u>Delimitação de área a sujeitar a Plano de Pormenor com efeitos registais, com vista à reclassificação para solo urbano, visando a (...) contribuição, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, com a respetiva definição e demonstração da sustentabilidade económica e financeira, respetivos prazos de execução e definição de encargos urbanísticos e condições de redistribuição de benefícios e encargos, (...), nos termos previstos no artigo 72º do RJIGT;</u> b) <u>Estabelecer ligações viárias estruturantes que permitam evitar o atravessamento do núcleo urbano consolidado;</u> c) <u>Reestruturar a propriedade;</u> d) (...); e) (...); f) <u>Colmatar a malha urbana da zona oeste da cidade e reforçar a centralidade e oferta habitacional desta área contígua ao núcleo urbano consolidado (...);</u> g) <u>Estabelecer as regras de ocupação, uso e transformação do solo (...);</u> h) <u>Desenvolver um modelo de oferta habitacional, de tipo multifamiliar e de tipologia variada, no sentido de promover a criação e disponibilidade habitacional, respondendo às carências locais de oferta de habitação (...).”</u> Neste contexto, a execução de ligações viárias estruturantes é essencial para possibilitar o desenvolvimento urbano desta área contígua ao núcleo urbano consolidado, no entanto, e dados os objetivos subjacentes aos mecanismos de execução do plano para esta área, designadamente através de Plano de Pormenor com efeitos registais, onde se definem os encargos e os benefícios dos seus vários intervenientes, certamente que a cedência para efeitos da abertura de arruamentos e outras cedências, deverá ser devidamente compensada em função do desenho urbano a adotar e da “contribuição” para o mesmo, dos seus vários intervenientes. Por fim, refira-se, ainda, que o Plano atualmente em vigor já previa a execução de uma via estruturante, com localização semelhante à agora proposta. Perante o exposto, não existem alterações a efetuar na Planta de Zonamento.			

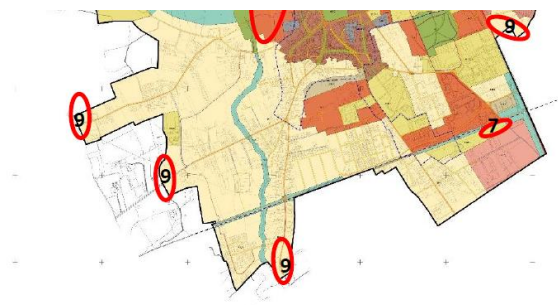
Data	06/10/2023		
Requerente	Aidil Machado		
Exposição / participação			
“Reclamação referente aos artigos situados em Lugar: Várzeas – Rua 1º de Maio, 3060-203 CANTANHEDE sob os Artigos Matriciais 3307 e 3797 (Conforme Caderneta Predial Urbana) No âmbito do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede em fase de consulta pública, cabe-nos enquanto proprietários, questionar sobre a situação em particular. Na área limítrofe da nossa propriedade (constituída por 2 artigos 3307 e 3797 (Anexo 1 e 2) na Rua 1º de Maio também designado por Lugar das Várzeas – Cantanhede, 3060-203 Cantanhede) existem várias construções com base na imagem 1 do Anexo 3. Consta-se na imagem do anexo uma real e franca evolução urbana da zona em questão, sendo a nossa propriedade continuamente referenciada como zona de reserva agrícola. A nossa propriedade, constituída pelos dois artigos, foi-nos vendida pela Caixa Geral de Depósitos (instituição idónea), escriturada em 22 de outubro de 1993 (Anexo 4 - Escritura), como prédios urbanos, já com construção implantada e devidamente licenciada e aprovada pelos serviços da Câmara Municipal de Cantanhede (Alvará de licença nº 33 expedido a 7 de maio de 1993 – conforme folha nº5 da escritura no anexo 4). Compete-nos questionar a razão pela qual, os dois artigos que compõem a propriedade em causa, registados como URBANOS (conforme Certidão das Finanças e Escritura – Anexos 1, 2 e 4), com construção edificada e licenciada, não são considerados no Plano de Urbanização como área urbana. Com base nas imagens no Anexo 3, conseguimos retirar que os alinhamentos dos lotes urbanos têm profundidades diferentes, de acordo com as construções edificadas, sendo no nosso ponto de vista, merecedoras de um olhar mais atento, para permitir uma igualdade de tratamento nas propriedades. No nosso entender, e contribuindo para uma maior equidade e equilíbrio na zona em questão, dever-se-ia considerar a vala, estrada Rua 1º de Maio, limites e profundidades de terrenos subsequentes com construção, como fatores determinantes para o limite urbano desta zona, que assim permanecerá nos próximos anos (até nova revisão P.U.)? Nossa proposta na Figura 2 do Anexo 3. Esta nossa exposição, trata-se não só de solicitar esclarecimento de uma evidência (artigos urbanos numa mancha excluída desse perímetro urbano), como também questionar sobre os limites existentes, que no fundo manterá um limite “retalhado” e não a um limite com uma mancha uniforme (conforme a nossa proposta na figura 2 do Anexo 3). Esperamos conseguir com base na informação exposta, esclarecer e suscitar uma análise da Vossa parte que permita a possível alteração.”			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
		x	x
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
		x	
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
x			
Ponderação / Fundamentação			
A parcela identificada pelo requerente encontra-se classificada como solo rústico – espaço agrícola na proposta do Plano agora submetida a discussão pública, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação em vigor. Sobre as áreas referidas incide a restrição de utilidade pública da Reserva Agrícola Nacional. O capítulo IV do Título IV – uso e ocupação do solo – do			

Regulamento da RPUCC estabelece as normas aplicáveis ao solo rústico e o artigo 47.º especifica o regime e ocupação do solo nos Espaços Agrícolas (no qual se integra parte da parcela identificada pelo requerente). O Título II do Regulamento da RPUCC, relativo a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, especifica o regime geral aplicável às áreas abrangidas por servidões, como é o caso da RAN.

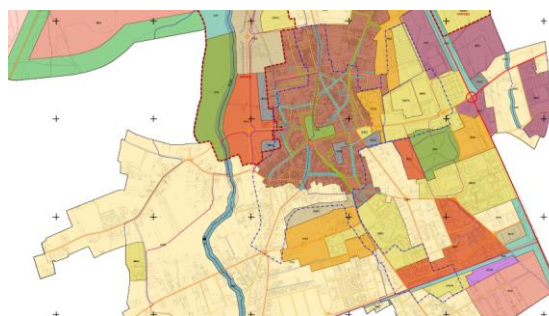
Tal como exposto no artigo 2º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março (na redação atual), que aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, “a RAN é o conjunto das **áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola**. A RAN é uma **restrição de utilidade pública**, à qual se aplica um regime territorial especial, que **estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo**, identificando quais as permitidas tendo em conta os objetivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos.”

Na 1ª versão apresentada em conferência procedimental, propunha-se o aumento da área de intervenção do Plano, passando a abranger a parcela referida e a sua classificação como solo urbano – espaço habitacional, bem como desafetação da RAN. No entanto, esta pretensão obteve não teve parecer favorável. Conforme expresso no parecer da DRAPC: “(...) a proposta de revisão do Plano de Urbanização de Cantanhede não se encontra devidamente justificada de forma a invocar o caráter de exceção com base nos documentos disponibilizados na PCGT, a DRAPC emite parecer desfavorável à proposta de redelimitação da Reserva Agrícola Nacional”.

Assim, houve necessidade de reanalisar o território, tendo presente os critérios de classificação do solo definidos pela legislação atualmente em vigor. Tal como referido no relatório de ponderação de pareceres, “de forma geral, a nova análise global à área de intervenção, articulada com a ponderação da proposta na sequência dos pareceres emitidos, resultou na: (...) (9) Retirou-se da área urbana, as propostas de ampliação do espaço habitacional que colidiam com servidões de RAN e REN e que não faziam parte da área do Pucc em vigor.”



Fonte: CMC, Localização das principais alterações à Planta de Zonamento decorrentes dos pareceres das entidades, Relatório de ponderação de pareceres (jan. 2023)



Fonte: CMC, Planta de Zonamento apresentada em concertação (jan. 2023)

Em sede de concertação com a DRAPC (cuja reunião ocorreu a 29/03/2023), foi novamente proposta a desafetação da RAN da área com construções, visando classificar o solo como urbano, na categoria de Espaço Habitacional 4. No entanto, essa pretensão obteve **parecer desfavorável** e, por isso, não tem enquadramento a sua classificação como solo urbano.

CMC	DRAPC
ID 14 (0,89 ha) Solo rústico / Espaço agrícola -> Solo Urbano / Espaço Habitacional 4 Fundamentação: Integração do solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado e para a promoção da coerência da malha urbana contígua (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	Desfavorável <u>Embora se compreenda a pretensão de incluir na malha urbana do PU de Cantanhede as edificações existentes, também é verdade que não fará sentido prolongar o solo urbano, criando um apêndice.</u>

A proposta agora presente a discussão pública traduz as disposições legais em vigor, bem como as recomendações / pareceres das entidades, entre as quais a DRAPC, no decorrer do acompanhamento da revisão do Pucc.

Deste modo, a pretensão do requerente, de classificação do solo como urbano, **não tem enquadramento Plano e não existem alterações a fazer nas peças fundamentais – Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes.**

Por fim, sobre os registos de prédios urbanos pelas Finanças e Conservatória, esclarece-se que a classificação e definição das coisas imóveis, objeto de relações jurídicas, enquadradas no Código Civil, é distinta do regime de uso do solo estabelecido pelos planos municipais, nos termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (na redação atual), que desenvolve as bases gerais da

política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBGPPSOTU).

“Entende-se por (...) prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro” (cfr. n.º 2 do artigo 204.º do Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro – Código Civil). Por outro lado, de acordo com o artigo 71.º da LBGPPSOT “a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo urbano e solo rústico”, considerando como “a) Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação; b) Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à 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.”

Assim, um imóvel que, nos termos do Código Civil, corresponde a um prédio urbano não tem automaticamente uma classificação de solo urbano, no quadro do Direito do Ordenamento do Território e Urbanismo. Ou seja, a classificação como solo urbano deve cumprir determinados critérios definidos quer pela LBGPPSOTU, quer pelo RJGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual) e outra legislação complementar, como é o caso do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano, em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional) ou regimes jurídicos específicos (na área referida aplicam-se as disposições da RAN).

Data	06/10/2023		
Requerente	Aidil Machado		
Exposição / participação			
"Reclamação referente ao artigo situado em Lugar: Vale Pegas – Rua Chão de Conde, 3060-203 CANTANHEDE sob o Artigo 15312 (Conforme Caderneta Predial Urbana - Anexo 1) No âmbito do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede em fase de consulta pública, cabe-nos enquanto proprietários, expor uma situação ou reclamação, sobre uma propriedade que temos na localização acima indicada, e que à data nos parece um "caso urbanístico" difícil de entender. Quando se vive diariamente em determinada localidade, torna-se mais simples e óbvio perceber que determinadas parcelas de terreno, ao longo dos anos, deixam de ter uma valência agrícola. Se deixaram de ser cultivados há bem mais de uma década, se se encontram envolvidos por construções muito diversas (bombas gasolina, escolas, hotel, prédios, loteamentos, hipermercados - Lidl / Continente - e pavilhões de serviços – conforme imagem no Anexo 2) valerá a pena manterem-se porquê? Questionamos, o que irá ficar a fazer esta "ilha de terreno agrícola" no meio de uma zona densa urbanística, com uma circulação automóvel muito intensa (a mais intensa de Cantanhede), onde só se estacionam carros durante a Expofacif? Esta situação em particular, parece demasiado evidente. Dado já estar criada uma mancha urbana como descrita, com a densidade de tráfego que até fez surgir um Macdonald's, fica a pergunta: faz sentido manter esta mancha/ilha de terreno neste formato? Se em zonas urbanizáveis, ao fim de algum tempo (por falta de uso para esse fim) se inverte a denominação e voltam a ser agrícolas, ou reservas agrícolas... numa situação inversa como é o caso, qual o constrangimento de assumir perante evidências, que determinadas parcelas deixaram de fazer sentido, por tudo o que se foi fazendo na envolvente ao longo dos anos? É nesta medida e com base no que foi descrito e sustentado com imagens, que fazemos o apelo para a Vossa atenção mais detalhada para este ponto da cidade de Cantanhede. Compreendemos e respeitamos que não queiram alargar a "mancha urbana" no seu todo, mas em situações como esta que já está integrada por natureza na mesma, porquê manter as exceções?			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
		x	
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
		x	
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
x			
Ponderação / Fundamentação			
A parcela identificada pelo requerente encontra-se fora da área de intervenção do Plano. A classificação do solo como urbano obedece a critérios determinados pela legislação em vigor (LBGPPSOTU, RJIGT, Decreto Regulamentar), assentes nos princípios de "economia e eficiência, assegurando a <u>utilização racional e eficiente dos recursos</u> naturais e culturais, bem como a <u>sustentabilidade ambiental</u> e financeira das opções adotadas pelos programas e planos territoriais", e de "<u>desenvolvimento sustentável, que obriga à satisfação das necessidades do presente sem comprometer as das gerações futuras</u>, para o que concorrem a preservação de recursos naturais e a herança cultural, a capacidade de produção dos ecossistemas a longo prazo, o ordenamento racional e equilibrado do território (...)" (n.º 1 e 2 do art.º 3 da LBGPPSOTU). Assim, o facto de determinadas parcelas de terreno, classificadas como solo rústico, se localizarem na proximidade de solo edificado / urbano ou de não estarem a ser aproveitadas as suas potencialidades para atividades agrícolas não lhe confere			

automaticamente a possibilidade de classificação como solo urbano. Para tal, é necessário que cumpram os critérios previstos na lei e/ou que não estejam sujeitas às prescrições de outros regimes específicos / restrições de utilidade pública.

No que diz respeito ao caso específico apresentado pelo requerente, sobre a área identificada **incidem as restrições de utilidade pública da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional**, regimes que procuram contribuir para a ocupação e o uso sustentáveis do território.

Tal como exposto no artigo 2º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março (na redação atual), que aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, “a RAN é o conjunto das **áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola**. A RAN é uma **restrição de utilidade pública**, à qual se aplica um regime territorial especial, que **estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo**, identificando quais as permitidas tendo em conta os objetivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos.”

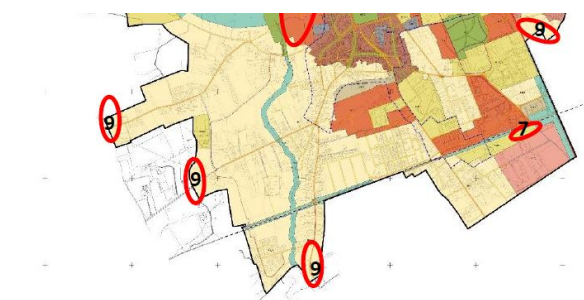
O Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto (na redação atual), que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, explicita, no artigo 2º que “a REN é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das **áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial**. A REN é uma **restrição de utilidade pública**, à qual se aplica um regime territorial especial que **estabelece um conjunto de condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo**, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas”.

Embora na 1ª versão do Plano apresentada a conferência procedimental tenha sido proposta a inclusão desta área no limite do solo urbano e a sua exclusão destes regimes, esta obteve parecer desfavorável de diversas entidades:

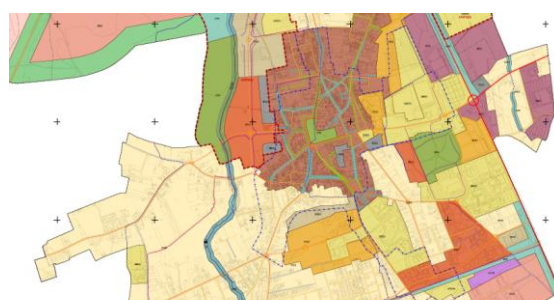
- CCDRC: “no que respeita à proposta E203, emite-se parecer desfavorável, porquanto não é possível enquadrar e promover alterações à REN no âmbito do presente procedimento, pois tal implicaria a elaboração de uma nova delimitação da REN com base nas OENR”
- DRAPC: “as áreas agora propostas já o tinham sido no processo de alteração do PDM. Nesse procedimento obtiveram parecer DESFAVORÁVEL. Com as áreas disponíveis no PU atual, não encontramos justificação para estas exclusões”
- APA: “a mancha encontra-se na tipologia da REN: AMI. A maioria da área não se encontra comprometida, continua a ser assegurada a função da tipologia REN, não se encontra demonstrada a necessidade da sua exclusão. Desfavorável”

Neste contexto, houve necessidade de reanalisar o território, tendo presente os critérios de classificação do solo definidos pela legislação atualmente em vigor, bem como as restrições de utilidade pública e, consequentemente, reformular a proposta. Verifica-se, assim, que na área em questão são cumpridos os critérios para a classificação do solo como rústico, entre os quais “a) reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal (...); c) Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação; d) Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano (...).”

Tal como referido no relatório de ponderação de pareceres, “de forma geral, a nova análise global à área de intervenção, articulada com a ponderação da proposta na sequência dos pareceres emitidos, resultou na: (...) (9) Retirou-se da área urbana, as propostas de ampliação do espaço habitacional que colidiam com servidões de RAN e REN e que não faziam parte da área do PUCC em vigor.”



Fonte: CMC, Localização das principais alterações à Planta de Zonamento decorrentes dos pareceres das entidades, Relatório de ponderação de pareceres (jan. 2023)



Fonte: CMC, Planta de Zonamento apresentada em concertação (jan. 2023)

A proposta agora presente a discussão pública traduz as disposições legais em vigor, bem como as recomendações / pareceres da CCDR, APA e DRAPC no decorrer do acompanhamento da revisão do PUCC. Perante o exposto, a pretensão do requerente, relativa à inclusão da parcela em solo urbano, não reúne condições para ser integrada e, por isso, **não existem alterações a efetuar nas peças fundamentais do Plano.**

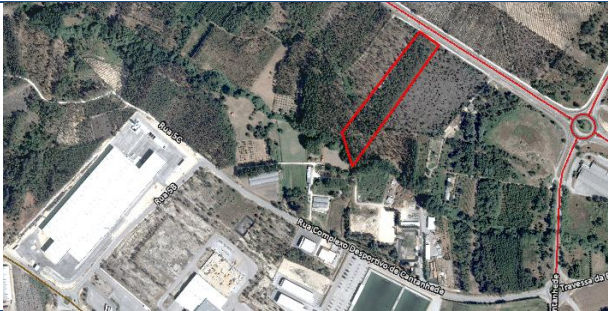
Data	06/10/2023		
Requerente	Manuel Simões & Ferreira, Compra e Venda de Imóveis, Lda		
Exposição / participação			
“Manuel Simões & Ferreira, compra e venda de imóveis, Lda. proprietário da parcela identificada na planta anexa, vem solicitar a V/Exas que na atual revisão ao plano de urbanização de Cantanhede, em fase de discussão, seja equacionada a possibilidade de incluir a sua parcela na Zona designada por AE(1), uma vez que: 1 – A parcela confronta a sul/poente com um lote industrial, onde se encontra uma unidade denominada “Gum Chemical Solutions, SA”. 2 – Confronta a norte/poente com os arruamentos. 4 – A parcela encontra-se servida das infraestruturas básicas. Pensamos que esta pretensão, para além de ir de encontro aos interesses do proprietário, permitiria urbanisticamente a conclusão/remate desta parcela em gaveto, bem como possibilitar a edificação de pelo menos mais uma unidade na Zona AE(1) de Cantanhede.”			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
x			
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
		x	
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
x			
Ponderação / Fundamentação			
A parcela identificada localiza-se em solo urbano / Espaço Verde de Proteção e Enquadramento, sobre a qual incidem as condicionantes da Reserva Ecológica Nacional (Zonas Ameaçadas pelas Cheias). O Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto (na redação atual), que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, explicita, no artigo 2º, que <i>“a REN é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial. A REN é uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas”</i>. Assim, a pretensão é interdita pelo RJREN, tal como expresso nas alíneas a) e b) do n.º 1 artigo 20.º: <i>“nas áreas incluídas na REN são <u>interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em: a) Operações de loteamento; b) Obras de urbanização, construção e ampliação; (...).</u>”</i> Deste modo, a pretensão do requerente não tem enquadramento no Plano e não existem alterações a efetuar nos elementos fundamentais.			



RECURSOS ECOLÓGICOS:

 Reserva Ecológica Nacional (REN)

Fonte: CMC, Planta de Condicionantes (jun. 2023)

Data	06/10/2023		
Requerente	Maria Helena de Jesus Meneses		
Exposição / participação			
"(...) vem na qualidade de representante e proprietária de um terreno sito na EN234, em Cantanhede identificado na planta em anexo, inserido na zona EQ26, e em sequência das possíveis alterações ao futuro Plano de Urbanização, que se encontra em fase de consulta, vem expor a V/Exas o seguinte: De acordo a viabilidade emitida por essa Exma. Câmara Municipal em 08-01-2021, a qual mereceu parecer favorável, continua a pretender a requerente levar a efeito a construção de um edifício no local, encontrando-se o mesmo em fase de projeto. A construção pretendida dá cumprimento aos parâmetros constantes do Plano de Urbanização de Cantanhede, "Zonas de Equipamento, Zona EQ 26 Equipamento Hoteleiro, Comercial e Serviços" de acordo com o PU de Cantanhede. Assim, e uma vez que se prevê alterações ao PU em termos de uso e a possível exclusão da parcela do P.U., vem expor o seguinte: 1 — Trata-se de Um terreno que foi adquirido unicamente porque se encontrar inserido no Perímetro Urbano da Cidade (Zona EQ26). Logo, a possível alteração de uso desfralda completamente as expectativas uma vez que altera e impossibilita a sua utilização para construção. 2 — De acordo com o atual P.U., que data do ano 2000, portanto há pelo menos 23 anos que a minha parcela reúne de acordo com o P.U. elaborado por Essa Exma. Câmara Municipal, capacidade construtiva, uma vez que se insere em Zona EQ26 no referido plano. Ao verificar-se a possível alteração de uso, estamos perante um enorme prejuízo para mim e proprietários das restantes parcelas, urna vez que o investimento só foi efetuado, pelo facto de haver por parte dessa Exma. Câmara Municipal a garantia de características urbanas no local. Tratam-se, em minha opinião, de parcelas com uma localização extremamente privilegiada, confrontam com a EN234, ou seja, umas das principais artérias de entrada na cidade, cujo alargamento e desenvolvimento desta zona traria certamente benefícios consideráveis à Cidade. De acordo com o atrás descrito, considero não fazer sentido a alteração de uso das parcelas referidas, inseridas atualmente no Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede."			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
x			
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
		x	
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
x			
Ponderação / Fundamentação			
A parcela identificada pela requerente encontra-se classificada como solo rústico – espaço agrícola na proposta do Plano agora submetida a discussão pública, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação em vigor. O capítulo IV do Título IV – uso e ocupação do solo – do Regulamento da RPUCC estabelece as normas aplicáveis ao solo rústico e o artigo 47.º especifica o regime e ocupação do solo nos Espaços Agrícolas (no qual se integra parte da parcela identificada). Embora tenha sido emitido parecer favorável ao pedido de informação prévia (processo 01/2021/7; decisão comunicada à requerente a 12/01/2021), não foi dada continuidade à pretensão / ao pedido de licenciamento subsequente no prazo legalmente previsto, tal como expresso no n.º 3 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (na redação atual): <u>"o pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia a que se refere o número anterior deve ser efetuado no</u>			

prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia (...).

Tendo em consideração que já foram ultrapassados os prazos previstos, **a informação prévia já não se encontra em vigor e, por isso, não constitui um compromisso urbanístico.** Nos termos do disposto na alínea c) do artigo 100.º do RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação), correspondem a compromissos urbanísticos “(...) os alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor (...).

Esclarece-se também que o regime de uso de solo estabelecido nos planos municipais não confere automaticamente direitos de edificação. O princípio da aquisição gradual das faculdades urbanísticas encontra-se consagrado no artigo 15.º da LBGPPSOTU (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual), segundo o qual a aquisição das faculdades urbanísticas que integram o conteúdo do aproveitamento do solo urbano é efetuada de forma sucessiva e gradual, **sujeitando-se ao cumprimento dos ónus e deveres urbanísticos estabelecidos na lei e nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipais aplicáveis.** Com base no referido princípio, é possível concluir que o *ius aedificandi* não integra o núcleo essencial do direito de propriedade privada (para efeitos do artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa), mas é uma faculdade atribuída pelo ordenamento jurídico urbanístico (pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal), sendo concretizado e executado posteriormente, em especial através dos **procedimentos de controlo de operações urbanísticas (licenciamento, autorização e comunicação prévia).**

Embora na 1ª versão apresentada em conferência procedimental, se tenha proposto a manutenção da área de intervenção do PU em vigor e inclusão novas áreas, esta pretensão obteve não teve parecer favorável. Conforme expresso no parecer da CCDRC: *“assume particular evidência a ampliação muito significativa dos espaços de atividades económicas, quer à custa do solo urbanizável definido no PDM e no PU em vigor, quer de solo rústico a reclassificar, quase triplicando a área da atual zona industrial. (...). Com efeito, o n.º 2 do artigo 199º do RJIGT, na redação aprovada pelo D.L. n.º 25/2021, de 29/03, veio clarificar que a inclusão, nos planos territoriais, das regras de classificação e qualificação do solo previstas neste diploma, deve abranger todo o território concelhio, o que inclui o solo urbano em vigor, que deve também ser objeto de ponderação. Essa ponderação e a consequente classificação do solo, deve atender ao disposto no RJIGT e aos critérios estabelecidos nos artigos 6º (para a classificação do solo como rústico) e 7º (para a classificação do solo como urbano) do DR n.º 15/2015, de 19/08. Ou seja, independentemente da classificação atual do solo, só poderá ser classificado como urbano o solo que cumpra os critérios cumulativos estabelecidos no referido artigo 7º, o que não parece ser o caso nas áreas de solo urbanizável agora classificadas como solo urbano – espaço de atividades económicas, na medida em que não se encontram urbanizadas e não apresentam qualquer ocupação, conforme é visível na fotografia aérea da página seguinte.”*



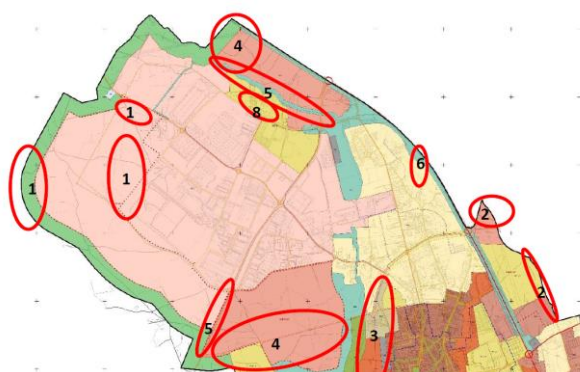
Fonte: CCDRC – Parecer / ata da conferência procedimental (jul. 2022)

Assim, houve necessidade de reanalisar o território, tendo presente os critérios de classificação do solo definidos pela legislação atualmente em vigor. O n.º 3 artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, determina que *“a classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:*

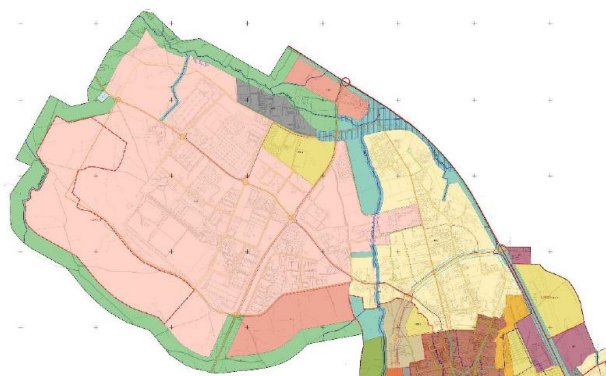
- a) *Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*
- b) *Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*
- c) *Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;*
- d) *Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*
- e) *Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.”*

Neste contexto, **não existindo qualquer ocupação desta área (edificações, infraestruturas, etc.), nem qualquer compromisso urbanístico, não estão reunidas as condições para a classificação desta área como solo urbano.**

Tal como referido no relatório de ponderação de pareceres, “de forma geral, a nova análise global à área de intervenção, articulada com a ponderação da proposta na sequência dos pareceres emitidos, resultou na: (...) (4) Diminuição dos Espaços de Atividades Económicas (da categoria AE2) – a norte e a este (junto à UOPG2), por via do ajuste da área de intervenção do Plano, bem como na área a sul da zona industrial. (...)”



Fonte: CMC, Localização das principais alterações à Planta de Zonamento decorrentes dos pareceres das entidades, Relatório de ponderação de pareceres (jan. 2023)



Fonte: CMC, Planta de Zonamento apresentada em concertação (jan. 2023)

A proposta apresentada a concertação com as entidades que haviam discordado formalmente com as opções do plano na Conferência Procedimental, designadamente a CCDRC, mantinha a área em apreço integrada em Espaço de Atividades Económicas 2, ao que a CCDRC considerou, e registou em Ata o seguinte parecer: “a CCDRC emite parecer favorável à proposta de ampliação da zona industrial de Cantanhede no âmbito do presente PU, com exceção da área identificada com o polígono vermelho na imagem abaixo, que deverá ser mantida em solo rústico dada a sua sensibilidade e por não se justificar mais esta ampliação.”



Fonte: CCDRC - Parecer / ata da reunião de concertação (mar. 2023)

Desta forma, a proposta agora presente a discussão pública traduz as disposições legais em vigor, bem como as recomendações / pareceres da CCDRC no decorrer do acompanhamento da revisão do PUC.

Perante o exposto, a pretensão da requerente, relativa à inclusão da parcela em solo urbano, não reúne condições para ser integrada e, por isso, **não existem alterações a efetuar nas peças fundamentais do Plano.**

Data	06/10/2023		
Requerente	Helena Sarges		
Exposição / participação			
"Reclamação referente ao artigo situado em Lugar: Vale de Pegas – Rua Chão do Conde, 457, 3060-852 CANTANHEDE, sob o artigo 15311 (conforme caderneta predial em Anexo 1). No âmbito do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede em fase de consulta pública, cabe-me enquanto proprietária expor uma situação ou reclamação sobre uma propriedade que tenho na localização acima identificada. De acordo com o art.º 71º, 2, alínea b), do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão territorial, solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à 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. Considerando o desenvolvimento urbanístico da nossa cidade, entre outros fatores, tornou-se claro que a parcela acima identificada, há muito que deixou de ter uma valência agrícola. Atualmente, encontra-se rodeada de edificações urbanas e comerciais, passando a ser um prédio com uma classificação rústica apenas no papel, uma vez que nada à sua volta faz pressupor tal classificação. Pelo contrário, dada a sua localização, é muitas vezes considerado um prédio urbano. Existe uma clara incongruência no que concerne a evolução/desenvolvimento da mancha urbanística da nossa cidade. Existe um claro desenvolvimento urbanístico, com casas a 50m deste prédio, nesse sentido, parece claro que este mesmo prédio deveria sofrer uma reclassificação de rústico para urbano."			
Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
x			
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
		x	
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
x			
Ponderação / Fundamentação			
A parcela identificada pelo requerente encontra-se fora da área de intervenção do Plano. A classificação do solo como urbano obedece a critérios determinados pela legislação em vigor (LBGPPSOTU, RJIGT, Decreto Regulamentar), assentes nos princípios de "economia e eficiência, assegurando a <u>utilização racional e eficiente dos recursos</u> naturais e culturais, bem como a <u>sustentabilidade ambiental</u> e financeira das opções adotadas pelos programas e planos territoriais", e de "<u>desenvolvimento sustentável, que obriga à satisfação das necessidades do presente sem comprometer as das gerações futuras</u>, para o que concorrem a preservação de recursos naturais e a herança cultural, a capacidade de produção dos ecossistemas a longo prazo, o ordenamento racional e equilibrado do território (...)" (n.º 1 e 2 do art.º 3 da LBGPPSOTU). Assim, o facto de determinadas parcelas de terreno, classificadas como solo rústico, se localizarem na proximidade de solo edificado / urbano ou de não estarem a ser aproveitadas as suas potencialidades para atividades agrícolas não lhe confere automaticamente a possibilidade de classificação como solo urbano. Para tal é necessário que cumpram os critérios previstos na lei e/ou que não estejam sujeitas às prescrições de outros regimes específicos / restrições de utilidade pública. No que diz respeito ao caso específico apresentado pelo requerente, sobre a área identificada incidem as restrições de utilidade pública da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, regimes que procuram contribuir para a ocupação e o uso			

sustentáveis do território.

Tal como exposto no artigo 2º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março (na redação atual), que aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, “a RAN é o conjunto das **áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola**. A RAN é uma **restrição de utilidade pública**, à qual se aplica um regime territorial especial, que **estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo**, identificando quais as permitidas tendo em conta os objetivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos.”

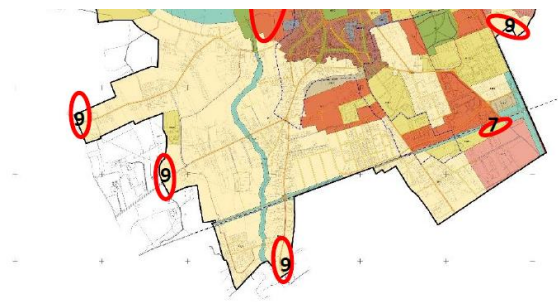
O Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto (na redação atual), que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, explicita, no artigo 2º que “a REN é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das **áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial**. A REN é uma **restrição de utilidade pública**, à qual se aplica um regime territorial especial que **estabelece um conjunto de condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo**, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas”.

Embora na 1ª versão do Plano apresentada a conferência procedimental tenha sido proposta a inclusão desta área no limite do solo urbano e a sua exclusão destes regimes, esta obteve parecer desfavorável de diversas entidades:

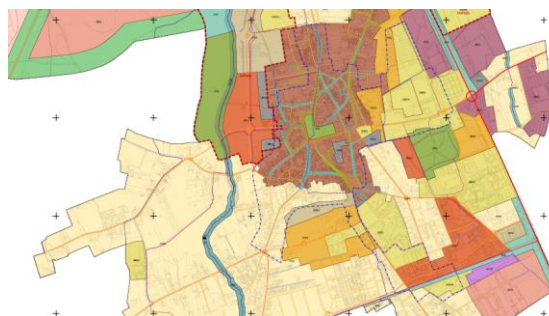
- CCDRC: “no que respeita à proposta E203, emite-se parecer desfavorável, porquanto não é possível enquadrar e promover alterações à REN no âmbito do presente procedimento, pois tal implicaria a elaboração de uma nova delimitação da REN com base nas OENR”
- DRAPC: “as áreas agora propostas já o tinham sido no processo de alteração do PDM. Nesse procedimento obtiveram parecer DESFAVORÁVEL. Com as áreas disponíveis no PU atual, não encontramos justificação para estas exclusões”
- APA: “a mancha encontra-se na tipologia da REN: AMI. A maioria da área não se encontra comprometida, continua a ser assegurada a função da tipologia REN, não se encontra demonstrada a necessidade da sua exclusão. Desfavorável”

Neste contexto, houve necessidade de reanalisar o território, tendo presente os critérios de classificação do solo definidos pela legislação atualmente em vigor, bem como as restrições de utilidade pública e, consequentemente, reformular a proposta. Verifica-se, assim, que na área em questão são cumpridos os critérios para a classificação do solo como rústico, entre os quais “a) reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal (...); c) Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação; d) Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano (...)”

Tal como referido no relatório de ponderação de pareceres, “de forma geral, a nova análise global à área de intervenção, articulada com a ponderação da proposta na sequência dos pareceres emitidos, resultou na: (...) (9) Retirou-se da área urbana, as propostas de ampliação do espaço habitacional que colidiam com serviços de RAN e REN e que não faziam parte da área do PUCC em vigor.”



Fonte: CMC, Localização das principais alterações à Planta de Zonamento decorrentes dos pareceres das entidades, Relatório de ponderação de pareceres (jan. 2023)



Fonte: CMC, Planta de Zonamento apresentada em concertação (jan. 2023)

A proposta agora presente a discussão pública traduz as disposições legais em vigor, bem como as recomendações / pareceres da CCDR, APA e DRAPC no decorrer do acompanhamento da revisão do PUCC.

Perante o exposto, a pretensão da requerente, relativa à inclusão da parcela em solo urbano, não reúne condições para ser integrada e, por isso, **não existem alterações a efetuar nas peças fundamentais do Plano.**

Data	10/10/2023	
Requerente	José de Oliveira Matias	

Exposição / participação

“(…) na qualidade de proprietário do prédio descrito na conservatória do registo predial de Cantanhede artigo n.º 8505 passo a expor:

- 1) Esse prédio foi adquirido com a prerrogativa de possuir qualidade construtiva nomeadamente para uso comercial ou industrial conforme ainda é considerado no atual PDM. **Tendo, entretanto, tido conhecimento que o P.U. em discussão prevê a extinção dessa qualidade, venho contestar essa alteração tendo em conta o pressuposto de que estando paralelo à EN 234 e possuindo essa capacidade construtiva como aliás terá toda a lógica na perspetiva de expansão quer numa entrada norte privilegiada da cidade, quer como contraponto à excessiva concentração de equipamentos do mesmo tipo na entrada sul, a somar proximidade tangencial com a zona industrial.**
- 2) Acresce que tal terreno já foi acentuadamente desvalorizado no passado, quando lhe foi retirado o acesso direto à EN 234, pois nem o acesso em mão lhe foi permitido com a agravante de não ter ficado pavimentado em tapete betuminoso, o acesso alternativo criado, o que já na altura foi dirimido em tribunal conforme peças 1,2 e 3 anexas.
- 3) Num concelho sobejamente reconhecido como de grande dinâmica empresarial esta opção prevista surge completamente em contraciclo, além de prejudicar diretamente 6 ou 7 potenciais investidores, proprietários das parcelas que sempre foram consideradas ótimas para o fim previsto pela visibilidade que aquela faixa oferece. Face ao exposto e até para atenuar o mau efeito estético da recente implantação massiva de painéis solares localizados na faixa oposta da EN 234, venho apelar a uma reavaliação sensata desta situação, permitindo manter no novo P.U. a qualificação ainda em vigor.
- 4) Note-se que num passado recente foi dada viabilidade de construção à Feira Nova para uma grande superfície que iria ocupar exatamente este prédio e o prédio vizinho o que só não veio a concretizar-se por outras razões.
- 5) Creio que uma firme tomada de posição da autarquia pela manutenção ou até alargamento das possibilidades de aproveitar uma faixa paralela a uma via principal, para certos equipamentos só projetariam uma imagem de progresso de Cantanhede além da afirmação da autarquia numa ótica de regionalização.”

Tipo			
Sugestão	Observação	Reclamação	Pedido de esclarecimentos
x			
Decisão			
Com enquadramento no Plano		Sem enquadramento no Plano	
		x	
Alterações a introduzir no Plano			
Sem alterações	Regulamento	Planta de Zonamento	Planta de Condicionantes
x			

Ponderação / Fundamentação

A parcela identificada pelo requerente encontra-se, parcialmente, classificada como solo rústico – espaço agrícola na proposta do Plano agora submetida a discussão pública, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação em vigor, e parte da parcela não se encontra abrangida pela área de intervenção do Plano. O capítulo IV do Regulamento da RPUCC estabelece as normas aplicáveis ao solo rústico e o artigo 47.º especifica o regime e ocupação do solo nos Espaços Agrícolas.

Embora na 1ª versão apresentada em conferência procedimental, se tenha proposto a manutenção da área de intervenção do PU em vigor e inclusão novas áreas, esta pretensão obteve não teve parecer favorável. Conforme expresso no parecer da CCDRC: *“assume particular evidência a ampliação muito significativa dos espaços de atividades económicas, quer à custa do solo urbanizável definido no PDM e no PU em vigor, quer de solo rústico a reclassificar, quase triplicando a área da atual zona industrial. (...) Com efeito, o n.º 2 do artigo 199º do RJIGT, na redação aprovada pelo D.L. n.º 25/2021, de 29/03, veio clarificar*

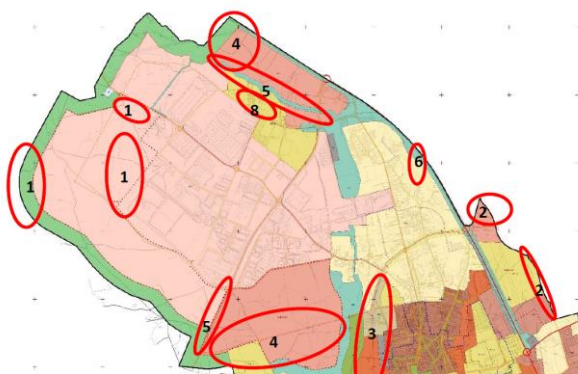
que a inclusão, nos planos territoriais, das regras de classificação e qualificação do solo previstas neste diploma, deve abranger todo o território concelhio, o que inclui o solo urbano em vigor, que deve também ser objeto de ponderação. Essa ponderação e a consequente classificação do solo, deve atender ao disposto no RJIGT e aos critérios estabelecidos nos artigos 6º (para a classificação do solo como rústico) e 7º (para a classificação do solo como urbano) do DR n.º 15/2015, de 19/08. Ou seja, independentemente da classificação atual do solo, só poderá ser classificado como urbano o solo que cumpra os critérios cumulativos estabelecidos no referido artigo 7º, o que não parece ser o caso nas áreas de solo urbanizável agora classificadas como solo urbano – espaço de atividades económicas, na medida em que não se encontram urbanizadas e não apresentam qualquer ocupação, conforme é visível na fotografia aérea da página seguinte.

Assim, houve necessidade de reanalisar o território, tendo presente os critérios de classificação do solo definidos pela legislação atualmente em vigor. O n.º 3 artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, determina que “a classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:

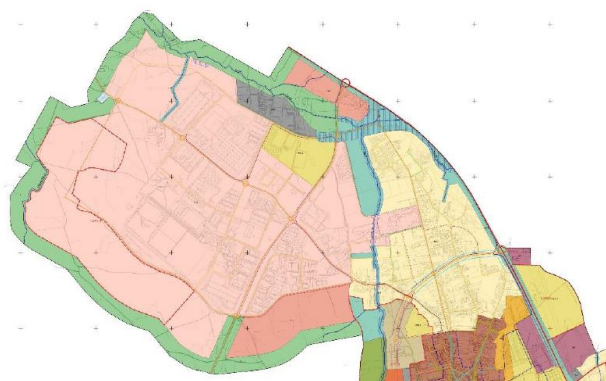
- a) *Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*
- b) *Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*
- c) *Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;*
- d) *Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*
- e) *Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.”*

Neste contexto, **não existindo qualquer ocupação desta área (edificações, infraestruturas, etc.), nem qualquer compromisso urbanístico, não estão reunidas as condições para a classificação desta área como solo urbano.**

Tal como referido no relatório de ponderação de pareceres, “de forma geral, a nova análise global à área de intervenção, articulada com a ponderação da proposta na sequência dos pareceres emitidos, resultou na: (...) (4) Diminuição dos Espaços de Atividades Económicas (da categoria AE2) – a norte e a este (junto à UOPG2), por via do ajuste da área de intervenção do Plano, bem como na área a sul da zona industrial. (...)”



Fonte: CMC, Localização das principais alterações à Planta de Zonamento decorrentes dos pareceres das entidades, Relatório de ponderação de pareceres (jan. 2023)



Fonte: CMC, Planta de Zonamento apresentada em concertação (jan. 2023)

A proposta apresentada a concertação com as entidades que haviam discordado formalmente com as opções do plano na Conferência Procedimental, designadamente a CCDRC, mantinha a área em apreço integrada em Espaço de Atividades Económicas 2, ao que a CCDRC considerou, e registou em Ata o seguinte parecer: “a CCDRC emite parecer favorável à proposta de ampliação da zona industrial de Cantanhede no âmbito do presente PU, com exceção da área identificada com o polígono vermelho na imagem abaixo, que deverá ser mantida em solo rústico dada a sua sensibilidade e por não se justificar mais esta ampliação.”



Fonte: CCDRC - Parecer / ata da reunião de concertação (mar. 2023)

A proposta agora presente a discussão pública traduz as disposições legais em vigor, bem como as recomendações / pareceres da CCDR no decorrer do acompanhamento da revisão do PUCC.

Perante o exposto, a pretensão da requerente, relativa à inclusão da parcela em solo urbano, não reúne condições para ser integrada e, por isso, **não existem alterações a efetuar nas peças fundamentais do Plano.**

4. Alterações introduzidas

Face ao teor das sugestões apresentadas e à sua pertinência, algumas foram consideradas e incorporadas nas peças / elementos fundamentais do Plano:

- Regulamento:
 - Anexo I - Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas viárias: alteração da norma aplicável ao estacionamento para habitação multifamiliar, com tipologia definida, de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março;
 - Anexo II – Quadro-síntese dos parâmetros urbanísticos do Plano: alteração do índice de ocupação do aplicável ao UEE(P1) e UEE(5) (Io de 40% para 50%; e Índice de impermeabilização de 60% para 70%), em consonância com os parâmetros dos restantes equipamentos;
 - Alteração do artigo 50.º, relativo à caducidade da reserva de solo por iniciativa municipal;
 - Anexo III – Planta da rede viária e perfis-tipos.
- Planta de Zonamento
 - Rede viária proposta: supressão das vias ID3 e ID22 e alteração do perfil da ID21 e ID27;
 - Acerto no limite do Espaço Habitacional 3, Espaço Agrícola e UOPG3 (ajuste da profundidade pelo limite de loteamento aprovado e limites cadastrais).