

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

(Versão submetida à deliberação da Câmara Municipal de 29 de maio de 2026)

MAIO DE 2026

ÍNDICE

1. PROCEDIMENTO DA DISCUSSÃO PÚBLICA 2

1.1. Enquadramento 2

1.2. Cronologia

2. DIVULGAÇÃO 4

2.1. Publicação

2.2. Comunicação social e Internet 4

2.3. Sessões públicas de esclarecimento 11

3. DOCUMENTOS DISPONÍVEIS E SUPORTE À PARTICIPAÇÃO 13

3.1. Documentos disponibilizados para consulta 13

3.2. Suporte à participação 14

4. PARTICIPAÇÕES NA DISCUSSÃO PÚBLICA 16

4.1. Síntese das questões identificadas nas participações identificadas 16

4.2. Identificação dos principais temas e assuntos presentes nas participações 16

5. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS 23

5.1. Síntese do resultado da ponderação sobre as participações apresentadas 23

5.2. Justificação (resumida) das alterações ao plano resultantes do processo de discussão pública 44

5.3. Fichas de ponderação das participações apresentadas 45

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Enquadramento e contabilização das participações por tema identificado 20
Tabela 2 - Processo de tomada de decisão 23
Tabela 3 - Lista de participações registadas – Tema/ Síntese/ Decisão 33

Índice de Figuras

Figura 1 – Mapa Interativo da proposta de revisão do PDM de Palmela 13
Figura 2 - Formulário digital disponibilizado no sítio oficial do Município de Palmela na Internet 15
Figura 3 – Participações por Tema 21
Figura 4 – Percentagem de participações por Freguesia 21
Figura 5 – Localização das participações consideradas 22
Figura 6 – Participações por decisão 24

Índice de Siglas e Acrónimos

AEIPRA: Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero

APA: Agência Portuguesa do Ambiente

APPS: Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança

AUGI: Áreas Urbanas de Génese Ilegal

CC: Comissão Consultiva

CCDR-LVT: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CMP: Câmara Municipal de Palmela

FP: Ficha(s) de Participação

GRCH: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico

ICNF: Instituto de Conservação da Natureza e Florestas

LBPPSOTU: Lei de Bases da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo

NAL: Novo Aeroporto de Lisboa

OT: Espaços Turísticos

PDM: Plano Diretor Municipal

PIP: Pedidos de Informação Prévia

PMOT: Planos Municipais de Ordenamento do Território

PROT-AML: Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa

RAN: Reserva Agrícola Nacional

REN: Reserva Ecológica Nacional

RJIGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

SGIFR: Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais

1. PROCEDIMENTO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

1.1. Enquadramento

O presente documento constitui o relatório da ponderação dos contributos apresentados no âmbito da Discussão Pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, dando cumprimento ao disposto no Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). A Discussão Pública constitui a fase prevista no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, que sucede ao período de acompanhamento dos planos municipais e, no caso concreto da revisão do PDM de Palmela, ao período adicional de concertação. Segundo o disposto no n.º 2 do mesmo artigo, tratando-se de um plano diretor municipal, este período não pode ser inferior a 30 dias. Ainda de acordo com o referido artigo 89.º do RJIGT, no seu n.º 3, cabe à câmara municipal ponderar "(…) as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares (…)". Posteriormente, conforme o n.º 6 do mesmo artigo, a câmara municipal "(…) divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elabora a versão final da proposta de plano para aprovação".

1.2. Cronologia

Em 2003, considerando a evolução e transformação das condições socioeconómicas e territoriais, bem como as orientações determinadas a nível regional através da publicação do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, a Câmara Municipal de Palmela (CMP) promoveu um conjunto de reflexões organizadas enquanto Relatório do Estado de Ordenamento do Território (REOT), o qual foi objeto de auscultação e de discussão pública pelo Aviso n.º 893/2004, de 8 de janeiro, publicado no Diário da República n.º 34/2004, II Série, Apêndice n.º 18, de 10 de fevereiro de 2004.

Concomitantemente, procedeu-se à abertura do Concurso Público Internacional para a Revisão do PDM e, posteriormente, à assinatura do contrato de adjudicação.

Ao longo deste processo, vicissitudes várias; nomeadamente as alterações legais decorrentes do novo Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN), Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro e Decreto-Lei n,º 124/2019, de 28 de agosto; da Lei de Bases Gerais da Política Pública de solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014 de 30 de maio; do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio; dos critérios de classificação e qualificação do solo urbano e do solo rústico, bem como das categorias e respetivas subcategorias, definidas pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entre outras alterações ocorridas.

A crise económico-financeira e também social que assolou o país de forma muito acentuada entre 2010 e 2013, teve como consequência o abandono de diversos investimentos públicos e também privados, estruturantes para o território, como seja o NAL – Novo Aeroporto de Lisboa, a Rede Ferroviária de Alta Velocidade, a Terceira Travessia do Tejo, a Plataforma Logística e Multimodal do Poceirão e diversas infraestruturas rodoferroviárias de articulação destes investimentos, obrigando a um reposicionamento geral da Proposta de Plano.

Fruto daquela crise, várias das equipas externas e empresas consultoras que se encontravam a elaborar estudos complementares de carácter obrigatório para suporte ao Plano faliram, não dando continuidade aos trabalhos em curso, o que implicou o desencadear de novos procedimentos para a contratação desses estudos, o que veio a constituir uma dificuldade acrescida no desenvolvimento dos trabalhos de Revisão do PDM.

Em 2019, pelo Aviso n.º 3242/2019, de 5 de fevereiro, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR-LVT), foi publicado no Diário da República n.º 42/2019, Série II, de 28 de fevereiro, a constituição da Comissão Consultiva (CC) da revisão do PDM de Palmela, nos termos definidos pela Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, que regula a constituição, a composição e o funcionamento das CC.

Em 24 de março de 2021 realizou-se a 1.ª reunião da CC da Revisão do PDM de Palmela e em 16 de julho de 2021 a 2.ª reunião desta CC, na qual foram apresentadas as posições das entidades, dando origem ao parecer final da CC à Proposta de Plano e Relatório Ambiental. Nos termos da alínea a) do artigo 20.º da referida portaria, foi extinta a CC, passando-se à fase de Concertação com as entidades, nos termos do artigo 87.º do RJIGT, desenvolvida por iniciativa da CMP.

Na fase de Concertação realizaram-se diversas reuniões bilaterais entre a CMP e as várias entidades que se pronunciaram sobre a Proposta de Plano e o Relatório Ambiental. Sempre que se justificou, foi efetuado o aprofundamento de matérias específicas e atualizada informação, tendo levado à incorporação na Proposta de Plano de diversas matérias de âmbito legal e ainda de algumas das propostas e sugestões das entidades, o que contribuiu para a sua melhoria.

A Delimitação da REN (Bruta) do Município de Palmela que decorreu paralelamente ao processo de revisão do PDM, acarretou inevitáveis implicações no tempo de elaboração da Proposta de Plano, primeiramente pelas suprarreferidas alterações legislativas ocorridas ao RJREN, depois, pelas orientações colocadas em sede de concertação por entidades da tutela, com incidência direta na estabilização de algumas tipologias da REN, só tendo sido possível muito recentemente obter a validação da totalidade das tipologias.

Em 5 de junho de 2024, a Câmara Municipal de Palmela deliberou, por maioria, proceder à abertura do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela, pelo período de 45 dias (úteis), a iniciar-se decorridos 5 dias úteis após a publicação do respetivo aviso no Diário da República.

Em 27 de junho de 2024, com a publicação em Diário da República do Aviso n.º 13122/2024/2, referente à abertura do período de Discussão Pública da revisão do Plano, deu-se início à contagem oficial dessa fase, desde o dia 5 de julho de 2024, decorrendo num prazo de 45 dias úteis, até 6 de setembro de 2024.

A CMP promoveu a divulgação da Discussão Pública, disponibilizou toda a documentação e estabeleceu canais para que, ao longo desse tempo, a população apresentasse contributos relativamente à proposta de revisão do Plano.

Terminado o período para apresentação das participações escritas foram, então, analisados os contributos e reclamações apresentados e ponderada a inclusão de alterações ao Plano.

2. DIVULGAÇÃO

2.1. Publicação

Conforme referido anteriormente, a divulgação oficial da abertura do período de Discussão Pública da revisão do PDM de Palmela foi realizada, formalmente, a 27 de junho de 2024, através da publicação em Diário da República do Aviso n.º 13122/2024/2 (https://files.diariodarepublica.pt/2s/2024/06/123000000/0027600276.pdf), bem como através de edital afixado nos Paços do Concelho (https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/document/file/18565/edital_92_dafrhdaag_2024.pdf).

2.2. Comunicação social e Internet

Complementarmente, foi efetuada a divulgação dessa fase através da comunicação social (vide excertos abaixo) e do sítio oficial do Município de Palmela na Internet (https://www.cm-palmela.pt/viver/planeamento-e-gestao-urbanistica/planos-municipais-de-ordenamento-do-territorio/revisao-do-plano-diretor-municipal-pdm-de-palmela).

In: Jornal do Pinhal Novo, n.º 1259, ano XXVI (11 de junho de 2024), pág. 3

Revisão do Plano Diretor Municipal

APRESENTAÇÃO DO DOCUMENTO IRÁ DECORRER EM TODO O CONCELHO

A abertura do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela foi aprovada por maioria na reunião pública do Executivo de 5 de junho, com os votos a favor da CDU e PS e as abstenções do MCCP e PSD. No âmbito deste processo, o município de Palmela promove, de 20 a 25 de junho, um conjunto de sessões públicas de apresentação da revisão do PDM à população, em todas as freguesias.

O período de discussão pública, durante o qual qualquer interessado vai poder apresentar os seus contributos, terá a duração de 45 dias úteis a contar da publicação do aviso no Diário da República. As datas serão divulgadas em breve e a proposta e todos os documentos associados vão estar disponíveis para consulta em www.cm-palmela.pt e também no Atendimento Municipal.

O PDM atualmente em vigor foi publicado em Diário da República em 1997. Em 2019, deu-se início ao processo de revisão, com a constituição da comissão consultiva, respetivas reuniões, parecer final à proposta de plano e relatório ambiental e fase de concertação com as entidades.





A proposta que vai ser submetida a discussão pública estabelece a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.

Sessões públicas de apresentação da revisão do PDM

20 junho | 20h30
União das Freguesias de Poceirão e Marateca - Parque Mário Bento, Poceirão
21 junho | 20h30
Freguesia de Quinta do Anjo - Sociedade de Instrução Musical
24 junho | 20h30
Freguesia de Pinhal Novo - Associação dos Bombeiros Voluntários
25 junho | 20h30
Freguesia de Palmela - Cine-Teatro S. João

In: O Setubalense, n.º 1317, ano VII, 5.ª série (11 de junho de 2024), pág. 10

ESTRATÉGIA TERRITORIAL

Executivo promove sessões para dar a conhecer revisão do PDM

Reuniões, em cada uma das freguesias, iniciam-se já no próximo dia 20. Documento vai estar em consulta pública dentro em breve

Mário Rui Sobral

DR



A revisão do PDM de Palmela já entrou na sua fase final

O executivo municipal de Palmela vai promover, entre os próximos dias 20 e 25, um conjunto de sessões públicas de apresentação da revisão do Plano Director Municipal (PDM) em todas as freguesias do concelho.

Sempre com início às 20h30, as sessões arrancam dia 20 na União das Freguesias de Poceirão e Marateca, no Parque Mário Bento. A segunda reunião tem lugar, a 21, na Sociedade de Instrução Musical, na freguesia de Quinta do Anjo. Segue-se a apresentação no Pinhal Novo, que vai ter lugar no dia 24 na Associação dos Bombeiros Voluntários. A última sessão do conjunto realiza-se no dia 25, no Cine-Teatro São João, em Palmela.

Na passada quarta-feira, o executivo liderado por Álvaro Balseiro Amaro aprovou a abertura do período de discussão pública da proposta de revisão do PDM, com os votos favoráveis de CDU e PS e as abstenções de MCCP e PSD. "As datas serão divulgadas em breve e a proposta e todos os documentos associados vão estar disponíveis para consulta em www.cm-palmela.pt e também no Atendimento Municipal", indica o município. A discussão pública estará aberta durante "45 dias a contar da publicação do aviso no Diário da República", adianta a autarquia, ao mesmo tempo que lembra que neste período os interessados podem apresentar os seus contributos.

"A proposta que vai ser submetida a discussão pública estabelece a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização colectiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal", sublinha a edilidade, a concluir.

In: Jornal do Pinhal Novo, n.º 1260, ano XXVI (18 de junho de 2024), pág. 2

De 20 a 25 de Junho

AUTARQUIA PROMOVE SESSÕES PÚBLICAS PARA APRESENTAÇÃO DO PDM

A abertura do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela foi aprovada por maioria, com os votos a favor da CDU e PS e as abstenções do MCCP e PSD. No âmbito deste processo, o município de Palmela promove, de 20 a 25 de junho, um conjunto de sessões públicas de apresentação da revisão do PDM à população, em todas as freguesias.

O período de discussão pública, durante o qual qualquer interessado vai poder apresentar os seus contributos, terá a duração de 45 dias úteis, a iniciar-se decorridos cinco dias úteis após a publicação do aviso no Diário da República. As datas serão divulgadas em breve e a proposta e todos os documentos associados vão estar disponíveis para consulta em www.cm-palmela.pt e também no Atendimento Municipal.

O PDM atualmente em vigor foi publicado em Diário da República em 1997. Em 2019, deu-se início ao processo de revisão, com a constituição da comissão consultiva, respetivas reuniões, parecer final à proposta de plano e relatório ambiental e fase de concertação com as entidades.

A proposta que vai ser submetida a discussão pública estabelece a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.



Sessões públicas de apresentação da revisão do PDM

20 junho | 20h30
União das Freguesias de Poceirão e Marateca - Parque Mário Bento, Poceirão

21 junho | 20h30
Freguesia de Quinta do Anjo - Sociedade de Instrução Musical

24 junho | 20h30
Freguesia de Pinhal Novo - Associação dos Bombeiros Voluntários

25 junho | 20h30
Freguesia de Palmela - Cine-Teatro S. João

In: O Setubalense, n.º 1322, ano VII, 5.ª série (18 de junho de 2024), pág. 7



DR

EM TODAS AS FREGUESIAS

Município inicia apresentação da revisão do PDM esta quinta-feira

Sessões arrancam no Parque Mário Bento, em Poceirão. Discussão pública aguarda publicação em Diário da República

A revisão do Plano Director Municipal (PDM) de Palmela vai ser submetida a consulta pública após decorridos cinco dias úteis do aviso a publicar em Diário da República. Mas, antes, os munícipes vão ficar a conhecer, pelo menos, as principais linhas do documento de ordenamento do território, já que o município decidiu promover sessões de apresentação do trabalho, em todas as freguesias, já a partir desta quinta-feira e sempre com início pelas 20h30.

De acordo com o calendário anunciado pelo município, a primeira sessão vai ter lugar na União das Freguesias de Poceirão e Marateca, no Parque Mário Bento, em Poceirão. Segue-se, na sexta-feira, 21, a apresentação na freguesia de Quinta do Anjo, na Sociedade de Instrução Musical. A penúltima sessão está agendada para a próxima segunda-feira, 24, e vai decorrer na freguesia de Pinhal Novo, nas instalações da Associação dos Bombeiros Voluntários. O ciclo de apresentações termina na freguesia de Palmela, com a sessão a realizar-se no Cine-Teatro São João.

A abertura do período de discussão pública da proposta de revisão do PDM foi aprovada pelo executivo municipal na reunião pública do passado dia 5, com votos favoráveis de CDU e PS e abstenções de MCCP e PSD. Nesse âmbito, o município decidiu promover desde já o conjunto de sessões de apresentação do documento em todas as freguesias.

A consulta pública – durante a qual "qualquer interessado vai poder apresentar os seus contributos", lembra a autarquia – vai iniciar-se após cinco dias úteis da publicação do aviso em Diário da República. O prazo para consulta e apresentação de sugestões é de 45 dias úteis. "As datas serão divulgadas em breve e a proposta e todos os documentos associados vão estar disponíveis para consulta em www.cm-palmela.pt e também no Atendimento Municipal", adianta a edilidade.

Ainda segundo o município, a proposta que vai ser submetida a discussão pública "estabelece a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização colectiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos". Isto, integrando e articulando "as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal".

"O PDM actualmente em vigor foi publicado em Diário da República em 1997. Em 2019, deu-se início ao processo de revisão, com a constituição da comissão consultiva, respectivas reuniões, parecer final à proposta de plano e relatório ambiental e fase de concertação com as entidades", sublinha a autarquia, a concluir.

In: Jornal do Pinhal Novo, n.º1261, ano XXVI (25 de junho de 2024), pág. 3

Revisão Plano Diretor Municipal

CONSULTE OS DOCUMENTOS E PARTICIPE

Já estão disponíveis para consulta os documentos relativos ao período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela. O período de discussão pública, durante o qual qualquer interessado vai poder apresentar os seus contributos, terá a duração de 45 dias úteis, a iniciar-se decorridos cinco dias úteis após a publicação do aviso no Diário da República. As datas serão divulgadas em breve.

Recorde-se que o PDM atualmente em vigor foi publicado em Diário da República em 1997. Em 2019, deu-se início ao processo de revisão, com a constituição da comissão consultiva, respetivas reuniões, parecer final à proposta de plano e relatório ambiental e fase de concertação com as entidades.

A proposta que vai ser submetida a discussão pública estabelece a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.

25 junho | 20h30

Freguesia de Palmela - Cine-Teatro S. João

In: O Setubalense, n.º 1327,ano VII, 5.ªsérie (25 de junho de 2024), pág. 8

CINE-TEATRO S. JOÃO RECEBE HOJE SESSÃO

Documentos da revisão do PDM disponíveis no site da autarquia

A documentação da proposta de revisão do Plano Director Municipal de Palmela (PDM) já está disponível para consulta pública no "site" do município, anunciou a autarquia.

O executivo tem vindo a realizar apresentações públicas deste que é o principal instrumento de gestão do território em todas as freguesias do concelho. A iniciativa chega hoje ao fim, com a última de quatro sessões a ter lugar pelas 20h30 no Cine-Teatro São João, em Palmela.

A edilidade lembra que "o período de discussão pública, durante o qual qualquer interessado vai poder apresentar os contributos, terá a duração de 45 dias úteis, a iniciar-se decorridos cinco dias úteis após a publicação do aviso no Diário da República".

A versão que está agora em cima da mesa visa actualizar o PDM em vigor, que foi publicado em Diário da República em 1997. "Em 2019, deu-se início ao processo de revisão, com a constituição da comissão consultiva, respectivas reuniões, parecer final à proposta de plano e relatório ambiental e fase de concertação com as entidades", salienta a autarquia, a concluir.

In: Jornal do Pinhal Novo, n.º 1262, ano XXVI (2 de julho de 2024), pág. 2

De 5 julho a 6 setembro

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL EM DISCUSSÃO PÚBLICA



O período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela vai decorrer de 5 de julho a 6 de setembro.

Durante este período, qualquer interessado pode apresentar as suas participações por escrito, dirigidas ao presidente da Câmara Municipal, utilizando o formulário que vai estar disponível em www.cm-palmela.pt, a enviar por correio eletrónico para pdmparticipacaopublica@cm-palmela.pt (preferencialmente), ou por correio postal registado para Paços do Concelho, Largo do Município, 2954-001 Palmela, ou a entregar em qualquer balcão de Atendimento Municipal.

Os documentos relativos ao período de discussão pública estão disponíveis para consulta em www.cm-palmela.pt, ou presencialmente, no Atendimento Municipal de Palmela, nos Paços do Concelho (dias úteis, das 9h00 às 12h30 e das 13h30 às 16h00).

Recorde-se que o PDM atualmente em vigor foi publicado em Diário da República em 1997. Em 2019, deu-se início ao processo de revisão, com a constituição da comissão consultiva, respetivas reuniões, parecer final à proposta de plano e relatório ambiental e fase de concertação com as entidades.

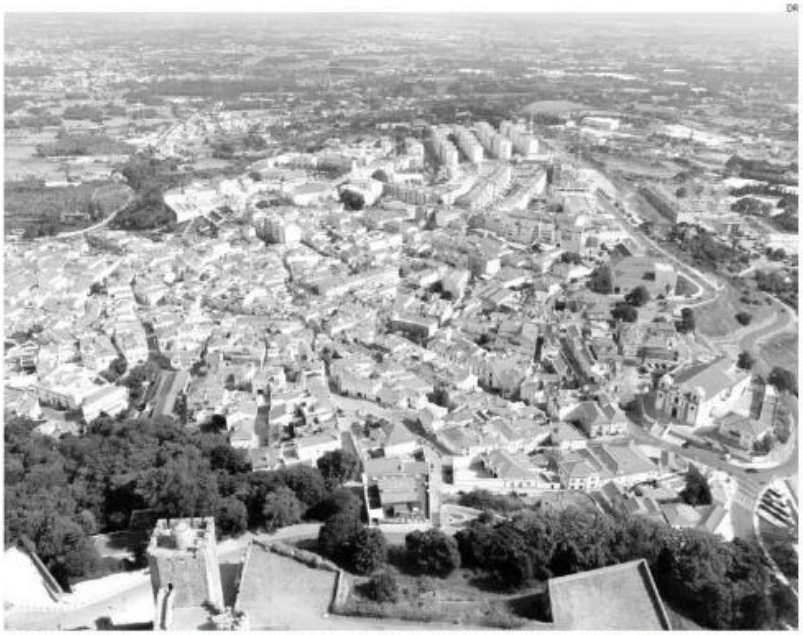
A proposta que vai ser submetida a discussão pública estabelece a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.

In: O Setubalense, n.º 1332, ano VII, 5.ª série (2 de julho de 2024), pág. 7

INFORMAÇÃO DISPONÍVEL NO SITE

Novo PDM em discussão pública a partir da próxima sexta-feira

Álvaro Balseiro Amaro realça carácter inovador e singularidade do documento que, considera, "vai fazer escola"



DR

O novo PDM, documento estratégico para o ordenamento do território, vai estar em discussão pública até 6 de Setembro

É já na próxima sexta-feira, 5, que a proposta de revisão do Plano Director Municipal (PDM) de Palmela vai passar a estar em discussão pública, depois de o aviso de abertura do procedimento ter sido publicado em Diário da República no passado dia 27.

A discussão pública vai decorrer até 6 de Setembro e os interessados vão poder apresentar participações por escrito dirigidas ao presidente da Câmara Municipal de quatro formas: através de preenchimento de um formulário que será disponibilizado no site da autarquia; por envio de correio electrónico (preferencialmente para pdmparticipacaopublica@cm-palmela.pt); por carta registada a enviar para Paços do Concelho, Largo do Município, 2954-001 Palmela; ou por entrega em qualquer balcão de atendimento municipal.

Álvaro Balseiro Amaro, presidente da autarquia, realça o novo instrumento que define o ordenamento do território como "um PDM de quinta geração, que enquadra a nova lei dos solos, a edificação dispersa, entre vários outros aspectos".

"É um novo paradigma. Há uma arrumação das diversas funções, das actividades económicas e das áreas urbanas, com percentagens para equipamentos, zonas verdes e habitação pública", enumera o autarca, ao mesmo tempo que destaca a singularidade do documento de Palmela. "É um PDM muito inovador, com cronogramas que interligam as acções estratégicas com custos e com informação de quem os suporta. É um documento que vai fazer escola. Temos coisas que mais nenhum PDM tem, como corredores florestais, linhas de água, porque Palmela é um território que está no centro da península e tem de fazer a ligação a um conjunto de infra-estruturas", afirma, numa alusão a projectos como o aeroporto para o Campo de Tiro de Alcochete, o comboio de alta velocidade, as pontes sobre o Tejo e as auto-estradas.

Temos coisas que mais nenhum PDM tem, como corredores florestais, linhas de água, porque Palmela é um território que está no centro da península
Álvaro Amaro

Município aposta na participação popular

O edil sublinha que as regras "muito inovadoras" presentes no novo PDM foram já "muito bem acolhidas por diversas entidades", como Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo e Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, entre outras.

A autarquia tem vindo a apostar forte no esclarecimento público e a estimular o envolvimento da população na discussão do instrumento estratégico. A disponibilização de documentação no site do município e a organização de sessões de apresentação pública do novo PDM em todas as freguesias do concelho reflectem, de resto, o esforço do município nesse sentido. E o balanço tem sido positivo. "As sessões de esclarecimento foram importantes para esclarecer as pessoas. Agora, na fase de consulta pública é a altura de as pessoas participarem. Os contributos hão-de merecer atenção e ponderação na versão final. Está a ser um processo participativo e de aprendizagem. Vai haver muita participação na consulta pública", diz o líder do executivo municipal.

Os documentos relativos ao período de discussão pública, além de disponibilizados em www.cm-palmela.pt, podem também ser consultados presencialmente, no Atendimento Municipal de Palmela, nos Paços do Concelho.

In: Jornal do Pinhal Novo, n.º 1263, ano XXVI (9 de julho de 2024), pág. 2

Participe até 6 setembro

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL EM DISCUSSÃO PÚBLICA

O período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela está a decorrer até 6 de setembro.

Durante este período, apresente as suas participações por escrito, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, utilizando o formulário disponível em www.cm-palmela.pt, a enviar por correio eletrónico para pdmparticipacaopublica@cm-palmela.pt (preferencialmente), ou por correio postal registado para Paços do Concelho, Largo do Município, 2954-001 Palmela, ou a entregar em qualquer balcão de Atendimento Municipal.

Os documentos relativos ao período de discussão pública estão disponíveis para consulta em www.cm-palmela.pt ou presencialmente, no Atendimento Municipal de Palmela, nos Paços do Concelho (dias úteis, das 9h00 às 12h30 e das 13h30 às 16h00). Caso já tenha guardado os documentos disponíveis no site, deverá voltar a consultar.



Recorde-se que o PDM atualmente em vigor foi publicado em Diário da República em 1997. Em 2019, deu-se início ao processo de revisão, com a constituição da comissão consultiva, respetivas reuniões, parecer final à proposta de plano e relatório ambiental e fase de concertação com as entidades.

A proposta agora em discussão pública estabelece a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.

In: O Setubalense, n.º 1367, ano VII, 5.ª série (10 de setembro de 2024), pág. 7

ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Discussão pública da revisão do PDM teve 295 participações escritas

Município prepara-se para analisar as sugestões apresentadas durante o período de consulta. Depois será elaborado o respectivo relatório

O período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Director Municipal (PDM) de Palmela terminou na passada sexta-feira, com o município a registar "295 participações escritas".

O processo esteve disponível para consulta e apresentação de sugestões desde 5 de Julho último e motivou ainda uma adesão significativa de munícipes, durante as várias sessões públicas de apresentação do documento.

No total, foram "cerca de 470 pessoas que participaram nas quatro sessões públicas de esclarecimento, realizadas em quatro locais do concelho: Parque Mário Bento (Poceirão), Sociedade de Instrução Musical (Quinta do Anjo), Associação dos Bombeiros Voluntários (Pinhal Novo) e Cine-Teatro São João (Palmela)", lembra a Câmara Municipal, em nota de Imprensa.



A Câmara Municipal diz que "novo" PDM "prevê a construção de mais de 15 mil fogos"

As participações escritas vão ser agora "alvo de análise e de ponderação pela equipa técnica e executivo municipal", adianta a autarquia.

"Seguem-se depois as necessárias concertações com entidades supramunicipais, tais como a Agência Portuguesa do Ambiente e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo. Após esta fase, será enviada resposta a cada participação apresentada, sendo ainda elaborado o Relatório da Discussão Pública", explica a edilidade.

A proposta final será depois submetida a votação na Câmara e na Assembleia Municipal. Após aprovado, o "novo" PDM só entrará em vigor "aquando da sua publicação em Diário da República".

"Depois de vários anos em revisão, a nova proposta vem adequar-se à legislação em vigor, ordenando funções de uso dos solos, reduzindo os perímetros urbanos (com a retirada de áreas urbanizáveis não concretizadas na vigência do PDM em vigor), respeitando os ecossistemas e salvaguardando terrenos com aptidão agrícola para essa mesma função", salienta a edilidade.

A autarquia destaca ainda que o "novo" documento estratégico – que se constitui como instrumento determinante para a gestão do território – "prevê um crescimento sustentável para os próximos anos, permitindo a construção de mais de 15 mil fogos". Além disso, considera, "promove igualmente o ordenamento de funções económicas do concelho", através da "regularização de diversas situações de actividades que, necessitando de ser ampliadas e/ou regularizadas, foram consideradas de interesse económico e social".

O actual PDM vigora desde 1997.

In: Jornal do Pinhal Novo, n.º 1269, ano XXVI (10 de setembro de 2024), pág. 6

Revisão do PDM de Palmela

DISCUSSÃO PÚBLICA TERMINA COM ELEVADO NÚMERO DE PARTICIPAÇÕES

No período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDM) de Palmela, que decorreu entre 5 de julho e 6 de setembro, foram registadas 295 participações escritas.

A este número somam-se a cerca de 470 pessoas que participaram nas quatro sessões públicas de esclarecimento, realizadas em quatro locais do concelho – Parque Mário Bento (Poceirão), Sociedade de Instrução Musical (Quinta do Anjo), Associação dos Bombeiros Voluntários (Pinhal Novo) e Cine-teatro São João (Palmela).

As participações escritas serão agora alvo de análise e de ponderação pela equipa técnica e executivo municipal. Seguem-se depois as necessárias concertações com entidades supramunicipais, tais como a Agência Portuguesa do Ambiente e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

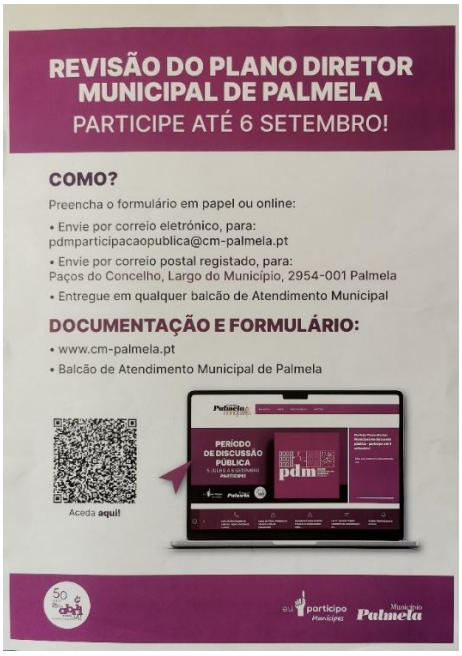
Após esta fase, será enviada resposta a cada participação apresentada, sendo ainda elaborado o Relatório da Discussão Pública. Segue-se a proposta final, a ser aprovada pela Câmara e Assembleia Municipal. O "*novo*" PDM entra depois em vigor aquando da sua publicação em Diário da República.

O PDM atualmente em vigor foi publicado em 1997. Depois de vários anos em revisão, a nova proposta vem adequar-se à legislação em vigor, ordenando funções de uso dos solos, reduzindo os perímetros urbanos (com a retirada de áreas urbanizáveis não concretizadas na vigência do PDM em vigor), respeitando os ecossistemas e salvaguardando terrenos com aptidão agrícola para essa mesma função. Ao mesmo tempo, prevê um crescimento sustentável para os próximos anos, permitindo a construção de mais de 15 mil fogos.

Esta nova versão promove igualmente o ordenamento de funções económicas do concelho. Permite a regularização de diversas situações de atividades que, necessitando de ser ampliadas e/ou regularizadas, foram consideradas de interesse económico e social.



Ainda neste âmbito do processo de discussão pública do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à distribuição de prospetos/*flyers* informativos junto da população, com o objetivo de divulgar o período de discussão pública, os prazos estabelecidos e as formas de participação disponíveis. Estes materiais incluíam informações sobre a duração da consulta pública, os locais e meios de consulta do PDM, bem como as formas ao dispor dos cidadãos para apresentarem contributos, sugestões ou observações. Esta iniciativa visou promover a divulgação alargada do processo e incentivar a participação ativa da comunidade na construção e definição das orientações estratégicas para o desenvolvimento do território.



2.3. Sessões públicas de esclarecimento

A CMP encetou também um ciclo de quatro sessões públicas, uma por cada freguesia, para apresentar à população a proposta de revisão do PDM de Palmela, ainda antes do início formal do período de Discussão Pública do documento, bem como para esclarecer dúvidas, nas seguintes datas:

1) União das Freguesias de Poceirão e Marateca: no dia 20 de junho de 2024, com início às 20h30, no Parque Mário Bento, em Poceirão;
2) Freguesia de Quinta do Anjo: no dia 21 de junho de 2024, com início às 20h30, na Sociedade de Instrução Musical, em Quinta do Anjo;
3) Freguesia de Pinhal Novo: no dia 24 de junho de 2024, com início às 20h30, nas instalações da Associação Humanitária de Bombeiros de Pinhal Novo, em Pinhal Novo;
4) Freguesia de Palmela: no dia 25 de junho de 2024, com início às 20h30, no Cine-Teatro São João, em Palmela.

As sessões realizadas contaram com a presença do Presidente da Câmara Municipal e da equipa técnica responsável pela elaboração da revisão do Plano. Cada sessão foi repartida em duas fases: um primeiro período de apresentação da proposta, com maior enfoque na freguesia à qual a sessão era dedicada, e um segundo destinado a intervenções do público.

Sessão pública de 20 de junho (Poceirão)





Sessão pública de 21 de junho (Quinta do Anjo)




Sessão pública de 24 de junho (Pinhal Novo)





Sessão pública de 25 de junho (Palmela)





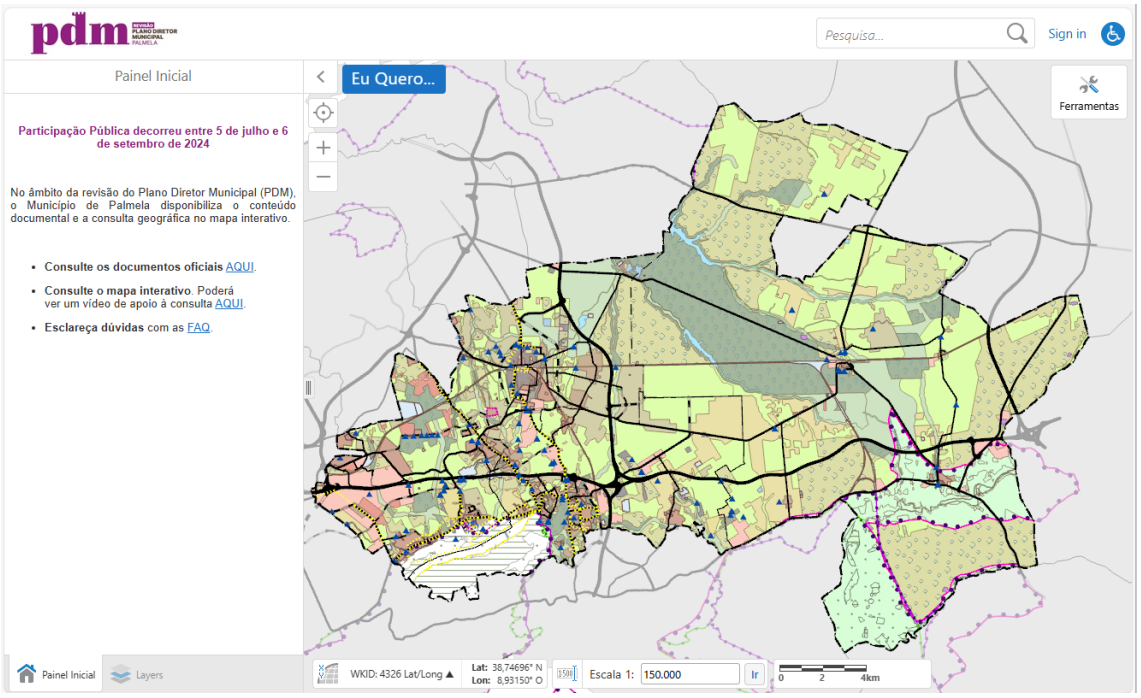
3. DOCUMENTOS DISPONÍVEIS E SUPORTE À PARTICIPAÇÃO

3.1. Documentos disponibilizados para consulta

Os documentos da Proposta de Plano, o Relatório Ambiental, o parecer final da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, as atas da Comissão Consultiva, demais pareceres emitidos e os resultados da concertação, estiveram disponíveis para consulta em formato físico no Atendimento Municipal sito nos Paços do Concelho, Largo do Município, 2954-001 Palmela, nas horas normais de expediente (dias úteis, das 9h00 às 12h30 e das 13h30 às 16h00).

A consulta dos documentos pôde, igualmente, ser feita através da Internet, no sítio oficial da CMP, em https://www.cm-palmela.pt/viver/planeamento-e-gestao-urbanistica/planos-municipais-de-ordenamento-do-territorio/revisao-do-plano-diretor-municipal-pdm-de-palmela, e no Mapa Interativo, https://sig.cm-palmela.pt/MuniSIG/, plataforma que disponibiliza para consulta todas as plantas que constituem o processo de revisão do PDM de Palmela.

Figura 1 – Mapa Interativo da proposta de revisão do PDM de Palmela



Abaixo encontram-se identificados os elementos disponíveis para consulta no âmbito da fase de Discussão Pública do PDM de Palmela.

Elementos Instrutórios:

Comissão Consultiva: Constituição, Reuniões, Pareceres das Entidades e Parecer Final

Relatório de Concertação: Análise e Ponderação dos Pareceres das Entidades

Elementos que constituem o Plano:

Regulamento

Planta de Ordenamento

Planta de Condicionantes

Elementos que acompanham o Plano:

Relatório de Fundamentação

Avaliação Ambiental Estratégica

Programa de Execução e Plano de Financiamento, Monitorização e Avaliação do Plano

Outros elementos que acompanham o Plano:

Planta de Enquadramento Regional

Planta da Situação Existente

Planta e Relatório com indicação dos Compromissos Urbanísticos

Mapa de Ruído

Ficha de Dados Estatísticos

Elementos complementares:

Planta de Equipamentos Coletivos Existentes

Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN)

Carta da Capacidade de Uso do Solo

Carta de Delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Relatório de Riscos Naturais, Tecnológicos e Mistos

Relatório da Rede Natura 2000

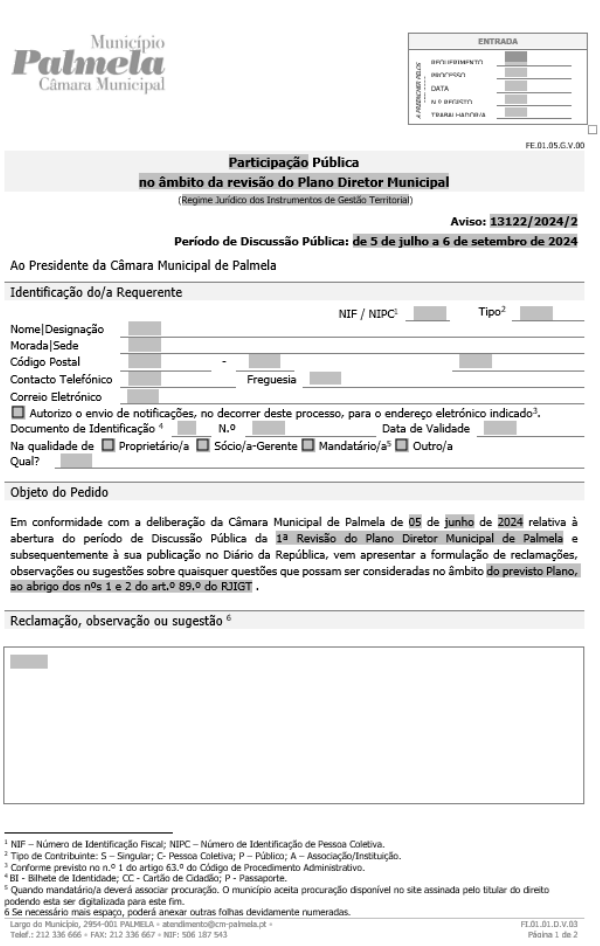
Planta da Rede Viária

Carta Educativa

3.2. Suporte à participação

Consultados os elementos disponíveis, os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões até ao final do período definido para esse efeito, em formato digital, através de formulário disponibilizado no sítio da Internet e enviado para o endereço de correio eletrónico pdmparticipacaopublica@cm-palmela.pt; ou por correio postal registado, para Paços do Concelho, Largo do Município, 2954-001 Palmela; ou, ainda, mediante entrega presencial em qualquer balcão de Atendimento Municipal.

Figura 2 - Formulário digital disponibilizado no sítio oficial do Município de Palmela na Internet



Município Palmela Câmara Municipal

ENTRADA

FE.01.05.G.V.00

Participação Pública
no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal
(Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial)

Aviso: 13122/2024/2

Período de Discussão Pública: de 5 de julho a 6 de setembro de 2024

Ao Presidente da Câmara Municipal de Palmela

Identificação do/a Requerente

NIF / NIPC[1] Tipo[2]

Nome|Designação
Morada|Sede
Código Postal -
Contacto Telefónico Freguesia
Correio Eletrónico

☐ Autorizo o envio de notificações, no decorrer deste processo, para o endereço eletrónico indicado[3].

Documento de Identificação [4] N.º Data de Validade

Na qualidade de ☐ Proprietário/a ☐ Sócio/a-Gerente ☐ Mandatário/a[5] ☐ Outro/a

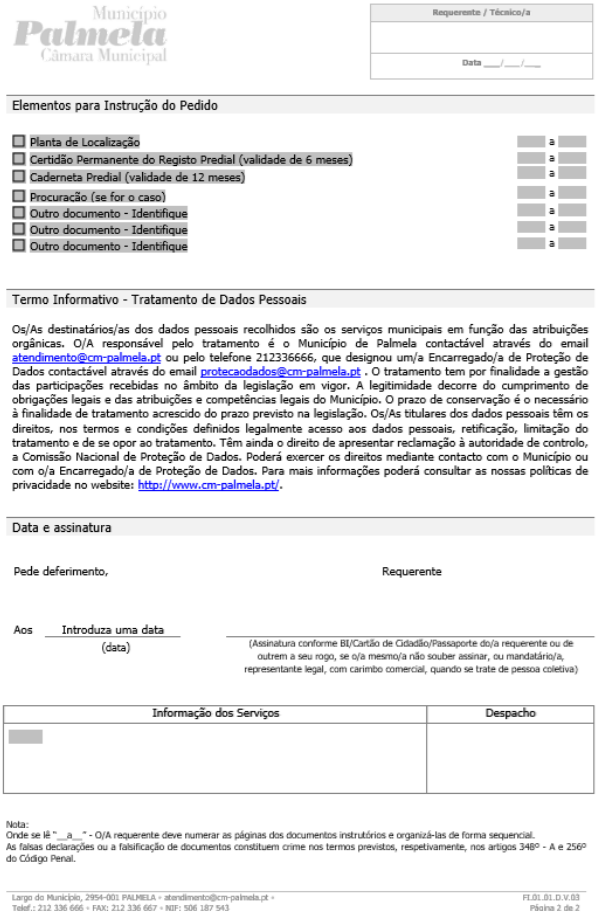
Qual?

Objeto do Pedido

Em conformidade com a deliberação da Câmara Municipal de Palmela de 05 de junho de 2024 relativa à abertura do período de Discussão Pública da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela e subsequentemente à sua publicação no Diário da República, vem apresentar a formulação de reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do previsto Plano, ao abrigo dos nºs 1 e 2 do art.º 89.º do RJIGT .

Reclamação, observação ou sugestão [6]

[1] NIF – Número de Identificação Fiscal; NIPC – Número de Identificação de Pessoa Coletiva.
[2] Tipo de Contribuinte: S – Singular; C- Pessoa Coletiva; P – Público; A – Associação/Instituição.
[3] Conforme previsto no n.º 1 do artigo 63.º do Código de Procedimento Administrativo.
[4] BI - Bilhete de Identidade; CC - Cartão de Cidadão; P - Passaporte.
[5] Quando mandatário/a deverá associar procuração. O município aceita procuração disponível no site assinada pelo titular do direito podendo esta ser digitalizada para este fim.
6 Se necessário mais espaço, poderá anexar outras folhas devidamente numeradas.



Município Palmela Câmara Municipal

Requerente / Técnico/a

Data ___/___/___

Elementos para Instrução do Pedido

☐ Planta de Localização a
☐ Certidão Permanente do Registo Predial (validade de 6 meses) a
☐ Caderneta Predial (validade de 12 meses) a
☐ Procuração (se for o caso) a
☐ Outro documento - Identifique a
☐ Outro documento - Identifique a
☐ Outro documento - Identifique a

Termo Informativo - Tratamento de Dados Pessoais

Os/As destinatários/as dos dados pessoais recolhidos são os serviços municipais em função das atribuições orgânicas. O/A responsável pelo tratamento é o Município de Palmela contactável através do email atendimento@cm-palmela.pt ou pelo telefone 212336666, que designou um/a Encarregado/a de Proteção de Dados contactável através do email protecaodados@cm-palmela.pt . O tratamento tem por finalidade a gestão das participações recebidas no âmbito da legislação em vigor. A legitimidade decorre do cumprimento de obrigações legais e das atribuições e competências legais do Município. O prazo de conservação é o necessário à finalidade de tratamento acrescido do prazo previsto na legislação. Os/As titulares dos dados pessoais têm os direitos, nos termos e condições definidos legalmente acesso aos dados pessoais, retificação, limitação do tratamento e de se opor ao tratamento. Têm ainda o direito de apresentar reclamação à autoridade de controlo, a Comissão Nacional de Proteção de Dados. Poderá exercer os direitos mediante contacto com o Município ou com o/a Encarregado/a de Proteção de Dados. Para mais informações poderá consultar as nossas políticas de privacidade no website: http://www.cm-palmela.pt/.

Data e assinatura

Pede deferimento, Requerente

Aos Introduza uma data
(data)

(Assinatura conforme BI/Cartão de Cidadão/Passaporte do/a requerente ou de outrem a seu rogo, se o/a mesmo/a não souber assinar, ou mandatário/a, representante legal, com carimbo comercial, quando se trate de pessoa coletiva)

Informação dos Serviços	Despacho

Nota:
Onde se lê "__a__" - O/A requerente deve numerar as páginas dos documentos instrutórios e organizá-las de forma sequencial.
As falsas declarações ou a falsificação de documentos constituem crime nos termos previstos, respetivamente, nos artigos 348º - A e 256º do Código Penal.

4. PARTICIPAÇÕES NA DISCUSSÃO PÚBLICA

4.1. Síntese das questões identificadas nas participações

Apesar da metodologia adotada para a análise e ponderação das participações recebidas no âmbito da Discussão Pública da revisão do PDM de Palmela~~,~~ consistir numa apreciação individualizada por contributo, através da elaboração das referidas Fichas, de forma a garantir um procedimento homogéneo para todas as questões colocadas pelos interessados, estas foram agrupadas segundo a sua natureza comum.

Assim, foram identificados seis temas principais, presentes nos contributos analisados, designadamente:

- Classificação e Qualificação do solo;
- Regulamento;
- Proposta da Reserva Agrícola Nacional;
- Proposta da Reserva Ecológica Nacional;
- Outras servidões e restrições de utilidade pública; e
- Outras reclamações, observações ou sugestões à proposta de plano.

4.2. Identificação dos principais temas e assuntos presentes nas participações

Foram consideradas um total de 267 participações efetivas e validas no âmbito da discussão pública da revisão do PDM, ainda que o número total de requerimentos recebidos tenha sido superior. Esta diferença deve-se ao facto de terem sido rececionados vários pedidos idênticos, submetidos pelo mesmo requerente, incidindo sobre o mesmo prédio, assunto e argumentação. Paralelamente, foram também ponderados contributos internos provenientes de alguns serviços da Câmara Municipal de Palmela, que embora tenham participado na fase de elaboração da proposta de plano, consideraram a necessidade de melhorias em algumas matérias mais específicas, apresentando-os na fase de discussão pública.

Entre os contributos internos recebidos, a participação do Gabinete de Desporto e Atividade Física~~,~~ permitiu atualizar a caracterização e a programação dos equipamentos coletivos no setor do desporto. Este contributo foi fundamental para rever e adequar o enquadramento legal e funcional das diferentes tipologias e valências destes equipamentos, garantindo uma maior correspondência com a realidade territorial e com os projetos, tanto em curso como previstos ou programados. Assim, foi possível assegurar uma representação mais precisa e atualizada dos equipamentos desportivos no contexto do Plano Diretor Municipal.

Outro contributo interno foi o do Setor de Arqueologia da Divisão de Biblioteca e Património Cultural da Câmara Municipal de Palmela. Este contributo permitiu atualizar o inventário dos elementos arqueológicos validados pela entidade da tutela do Património Cultural. Refletiu-se, nomeadamente, no Regulamento (anexo III – Elementos Arqueológicos Inventariados/Quadro I

– Carta Arqueológica de Palmela), na Planta de Ordenamento - Valores. Este contributo permitiu ter um melhor conhecimento e valorização do património arqueológico do Município.

O Departamento de Administração Urbanística (DAU) apresentou contributos centrados na melhoria e clarificação do Regulamento do Plano, com o objetivo de facilitar e assegurar a sua correta aplicação futura, nomeadamente, dimensionamento do estacionamento (considerando os diferentes usos e em múltiplas categorias); clarificação da necessidade de estudo urbanístico global para as Centralidades Locais (EC2); melhoria da redação do Artigo referente a Orientações gerais sobre Espaço Público, entre outros.

Adicionalmente, o DAU identificou Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) com processos de reconversão em curso, propondo a sua consideração como compromissos urbanísticos. Esta proposta implicou a adequada qualificação do solo urbano, de forma a refletir a realidade dos processos em desenvolvimento e garantir a coerência entre o ordenamento do território e as dinâmicas urbanísticas em curso, o que determinou que se considerassem ainda outras AUGI que não as expressamente referidas no contributo.

Os contributos do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico (GRCH) incidiram sobre diversas matérias para a adequada gestão e valorização do Centro Histórico de Palmela. No domínio do património arqueológico, foi transmitida a posição deste serviço relativamente ao enquadramento e aplicação das normas previstas na proposta de revisão do PDM e sua articulação com a legislação sobre Património, aplicada ao Centro Histórico. Em matéria de estacionamento, defendeu a manutenção da redação constante do PDM em vigor no que concerne às normas aplicáveis a operações urbanísticas, nomeadamente em situações de reabilitação urbana, reconstrução, preenchimento de vazios de malha urbana, mudanças de uso, entre outras, quer no Centro Histórico quer em outras áreas de tecido urbano consolidado. No que se refere à proteção da paisagem urbana no Centro Histórico, foram propostas a integração e a atualização, no Regulamento e nos respetivos anexos, dos valores arquitetónicos a salvaguardar. Por fim, foram apresentadas propostas para densificação dos critérios para a apreciação de projetos de arquitetura em intervenções de edificação, alteração e reabilitação de edifícios situados nesta área sensível, promovendo uma abordagem mais qualificada e coerente com a identidade do lugar, os quais se considera ter enquadramento em sede de regulamentação municipal específica.

Classificação e Qualificação do solo

O teor da participação centra-se em questões relacionadas com a classificação e qualificação do solo proposta na revisão do PDM, dividida nas classes de solo urbano e de solo rústico e nas respetivas categorias e subcategorias do solo consistindo os assuntos mais frequentes, genericamente, em:

- Pedidos de reclassificação de solo rústico para urbano (nomeadamente com vista a potenciar os usos habitacional, turístico ou económico);
- Reclamações sobre perda de capacidade edificatória face ao PDM em vigor;
- Propostas de requalificação para categorias/subcategorias mais orientadas para as atividades económicas, equipamentos ou turismo, entre outros aspetos;
- Solicitação de legalização de construções existentes;
- Propostas de requalificação, ou seja, de alteração de categoria/subcategoria dentro da mesma classe de espaço (urbano ou rústico);

- Solicitação de revisão dos parâmetros urbanísticos para viabilização de vários projetos, normalmente de âmbito habitacional ou de atividades económicas;
- Propostas para manter a classificação existente no PDM em vigor;
- Sugestões de consolidação/prolongamento de malhas urbanas existentes.

Regulamento

O teor das participações centra-se em questões relacionadas, de uma maneira geral, com o disposto no Regulamento proposto na revisão do PDM e, em específico, com os parâmetros urbanísticos e a perequação, consistindo os assuntos mais frequentes, genericamente, em:

- Contestação ao artigo 72.º (Espaços Turísticos – OT da proposta de Regulamento apresentada à Discussão Pública) e ao regime legal daí resultante;
- Propostas de alteração de índices de construção, áreas mínimas e altura das fachadas;
- Aplicação prática da Perequação e propostas de criação ou alteração de normas relativas à mesma;
- Questionamentos e pedidos de esclarecimento sobre outros parâmetros urbanísticos;
- Sugestões de inclusão de normas transitórias para os processos urbanísticos em curso;
- Reclamações sobre as regras aplicadas às Áreas de Edificação Dispersa;
- Propostas de compatibilização entre usos industriais e logísticos.

Proposta da Reserva Agrícola Nacional

O teor das participações centra-se em questões relacionadas com a delimitação da Reserva Agrícola Nacional incorporada na proposta de revisão do PDM, consistindo os assuntos mais frequentes, genericamente, em:

- Propostas de exclusão à RAN Bruta.

Proposta da Reserva Ecológica Nacional

O teor das participações centra-se em questões relacionadas com a delimitação da Reserva Ecológica Nacional incorporada na proposta de revisão do PDM, consistindo os assuntos mais frequentes, genericamente, em:

- Propostas de exclusão da delimitação da REN Bruta;
- Reclamações por inclusão em áreas da REN (especialmente na tipologia de AEIPRA – Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero);
- Propostas de compatibilização da edificabilidade com o regime da REN;
- Contestação à delimitação da REN Bruta com base na (alegada) inexistência de características biofísicas que o justifiquem.

Outras Servidões e Restrições de Utilidade Pública

O teor das participações centra-se em questões relacionadas com as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em presença no território do Município de Palmela, consistindo os assuntos mais frequentes, genericamente, em:

• Propostas de correção/alteração à Planta de Condicionantes (por exemplo, Rede de Gestão de Combustível ou Servidão do Gasoduto);

• Reclamações acerca da incidência de Servidões em Solo Urbano;

• Questões específicas associadas a algumas Condicionantes/Servidões (por exemplo, Rede Ferroviária ou Zonas Especiais de Proteção de Áreas Protegidas, nomeadamente do Parque Natural da Arrábida).

Outras Reclamações, Observações ou Sugestões à Proposta de Plano

O teor das participações centra-se em questões de natureza diversa, não enquadráveis nos temas anteriormente definidos, consistindo os assuntos mais frequentes, genericamente, em:

• Propostas de alteração de traçado da rede viária (nomeadamente no que concerne às Vias Variantes propostas no Plano);

• Reclamações acerca da insuficiência de Programação de Equipamentos Coletivos (especialmente no aglomerado urbano de Aires);

• Propostas de manutenção de outros PMOT – Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor e/ou do conteúdo dos mesmos;

• Sugestão de reconhecimento de direitos urbanísticos existentes (nomeadamente PIP – Pedidos de Informação Prévia e Alvarás);

• Propostas de criação de espaços verdes urbanos ou áreas de estacionamento público;

• Reclamações acerca de possíveis impactes ambientais ou sobre o edificado existentes das propostas do Plano;

• Pedidos de esclarecimento acerca da capacidade edificatória ou da classificação jurídica dos imóveis;

• Sugestões de revisão da proposta de Plano (por exemplo, projeto Hidrogénio Verde) e Petição Pública (contra o abate de sobreiros).

De acordo com a tipificação efetuada, observa-se a incidência de assuntos transversais aos principais temas identificados nas participações submetidas a análise, embora enquadrados no tema específico, conforme pode ser verificado através da consulta das Fichas de Ponderação.

Identificadas as matérias que mais interessaram aos participantes, no quadro seguinte é apresentado o enquadramento das participações nos respetivos temas e efetuada a sua contabilização. Assim, da observação do quadro, verifica-se a ocorrência da mesma participação em vários temas (assinaladas a **bold** no quadro infra), justificada pela diversidade de questões por vezes evidenciadas num único contributo[1].

[1] O número total de Participações efetivamente considerado foi de 267. No quadro seguinte, a coluna "Número de Participações" refere-se às participações que incidiram sobre esse tema. Tal como referido, uma vez que há participações que se reportam a vários temas, o total dá 353 e não 267. Já na coluna "Percentagem de Participações" 100% é igual a 267 (ou seja, o número de participações efetivas). Contudo, tal como referido, uma vez que a mesma participação pode abranger mais do que um tema, o somatório dá 132%.

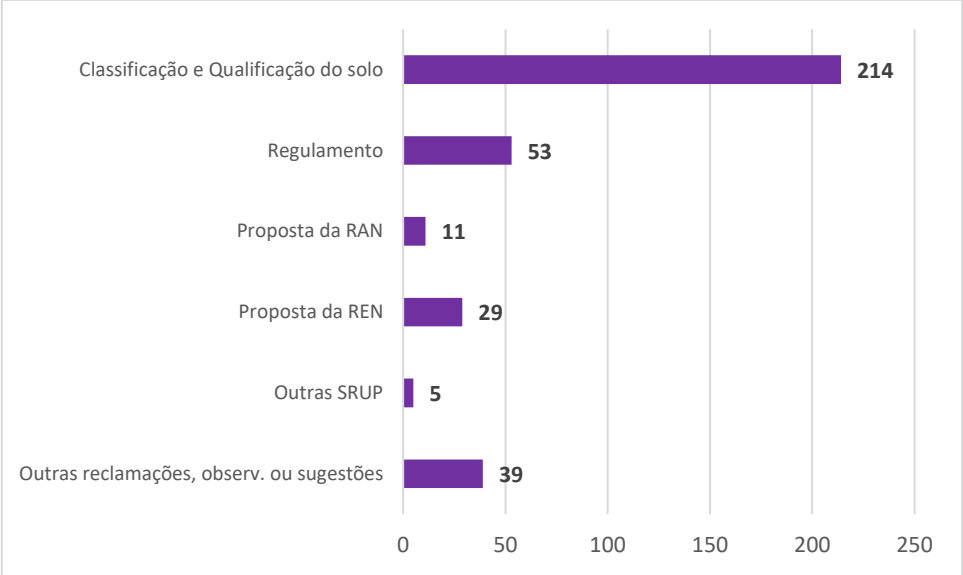
A esmagadora maioria das participações (80%) incide no tema da "Classificação e Qualificação do Solo", logo seguida por questões acerca do "Regulamento" (20%) e de "Outras reclamações, observações ou sugestões à proposta de plano (15%). Ainda com alguma relevância estatística surge o número de participações acerca do tema da "Proposta de Reserva Ecológica Nacional" (12%). Em termos residuais surgem os restantes temas, "Proposta de Reserva Agrícola Nacional (4%) e "Outras servidões e restrições de utilidade pública" (2%).

Tabela 1 - Enquadramento e contabilização das participações por tema identificado

Tema	Fichas de Participação por Tema	Número de Participações	Percentagem de Participações
Classificação e Qualificação do Solo	P2, P4, **P5**, **P6**, P7, **P8**, P9, **P10**, **P12**, **P13**, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, **P21**, P22, P23, P25, P26, P27, P28, P30, P32, P33, P34, P35, P37, P38, P39, P40, **P41**, P42, P43, P45, P46, P47, P49, P50, P51, P52, P56, **P57**, P58, **P59**, P60, P61, P62, P63, **P64**, P65, P66, P67, P68, P69, P70, P71, **P72**, P73, P74, **P75**, P76, P77, P79, P80, P81, P82, P83, P84, **P85**, P87, P88, P89, P90, **P91**, P93, P94, P95, **P96**, **P97**, **P98**, P99, P100, P101, P105, P106, P107, P108, P109, **P110**, **P111**, P113, P114, **P115**, **P116**, P117, P119, P120, **P121**, P122, P123, P124, **P125**, P126, P127, **P128**, P129, P132, P133, P135, P136, P137, P138, P140, P143, P146, P147, P148, **P149**, **P151**, P152, P154, **P155**, **P156**, P157, P158, P159, P160, **P161**, **P162**, P163, P164, P166, P167, P169, **P170**, **P172**, **P174**, P175, P177, P178, P179, P180, P182, **P184**, P185, P186, P187, **P188**, **P189**, P190, P192, **P193**, P195, P196, **P197**, **P198**, **P199**, **P201,** P202, **P203**, **P204**, **P205**, P206, **P207**, P208, **P209**, P210, P211, **P212**, **P213**, **P214**, P215, **P216**, **P217**, P218, P219, **P221**, **P222**, P223, P224, P225, **P226**, P227, **P228**, **P230**, **P231**, **P232**, P234, **P235**, P236, P237, P239, P240, P241, P242, **P245**, P246, **P247**, **P250**, P251, P252, **P254**, P256, P257, P258, **P259**, **P261**, P263, **P264**, **P265**, P267.	214	80%
Regulamento	**P3**, **P5**, **P6**, **P8**, **P10**, **P12**, **P13**, P53, P54, P55, **P64**, **P75**, P78, **P85**, **P97**, **P98**, P112, **P116**, P118, **P128**, P130, P131, P134, P141, P142, **P151**, **P165**, **P170**, **P172**, **P189**, **P193**, **P197**, **P199**, **P201, P203, P204**, **P205**, **P207**, **P209**, **P212**, **P216**, **P217, P213**, **P221**,**P222**, **P226**, **P228**, **P230**, **P231**, P244, **P259**, **P250**, P260, **P265**.	53	20%
Proposta de Reserva Agrícola Nacional	**P111**, **P149**, **P176**, **P188**, **P232**, **P235**, **P245**, **P247**, **P249**, **P254 ,P261**.	11	4%
Proposta de Reserva Ecológica Nacional	**P1**, **P41**, **P57**, **P59**, **P64**, **P91**, **P96**, P102, P104, **P110**, **P121**, P144, **P155**, **P156**, **P161**, **P162**, **P174**, **P176**, **P184**, **P189**, **P198**, **P205**, **P214**, **P232**, **P235**, **P245**, **P247**, **P249**, **P254**, **P261, P264**.	31	12%
Outras servidões e restrições de utilidade pública	**P1**, **P21**, **P64**, **P231**, P255.	5	2%
Outras reclamações, observações ou sugestões à proposta de plano	**P3**, P11, P24, P29, P31, P36, P44, P48, **P64**, **P72**, P86, P92, P103, **P115**, **P116**, **P125**, P139, P145, P150, P153, **P161**, **P165**, P171, P173, P181, P183, P191, P194, P200, **P213**, P229, P233, P238, P243, P248, **P249**, P253, P262, P266.	39	15%

NOTA: as fichas de participação assinaladas a **bold**, referem-se a participações que abrangem mais do que um tema

Figura 3 – Participações por Tema



Em termos de distribuição espacial (ver figuras seguintes), por freguesia, Palmela destaca-se por ter quase metade das participações (46%), seguida de Quinta do Anjo (28%), Pinhal Novo (17%) e Poceirão e Marateca (9%).

Figura 4 – Percentagem de participações por Freguesia

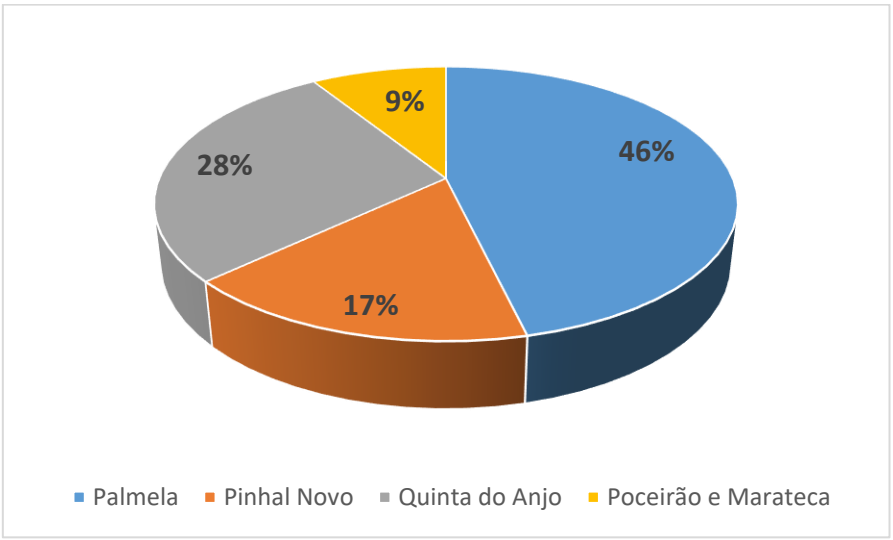
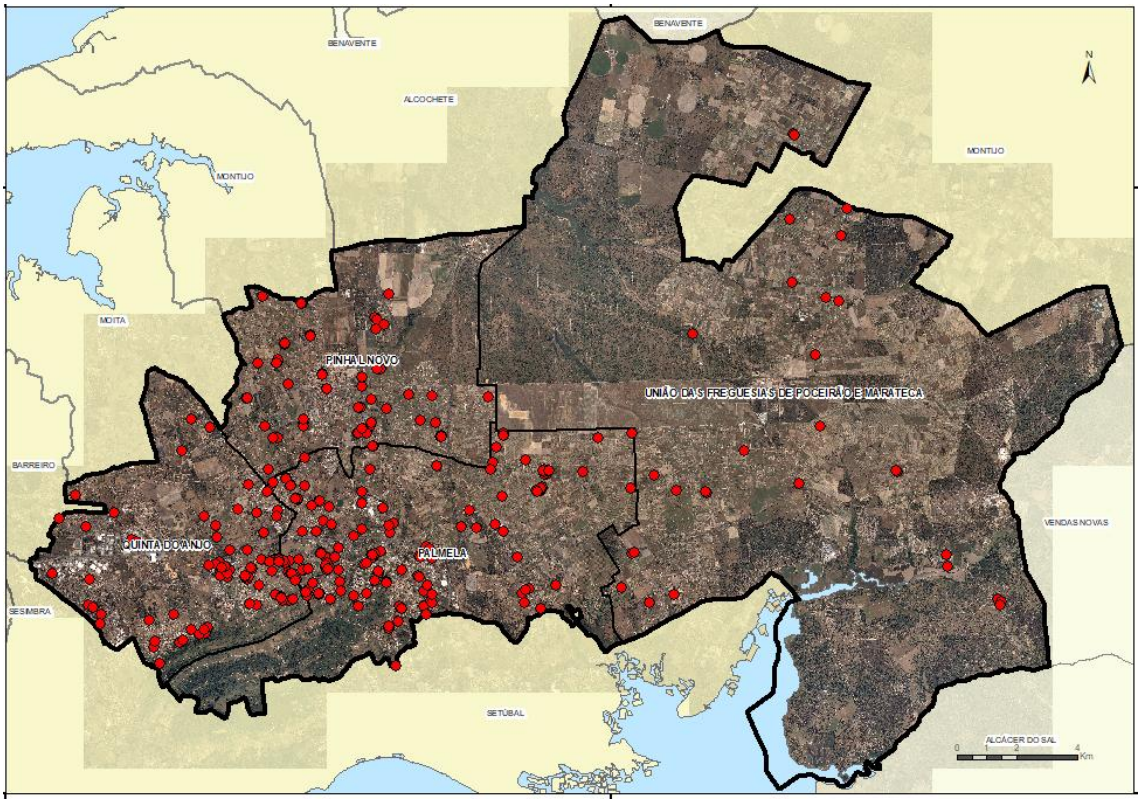


Figura 5 – Localização das participações consideradas



5. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS

5.1. Síntese do resultado da ponderação sobre as participações apresentadas

Ponderadas as implicações que cada uma das reclamações, observações ou sugestões apresentadas teria na proposta de revisão do PDM, enquadrada também por uma ponderação global das mesmas, procedeu-se ao processo de tomada de decisão, selecionando-se para cada participação, uma (ou mais)[2] de entre as seis alternativas estipuladas, de acordo com o exposto no quadro seguinte:

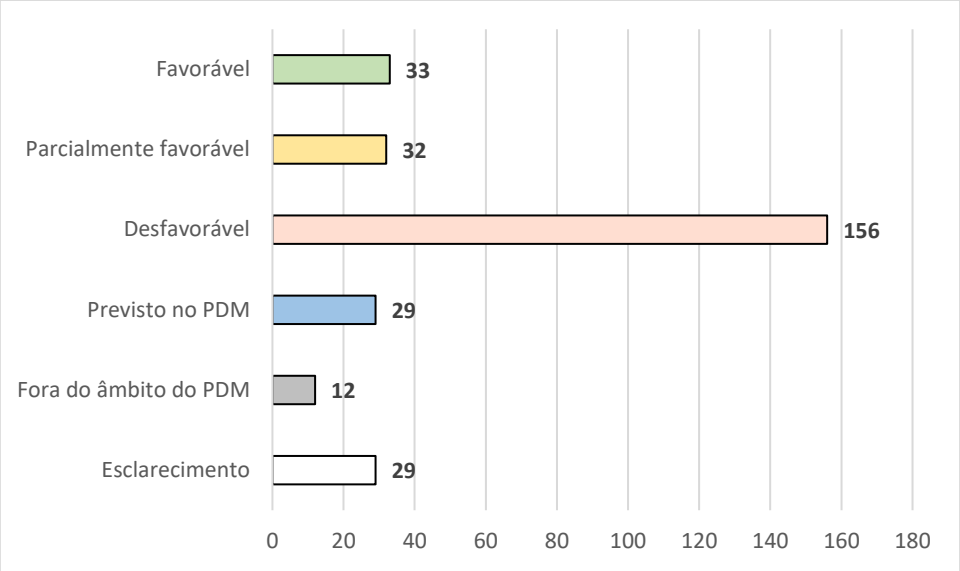
A maioria das participações (58%) teve uma decisão **desfavorável**. Seguida pela decisão **favorável** (12%) e **parcialmente favorável** (12%) e pela constatação que o requerido se encontrava **previsto no plano** (11%) e pela verificação de situações **a esclarecer** (11%). Em termos residuais podemos constatar de que o requerido se encontrava **fora do âmbito do PDM** (4%) (cf. tabela e figura seguintes).

Tabela 2 - Processo de tomada de decisão

Decisão	Definição e resultado na revisão do PDM	Número de Participações	Percentagem de Participações
Favorável	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações se consideraram na totalidade	33	12%
Parcialmente favorável	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações se consideraram parcialmente	32	12%
Desfavorável	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações não foram consideradas	156	58%
Previsto no PDM	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações já se encontravam previstas	29	11%
Fora do âmbito do PDM	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações não se enquadravam no âmbito do PDM	12	4%
Esclarecimento	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações não resultavam, em muitos casos, numa decisão no âmbito deste processo de revisão mas que importava esclarecer	29	11%

[2] O número total de Participações efetivamente considerado foi de 267. No quadro apresentado, a coluna "Número de Participações" refere-se às participações que tiveram essa decisão. Contudo, uma vez que há participações que tiveram várias decisões, conforme os temas expostos pelos requerentes, o total foi de 291 e não 267. Na coluna "Percentagem de Participações", 100% é igual a 267 (ou seja, o número de participações efetivas). Contudo, tal como mencionado, uma vez que a mesma participação pode ter sido objeto de mais do que uma decisão, o somatório é de 109%.

Figura 6 – Participações por decisão



Considerando as 33 participações com **decisão favorável** e as 32 participações que tiveram uma **decisão parcialmente favorável**, no âmbito da discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, de acolhimento das pretensões apresentadas pelos requerentes, de um modo genérico e sintético, podem mencionar-se as seguintes situações:

- **Aproveitamento e reforço de infraestruturas existentes**: tendo em conta o conteúdo de várias participações (por exemplo, P60, P84, P101, P109, P133 e P159) foram acolhidas propostas que permitem rentabilizar e otimizar infraestruturas já instaladas, nomeadamente redes públicas de abastecimento de água, saneamento básico e vias de acesso, promovendo a consolidação urbana, sem alterar o modelo territorial ou o modelo de ordenamento preconizados;
- **Remate, colmatação e continuidade da malha urbana**: com fundamento nas argumentações apresentadas em algumas participações (a título exemplificativo, P60, P84, P101, P123, P124, P133 e P159) aceitaram-se alterações que contribuem para a coesão do tecido urbano, corrigindo situações de fragmentação e garantindo a ligação funcional e física entre áreas urbanas consolidadas, incluindo propostas de preenchimento de vazios urbanos e de transição entre solo urbano e solo rústico;
- **Reclassificação e requalificação do solo**: no âmbito dos raciocínios apresentados em múltiplas participações foram admitidas propostas que ajustam a classificação (de solo rústico para urbano, P60, P84, P101, P109, P123, P133 e P163, apenas para mencionar algumas) ou a qualificação do solo (entre categorias/subcategorias, P18, P19, P89, P114, P159 e P160, à laia de exemplo), com base na localização, edificado existente e uso atual ou previsto, desde que compatíveis com o modelo territorial do plano e as condicionantes em presença. De salientar que nos casos de reclassificação (de solo rústico para solo urbano) foi considerada a existência de infraestruturas urbanas;
- **Reconhecimento e legalização de dinâmicas preexistentes**: com sustentação em diversas participações (P54, P75, P118, P126, P129 e P130, apenas para mencionar algumas) foram aceites sugestões para compatibilizar situações de ocupação híbrida (urbano-rural) e atividades económicas ou sociais já implantadas, respeitando os parâmetros técnicos, ambientais e regulamentares aplicáveis;

- **Centro Histórico**: Em sede de discussão pública, o Gabinete de Recuperação do Centro Histórico~~,~~ apresentou contributos dos quais resultaram propostas relacionadas com a realidade do Centro Histórico de Palmela, em especial quanto à demolição e alteração de fachadas, a alteração de coberturas existentes e a reconstrução (als. a) e c) do n.º 4 do Artigo 20.º), bem como uma clarificação da redação quanto ao vertido na alínea d) n.º 4 do Artigo 20.º, harmonizando a redação, sendo ainda corrigidos lapsos de escrita do Anexo II (Proteção da Paisagem Urbana / Centro Histórico de Palmela);
- **Estacionamento**: dos contributos do Departamento de Administração Urbanística resultou que as operações urbanísticas provessem lugares de estacionamento para bicicletas, tendo-se reponderado uma alteração do respetivo Artigo, em conformidade.

  A participação do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico sustentou a necessidade de equacionar exceções, ao nível das obrigações de estacionamento, no tecido urbano consolidado. Pese embora esta proposta seja apresentada para a realidade do centro histórico, determinou uma reponderação acerca de situações análogas, ao longo do concelho, que mereçam um tratamento diferenciado, as quais se localizam no espaço consolidado.

  As participações P116, P130 e P131 apontaram a necessidade de prever exceções à obrigatoriedade de cumprir os rácios de estacionamento em situações associadas a atividades económicas, o que determinou também uma reponderação pelo Município. Em consequência, e para o efeito da definição da necessidade concreta, revela-se importante a elaboração de um estudo prévio que revele e justifique a efetiva necessidade.

  Da participação P189 resulta um alerta para a aplicação, quanto ao estacionamento, de regras gerais, que podem levar ao sobredimensionamento de espaços para estacionamento automóvel no domínio dos empreendimentos turísticos, alertando que ultrapassa inclusive o que é previsto em legislação especial, referindo também a sua consequência ao nível do custo acrescido na construção e a um aumento da sobrecarga do território e do ambiente. Nesta sequência, reponderou-se e introduziu-se norma que distingue o estacionamento necessário para os empreendimentos turísticos, associando-a ao cumprimento da legislação especifica; e nas restantes situações, remetendo para a realização de estudo específico prévio;
- **Atividades logísticas complementares das atividades industriais**: com fundamento na participação P131 revelou-se a necessidade de enquadrar atividades logísticas complementares das atividades industriais necessárias ao funcionamento e desenvolvimento destas, o que determinou uma reponderação da opção anteriormente tomada;
- **Faixa de proteção acústica em Espaços Industriais**: na sequência da participação P3, que solicitava que, atenta a sua localização, fosse criada uma norma que definisse uma zona de proteção acústica em área onde se admite a edificação habitacional e que confronte com espaços de atividades económicas. Nesta lógica, identificou-se que tal sucede tanto em espaços habitacionais como em espaços urbanos de baixa densidade, o que levou à densificação do número 7 do Artigo referente aos Espaços Industriais;
- **Edificação em Espaços Urbanos de Baixa Densidade**: no âmbito de várias participações acerca de terrenos em solo rústico, foi possível fazer uma extrapolação, no sentido de comparar os usos edificatórios entre áreas de edificação dispersa e espaços urbanos de baixa densidade, permitindo atividades terciárias que, sendo admitidas no primeiro caso, em solo rústico, por maioria de

razão, seriam também permitidas em espaços urbanos de baixa densidade, uma vez que fazem parte do solo urbano;

- **Clarificação das regras em Espaços Agrícolas e Espaços Florestais**: mediante os contributos do Departamento de Administração Urbanística ficou patente a necessidade de explicitar a questão do alinhamento dos muros, bem com a falta de clareza nas operações urbanísticas admitidas, pelo que se ponderou que as questões apresentadas deveriam ser integradas. Em conformidade, alterou-se o Artigo referente às Regras Gerais destes espaços.

- **Admissão de emparcelamentos posteriores à entrada em vigor do PDMP:** decorrente dos contributos do Departamento de Administração Urbanística e das participações P18 e P19, para os prédios onde a área seja insuficiente para admitir a edificação, introduziu-se como complemento à norma nas "Áreas de Edificação Dispersa" a possibilidade de emparcelamentos posteriores desde que assegurada a área mínima já anteriormente fixada e estabilizada, para cada subcategoria correspondente, possibilitando concretizar a sua vocação iminentemente agrícola, mantendo o objetivo estratégico e legal de contenção e excecionalidade edificatória no solo rústico, promovendo o aumento da área das explorações agrícolas e atividades conexas e incentivando o emparcelamento rural;
- **Requalificação de solo com fins sociais ou de interesse público**: a participação P10 pretendia a reclassificação de solo rústico para solo urbano, destinada a atividades económicas, o que no caso não se revelava possível por não ser admitida a reclassificação. Contudo, esta participação permitiu o reconhecimento de complementos a atividades pré-existentes no território associadas a atividades económicas com função social, lúdica, recreativa e/ou vivencial, atendendo ao tipo de associações instaladas no território. Acresceu ainda o apresentado nas participações P4, P52, P253, todas solicitando a previsão de um uso adequado que permita o enquadramento de Estrutura Residencial para Pessoas Idosas. Neste enquadramento, previu-se a admissibilidade de compatibilidade com terceira idade, e admitiu o Município ser também de dar consagração a funções homólogas para as camadas mais jovens. Estas participações determinaram a introdução de nova alínea no n.º 3 do Artigo referente às Regras Gerais aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais;
- **Promoção de centralidades e usos mistos**: foram acolhidas propostas que promovessem espaços de uso central (habitação, comércio, serviços) com valorização do espaço público e integração em áreas verdes urbanas de utilização coletiva;
- **Revisão do traçado viário**: introduziram-se, sempre que possível, ajustamentos ao traçado da rede viária estruturante, desde que não comprometessem a sua função principal e o modelo de ordenamento. Está em causa uma alteração à localização das vias e respetivos espaço-canal, o que modifica o constante na planta de ordenamento e no plano de execução e programa de financiamento e decorre de várias participações apresentadas no período de discussão pública, concretamente com os números P29, P161, P174, P182, P194 e P248. Nesta sequência procedeu-se à alteração das vias e do espaço canal em 4 locais:

  Em Pinhal Novo, fundamentado nas participações P161 e P174, que sustentam a intenção de edificação de equipamento desportivo. Tal pretensão motivou uma reponderação acerca da classificação do solo, levando a uma reclassificação de solo rustico, espaços agrícola e espaços florestais, subcategoria de espaços agrícolas de produção, para solo urbano, na categoria de espaço de uso especial, subcategoria de espaços de equipamentos. Na decorrência de tal reclassificação identificou-se a necessidade de redefinir o traçado da via de ligação denominada "circular

alternativa à EN 252 no Pinhal Novo" à EN 252, entre o troço do Caminho 1029 e o prédio das participações, o qual ocupará parcialmente o terreno das participações e terrenos localizados a poente.

Em Quinta do Anjo, com fundamentação na participação P29, da qual se alcança um apelo ao aproveitamento de vias existentes e de utilização de terrenos sem habitações. Nesta lógica, deslocalizou-se parcialmente o traçado da via de ligação, e do respetivo espaço canal, no sentido poente. Em concreto, na ligação da Rua José Ricardo Xavier com a Rua Amadeu de Sousa Cardoso, passando a constar o traçado da via junto ao limite dos prédios localizados a poente da via proposta anteriormente, compatibilizando-a com o limite cadastral desses prédios e deixando de se situar junto às edificações, representando um menor impacto nas propriedades; e ainda com o limite do equipamento já proposto (EB 2 3 Quinta do Anjo). Em consequência desta relocalização, deixará de ser possível a criação de uma circular que permita o escoamento do trânsito da zona central da Quinta do Anjo, na medida em que fica próximo ao equipamento escolar. Assim, e com vista a dar resposta à necessidade de melhoria do fluxo / mobilidade, criou-se uma nova via de ligação entre a Rua António José Marques e a Avenida de Jávea, ligando à rotunda existente, permitindo conferir-lhe, a essa nova via, a função de circular.

Em Vale de Touros (Lagoinha), perto da lavagem automática, alicerçada na participação P182 que, apresentando fundamentos que caraterizam o seu terreno como solo urbano (infraestruturado, construído, localizado na contiguidade do perímetro urbano) e que apelam à sua consolidação (através da edificação e da existência de muros), considerou-se ser de proceder à reclassificação do solo de rústico para urbano, o que poderá admitir a edificação pretendida, e em consequência alterar o traçado da via entre a Estrada dos Restauradores do Concelho de Palmela (EN 379-2) e a Estrada das Carrascas, e seu espaço canal proposto, levando a reajustamento no sentido sul, mantendo-se parcialmente inserido, quanto ao novo espaço-canal, no terreno da requerente, e ocupando, em maior área, outros terrenos já anteriormente abrangidos.

Em Palmela, mais concretamente na Rua de São Julião, baseada nas participações P194 e P248, das quais se alcança pedidos de relocalização do traçado da via de ligação da Rua de São Julião à Estrada Nacional 379 e inerente espaço-canal, que tivessem menor impacto nos seus terrenos. Nesta medida, procedeu-se à redefinição do traçado da via, deslocalizando-a para sul, aproximando-se do traçado existente da Rua de São Julião, permitindo um menor impacto não só nas propriedades dos requerentes como nas restantes o que permite que, em algumas situações, os terrenos deixem, inclusive, de ter tal ónus;

- **Espaços Turísticos (OT)**: no âmbito de várias participações (P151, P170, P197, P199, P201, P203, P207, P220, P222, P226, P231 e P265) esta classe de espaço passou a subdividir-se nas subcategorias OT1, OT2 e OT3. Em termos regulamentares, definiu-se que o uso dominante (na mancha constituída por OT1+OT2+OT3) se mantém turístico, podendo coexistir usos não dominantes como habitação, comércio e serviços com este compatível, bem como ainda atividades de recreio e lazer, definindo-se para cada OT os usos possíveis, assim como abordando a alteração do título de loteamento nº 254;
- **Áreas de Edificação Dispersa:** fundamentado no conteúdo de algumas participações procedeu-se ao reforço da clareza normativa e maior adequação funcional e coerência territorial com o modelo de ocupação do solo rústico, promovendo uma distinção mais explícita entre regras de edificabilidade e requisitos infraestruturais. Procedeu-se ao alargamento controlado dos usos complementares admissíveis, integrando atividades de restauração, eventos, apoio social, turismo e transformação de produtos agrícolas, em resposta a várias

participações e à necessidade de acomodar dinâmicas económicas e sociais preexistentes no território (P50, P52, P106 e P118, por exemplo). Paralelamente, foram densificadas as regras relativas à implantação, afastamentos e preservação de elementos tradicionais da paisagem, bem como clarificada a admissibilidade do emparcelamento para efeitos de cumprimento das áreas mínimas exigidas;

- **Perigosidade de Incêndio Rural (faixas de gestão de combustível – rede secundária e áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS))**: compatibilização com o Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa e o Programa Municipal de Execução de Palmela, entretanto aprovados e em vigor[3];
- **Edificabilidade nos Espaços Habitacionais (do Tipo H1, H2 e H3)**: respondendo às necessidades habitacionais recenseadas nas participações P205 e P213, e na impossibilidade legal de aumentar os perímetros urbanos, entendeu o Município existir a possibilidade de aumentar os índices de construção nos espaços habitacionais, permitindo maior densificação edificatória e, consequentemente, maior densidade populacional e maior diversidade de tipologias de oferta habitacional;
- **Perequação**: na sequência das participações P213 e P244, ainda que não se dê acolhimento integral às questões colocadas, procedeu-se à eliminação do conceito de "edificabilidade concretizável", o qual introduzia maior complexidade, assim como a clarificação referente à "edificabilidade concreta"; aumento do "direito dos proprietários" com a majoração da "edificabilidade abstrata" para 0,43 + 150 m2 e da edificabilidade média para 0,51. No âmbito das "compensações" devidas por excesso de edificabilidade, clarifica-se a diferenciação das várias áreas em função do coeficiente de localização do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), que já integra a fórmula de cálculo e adicionalmente introduz-se como "discriminação positiva" uma redução de 20% da compensação por excesso de edificabilidade em Espaços Centrais e em Espaços de Atividades Económicas, fomentando a reabilitação urbana e o setor produtivo (empresas e emprego);
- **Novos Equipamentos coletivos**: assinalaram-se novos Espaços de Equipamentos, E20 e E21 decorrentes de participações. A introdução do E20 decorre das participações P161 e P174, das quais se alcança a intenção de edificação de um equipamento desportivo, na área sul do Pinhal Novo. Quanto ao E21, decorre das participações P181 e P243 que levantaram a necessidade de novos equipamentos coletivos em Aires. Tais participações levaram a uma reponderação da necessidade de reforço de equipamentos neste aglomerado urbano, pelo que, não tomando posição sobre qual a tipologia de equipamentos, se opta pela previsão de uma reserva para equipamentos a definir;
- **Rede Natura 2000**: no âmbito da participação P27, que incide em áreas integradas na Rede Natura 2000, o titular do prédio questionou quais os usos admitidos nesta servidão. Daqui se verificou não estarem explícitos quais os usos admitidos nas várias categorias do solo rústico integradas na Rede Natura 2000, tendo-se para o efeito procedido a esta clarificação no Artigo referente à subcategoria Marateca e Zambujal (MZ);
- **Ações Estratégicas**: clarificação na sua redação e integração de duas ações estratégicas, uma referente ao Parque Verde Urbano de Aires, decorrente de duas participações, e outra referente à futura Escola Básica (de 2.º e 3.º ciclo, com possibilidade de ter Ensino Secundário) de Quinta do Anjo;

[3] Já durante o decorrer do período de Discussão Pública, foi aprovado e publicado o Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa, mediante o Aviso n.º 17830/2024/2, de 19 de agosto, atualizado pelo Aviso n.º 10524/2026/2, de 7 de maio.

- **Atividades económicas em solo rústico**: a participação P75 solicitava uma proposta de classificação e qualificação como atividade económica, que permita a ampliação do edifício existente licenciado e o aumento da capacidade de resposta associada a uma atividade industrial (i.e., adega). A partir desta participação, e porque atenta a pretensão não seria possível proceder à reclassificação do solo rústico para solo urbano o enquadramento desta pretensão foi possível pela previsão de ampliação de estabelecimentos industriais de primeira transformação dos produtos agrícolas e florestais, produzidos no respetivo prédio, dentro do corredor primário, resultando na alteração do Artigo referente a Espaços Agrícolas de Conservação (AC1).
  Ainda neste campo, das atividades económicas em solo rústico, concorrem as participações: P118 (que refere que o uso possível é exclusivamente de aproveitamento agrícola e florestal, sem permitir outros usos, como seja, espaços para evento), P5 (que refere que a possibilidade de existirem estabelecimentos industriais ligadas à atividade de produção de vinho), P4, P54 e P253 (que refere que o uso possível não admite enquadramento de estrutura residencial para pessoas idosas) e P10 e P140 (estabelecimentos de restauração).
  Decorrente destas participações, procedeu-se a uma ponderação no sentido de previsão de estabelecimento de restauração e bebidas, pequeno comércio local e outras atividades complementares pré-existentes em Áreas de Edificação Dispersa;
- **Norma transitória:** face à argumentação produzida nas participações P128 e P134, considerou-se ser de alterar o n.º 1 do Artigo, passando a prever que os procedimentos de informação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento em curso à data da deliberação da Câmara Municipal em que propõe remeter a Proposta de Plano para aprovação pela Assembleia Municipal, serão decididos de acordo com as regras previstas no anterior PDM desde que tal seja expressamente solicitado pelo requerente, devendo ainda a tramitação ser concluída no prazo de dois anos após a entrada em vigor do presente Regulamento. Contudo, salvaguarda-se como exceção, os procedimentos cuja concretização colida com servidões e restrições de utilidade pública e de infraestrutura geral representadas nas Plantas de Ordenamento e Condicionantes, que estabeleçam limitações à operação urbanística em causa.
- **Exclusão de áreas da REN**: algumas propostas foram consideradas favoráveis ou parcialmente favoráveis, desde que sujeitas à obtenção de parecer favorável na conferência decisória da Reserva Ecológica Nacional (REN), realizada em 15 de maio de 2025, no que se refere à exclusão total ou parcial dessas áreas.

De salientar que a distinção entre decisão "favorável" e "parcialmente favorável" decorre na especificidade de cada participação, quer do pedido e termos concretos em que foi formulado, quer decorrente das condicionantes e/ou especificidades territoriais que incidem no prédio identificado.

Considerando as 156 participações, no âmbito da discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, que mereceram uma **decisão desfavorável** quanto às pretensões apresentadas pelos requerentes, de forma genérica e sintética, podemos identificar as seguintes situações:

- **Persecução dos princípios gerais da legislação em vigor**: diversas propostas desrespeitavam os critérios legais estabelecidos pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU - Lei de Bases da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo) e pelo decreto que estabelece os critérios para a classificação e qualificação do solo (Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto),

nomeadamente quanto à classificação como solo urbano (pressupondo a existência de edificado e obras de urbanização (vias, redes de saneamento, etc.), operações urbanísticas licenciadas ou em execução ou a existência de áreas programadas de expansão urbana, nos termos legais).

- **Preservação do solo com aptidão agrícola e florestal**: foram recusadas alterações de classificação ou de uso em terrenos com vocação predominantemente agrícola ou florestal, em consonância com a estratégia de ordenamento e, quando aplicável, com os regimes da RAN e da REN;
- **Ausência de infraestruturas e descontinuidade urbana**: não foram enquadradas propostas de reclassificação para solo urbano quando os prédios em causa não se encontravam edificados ou o estavam muito incipientemente, não se encontravam minimamente dotados de infraestruturas ou quando não garantiam a continuidade de malhas urbanas preexistentes, acentuando a fragmentação e a dispersão;
- **Loteamentos clandestinos e fracionamentos ilegais**: participações relativas a "lotes em avos indivisos" e/ou parcelamentos resultantes de operações de fracionamento ilegais não foram consideradas, por carecerem de base legal para acolhimento no plano e contrariarem de forma veemente as políticas de ordenamento prosseguidas pelo Município;
- **Condicionantes/Servidões**: não mereceram enquadramento situações inseridas em áreas protegidas, como o Parque Natural da Arrábida ou áreas sujeitas a potenciais riscos naturais, para salvaguarda dos valores ecológicos protegidos legalmente e por motivo de segurança de pessoas e bens;
- **Inexistência de compromisso urbanístico válido**: muitas pretensões fundavam-se em intenções de edificação ou investimentos futuros sem suporte em processos formalmente aprovados ou em tramitação à data da revisão do PDM, o que inviabilizou o seu acolhimento.

Atendendo às 29 participações, no contexto da discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, cujas pretensões se encontravam já **previstas na proposta de plano**, de modo geral e resumido, é possível agrupar e tipificar as seguintes situações:

- **Compatibilização com a classificação e regulamentação proposta**: foram identificadas várias pretensões que se enquadram nos parâmetros definidos na proposta de plano, como a admissibilidade de construção em Áreas de Edificação Dispersa, desde que reunidos os critérios regulamentares previstos, nomeadamente a dimensão mínima do prédio e a existência de rede pública de abastecimento de água;
- **Conformidade com usos e funções previstas para a(s) categoria(s)/subcategoria(s)**: foram reconhecidos pedidos compatíveis com os usos previstos para a(s) categoria(s)/subcategoria(s), por exemplo, nos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais (habitação para o agricultor titular da exploração, empreendimentos de turismo no espaço rural ou pequenas indústrias agroalimentares), sempre que observadas as condições legais e regulamentares aplicáveis;
- **Reconhecimento de direitos adquiridos e processos anteriores ao novo PDM**: em diversas situações, foi reiterado que as operações urbanísticas com título válido ou compromissos legais assumidos antes da entrada em vigor da revisão do PDM continuam a poder ser concretizados, nos termos da legislação em vigor;

- **Admissibilidade de construção em solo urbano**: participações sobre prédios já classificados como solo urbano, nomeadamente em Espaços Habitacionais, foram consideradas abrangidas pelas disposições regulamentares aplicáveis, sem necessidade de alteração ao plano;
- **Situações já previstas ou programadas no plano**: tais como a ampliação de áreas afetas a operações de gestão de resíduos ou espaços habitacionais de génese legal (correspondentes, em grande medida, mas não totalmente, às antigas AUGI – Áreas Urbanas de Génese Ilegal), mantendo-se as condições para a sua concretização no horizonte de vigência do plano;
- **Aplicação de normas específicas**: em casos de sobreposição de várias condicionantes/servidões, foi reafirmada a necessidade de aplicação conjunta das regras do PDM e dos regimes jurídicos específicos, viabilizando as pretensões quando compatíveis com as referidas condicionantes/servidões.

Tendo por base as 12 participações, no âmbito da discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, que foram consideradas como **fora do âmbito do plano**, de uma forma geral e resumido, podemos tipificar os seguintes casos:

- **Questões administrativas ou procedimentais alheias ao PDM**: pedidos de emissão de certidões de edificabilidade, admissão de requerimentos ou regularização de processos urbanísticos pendentes;
- **Pedidos relacionados com outros programas municipais**: por exemplo, relativos ao PMRU - Programa Municipal de Reabilitação Urbana, com enquadramento regulamentar próprio e cuja gestão compete a outros serviços municipais;
- **Pedidos de resolução de conflitos de natureza privada**: solicitação de criação de acessos (serventias) entre propriedades ou resolução de conflitos entre vizinhos (por exemplo, acesso indevidos), que carecem de tratamento jurídico ou administrativo fora do contexto do PDM;
- **Reclamações dirigidas a outras entidades**: participações que protestam contra decisões ou atos de entidades externas, como o Instituto de Segurança Social ou as Infraestruturas de Portugal, não podendo ser resolvidas no âmbito do PDM;
- **Pretensões relacionadas com o uso ou viabilidade de projetos já submetidos**: reivindicações com base em PIP - Pedidos de Informação Prévia não concretizados ou caducados ou decisões técnicas anteriores que não têm efeito legal vinculativo no âmbito do processo de revisão;
- **Esclarecimentos sobre aspetos técnicos não definidos à escala do PDM**: questões sobre o traçado final da rede viária local, cuja definição se enquadra em PMOT com uma escala mais detalhada (como os Planos de Urbanização);
- **Pretensões inviáveis devido a suspensão legal de procedimentos**: pedidos de tramitação de processos urbanísticos durante o período de suspensão determinado pelo RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- **Pedidos de manutenção de regras do plano anterior**: solicitações para manter regras ou condicionantes do PDM em vigor, suspenso por força da revisão em curso, o que não é legalmente admissível neste contexto, e ainda manutenção de regras do PDM em vigor num quadro de alteração legislativa para uniformização das categorias e subcategorias do solo.

Levando em consideração as 29 participações, na sequência da discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, que foram apreciadas como um mero **esclarecimento** das pretensões apresentadas pelos requerentes, de uma forma genérica e sintética, podemos indicar as seguintes situações:

- **Pedido de esclarecimento sobre enquadramentos normativos**: foram prestados esclarecimentos acerca da fundamentação jurídica e regulamentar da proposta de plano, nomeadamente sobre critérios de classificação e qualificação do solo, normas de edificação, perequação e a compatibilidade de usos previstos em várias categorias/subcategorias e/ou com diferentes condicionantes/servidões;
- **Dúvidas sobre categorias e subcategorias de uso do solo**: foram dadas explicações sobre as regras aplicáveis a cada categoria/subcategoria referida pelos requerentes, nomeadamente condições para edificação, usos permitidos, índices de construção e compatibilidade com infraestruturas existentes;
- **Interpretação do Regulamento e articulação entre artigos do mesmo**: foram prestadas clarificações quanto à aplicação integrada e coerente de artigos do Regulamento, dissipando aparentes falhas ou contradições referidas pelos requerentes;
- **Esclarecimento sobre Condicionantes/Servidões e sobreposições de diferentes regimes**: foram dadas respostas relativas à sobreposição de Condicionantes/Servidões (como por exemplo, a REN, Rede Natura 2000, Domínio Hídrico ou Zona Especial de Conservação) esclarecendo os impactos desses regimes ao nível da edificação e dos usos interditos e compatíveis, bem como a eventual necessidade de desenvolver procedimentos junto de outras entidades (por exemplo, parecer vinculativo do ICNF - Instituto de Conservação da Natureza e Florestas ou APA – Agência Portuguesa do Ambiente);
- **Explicações sobre opções de Ordenamento**: deram-se justificações quanto a decisões de enquadramento das participações no modelo territorial, com base nas morfologias urbanas, padrões de ocupação, dinâmicas urbanísticas e disponibilidade de infraestruturas;
- **Respostas a manifestações de discordância ou preocupações**: houve participações de natureza crítica ou reivindicativa, tendo sido objeto de resposta informativa, onde se reafirmaram os objetivos do plano, os critérios legais subjacentes, e os mecanismos previstos para garantir transparência e equidade.

Na tabela seguinte, encontram-se, assim, elencadas as Fichas de Participação (FP) por designação numérica, com os resultados da análise e ponderação efetuadas a cada uma das participações apresentadas, nomeadamente, a identificação dos principais temas e assuntos presentes e a respetiva decisão tomada pela CMP.

Tabela 3 - Lista de participações registadas – Tema/ Síntese/ Decisão

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P1	Proposta da REN /Outras servidões e restrições de utilidade pública	Solicita alteração do Domínio Público Hídrico (DPH); Esclarecimento sobre a delimitação da REN.	Parcialmente Favorável Previsto no Plano
P2	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita correção para enquadramento da parcela.	Desfavorável
P3	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita criação de zona de proteção e de medidas que reduzam o impacto ambiental negativo.	Parcialmente Favorável
P4	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita classificação e qualificação do solo como “equipamento".	Favorável
P5	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita alteração da classificação e qualificação do solo para regularizar a atividade.	Parcialmente Favorável
P6	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita alteração de classificação do solo para edificar.	Previsto no Plano
P7	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita alteração de classificação do solo para edificar.	Desfavorável
P8	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita a instalação de equipamentos desportivos, legalização de edifícios pré-existentes ao PDM e revisão de índice de ocupação do solo.	Desfavorável
P9	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a classificação do solo para permitir construção de quatro moradias com edificabilidade igual ao PDM em vigor.	Parcialmente Favorável
P10	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita a classificação e qualificação do solo como “Atividade Económica”.	Desfavorável
P11	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Congratula-se com o enquadramento do PDM para possibilitar a ampliação e construção de novas infraestruturas no âmbito da Operações de Gestão de Resíduos.	Previsto no Plano
P12	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Pretende obter informação sobre alterações introduzidas face ao anterior PDM.	Previsto no Plano Esclarecimento
P13	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Pretende obter informação sobre alterações introduzidas face ao anterior PDM; Solicita reclassificação para solo urbano.	Parcialmente Favorável Esclarecimento
P14	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende obter informação sobre alterações introduzidas face ao anterior PDM; Solicita alterações na classificação e qualificação do solo.	Desfavorável
P15	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda sobre a classificação de uso do solo atribuída.	Parcialmente Favorável
P16	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita informação para instalação de um eco campismo/quinta pedagógica e casa pré-fabricada de madeira.	Desfavorável
P17	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita esclarecimento sobre alterações e propõe alterações na classificação do solo.	Favorável
P18	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da proposta de classificação e qualificação de parcelas em "Vila Amélia", solicitando a qualificação como Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2.	Favorável
P19	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da proposta de classificação e qualificação de parcela em "Vila Amélia", solicitando a qualificação como Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2.	Favorável
P20	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da proposta de classificação e qualificação de parcelas em "Vila Amélia", solicitando a qualificação como Áreas de Edificação Dispersa tipo 2 (ED2).	Favorável
P21	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita a reclassificação e requalificação como HGI da área abrangida pelo Processo de reconversão da Quinta da Marquesa II – 2.ª Fase.	Desfavorável
P22	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do solo para urbano na categoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1.	Parcialmente Favorável
P23	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a classificação e qualificação que permita o enquadramento de projetos de Turismo Rural; Alojamentos para a Terceira Idade; Habitação	Previsto no Plano

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P24	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Questiona se pode requerer a licença de utilização referente à sua fração autónoma/moradia unifamiliar.	Previsto no Plano
P25	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende uma requalificação da área identificada.	Desfavorável
P26	Classificação e Qualificação do Solo	Defende a qualificação como Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2, respeitando o parcelamento constituído atualmente. Refere possível incorreção na representação de linha de água.	Desfavorável
P27	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende saber se seu terreno mesmo sendo abrangido por Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), o regime da Rede Natura 2000, se sobrepõe e, consequentemente, poderá perder capacidade edificatória.	Previsto no Plano Esclarecimento
P28	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração de tipologia/classificação.	Previsto no Plano
P29	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Reclama sobre proposta de traçado de via da rede estratégica.	Favorável
P30	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a requalificação do solo para Espaços Habitacionais tipo H1.	Desfavorável
P31	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Sugere o alargamento da área abrangida pelo PMRU-Áreas Incentivo Reabilitação Prédios Urbanos da Quinta do Anjo.	Fora do âmbito do Plano
P32	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do solo.	Desfavorável
P33	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita um novo enquadramento urbanístico que seja compatível com a possibilidade de edificar legalmente e de registar o prédio em metros quadrados (m2).	Desfavorável
P34	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a possibilidade de novo enquadramento urbanístico do terreno.	Previsto no Plano
P35	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda sobre a classificação do solo proposta.	Desfavorável
P36	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita novo enquadramento urbanístico do terreno.	Previsto no Plano
P37	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita reclassificação do solo.	Desfavorável
P38	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita reclassificação do solo.	Desfavorável
P39	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita reclassificação do solo.	Desfavorável
P40	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita reclassificação do solo.	Desfavorável
P41	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Solicita a reclassificação e requalificação do solo para obter capacidade edificatória e a exclusão da REN.	Desfavorável
P42	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita alteração da classificação do solo.	Desfavorável
P43	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a legalização das construções existentes, de acordo com a regulamentação do PDM em Vigor.	Desfavorável
P44	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Pretende saber qual a capacidade edificatória no seu prédio apresentando a participação pública como um PIP.	Fora do âmbito do Plano
P45	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da categoria do solo atribuída.	Desfavorável
P46	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita um novo enquadramento urbanístico que seja compatível com a possibilidade de edificar legalmente e de registar o prédio em metros quadrados (m2).	Desfavorável
P47	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da classificação do solo.	Desfavorável
P48	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita novo enquadramento urbanístico do terreno.	Previsto no Plano
P49	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do solo que permita manter a capacidade edificatória prevista no PDM em vigor.	Desfavorável
P50	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende legalizar a atividade de realização de eventos e a edificação associada.	Favorável Previsto no Plano
P51	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende que possa ser aumentada a área de construção permitida.	Previsto no Plano
P52	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a classificação e qualificação do solo como Espaço para Equipamentos, no sentido de permitir a ampliação da ERPI – Estrutura Residencial para Pessoas Idosas, atualmente em funcionamento	Favorável
P53	Regulamento	Propõe que nas Áreas de Edificação Dispersa- Tipo 3 (ED3) possa ser admitido Alojamento Local (AL), bem como que possa ter maior capacidade edificatória,	Desfavorável

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P54	Regulamento	Pretende a construção de um pequeno edifício para instalação de uma clínica veterinária de apoio à atividade já desenvolvida, evitando deslocações dos animais.	Favorável
P55	Regulamento	Solicita esclarecimento sobre o índice de construção.	Previsto no Plano
P56	Classificação e Qualificação do Solo	Propõe a requalificação do solo de "Espaços Agrícolas de Produção" para "Áreas de Edificação Dispersa 2".	Favorável
P57	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Solicita a manutenção da classificação e regras do PDM em vigor.	Desfavorável
P58	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do solo que possibilite a construção.	Desfavorável
P59	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Discorda da classificação do solo e da integração do prédio em Reserva Ecológica Nacional.	Desfavorável
P60	Classificação e Qualificação do Solo	Sugere a classificação como Urbano H1 permitindo a continuação da Rua (interrompida) de Cabo Verde, ligando-a à rotunda que conecta a Avenida Cidade da Praia e a Rua 1 de junho, de modo a consolidar a malha urbana, sem comprometer a continuidade da Estrutura Ecológica Municipal.	Parcialmente Favorável
P61	Classificação e Qualificação do Solo	Sugere a alteração da classificação para Espaços de Ocupação Turística (OT).	Desfavorável
P62	Classificação e Qualificação do Solo	Requer autorização para construção unifamiliar em terreno rústico de Edificação Dispersa Tipo 2.	Previsto no Plano
P63	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do solo para enquadramento de projetos habitacionais ou comerciais.	Desfavorável
P64	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita enquadramento para legalização das construções existente.	Desfavorável
P65	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a classificação da totalidade do prédio como solo urbano.	Desfavorável
P66	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita alteração da classificação do solo.	Desfavorável
P67	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita aumento do índice de construção.	Desfavorável
P68	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita aumento do índice de construção.	Desfavorável
P69	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita aumento do índice de construção.	Desfavorável
P70	Classificação e Qualificação do Solo	Sugere que possa existir um regime de exceção, tendo em conta as datas do parcelamento do terreno e a aquisição do mesmo, no sentido em que seja permitida manter alguma capacidade construtiva.	Desfavorável
P71	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a requalificação do solo para enquadramento de habitação para residência própria.	Parcialmente Favorável
P72	Classificação e Qualificação do Solo/ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita a constituição de uma serventia administrativa que permita o acesso do prédio ao arruamento mais próximo.	Fora do âmbito do Plano
P73	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo.	Desfavorável
P74	Classificação e Qualificação do Solo	Afirma que não pode construir no seu prédio rústico uma vez que, apesar de ser abrangido por Área de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2), se encontra em “zona ecológica” (i.e. Reserva Ecológica Nacional).	Previsto no Plano
P75	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Pretende a classificação como “Atividade Económica" da indústria/adega.	Parcialmente Favorável
P76	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do solo.	Desfavorável
P77	Classificação e Qualificação do Solo	Requer a reclassificação do solo como urbano.	Desfavorável
P78	Regulamento	Solicita a criação de norma transitória para prédios adquiridos nos doze meses anteriores à discussão pública, no sentido de manter o zonamento e as regras regulamentares do PDM em vigor.	Desfavorável
P79	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação para solo urbano.	Desfavorável Previsto no Plano
P80	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação para solo urbano.	Desfavorável Previsto no Plano
P81	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita que o prédio não seja considerado como Espaço Agrícola de Produção (AP).	Desfavorável

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P82	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita que o prédio não seja considerado como Espaço Agrícola de Produção (AP).	Desfavorável
P83	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a manutenção da classificação e regras do PDM em vigor.	Desfavorável
P84	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do solo de moda a enquadrar a ampliação do loteamento existente alvará número 257.	Parcialmente Favorável
P85	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda das normas regulamentares da categoria de ED3.	Desfavorável
P86	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Manifesta concordância com a proposta do plano.	Previsto no Plano
P87	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita o aumento da capacidade edificatória relativamente à área verde.	Parcialmente Favorável
P88	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a revisão de classificação para solo urbano.	Desfavorável
P89	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita alteração da qualificação do solo.	Favorável
P90	Classificação e Qualificação do Solo	Requer alteração da classificação do solo de rústico para urbano.	Desfavorável
P91	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita o deferimento do PIP em tramitação e a exclusão da REN.	Desfavorável
P92	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita uma certidão com a capacidade edificatória do prédio.	Fora do âmbito do Plano
P93	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita reclassificação do solo.	Desfavorável
P94	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a manutenção da classificação como solo urbano.	Desfavorável
P95	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita alteração da classificação e qualificação do solo.	Desfavorável
P96	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a manutenção da classificação e regras do PDM em vigor.	Desfavorável
P97	Classificação e Qualificação do Solo	Reclama a perda de direitos e capacidade construtiva e solicita a alteração da classe de espaço proposta de Espaços Agrícolas de Produção para Edificação Dispersa de Tipo 2.	Desfavorável
P98	Classificação e Qualificação do Solo	Reclama a perda de direitos e capacidade construtiva e solicita a alteração da classe de espaço proposta de Espaços Agrícolas de Produção para Edificação Dispersa de Tipo 2.	Desfavorável
P99	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação para solo urbano.	Parcialmente Favorável
P100	Classificação e Qualificação do Solo	Contesta a qualificação do solo como Espaços Agrícolas de Produção.	Esclarecimento
P101	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a manutenção da classificação e regras do PDM em vigor.	Favorável
P102	REN (propostas de exclusão)	Solicita alteração da proposta de exclusão de tipo E para exclusão de tipo C.	Desfavorável
P103	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Requer o reconhecimento da validade legal do PIP	Esclarecimento
P104	REN (propostas de exclusão)	Solicita alteração da proposta de exclusão de tipo E para exclusão de tipo C.	Desfavorável
P105	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação do solo para atividades económicas.	Desfavorável
P106	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do solo para Urbano para enquadramento da atividade económica existente.	Parcialmente Favorável
P107	Classificação e Qualificação do Solo	Requer que seja deferido o PIP.	Desfavorável
P108	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende manter a capacidade edificatória prevista no PDM em vigor.	Desfavorável
P109	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende manter a capacidade edificatória prevista no PDM em vigor.	Favorável
P110	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende manter a capacidade edificatória prevista no PDM em vigor.	Desfavorável
P111	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da RAN	Propõe a desafetação da Reserva Agrícola Nacional – RAN de uma faixa de terreno.	Desfavorável
P112	Regulamento	Solicita a alteração das áreas mínimas dos prédios para poder edificar estruturas de apoio agrícola, em Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) e Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3).	Previsto no Plano

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P113	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a classificação como solo urbano, de forma a poder edificar uma segunda habitação.	Favorável
P114	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a classificação como solo urbano, de forma a poder edificar uma segunda habitação.	Desfavorável
P115	Classificação e Qualificação do Solo	Reclama de um parecer desfavorável, por parte do Serviço Municipal de Proteção Civil.	Fora do âmbito do Plano
P116	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento/ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita alterações na Planta de Ordenamento, e Planta de Condicionantes, bem como esclarecimentos sobre Ações, Relatório Ambiental e Programa de Execução e Plano de Financiamento.	Parcialmente Favorável
P117	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita enquadramento para legalização das construções existente.	Desfavorável
P118	Regulamento	Solicita a alteração do plano, no sentido de enquadrar as atividades de "espaço para eventos".	Favorável
P119	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita enquadramento para legalização das construções existente.	Desfavorável Fora do âmbito do Plano
P120	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita que o seu prédio seja classificado como solo urbano.	Desfavorável
P121	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Solicita uma classificação que lhe confira aptidão para construção, e a exclusão do Regime da REN.	Desfavorável
P122	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita alteração da classificação do solo.	Desfavorável
P123	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita, face à densidade urbana da zona habitacional, da envolvente, manter a classificação do PDM em vigor.	Favorável
P124	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita, face à densidade urbana da zona habitacional, da envolvente, manter a classificação do PDM em vigor.	Favorável
P125	Classificação e Qualificação do Solo/ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Apresenta um estudo urbanístico para a Quinta da Queimada que constituiu a base para a redação de uma proposta de Termos de Referência para um Plano de Pormenor com efeitos registais, propondo a celebração de um contrato para planeamento, com esse objetivo.	Parcialmente Favorável
P126	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende a alteração da requalificação do solo, de Espaços Habitacionais do Tipo H1 para uma subcategoria de Espaços de Atividades Económicas.	Favorável
P127	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a classificação e qualificação que permita o enquadramento de projetos de Turismo Rural; Alojamentos para a Terceira Idade; Habitação.	Previsto no Plano
P128	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Pretende o enquadramento do processo em curso anterior à entrada em vigor da revisão do PDM.	Parcialmente Favorável
P129	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação de parte do prédio.	Desfavorável
P130	Regulamento	Solicita alterações ao regulamento relativas à admissão de atividades logísticas ou de armazenamento em AE1, à altura das fachadas nas AE1 e aos lugares de estacionamento para veículos ligeiros.	Favorável Previsto no Plano
P131	Regulamento	Solicita alterações ao regulamento relativas à admissão de atividades logísticas ou de armazenamento em AE1, à altura das fachadas nas AE1 e aos lugares de estacionamento para veículos ligeiros.	Favorável Previsto no Plano
P132	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita reclassificação e requalificação do solo.	Desfavorável
P133	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da Classificação do solo.	Parcialmente Favorável
P134	Regulamento	Pretende o enquadramento dos processos em tramitação anteriores à entrada em vigor da revisão do PDM, através de norma especifica do regulamento.	Parcialmente Favorável
P135	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a requalificação do solo, de Espaços Florestais de Produção (FP), para Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).	Favorável
P136	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita que o seu prédio seja classificado como solo urbano.	Desfavorável
P137	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo para H1 ou ED1.	Desfavorável

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P138	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda com a classificação do prédio em AP e AC1.	Desfavorável
P139	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Apresenta algumas sugestões referentes à variante à EN252 em Aires.	Desfavorável
P140	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a requalificação do solo, de Espaços Florestais de Produção (FP), para Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).	Desfavorável
P141	Regulamento	Pretende o enquadramento dos processos em tramitação anteriores à entrada em vigor da revisão do PDM, através de norma especifica do regulamento.	Previsto no Plano
P142	Regulamento	Pretende o enquadramento dos processos em tramitação anteriores à entrada em vigor da revisão do PDM através de norma especifica do regulamento.	Previsto no Plano
P143	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da RAN/ Proposta da REN	Solicita classificação que lhe confira aptidão para construção, bem como, a exclusão dos Regimes da REN e RAN.	Desfavorável
P144	Proposta da REN	Reclama acerca de não conseguir aceder a um link da Direção-Geral do Território e contesta a inclusão do prédio na Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).	Desfavorável
P145	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Manifesta concordância com a proposta do plano.	Previsto no Plano
P146	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita classificação de solo que permite manter a capacidade edificatória do PDM em Vigor.	Desfavorável
P147	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita reclassificação do prédio.	Desfavorável
P148	Classificação e Qualificação do Solo	Requer que seja deferido o PIP e a manutenção das condicionantes do PDM em vigor.	Desfavorável Fora do âmbito do Plano
P149	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da RAN	Solicita a reclassificação do solo para enquadramento de habitação e a exclusão da RAN.	Desfavorável
P150	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita que não seja revogado o Plano de Pormenor – Bairro Pinheiro Grande.	Desfavorável
P151	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos.	Esclarecimento
P152	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende a reclassificação como solo urbano, na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1).	Parcialmente Favorável
P153	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita a integração de processo de legalização em tramitação na planta de compromissos.	Desfavorável
P154	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita reclassificação do solo.	Desfavorável
P155	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Solicita a manutenção da capacidade edificatória admitida no PDM em vigor e a exclusão da REN.	Desfavorável
P156	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Solicita a manutenção da capacidade edificatória admitida no PDM em vigor e a exclusão da REN.	Desfavorável
P157	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do solo para enquadramento de mais uma habitação.	Desfavorável
P158	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do solo para enquadramento de mais uma habitação.	Desfavorável
P159	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a requalificação para Espaço Habitacional do tipo H1.	Favorável
P160	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a requalificação do solo.	Favorável
P161	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN/ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo para enquadramento de equipamento desportivo, alteração do traçado da via circular ao Pinhal Novo e exclusão da REN.	Favorável
P162	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Solicita a integração do prédio e prédios contíguos em "Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2" (ED2).	Desfavorável
P163	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende que parte do prédio seja classificado e qualificado como solo urbano.	Parcialmente Favorável

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P164	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo.	Previsto no Plano
P165	Regulamento/ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Contesta a estratégia do plano relativamente à habitação e integração de projetos nacionais, bem como, a obrigatoriedade da dimensão mínima dos prédios que confere edificabilidade ao solo rústico.	Desfavorável
P166	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do seu prédio.	Desfavorável
P167	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita alteração da classificação do solo para enquadramento de loteamento habitacional.	Desfavorável Fora do âmbito do Plano
P168	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Manifesta o interesse na continuidade da colaboração com o Município com vista à implementação de uma unidade de produção de hidrogénio verde.	Esclarecimento
P169	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do solo permitindo o enquadramento e ampliação de atividade económica.	Favorável
P170	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita a inequívoca confirmação da viabilidade do Palmela Village como loteamento dominantemente habitacional compatível com uso turístico.	Favorável Esclarecimento
P171	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita o esclarecimento sobre questões da estrutura urbana do Bairro do Pinheiro Grande e sobre o traçado da rede viária proposta.	Previsto no Plano Fora do âmbito do Plano
P172	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita uma requalificação do solo de Espaços Agrícolas de Produção (AP) para Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3, propondo uma alteração regulamentar na dimensão mínima do prédio que confere edificabilidade.	Desfavorável
P173	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita que não seja revogado o Plano de Pormenor – Bairro Pinheiro Grande.	Desfavorável
P174	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo para enquadramento de equipamento desportivo, alteração do traçado da via circular ao Pinhal Novo e exclusão da REN.	Favorável
P175	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende a manutenção da capacidade edificatória admitida no PDM em vigor.	Desfavorável
P176	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da classificação como Espaço Agrícola de Produção (AP) e solicita a manutenção da capacidade edificatória admitida no PDM em Vigor.	Desfavorável
P177	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação de solo para enquadramento de projeto turístico.	Desfavorável
P178	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do solo urbano, como Espaços Habitacionais, considerando o PIP favorável.	Desfavorável
P179	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a desafetação de faixa classificada como afeta ao Parque Natural da Arrábida, entre o seu terreno e a Rua Manuel João Lima Simões e Estrada Nacional 379 (Rua Venâncio da Costa Lima).	Desfavorável

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P180	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a integração de projeto aprovado no âmbito do processo E-359/63 na planta e no relatório dos compromissos urbanísticos e a manutenção da classificação do PDM em vigor.	Desfavorável
P181	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Contesta a programação de equipamentos e as propostas de infraestruturas para o aglomerado de Aires.	Desfavorável
P182	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do solo para enquadramento de habitação.	Favorável
P183	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita a clarificação da existência de uma linha de água cartografada no seu prédio e integrada na planta de condicionantes como domínio hídrico.	Esclarecimento
P184	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Solicita a exclusão da REN e contesta a qualificação do solo.	Desfavorável
P185	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da qualificação do solo.	Parcialmente Favorável
P186	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do prédio, de solo rústico - Espaços Agrícolas de Produção (AP) para solo urbano - Espaços de Atividades Económicas mantendo a capacidade edificatória do PDM em vigor.	Parcialmente Favorável
P187	Classificação e Qualificação do Solo	Contesta a proposta de alteração do traçado viário que liga a Rua de São Julião à EN379.	Desfavorável
P188	Classificação E Qualificação do Solo/ Proposta RAN	Contesta a classificação do solo e o traçado de via proposta.	Desfavorável
P189	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento/ Proposta da REN	Considera que a revisão do PDM não enquadra alguns aspetos específicos apresentados no "Master Plan" elaborado para a Herdade do Alto do Pina, e solicita a exclusão da REN para viabilizar a construção de um hotel, habitação e adega.	Parcialmente Favorável
P190	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do solo de parte do seu prédio.	Desfavorável
P191	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita alguns esclarecimentos respeitantes à proposta de novo PDM.	Esclarecimento
P192	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita, a requalificação de Espaços Agrícolas de Produção para Áreas de Edificação Dispersa 2.	Favorável
P193	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita a requalificação do solo e alterações regulamentares.	Desfavorável
P194	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita uma alteração de traçado na via de ligação da Rua de São Julião à EN379.	Favorável
P195	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do solo.	Desfavorável
P196	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a manutenção do previsto no PDM em vigor.	Desfavorável
P197	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos, apresentando duas propostas de solução: • uso 100% Turístico. • uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.	Esclarecimento
P198	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Solicita a reclassificação do solo que permita manter a capacidade edificatória do PDM em vigor e a exclusão da REN.	Desfavorável
P199	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos, apresentando duas propostas de solução: • uso 100% Turístico. • uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.	Esclarecimento
P200	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Propõe a alteração do traçado proposto para a via alternativa à Rua de São Julião, através da	Desfavorável

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
		requalificação/reperfilamento da atual Rua do Samouco.	
P201	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos.	Esclarecimento
P202	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende a manutenção da edificabilidade admitida no PDM em vigor, afirmando que a Rua do Jasmim tem todas as infraestruturas urbanas.	Desfavorável
P203	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos, apresentando duas propostas de solução: • uso 100% Turístico. • uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.	Esclarecimento
P204	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda da proposta de classificação e qualificação do solo e considera, que a área mínima exigida para os prédios inseridos em Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2), com abastecimento público de água, é desadequada.	Desfavorável Esclarecimento
P205	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento/ Proposta da REN	Revindica a exclusão da REN do perímetro urbano do Pinhal Novo e a falta de propostas de espaços habitacionais.	Esclarecimento
P206	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da classificação de solo.	Parcialmente Favorável
P207	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos.	Parcialmente Favorável Esclarecimento
P208	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a requalificação do solo.	Desfavorável
P209	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita a alteração da classificação do solo.	Previsto no Plano Esclarecimento
P210	Classificação e Qualificação do Solo	Pretende requalificação para Espaços Habitacionais H1.	Esclarecimento
P211	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação do solo.	Esclarecimento
P212	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita a alteração da classificação do solo.	Desfavorável
P213	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento/ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Discorda da proposta de classificação e qualificação do solo e do modelo perequativo.	Desfavorável Previsto no Plano
P214	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Não concorda com a classificação e qualificação do seu prédio e solicita a exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN).	Desfavorável
P215	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da classificação e qualificação do solo.	Desfavorável
P216	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda da classificação do solo, solicitando a sua requalificação.	Desfavorável
P217	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda da classificação do solo, solicitando a sua requalificação.	Desfavorável
P218	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita uma reclassificação do prédio para enquadramento de projetos habitacionais ou comerciais.	Desfavorável
P219	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita uma reclassificação do prédio para enquadramento de projetos habitacionais ou comerciais.	Desfavorável
P220	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos, apresentando duas propostas de solução: • uso 100% Turístico. • uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.	Esclarecimento
P221	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda da classificação do solo, solicitando a sua requalificação.	Desfavorável

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P222	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos, apresentando duas propostas de solução: • uso 100% Turístico. • uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.	Esclarecimento
P223	Classificação e Qualificação do Solo	Propõe que seja garantida uma opção de planeamento mais equilibrada, mais equitativa, visando a acomodação de mais edificabilidade nos Imóveis em solo urbano em relação à área de desafogo.	Parcialmente Favorável
P224	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do prédio para enquadramento de projetos habitacionais ou comerciais.	Desfavorável
P225	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo para enquadrar a atividade económica (Queijaria), atualmente em funcionamento.	Favorável Fora do âmbito do Plano
P226	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos, apresentando duas propostas de solução: • uso 100% Turístico. • uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.	Esclarecimento
P227	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação e requalificação do solo.	Desfavorável
P228	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Pretende manter a capacidade edificatória do PDM em vigor.	Desfavorável
P229	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Discorda do traçado da via proposta a poente do Pinhal Novo, propondo um traçado alternativo, usando os aceiros existentes.	Desfavorável
P230	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Pretende manter a capacidade edificatória do PDM em vigor.	Desfavorável
P231	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento/ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos, propondo a delimitação de uma unidade de execução que venha abranger o Palmela Village, e da definição de um sistema de execução tendente à respetiva implementação obrigatória.	Parcialmente Favorável Esclarecimento
P232	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da RAN/ Proposta da REN	Pretende uma requalificação do prédio.	Desfavorável
P233	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Propõe a alteração do traçado proposto para a via alternativa à Rua de São Julião.	Desfavorável
P234	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação como Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) ou como Áreas de Edificação Dispersa Tipo 1 (ED1).	Desfavorável
P235	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da RAN/ Proposta da REN	Pretende viabilizar a construção de uma moradia e de um pequeno turismo de habitação, com aproveitamento hortícola da própria quinta.	Desfavorável
P236	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo.	Desfavorável
P237	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da classificação como espaço florestal de produção	Parcialmente Favorável
P238	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Apresenta petição contra abate de sobreiros no âmbito do traçado proposto para a via alternativa à Rua de São Julião.	Desfavorável
P239	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da qualificação do solo.	Parcialmente Favorável
P240	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a desafetação do regime de proteção do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida (POPNA) com vista a desbloquear o processo de licenciamento.	Desfavorável
P241	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da classificação como espaço florestal de produção.	Desfavorável

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P242	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo.	Desfavorável
P243	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Discorda da programação de equipamentos, proposta de rede viária, zonas verdes, infraestruturas e atividades económicas para o aglomerado de Aires	Desfavorável
P244	Regulamento	Discorda do modelo perequativo formulado.	Desfavorável
P245	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da RAN/ Proposta da REN	Discorda da classificação e solicita a exclusão da REN e da RAN.	Desfavorável Esclarecimento
P246	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do prédio para enquadramento de projetos habitacionais ou comerciais.	Desfavorável
P247	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo.	Desfavorável
P248	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Contesta o traçado de ligação da Rua de São Julião à EN379 junto à SIVIPA e sugere alternativas.	Desfavorável
P249	Proposta da RAN/ Proposta da REN/ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Solicita a exclusão da REN e RAN. Questiona se o arruamento de acesso às moradias, a nascente, é público e, como tal, se está incluído na Planta da Rede Viária – Vias de Gestão Municipal.	Desfavorável Fora do âmbito do Plano
P250	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita uma requalificação do solo, de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 para do Tipo 1 e a alteração da dimensão mínima da parcela para poder edificar.	Desfavorável
P251	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a qualificação da totalidade do prédio como Espaços de Atividades Logísticas (AE2).	Desfavorável
P252	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a qualificação da totalidade do prédio como Espaços de Atividades Logísticas (AE2), para enquadramento urbanístico de edificações existentes.	Parcialmente Favorável
P253	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Contesta o encerramento da sua Estrutura Residencial para Pessoas (Idosas) por parte do Instituto de Segurança Social, IP.	Fora do âmbito do Plano
P254	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da RAN/ Proposta da REN	Solicita a exclusão da REN e RAN e reclassificação como solo urbano.	Desfavorável
P255	Outras servidões e restrições de utilidade pública	Solicita a correção da representação gráfica da Rede de Gestão de Combustível, uma vez que o prédio se encontra classificado como solo urbano.	Desfavorável Esclarecimento
P256	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a requalificação de Espaços Florestais para Espaços Agrícolas de Produção.	Desfavorável
P257	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a qualificação para enquadramento do loteamento L-26/99 aprovado em 07/02/2001.	Favorável
P258	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação de Espaços Florestais para solo Urbano.	Parcialmente Favorável
P259	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Solicita a reclassificação do solo.	Desfavorável Esclarecimento
P260	Regulamento	Pretende a construção de um pequeno edifício para instalação de uma clínica veterinária de apoio à atividade já desenvolvida, evitando deslocações dos animais.	Favorável
P261	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 para Espaços Habitacionais do Tipo H1.	Desfavorável
P262	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Requer a entrada do projeto de arquitetura e especialidades a ser apresentado junto dos serviços competentes, a fim de dar início ao processo de construção e continuidade ao investimento já feito.	Fora do âmbito do Plano
P263	Classificação e Qualificação do Solo	Solicita a reclassificação do solo.	Desfavorável
P264	Classificação e Qualificação do Solo/ Proposta da REN	Discorda da classificação do prédio e da REN.	Desfavorável

N.º da FP	Tema	Síntese	Decisão
P265	Classificação e Qualificação do Solo/ Regulamento	Discorda do artigo 72º do regulamento referente aos Espaços Turísticos, apresentando duas propostas de solução: • uso 100% Turístico. • uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.	Esclarecimento
P266	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano	Expressa insatisfação relativamente ao traçado proposto para a via de ligação da EN379 à Rua de São Julião.	Desfavorável Esclarecimento
P267	Classificação e Qualificação do Solo	Discorda da classificação/qualificação de solo.	Desfavorável

5.2. Justificação (resumida) das alterações ao plano resultantes do processo de discussão pública

No âmbito do processo de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela, foram apresentadas numerosas participações por cidadãos, entidades e agentes económicos. Este momento de consulta pública teve um papel relevante na validação e melhoria do plano, permitindo o acolhimento de sugestões que; embora não alterem o modelo territorial, a estratégia de ordenamento, o respeito pelo enquadramento jurídico nacional (nomeadamente o dado pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, entre outros) e as orientações dos Instrumentos de Gestão Territorial de âmbito superior (tais como o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida ou o Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado, entre outros); resultaram em aperfeiçoamentos técnicos, clarificações normativas e ajustamentos à proposta de Ordenamento.

As alterações introduzidas e acolhidas decorrentes da discussão pública, incidiram sobretudo em aspetos de consolidação urbana, ajustamentos regulamentares e reconhecimento de dinâmicas territoriais preexistentes, respeitando sempre os princípios e critérios estabelecidos pela legislação e pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, destacando-se:

- Aproveitamento de infraestruturas existentes;
- Colmatação e continuidade da malha urbana;
- Compatibilização de usos e legalização de situações consolidadas;
- Valorização de atividades com interesse socioeconómico e cultural;
- Clarificação do regulamento e sua aplicação.

Importa ainda referir que muitas participações não foram acolhidas, nomeadamente quando:

- Contrariam a legislação em vigor, Planos Especiais e Planos Setoriais;
- Pretendem reclassificações injustificadas de solo rústico para urbano;
- Incompatíveis com valores ambientais protegidos por restrições de utilidade pública (REN, RAN, etc.);
- Baseiam-se em fracionamentos ilegais ou em pretensões sem enquadramento urbanístico.

Em conclusão, o processo de discussão pública contribuiu para o aperfeiçoamento da proposta de revisão do Plano e criou a oportunidade de clarificar e ajustar normas regulamentares dentro do quadro legal vigente, salvaguardando a estratégia e o modelo territorial inicialmente definidos e mantendo a coerência global do Plano.

5.3. Fichas de ponderação das participações apresentadas

Apresentam-se, em anexo, as 267 Fichas de Ponderação, individuais, elaboradas no âmbito dos contributos recebidos durante o período de Discussão Pública da Revisão do PDM de Palmela, e que consubstanciam a resposta oficial e final a cada uma das participações.



ANEXO

FICHAS DE PONDERAÇÃO

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P1	Localização da Pretensão: Artigo nº 87 Secção F- Miraventos; Freguesia Palmela:
	Data de Entrada: 08/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Caderneta Predial Urbana; Planta de Localização; Identificação de linha de água em questão.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☒ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

No seguimento do Pedido de Informação Prévia formulado através do requerimento 16/2023 (L-17/84) para alteração ao alvará de loteamento n.º 86, (lote 12) foi-lhes comunicado que a versão atualmente em vigor da carta REN anexa ao PDM também em vigor, apresenta uma linha de água que atravessa o terreno.

Depois de vários anos em debate com a APA e CCDR LVT e posteriormente com o executivo e técnicos da Câmara foi informado que na proposta de revisão do PDM e nova proposta de delimitação da REN a situação estava acautelada, pelo que poderiam submeter o pedido de alteração ao alvará de loteamento, sem qualquer condicionante REN.

No entanto, constataram que na nova versão da carta REN disponibilizada para consulta pública, a linha de água permanece exatamente no mesmo local, o que não só não corresponde à realidade após a intervenção (obra de saneamento de águas pluviais e residuais) por parte do município, como contrário ao apresentado em múltiplas reuniões

De acordo com a legenda da carta REN, é sua opinião que a linha de água em questão deve ser totalmente sobreposta para cima da Rua de Setúbal e apresentada a tracejado de acordo com a legenda "Troços de leitos canalizados não integrados na REN", por ser o que espelha a realidade. Refira-se ainda, que o tipo de linha e respetiva cor, existentes na carta REN, no local do lote, não aparentam apresentar correspondência gráfica na legenda, conforme extratos em anexo (dada a impossibilidade técnica de colocar a imagem neste formulário).

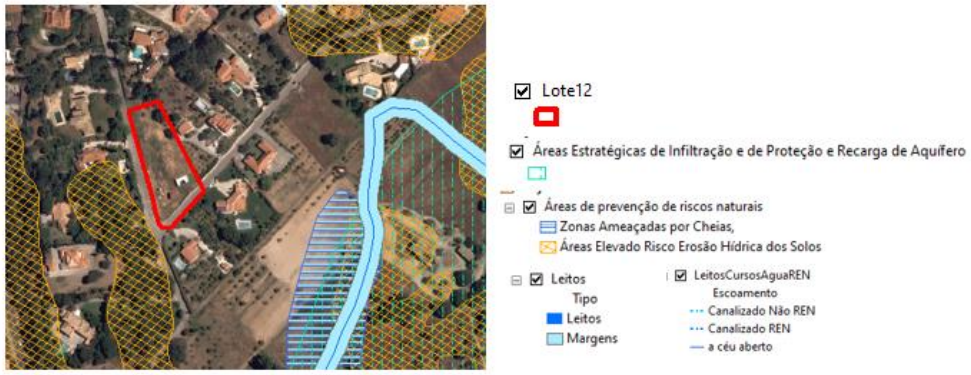
4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado - Loteamento nº17/84
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Requerimento nº 16/2023- Alteração ao alvará de loteamento nº 17/84

5. Ponderação / Análise Técnica:

No âmbito da elaboração da proposta de revisão do PDM foi desenvolvida uma nova proposta de Reserva Ecológica Nacional, em conformidade como o Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto e subsequentemente com as Orientações Estratégicas Nacionais e Regionais previstas no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) descritas na Portaria n.º 336/2019 de 26 de setembro.

Nesta nova proposta a linha de água em causa não foi integrada na REN, como tipologia CALM (Curso de água e respetivos leitos e margens).



Proposta de Delimitação da REN da Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Sobreposta a Ortofotos de 2018 (DGT)

Não obstante, a linha de água faz parte da cartografia de base utilizada para a elaboração da Planta de Condicionantes- Reserva Ecológica, considerando a Carta Militar – folha nº 454 de 2009, à escala 1: 25 000.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Condicionantes (Reserva Ecológica Nacional)

Essa linha de água é considerada, segundo a regulamentação associada às Servidões e Restrições de Utilidade Pública, como Domínio Hídrico, sendo-lhe associada como servidão uma margem de 10 m.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Condicionantes- Servidões e Restrições de Utilidade Pública-Recursos Naturais

O fundamento da reclamação não se verifica uma vez que não se trata de um erro de representação gráfica, mas sim a espacialização do domínio hídrico.

Após reunião técnica (com ida ao terreno) entre a APA, proprietários e as equipas técnicas da câmara municipal, considerou-se adequado alterar o traçado da linha de água e respetivo domínio hídrico, em conformidade com o Título de Utilização de Recursos Hídricos (TURH) n.º AO15208.2022.RH6, do Processo n.º 450.10.07.01.014317.2022.RH6.



Proposta de Alteração da SRUP- Domínio Hídrico segundo o TURH nº AO15208.2022.RH6
na Planta de Condicionantes- Recursos Naturais da proposta de Revisão do PDM

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Condicionantes nº 2.1.2 (Servidões e Restrições de Utilidade Pública- Recursos Naturais)	Traçado de linha de água e Dominio Hídrico
Todas as plantas dos elementos fundamentais, complementares e de acompanhamento	Alteração da linha de água, considerada hidrografia de base.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P2	Localização da Pretensão: Artigo Matricial urbano n.º 5301- Rua do Timor, Cabanas; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 11/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente; Caderneta Predial; Memória Descritiva; Viabilidade de Construção; Plantas Demonstrativas do Enquadramento.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Correção do enquadramento da parcela (identificada em documento anexo), por carência de sentido de inflexão para norte de linha verde contínua no sentido nascente / poente. Tal inflexão cria uma bolsa verde no que é atualmente zona urbana consolidada na parcela exclusiva daquele proprietário. A designada bolsa não possui qualquer continuidade no sentido sul / norte, pelo que carece de lógica territorial.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia (E4772/2024) após atendimento janeiro 2024
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

A proposta apresentada pela CMP em março de 2021 à Comissão Consultiva da Revisão do PDM considerou a classificação da totalidade do prédio (área de 0,77ha) como **Espaços Habitacionais - Tipo H1**, contribuindo para a consolidação e remate do aglomerado urbano a sul.

Na mesma data foi também apresentada a delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) Bruta do Município de Palmela, a qual já se encontrava em parte concertada com a CCDR-LVT e APA anteriormente, considerando as tipologias de AEIPRA e AEREHS, para as quais a CMP propôs a sua exclusão (tipologia E para satisfação de carências habitacionais no aglomerado urbano, por à data não existir qualquer compromisso urbanístico válido).

No âmbito do parecer e em sede de concertação com as entidades (tutela da REN e do PNA) foi emitido Parecer Desfavorável à proposta de exclusão por parte do ICNF, tendo sido reiterado em sede de concertação das propostas de exclusão, sendo secundado pela CCDR-LVT e APA.

Não existindo qualquer compromisso urbanístico válido, à data, a proposta de classificação e qualificação do solo foi alterada da categoria Espaços Habitacionais para as categorias/subcategorias Espaços Verdes/Espaços Verdes de Proteção.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas de Prevenção de Riscos Naturais - Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica dos Solos (AEREHS) e Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);

- Recursos Ecológicos -Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação- ZEC Arrábida-Espichel- PTCON0010 e Áreas Protegidas de Âmbito Nacional - Parque Natural da Arrábida.




Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Face ao exposto ponderou-se desfavoravelmente às alterações solicitadas pelo requerente.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P3	Localização da Pretensão: Rua das Indústrias, Condomínio Vila Amélia; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 15/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Exposição; Ata que elegeu a atual Administração do Condomínio

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente refere que o "Condomínio Vila Amélia" sendo anterior ao PDM de 1997, vê com preocupação a sua integração em área industrial, que é perpetuada na proposta de revisão do plano, com consequente admissão de novas "infraestruturas industriais" que poderá acarretar perda de qualidade de vida dos moradores. Como tal, solicita que este Plano de Revisão do PDMP:

(i) Assegure a constituição de uma zona de proteção que impeça a construção de mais indústrias em lotes adjacentes e próximos do condomínio;

(ii) Que seja imposto aos projetos já aprovados, na envolvente do condomínio, a implementação de medidas adicionais que limitem e reduzam o impacto ambiental negativo dos seus projetos.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Processo T-7/90 (frações com licença de utilização para habitação)
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O "Condomínio Vila Amélia" foi aprovado (Processo T-7/90) anteriormente à publicação do Plano Diretor Municipal em vigor (publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115/97, de 9 de julho), tendo sido emitidas para as frações que o integram as respetivas licenças de utilização para habitação.

Na atual revisão do plano o "Condomínio Vila Amélia" é classificado e qualificado como solo urbano, enquadrando-a na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Atividades Logísticas (AE2).

O plano não identifica a existência de condicionantes, Servidões ou Restrições de Utilidade Pública com incidência no prédio identificado.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

Importa referir que a zona de Vila Amélia foi objeto de fracionamento em parcelas de 0,5 hectares, tendo por base a unidade mínima de cultura prevista pela Portaria n.º 202/70, de 21 de abril, para os terrenos de regadio hortícolas, sendo que à escala do plano (1: 25:000) a área onde se localiza o "Condomínio de Vila Amélia", parte norte de Vila Amélia, pela acessibilidades então criadas, vocacionada para uso industrial/logístico, vindo a ser paulatinamente, ao longo dos anos de vigência do PDM em vigor (1997), consolidada em termos edificatórios e de infraestruturas segundo aquela vocação conferida pelo plano.

No quadro da revisão do plano, o modelo de ordenamento manteve inalterado este conceito de vocação para atividades económicas, constituindo a Autoeuropa e zona de Vila Amélia um polo industrial e logístico de âmbito e importância nacional e regional, sendo à escala do plano fundamentada essa vocação e a sua consolidação. Os estudos de base de revisão do plano, elaborados para identificação das áreas urbanas, periurbanas e rurais, utilizaram critérios de facto, como a relação de proximidade dos edifícios entre si, a dotação de infraestruturas e de equipamentos existentes, bem como legais, considerando os critérios de classificação e qualificação do solo definidos pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Não colocando em causa o modelo territorial preconizado para esta zona do território, tendo em conta os estudos de base mencionados, considerando que o edificado que constitui o "Condomínio Vila Amélia" e alguns prédios imediatamente adjacentes que possuem características que os enquadravam em solo urbano, com uma ocupação híbrida urbano/rural, sendo maioritariamente constituídos por prédios com edificação e uso habitacional, sem atividade industrial e ainda com possibilidade de utilização agrícola, sendo marginados por arruamentos parcialmente infraestruturados, pondera-se a sua classificação como solo urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD), podendo em sede de Plano de Urbanização, previsto vir a ser elaborado em momento seguinte à publicação da revisão do plano, objeto de melhor enquadramento urbanístico do edificado e infraestruturas.

Desta forma nos prédios confinantes aos terrenos do Condomínio de Vila Amélia as eventuais atividades logísticas terão de ser compatíveis com o uso habitacional, não conferindo impactos indesejáveis à função residencial. Em qualquer circunstância os novos emissores de ruído ligados a novas atividades têm de respeitar o Regulamento Geral do Ruído.



Alteração da proposta de Revisão do PDM decorrente da Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano: Espaços de Atividades Económicas/Atividades Logísticas para Espaço Urbano de Baixa Densidade.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P4	Localização da Pretensão: Artigo n.º 280 (28.995 m^2) Secção H Lau; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 16/07/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial (validade de 6 meses); Caderneta Predial (validade de 12 meses); Procuração; Termo de Responsabilidade; Exposição e Anexos; Peças Desenhadas.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a Classificação e Qualificação do solo como “equipamento", a fim do enquadramento da oferta social em exercício (estrutura residencial para pessoas idosas - ERPI com capacidade de 23 utentes}.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: E-234/93 e E-75/08 - Requerimento nº687/2024

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa/Áreas de Edificação Dispersa- Tipo 3 (ED3).

Em termos de Ordenamento está, igualmente, abrangido por Classificação Acústica – Zona Sensível, com conflito existente e futuro (Lden e LN).

Da consulta dos dados da Carta Social online, o equipamento coletivo em questão tem licença válida (data de última atualização: 13/12/2024).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Agrícolas e Florestais-Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas –Servidão rodoviária do Estrada Municipal 533.

No âmbito de algumas participações referentes à discussão pública do Plano Diretor Municipal (PDM), alterou-se o Regulamento, passando o artigo referente às regras gerais sobre edificação em Áreas de Edificação Dispersa a permitir edificação destinada a atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que excecionalmente importa manter, nomeadamente de apoio à terceira idade. Complementarmente, o artigo referente às ED3 (subalínea ii da alínea a) do n.º 2), permite edificação em prédio com área igual ou maior do que 1 ha e servido por rede pública de abastecimento de água (tendo o prédio em questão 28.955 m^2 e servido por rede pública de abastecimento). Contudo, a edificabilidade não poderá, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/ metro linear da via a que se reporta e, nas áreas integradas na REN, não poderá ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na portaria em vigor que regulamenta os usos e ações compatíveis.

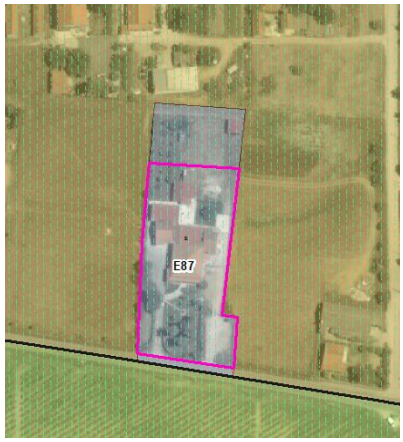


Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação Acústica- Conflito existente (lden e Ln) e Classificação Acústica- Conflito Futuro (lden e Ln)

Não obstante esta alteração regulamentar, nalguns casos, face à situação em concreto já existente no território, verificou-se que a mesma não permitiria o enquadramento solicitado. Neste sentido, considerando o interesse social da pretensão; nomeadamente o crescente envelhecimento demográfico da população, seja no Município ou nos contextos metropolitano e nacional em que o mesmo se insere, mesmo tendo em linha de conta que se trata de um equipamento coletivo de propriedade e gestão privada, com fins lucrativos; a decisão vai no sentido do acolhimento, parcial, do pedido do requerente, promovendo a requalificação de ED3 para Espaços para Equipamentos (E), em Solo Rústico, em sede da proposta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos, abrangendo, contudo, apenas as áreas necessárias para a legalização e ampliação do equipamento coletivo, e não a totalidade do prédio.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de
Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão-) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Este enquadramento mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), à proposta de exclusão E87[1], considerando a fundamentação apresentada pela CMP.

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos

A requerente deverá cumprir, para além dos aspetos identificados nos pareceres técnicos prévios, com o disposto na proposta de Regulamento do PDM e no Regulamento Geral do Ruído, no que concerne aos "Recetores Sensíveis".

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categorias de Solo Rústico (Edificação Dispersa Tipo 3) para (Equipamento Existente)
Planta de Condicionantes nº2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P05	Localização da Pretensão: Artigo n.º 361 - Secção 1G; Freguesia: União de Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 18/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Exposição; Caderneta Predial; Planta de Localização.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita esclarecimento sobre o novo mapeamento do território, com destaque para a nova classificação do solo ED3 (Edificação Dispersa 3). Esse tipo de área irá permitir estabelecimento industrial quando associada à atividade agrícola, de acordo com o artigo 92.º número 1, alínea c) do referido regulamento do novo PDM, nos casos em que já existe habitação e armazéns legalizados, será possível obter o respetivo licenciamento industrial com a entrada em vigor do novo PDM para esta nova classificação, uma vez que a habitação e armazéns encontram-se no meio de uma vinha e a atividade é a produção de vinho.

Refere que o novo PDM não resolve um problema crónico do nosso concelho que é a autorização de pequenos vitivinicultores produzirem vinho e que no regulamento do PDM em revisão, existe um limite máximo de produção de 2500 litros/ano, para a classificação de solo em Edificação Dispersa, onde se encontra grande parte da produção vinícola do nosso território, sendo que esse limite, não resolve o problema da legalização da produção de vinho nem protege os pequenos agricultores.

4. Antecedentes:

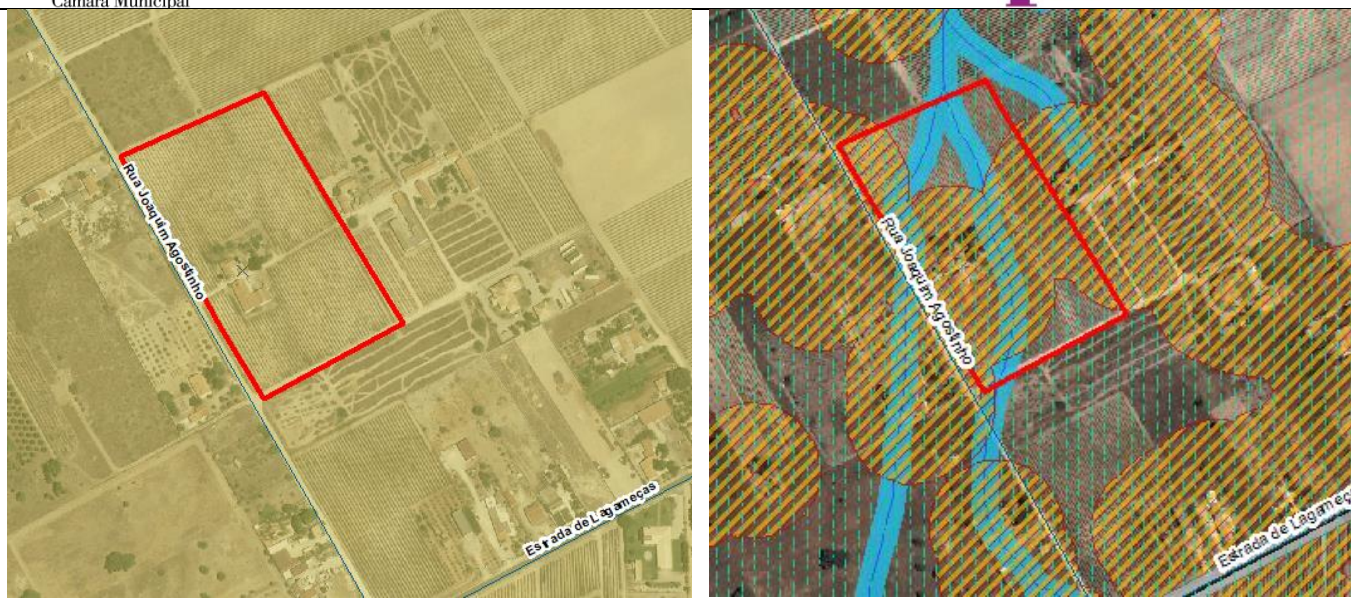
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 29 401 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo rústico, enquadrado na Categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa, Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

De acordo com a proposta de regulamento nas áreas de edificação dispersa são admitidos estabelecimento de restauração e bebidas, pequeno comércio local ou estabelecimento industrial compatível com habitação, nos termos do Decreto-Lei 169/2012 (SIR), na sua atual redação, desde que associado à atividade agrícola, configurando, no caso da produção de vinho, uma produção anual de 2500 litros.

De acordo com o transmitido na participação pelo proprietário, tal limite é insuficiente pois para se produzir 2500 litros de vinho a área necessária de vinha é bastante inferior a 1ha, sendo até inferior aos volumes considerados como para autoconsumo, 4000 litros, pelo Instituto da Vinha e do Vinho. [in ABC Setor Vitivinícola, pag.10, do Instituto da Vinha e do Vinho]

Analisada a presente participação, face à atividade já desenvolvida no prédio, a produção de vinho para comercialização em escala que ultrapassa significativamente a produção prevista pelo Decreto-Lei 169/2012 (SIR) para volumes considerados de autoconsumo, tendo em conta a importância de reforçar a produção afirmando o Município de Palmela como município vitivinícola, pondera-se uma alteração da classificação e qualificação propostas para o prédio identificado, passando uma parte deste para solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria de Atividades Industriais (AE1), mantendo-se a restante área como Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 3 (ED3), correspondendo ao padrão de ocupação do solo naquela área.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e Propostas de Exclusão REN (E96)

Esta alteração foi apresentada em sede de conferência decisória da REN, realizada em 15 de maio de 2025, à qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) emitiu parecer favorável à exclusão da REN, exclusão E96[1], mas desfavorável à reclassificação do solo como urbano, atendendo a que a atividade em causa e a sua localização em contexto rural não cumprem os requisitos para a classificação como solo urbano, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, foi ponderada uma alteração à redação do regulamento tendo sido introduzida norma de exceção para o enquadramento de adegas em Áreas de Edificação Dispersa tipo 3 (ED3), mediante o reconhecimento do seu especial interesse económico por parte do município e desde que sejam acautelados os seus impactos, o tratamento dos efluentes e a eventual necessidade de reforço das infraestruturas existentes.



Extrato da proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Proposta de Exclusão REN após Conferência Decisória

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☒ Parcialmente Favorável	
☐ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Condicionantes n.º 2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E
Regulamento	Introdução de norma nas regras gerais das áreas de edificação dispersa.

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P6	Localização da Pretensão: Lagoa da Palha (Artigo Urbano n.º 9565); Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 18/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial. Cópia CC

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente é titular de um prédio com 5.000 m2, classificado como Áreas de Edificação Dispersa – Tipo 1 (ED1), que foi excluído da Reserva Ecológica Nacional (REN).
Considera que a classificação ED1 só permite a construção em terrenos a partir de 10.000m^2 e que não existindo terrenos confinantes livres que permitam ser adquiridos para aumentar a área do prédio, solicita alteração de classificação do solo a fim de conseguir construir no seu terreno.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo E-1381/2007

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado é classificado e qualificado pela proposta do plano, como solo rústico, na categoria de Espaços de Edificação Dispersa, Tipo 1 (ED1).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Infraestruturas –Servidão rodoviária do Caminho Municipal 1027.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

No que concerne à REN, na fase de concertação com as entidades foi emitido (prévio) Parecer Favorável à exclusão (C131)[1] deste prédio e outras áreas adjacentes efetivamente já comprometidas.

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos



Extrato da ficha da proposta de exclusão a constar na Planta de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão) da proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública

De acordo com a proposta regulamentar para as Áreas de Edificação Dispersa ED1, em conformidade com o previsto no ponto i. da alínea a) do nº 2 do artigo 93 e uma vez que a via (CM 1027) é servida por rede pública de abastecimento de água, são admitidas obras de edificação em prédios legalmente constituídos antes da entrada em vigor do PDMP. Estando o prédio (artigo urbano n.º 9565) legalmente constituído, é nestas circunstâncias, possível edificar, de acordo com as disposições constantes do Regulamento.

De acordo com a proposta de revisão do PDM o requerido está previsto nas regras definidas para as Áreas de Edificação Dispersa - ED1.

7. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☒ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

6. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P7	Localização da Pretensão: Artigo nº113- Secção N, Olhos de Água; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 19/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente.do Registo Predial (fora do prazo de validade legal); Caderneta Predial; Outro documento - Maquete terreno e outras construções; Outro documento - Certidão de Serventia Pública.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração de classificação do terreno que no novo PDM está classificado como AP.
Em 2022 adquiriu o terreno de 5080 m2 para construir moradia e alterar a sua residência de Odivelas para Palmela. Antes de adquirir o terreno solicitou um pedido de informação (AD-342/2022) onde foram indicadas as condições de construção. Assim iniciou os contatos com a Arquiteta em 2023 tendo sido submetido o PIP (E-320/2024) para poder iniciar a construção. Refere que está localizado numa estrada de terra batida na continuidade de 3 moradias existentes, tendo iluminação pública e postes de telecomunicações até ao final da parte frontal do seu terreno. Este terreno foi uma aquisição isolada, portanto impeditiva de agregação tendo condições de infraestruturas iguais às moradias construídas recentemente.
O terreno tem confrontação a Sul com uma estrada de terra batida existindo uma certidão de 2007 assinada pelo Departamento de Administração Urbanística o qual classifica essa passagem de "Serventia Pública".
Solicita apreciação ao pedido de alteração de classificação do terreno de forma a poder iniciar a construção.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (5080m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impende sobre o prédio a condicionante/ Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP)::

- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Riscos) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à ausência de infraestruturas considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Face ao exposto, e uma vez que a proposta de revisão do PDM não prejudica direitos adquiridos por via de compromisso urbanístico válido, considera-se adequada a manutenção como Espaços Agrícola respondendo desfavoravelmente à presente participação pública.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P8	Localização da Pretensão: Artigos nº 8 (60.500 m^2) e 57 (21.650 m^2) Secção L; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 24/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Em relação à revisão do PDM em curso sugerem as seguintes alterações:
1. Na zona indicada deverá ser incluída a possibilidade de instalação de equipamentos desportivos.
2. Deverá ser possibilitada a legalização de edifícios antigos, pré-existentes ao primeiro PDM, que já aí cumpriam as suas funções e não colidiam com os quesitos e as características da zona de reserva agrícola, não sendo considerados tais edifícios para a consideração do índice de ocupação do solo.
3. Na zona indicada deverá ser revisto o índice de ocupação do solo, que deverá passar para 0,1.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processo RERAE (Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas) - E-546/01, sem seguimento; Processo E-16/92, pedido de informação prévia (PIP) de obras de edificação, com despacho favorável condicionado

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios são classificados e qualificados pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP). Adicionalmente, apresentam riscos naturais associados à suscetibilidade de contaminação de solos e águas superficiais, com identificação de solos contamináveis e potenciais fontes poluidoras.

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Hídricos- Domínio Hídrico associado a linha de água.
- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Riscos) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Tendo em conta os três aspetos solicitados pelo requerente, considera-se o seguinte:

1) Instalação de equipamentos desportivos: As regras gerais aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais apenas admitem serviços de apoio à terceira idade e/ou à infância e equipamentos culturais e/ou desportivos desde que funcionem como complemento de atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDM e que se pretendem manter (alínea f) do Art.º 84.º). A existência de riscos associados à contaminação do solo e águas também constitui um fator que exige a realização de estudos ambientais prévios.

2) Legalização de edifícios antigos, pré-existentes à vigência do PDM: A legalização das edificações deverá obedecer às disposições do Regulamento do PDM, nomeadamente no que concerne às áreas classificadas como Espaços Agrícolas de Produção. Nos termos do artigo 87.º do Regulamento do PDM, são admitidas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, desde que respeitem as restrições impostas pela REN e pela RAN, e que os prédios tenham uma área mínima de 4 ha caso a edificação se destine a uso habitacional para o agricultor titular da exploração ou 2,5ha caso a edificação se destine aos restantes usos admitidos no número 3 do Art.º 83.º, com um índice de construção ≤ 0,02 ac/m².

3) Revisão do índice de ocupação do solo para 0,1: A Carta de Uso e Ocupação do Solo da Direção-Geral do Território identifica os prédios analisados, bem como os adjacentes, como tendo uso e ocupação predominantemente agrícola, justificando a sua classificação como Solo Rústico. Adicionalmente, estes prédios não dispõem de infraestruturas urbanas essenciais, como abastecimento público de água e saneamento básico, inviabilizando a sua reclassificação como Solo Urbano e a atribuição de um índice de construção superior. A legislação aplicável, incluindo o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, reforça a necessidade de preservação destas áreas para usos agrícolas.

Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar as solicitações do requerente não se revela adequada, uma vez que contraria os princípios da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Os solos em questão devem ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e conexas, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor. A entrada em vigor da revisão do PDM não prejudica direitos adquiridos, nomeadamente os dados pelo PIP associado ao Processo E-16/92.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: Alterações:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P9	Localização da Pretensão: Artigo Urbano nº 5205; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 25/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial) Caderneta Predial;

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclamação relativa ao artigo urbano 5205, requerendo que a classificação do solo no novo PDM permita a construção de quatro moradias, ficando com capacidade edificatória equivalente ao anterior PDM.
Este artigo tem frente para dois arruamentos distintos.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (8.490,15 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Não existem condicionantes identificadas pelo plano.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e Rede de Abastecimento de Água e Esgotos

A proposta de regulamento para os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, considerando que a Rua de São Francisco é uma via asfaltada servida por rede pública de abastecimento de água e rede de drenagem de águas residuais domésticas é admitida a edificação em prédio legalmente constituído antes da entrada em vigor desta proposta ou resultante de posterior emparcelamento e em prédio resultante de loteamento ou destaque posterior a essa data e com frente ≥ 15m.

No que respeita à edificabilidade não pode ultrapassar a maior das seguintes:

a) A resultante da aplicação de um índice de construção de 18m2 de ac/ m linear da via a que se reporta; sendo que, em caso de gaveto ou existindo mais do que uma frente de rua, considera-se apenas a frente de rua mais extensa;

b) 250m2 de ac.

Atendendo a que o prédio tem a sua maior extensão confrontante com a Rua de São Francisco, cerca de 60 metros de frente (passível de melhor aferição por levantamento topográfico a mandar elaborar pelo titular), será em princípio viável a edificação de 4 moradias, com uma edificabilidade total, aproximada, de 1.080 m2 a distribuir por todas as moradias, por via de operação de loteamento após entrada em vigor do plano, garantido que a frente de cada lote terá no mínimo 15 metros de frente.

Quanto à edificabilidade prevista pelo PDM em vigor, esta não se mantem na exata medida na revisão do PDM, atendendo por um lado a fatores de natureza legal, nomeadamente estabelecidas pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que instituiu um novo sistema de classificação do solo assente numa lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando a categoria operativa de solo urbanizável, o que implicou a reavaliação das área de expansão (não programadas) previstas pelo PDM em vigor, mas que no período de vigência deste não foram entretanto executadas. Por outro lado, de natureza conceptual, de ordenar o território reconhecendo as áreas cujas características apresentam um padrão de ocupação que neste caso aponta para uma ocupação dispersa hibrida urbano-rural, de acordo com critérios de proximidade do edificado e do nível de infraestruturação existentes.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P10	Localização da Pretensão: Artigos Urbanos nº 1165 e 1807, Artigo nº 4 Secção D, Asseiceira de Cima; Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 29/07/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Procuração, Outros documentos.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Requere a Classificação e Qualificação do Solo como "Atividade Económica", a fim do enquadramento da atividade económica em exercício – Restauração e Bebidas (Restaurante "Monte Alegre").

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: E-43/93 (Licença de Utilização n.º 75/1994 - "comércio destinado a restaurante, sala de jogos e café"); Processo E-189/90 (Licença de Utilização n.º 164/1990 - "moradia unifamiliar de piso térreo"; pedido para licenciamento de alterações/ampliações com vários despachos de indeferimento (24/11/2000, 18/07/2001 e 26/02/2004) devido ao regime da REN

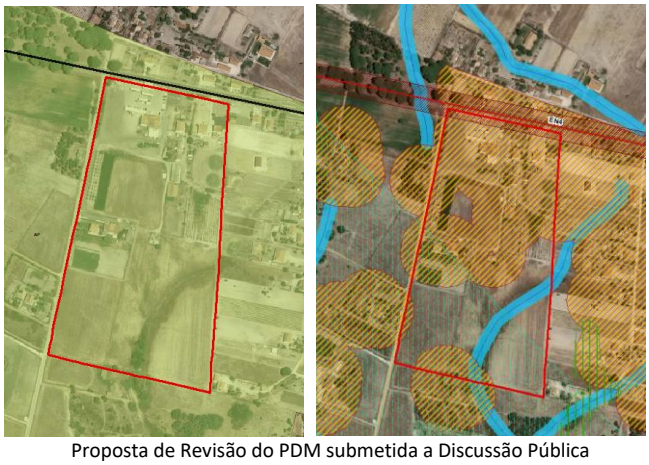
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (28 509,62 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Hídricos- Domínio Hídrico (DH) associado a linha de água;
- Recursos Agrícolas e Florestais- Rede de Defesa da floresta Contra Incêndios - Faixas de Gestão de Combustível.

De notar que as condicionantes, AEIPRA e DH, não interferem com a área onde está implantada a atividade económica.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação como Solo Urbano, nos termos do Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, exige que a área esteja urbanizada ou edificada e afeta a urbanização ou edificação em plano territorial, cumprindo os critérios cumulativos descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não se verifica no presente caso. Assim, a pretensão da requerente contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da mesma Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do referido Decreto Regulamentar).

Contudo, considerando as alterações introduzidas na proposta de Regulamento do PDM, nomeadamente no Art.º 83.º (Regras Gerais aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais), cuja alínea f) do n.º 3 passou a ter a seguinte redação: "Complemento de atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas (…)", a requerente deverá assegurar o cumprimento do disposto no n.º 4 do referido Art.º 83.º, sendo que o índice de construção aplicável é o presente na alínea b) do n.º 2 do Art.º 86.º.

A introdução de alterações à classificação e requalificação de solo no plano para contemplar as solicitações do requerente não se revela adequada, uma vez que contraria os princípios da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Os solos em questão devem ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e conexas, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor. Destaca-se, ainda, que a qualificação como AP incide também sobre os prédios adjacentes.

A possível concretização da anexação de parte do prédio contíguo, potenciará um aumento da edificabilidade que deverá ser aferida ao índice estabelecido em sede de regulamento, no âmbito de futura operação urbanística apresentada aos serviços competentes da Câmara Municipal.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P11	Localização da Pretensão: NIC: AAA001767138; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 30/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de localização do terreno que se encontra em fase de aquisição

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

No âmbito do serviço público de gestão de resíduos, a AMARSUL manifesta a concordância com a proposta de plano e salienta a relevância da área proposta pelo município para ampliação do Ecoparque de Palmela, perante a necessidade impreterível de construção de novas infraestruturas, que permitirão dar cumprimento aos instrumentos de política de gestão de resíduos nacionais.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processos A-18/99, E-326/93 e E-2046/2007, de que resultaram a emissão de Alvarás de Construção e de Utilização para as edificações existentes

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Outras categorias de solo rústico/Infraestrutura (I) e como ampliação na parte menor, a nascente, esta última identificada como I7 – "Ampliação do Ecoparque de Palmela, para operações de gestão de resíduos ou aterro".

Impende sobre este prédio como única condicionante:

- SRUP- Recursos Hídricos- Domínio Hídrico associado a linha de água.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Considera-se que a presente participação representa uma mera observação, de concordância com a proposta de ampliação da infraestrutura existente (Ecoparque de Palmela), encontrando-se prevista e programada no plano, decorrente de antecedentes de manifestação de interesse deste objetivo estratégico da AMARSUL, tendo sido oportunamente concertado com a Câmara Municipal a afetação de solos para garantir a realização de operações de

gestão de resíduos, servindo um conjunto de municípios. Para além da parcela identificada como em vias de aquisição pela AMARSUL, deverá aquela entidade garantir a aquisição da restante área prevista pelo plano.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P12	Localização da Pretensão: Valagoto; Artigo nº 87, Secção F, Freguesia Quinta do Anjo:
	Data de Entrada: 30/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Plantas de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Anterior parecer dos serviços camarários.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Como coproprietário do prédio em causa, pretende saber que alterações existem relativas ao anterior PDM, tendo enviado em anexo a consulta efetuada anteriormente nos serviços da CMP.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação : Direito à Informação (Requerimento nº4489/2018 de 5 de setembro) no âmbito do PDM em vigor

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (6,25 ha) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Hídricos- Captação Alargada de Captação de Água Subterrânea
- Infraestruturas- Rede Elétrica Muito Alta Tensão- Linha 150kv- REN



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou

subcategoria, e outros usos compatíveis tais como Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; Indústrias do tipo adega e queijaria e outros estabelecimentos industriais ou logísticos diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos, centros hípicos e serviços de acolhimento e bem-estar animal e atividades já existentes à data da entrada em vigor do PDMP tais como, estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio à terceira idade e/ou à infância e equipamentos culturais.
Nos espaços agrícolas de produção é admitida, a construção em prédios com área igual ou superior a 2,5ha ou 4ha caso a edificação se destine à habitação do agricultor.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação de distância dos edifícios entre si, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola considerou-se adequado e justificado integrar o prédio numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P13

Localização da Pretensão: Cabanas; Artigo 317 (4.245 m^2), Secção H, Freguesia Quinta do Anjo

Data de Entrada: 30/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Plantas de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Anterior parecer dos serviços camarários.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Como coproprietário do prédio em causa, pretende saber que alterações existem relativas ao anterior PDM, tendo enviado em anexo a consulta efetuada anteriormente nos serviços da CMP. Propõe, em alternativa, que possa ser reclassificado como solo urbano, na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Direito à Informação (Requerimento nº 4336/2018, de 27 de agosto) no âmbito do PDM em vigor

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (4.245 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3).

Não impendem sobre este prédio condicionantes identificadas pelo plano.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

Em Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. É admitida a edificação em

prédio com área igual ou superior a 1ha, em prédio servido por rede pública de abastecimento de água, sendo que este cumpre com o segundo requisito (rede pública de abastecimento de água), mas não com o primeiro (tendo apenas uma área de 4.245 m^2). Em qualquer caso, a edificabilidade não poderia ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/m (metro linear) da via a que se reporta.

Considerando as infraestruturas existentes, o reconhecimento de um padrão de ocupação urbano-rural, bem como a dinâmica urbanística e demográfica do aglomerado de Cabanas, pondera-se proceder a uma reclassificação, deste prédio e dos imediatamente adjacentes, a poente e a norte, de solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3), para solo urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD), não se alterando o modelo territorial preconizado pelo plano para esta área, nem se compromete o princípio da vocação e manutenção das funções agrícolas e florestais.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Subcategoria de solo rústico (Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3) para categoria de solo urbano (Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD))

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P14	Localização da Pretensão: Artigo Urbano nº 476 (12.268 m^2) Cabanas; Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 30/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Plantas de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Anterior parecer dos serviços camarários.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Como coproprietário do prédio em causa, pretende saber que alterações existem relativas ao anterior PDM, tendo enviado em anexo a consulta efetuada anteriormente nos serviços da CMP. Propõe, em alternativa, que a parte norte possa ser reclassificada como solo urbano, na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), e que a parte sul mantenha a classificação e qualificação como solo urbano, na subcategoria de Espaços Verdes de Uso Público (VUP).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (12.268 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), na parte noroeste, e na categoria/subcategoria de Espaços Verdes Urbanos/Espaços Verdes de Proteção (VP)[1], na restante parte da metade norte, e como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos/Parque Natural Arrábida - Áreas de Proteção Parcial do Tipo II (PPA2), na parte sul. Transversalmente ao solo urbano e ao solo rústico, é classificado como Sistema Nacional de Áreas Classificadas: Rede Nacional de Áreas Protegidas - Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação, na totalidade do prédio.

Ainda no âmbito do Ordenamento, insere-se em Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Âmbito Regional - Áreas Estruturantes Primárias, na totalidade do prédio, e Âmbito Nacional - Reserva Agrícola Nacional, a sul.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA) e Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS), na totalidade da área.
- Recursos Ecológicos- Áreas Protegidas de Âmbito Nacional - Parque Natural da Arrábida, em toda a área do prédio.
- Recursos Ecológicos - Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação- Sítio Arrábida, na sua totalidade.
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), a sul; Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Perigosidade de Incêndio Rural Elevada, a sul.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico, ao longo de uma linha de água no limite nascente do prédio.

[1] E não como Espaços Verdes de Uso Público (VUP), tal como mencionado pelo requerente na participação.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato das Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

No que concerne à REN, tipologias de AEIPRA e AEREHS, na fase de concertação com as entidades foi emitido Parecer Favorável à exclusão (C10)[2] parcial deste prédio e outras áreas adjacentes efetivamente já comprometidas. De salientar que a área excluída da REN, deste prédio, reporta-se apenas aquela classificada e qualificada como H1.

As regras referentes à edificabilidade admitida para a subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), em cada operação urbanística, preveem que seja a maior das seguintes situações: um índice de construção (ac/m2) de 0,4, considerando, para calculo da ac., a globalidade do prédio inserido na zona; ou um índice de construção (ac/m2) de 0,6, considerando, para calculo da ac., a faixa do prédio marginal à via pública infraestruturada, até 30m de profundidade.

Os Espaços Verdes de Proteção (VP), que podem ser públicos ou privados, destinam-se a funções ambientais, de proteção de infraestruturas viárias e de enquadramento das funções urbanas. As áreas adjacentes a cursos de água, quando existentes, devem ser alvo de proteção e renaturalização, com erradicação de espécies invasoras e infestantes. Estes espaços devem manter-se não edificados, admitindo-se apenas a, eventual, instalação de equipamentos de utilização coletiva e somente em terrenos do domínio público ou privado municipal.

As Áreas de Proteção Parcial do Tipo II (PPA2) constituem espaços *non aedificandi*, os quais contêm valores naturais e paisagísticos relevantes, com moderada sensibilidade ecológica, que desempenham funções de enquadramento das áreas de proteção parcial do tipo I, podendo ainda conter elementos estruturantes da paisagem. Constituem objetivos prioritários das mesmas, a preservação e valorização dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística relevantes para a garantia da biodiversidade e a manutenção dos usos tradicionais do solo e dos recursos hídricos. Admitem-se nestas áreas as utilizações do solo e dos recursos hídricos compatíveis com a preservação dos recursos naturais, designadamente a manutenção de habitats e de espécies da fauna e da flora, bem como utilizações tradicionais do solo e dos recursos hídricos, designadamente para fins agrícolas, florestais ou mistos, desde que constituam suporte dos valores naturais a proteger.

Face aos diversos constrangimentos de natureza ambiental e paisagística, decorrentes da inserção do prédio no Parque Natural da Arrábida, na Rede Natura 2000 e demais condicionantes, bem como ao reconhecimento da importância destas áreas no modelo territorial do PDM, desde logo plasmado na EEM, considera-se não ser adequada nem existir fundamento técnico e legal para uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida. Devem estes solos ser salvaguardados para usos eminentemente ligados a atividades rurais e de proteção ambiental, cujos usos e ações sejam compatíveis com os diferentes regimes de proteção e condicionantes anteriormente identificados.

Na área delimitada como H1, poderá vir a edificar nos termos previstos no Regulamento do Plano Diretor Municipal, salvaguardando o facto de que as obras de construção, em áreas integradas na Rede Natura 2000, estão condicionadas a parecer vinculativo da entidade/autoridade com competência em matéria de conservação da natureza e da biodiversidade (i.e., Instituto da Conservação da Natureza e Florestas), devendo ainda cumprir com as demais disposições legais conexas e aplicáveis.

[2] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P15	Localização da Pretensão: Artigo 155-A1 Pinhal das Formas; Freguesia Quinta do Anjo:
	Data de Entrada: 31/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração; Certidão Comercial da Empresa .

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclama a classificação de uso do solo atribuída. A revisão prevê que este prédio passe a possuir duas classificações distintas: na faixa a nascente, junto à Estrada Nacional 379, será classificado como "AE2, Atividades Logísticas" e, numa faixa mais interior a poente, como "AP Espaços Agrícolas de Produção". O requerente afirma que o prédio, antes de vir à sua posse, foi utilizado como vazadouro das escavações de loteamentos próximos, resultando num solo constituído por uma camada de espessura variável de saibro, pelo que apresenta características desfavoráveis à produção agrícola.
Desta forma, solicita a reclassificação do terreno, atribuindo-lhe na totalidade a classificação de "AE2, Atividades Logísticas". Na impossibilidade de tal acontecer, solicitam que seja reclassificado como espaços habitacionais.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processo A-77/93, das quais resultaram vários alvarás de construção e utilização

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio foi objeto do processo A-77/93, do qual resultaram os seguintes atos:

- Emissão de Licença de Obras n.º 510/94, referente à construção de um edifício destinado a armazém de apoio agrícola (30/09/1994);
- Emissão de Alvará de Licença de Utilização n.º 18/95, referente a um edifício destinado a armazém (18/01/1995);
- Emissão de Alvará de Licença de Obras n.º 37/2010, referente à alteração e ampliação de um edifício destinado a armazém e muro de vedação (05/04/2010);
- Emissão de Aditamento ao Alvará de Obras n.º 37/2010, referente à construção de alpendre e alteração de fachadas (19/01/2012);
- Emissão de Alvará de Utilização n.º 174/2012, para um edifício destinado a comércio e serviços (04/09/2012);
- Emissão de Aditamento ao Alvará de Utilização n.º 174/2012, referente à autorização da legalização das estruturas de sombreamento;
- Emissão de Alvará de Licenciamento de Obras de Construção n.º 24/2023, referente à legalização de alterações e ampliação do edifício existente e à instalação de um totem publicitário (19/05/2023).

O prédio (50 000m2) é classificado e qualificado pelo plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Logísticas (AE2), a nascente, e como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas de Produção (AP), a poente.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico, associado a uma linha de água a poente;
- Infraestruturas – Rede Rodoviária, a nascente, ao longo da Estrada Nacional 379-2 (EN379-2).




Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Considerando o interesse social da pretensão, pondera-se acolher parcialmente o pedido formulado em sede da presente participação pública, promovendo a reclassificação para Solo Urbano, Espaços de Atividades Logísticas (AE2) de parte da área anteriormente classificada como AP. A restante porção do terreno será requalificada como Espaços Florestais de Conservação (FC), reforçando a proteção e renaturalização da linha de água adjacente.




Extrato das alterações propostas nas Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo e Estrutura Ecológica Municipal)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Espaço Agrícola de produção) para Solo urbano (Espaços de Atividades económicas- Atividade Logística); Categoria de Solo Rústico (Espaço Agrícola de produção) para Florestal de Conservação
Planta de Ordenamento nº 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Inclusão da categoria Florestal de Conservação na EEM

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P16

Localização da Pretensão: Artigo 244-Secção F Capela, Várzeas ou Mulata ; Freguesia Quinta do Anjo:

Data de Entrada: 31/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Planta da casa prefabricada..

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita informações sobre a possibilidade de instalar no prédio um eco campismo / quinta pedagógica e uma casa pré-fabricada de madeira (de 70 m²) para habitação permanente da pessoa responsável pelo campismo.
O campismo cumprirá as regras para campismo rural, com área máxima de 5000 m², capacidade para 50 pessoas, 15 tendas de glamping e instalações necessárias (casas de banho secas, chuveiros, espaços comuns como cozinha, sala coberta para yoga e abrigo para animais).
Para a realização do projeto, será necessário ter acesso ao terreno, construir um estacionamento no local, vedar o espaço, ligar ao esgoto central, fazer uma baixa de eletricidade e abrir um poço.
A requerente gostaria de confirmar se as características do terreno são adequadas para o licenciamento do projeto de campismo rural e do projeto da casa pré-fabricada.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

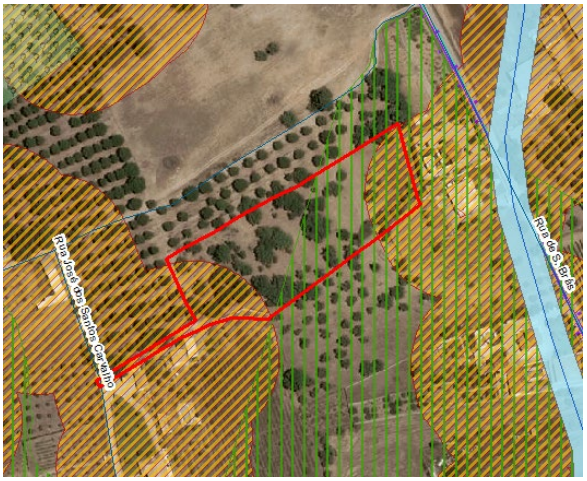
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (8 250 m2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP)

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Embora as regras gerais dos Espaços Agrícolas e Florestais (alíneas b) e c) do n.º 1 do Art.º 82.º da proposta de regulamento do PDM) permitam a instalação de "empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação" e "uso habitacional para o agricultor titular da exploração", as regras específicas aplicáveis aos Espaços Agrícolas de Produção (n.º 2 do Art.º 85.º) estabelecem que só são admitidas "obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição" em prédios com uma área superior ou igual a 2,5ha, ou 4ha no caso de edificação destinada a uso habitacional para o agricultor titular da exploração. No presente caso, o prédio tem uma área aproximada de 0,8ha, o que inviabiliza a viabilidade da pretensão nos termos regulamentares.

Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar a solicitação da requerente não se revela adequada, uma vez que contraria os princípios da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Os solos em questão devem ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e conexas, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor. Destaca-se, ainda, que a qualificação como AP incide também sobre os prédios adjacentes.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P17	Localização da Pretensão: Artigo 4, Secção I; Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 31/07/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que seja repensada a classificação da proposta de revisão do PDM para o perímetro urbano de Quinta do Anjo uma vez que representa uma manifesta redução dos limites do perímetro urbano, nomeadamente na área delimitada pela Rua 5 de Outubro/EM510 e a Rua Manuel Carvalho Domécio, onde o seu prédio se inclui, considerando que esta área possui uma dotação adequada em infraestruturas, transportes, equipamentos e espaços verdes, a carreira 4321 Pinhal Novo - Quinta do Anjo é um exemplo, a escola pública encontra-se a menos de 500 metros, a Junta de Freguesia encontra-se a menos de 600 metros, em suma, é uma área englobada no núcleo urbano da localidade, não sendo por acaso a sua classificação de urbana consolidada no atual PDMP.

4. Antecedentes:

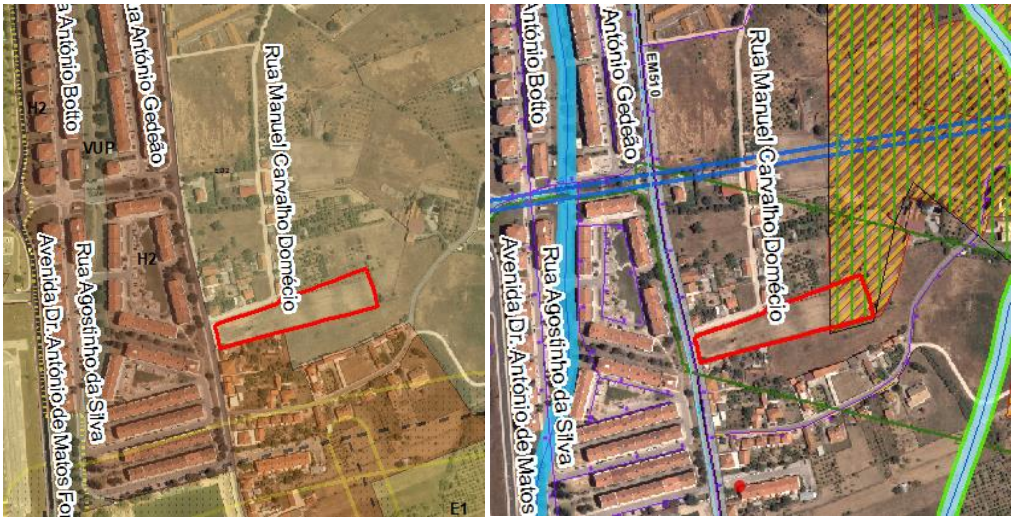
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (7 560 m2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre parte deste prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face à recente dotação de infraestruturas da Rua Manuel Carvalho Domécio e à localização do prédio, apoiada naquele arruamento e também na Rua 5 de Outubro, permitindo um remate da malha urbana, pondera-se alterar a classificação do solo na área do prédio na qual não incidem condicionantes, reclassificando-se como solo urbano na categoria de Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1).



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:

- ☒ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico: Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 2 (ED2) para Solo Urbano: Espaços Habitacionais de Tipo H1 (H1)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P18	Localização da Pretensão: parcelas 475,476,494,495 - Vila Amélia; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 01/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração; Extrato de planta de loteamento antigo (parcelamento).

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Apresenta reclamação, na qualidade de proprietários das parcelas referidos sitas em "Vila Amélia" - Freguesia de Quinta do Anjo, quanto ao previsto em sede de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela, uma vez que se verifica que os referidos prédios integram a Área de Edificação Dispersa, enquadrando-se nas previsões do Artigo 95º - Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3), que agora estabelece como dimensão mínima do prédio uma área igual ou superior a 2.5 ha, definindo os critérios de edificação destes mesmos prédios, proposta que não se coaduna com a realidade territorial, uma vez que os prédios legalmente constituídos, ao abrigo do acordo de parcelamento celebrado entre a Câmara Municipal de Palmela e o então proprietário (Sr. António Xavier de Lima), em 9 de Outubro de 1987, com a alteração introduzida em 7 de Outubro de 1988, previa que estes prédios fossem constituídos tendo como área mínima 5.000m2 (0.5ha), tendo resultado desse mesmo acordo a constituição de 622 parcelas.

Tendo em consideração o desfasamento entre a agora proposta em sede de revisão do PDM de Palmela, e a realidade e divisão material existente, legalmente constituída, apelam que possa ser revista tal classificação, de modo a que possam ser respeitadas as áreas das parcelas existentes e os critérios estabelecidos para o local, e a que haviam sido aclarados pelo "Esclarecimento Interpretativo" aprovado em reunião de Câmara realizada em 07/12/2016, que definiu como critério para edificação:

" -5m2 de abc/m linear da via confinante com a frente da parcela a que se reporta, quando esta não disponha de redes de água nem de saneamento; 10m2 de abc/m linear da via confinante com a frente da parcela a que se reporta, quando disponha de rede de água, mas não de rede de saneamento."

Ora, na proposta de revisão do PDM verifica-se que as parcelas de terreno que integram as definições do Artigo 95º, perdem qualquer capacidade de edificação, por não cumprirem a área mínima agora proposta.

Denota, claramente, que a revisão não teve em consideração a realidade territorial e cadastral, sendo propostas áreas inferiores as que estão devidamente inscritas/registadas. Neste sentido, entendem que a este território deveriam ser aplicados os critérios definidos pelo Artigo 94º - Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), o qual prevê que possam ser aplicados os critérios de edificação atrás referidos, em parcelas com área igual ou superior a 0,5ha, legalmente constituídas antes de entrada em vigor do PDPM, no fundo mantendo-se a situação atualmente existente, uma vez que entendem que as mudanças devem ocorrer num sentido de manutenção ou evolução favorável, e nunca resultar em perda ou diferenciação de direitos por parte dos cidadãos e/ou proprietários. A título exemplificativo e não exaustivo apresentam-se os documentos de legitimidade de 4 das 9 parcelas aqui identificadas (475, 476, 494 e 495).

4. Antecedentes:

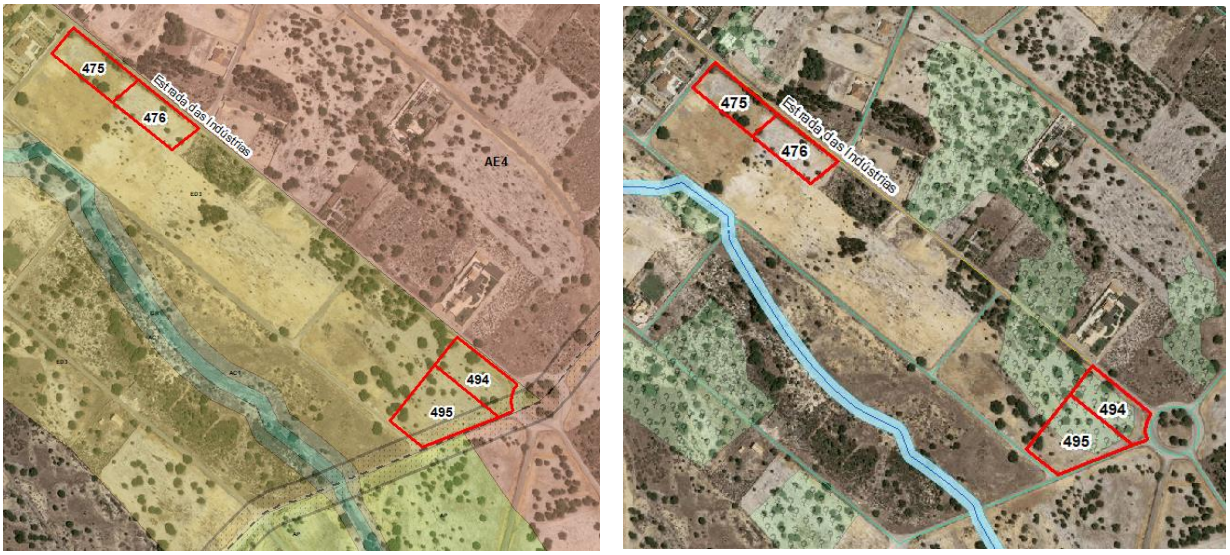
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação, acordo de parcelamento celebrado entre a Câmara Municipal de Palmela e o então proprietário (Sr. António Xavier de Lima), em 9 de Outubro de 1987, com a alteração introduzida em 7 de Outubro de 1988

5. Ponderação / Análise Técnica:

As parcelas, 475 com área de 5072,65m^2, 476 com área de 5072,65 m^2, 494 com área de 5826 m^2 e 495 com área de 7335 m^2 são classificadas e qualificadas pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa, Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 3 (ED3).
As parcelas 494 e 495 integram, em parte, o Espaço Canal da via proposta de 3º nível.

Impendem sobre as parcelas 494 e 495 a seguintes condicionante\ Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamento de Sobreiros e Azinheiras.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

A classificação de solo seguiu o disposto na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) bem como os critérios do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação hibrida rural-urbana, considerou-se ser o mais adequado integrar as parcelas no solo rústico em Áreas de Edificação Dispersa do tipo ED3, permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Não obstante, importa referir que a zona de Vila Amélia foi objeto de fracionamento em parcelas de 0,5 hectares, tendo por base a unidade mínima de cultura prevista pela Portaria n.º 202/70, de 21 de abril, para os terrenos de regadio hortícolas, a qual tem vido a ser consolidada em termos edificatórios e de infraestruturas segundo a vocação conferida pelo plano diretor aprovado em 1997.

Assim, e não colocando em causa o modelo territorial preconizado para esta zona do território, tendo em conta os estudos de base mencionados, considerando que as parcelas e o edificado que constitui alguns prédios imediatamente adjacentes que possuem características que os enquadravam em áreas de edificação dispersa ED2, com uma ocupação híbrida urbano/rural ainda com possibilidade de utilização agrícola, sendo marginados por arruamentos parcialmente infraestruturados, pondera-se a sua classificação como solo rústico, na categoria de Áreas de Edificação Dispersa, subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa ED2.

Tendo em consideração o requerido, o fracionamento existente e a otimização das infraestruturas existentes, considera-

se adequada a alteração da qualificação do solo passando de Áreas de Edificação Dispersa ED3 para ED2 as quatro parcelas objeto da presente participação.



Alteração da proposta de Revisão do PDM decorrente da Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo rústico: Áreas de Edificação Dispersa ED3 para Áreas de Edificação Dispersa ED2.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P19	Localização da Pretensão: parcela n.º 481 - Vila Amélia; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 01/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração; Extrato de planta de loteamento antigo (parcelamento).

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclamam, na qualidade de proprietários das parcelas sitas em "Vila Amélia", quanto à proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela, uma vez que se verifica que os referidos prédios integram a Área de Edificação Dispersa, enquadrando-se nas previsões do Artigo 95º - Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3), que agora estabelece como dimensão mínima do prédio uma área igual ou superior a 2.5 ha, definindo os critérios de edificação destes mesmos prédios, proposta que não se coaduna com a realidade territorial, uma vez que os prédios legalmente constituídos, ao abrigo do acordo de parcelamento celebrado entre a Câmara Municipal de Palmela e o então proprietário (Sr. António Xavier de Lima), em 9 de Outubro de 1987, com a alteração introduzida em 7 de Outubro de 1988, previa que estes prédios fossem constituídos tendo como área mínima 5.000m2 (0.5ha), tendo resultado desse mesmo acordo a constituição de 622 parcelas.

Tendo em consideração o desfasamento entre a proposta de revisão do PDM de Palmela, e a realidade e divisão material existente, legalmente constituída, apelam à revisão da classificação, de modo a que possam ser respeitadas as áreas das parcelas existentes e os critérios estabelecidos para o local, e a que haviam sido aclarados pelo "Esclarecimento Interpretativo" aprovado em reunião de Câmara realizada em 07/12/2016, que definiu como critério para edificação:

" -5m2 de abc/m linear da via confinante com a frente da parcela a que se reporta, quando esta não disponha de redes de água nem de saneamento; 10m2 de abc/m linear da via confinante com a frente da parcela a que se reporta, quando disponha de rede de água, mas não de rede de saneamento."

Ora, na proposta de revisão do PDM verifica-se que as parcelas de terreno que integram as definições do Artigo 95º, perdem qualquer capacidade de edificação, por não cumprirem a área mínima agora proposta.

Denota, claramente, que a revisão não teve em consideração a realidade territorial e cadastral, sendo propostas áreas inferiores as que estão devidamente inscritas/registadas. Neste sentido, entendem que a este território deveriam ser aplicados os critérios definidos pelo Artigo 94º - Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), o qual prevê que possam ser aplicados os critérios de edificação atrás referidos, em parcelas com área igual ou superior a 0,5ha, legalmente constituídas antes de entrada em vigor do PDPM, no fundo mantendo-se a situação atualmente existente, uma vez que entendem que as mudanças devem ocorrer num sentido de manutenção ou evolução favorável, e nunca resultar em perda ou diferenciação de direitos por parte dos cidadãos e/ou proprietários.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação, acordo de parcelamento celebrado entre a Câmara Municipal de Palmela e o então proprietário (Sr. António Xavier de Lima), em 9 de Outubro de 1987, com a alteração introduzida em 7 de Outubro de 1988

5. Ponderação / Análise Técnica:

A parcela n.º 481 com área de 5042,18 m^2 é classificada e qualificada pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa, Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 3 (ED3).

Em termos de condicionantes não se assinalam servidões e restrições de utilidade pública ao nível do Plano diretor.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

A classificação de solo seguiu o disposto na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) bem como os critérios do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

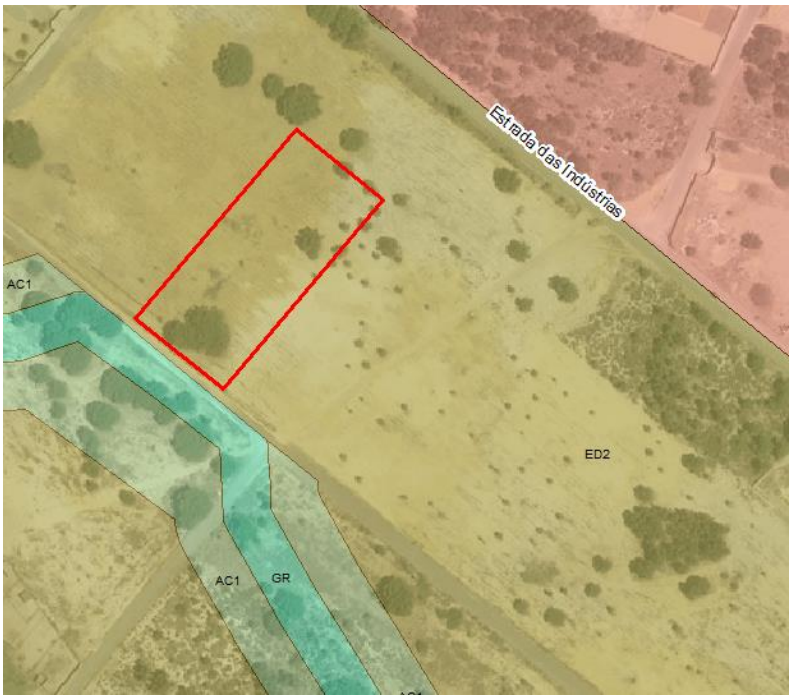
Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação hibrida rural-urbana, considerou-se ser o mais adequado integrar a parcela no solo rústico em Áreas de Edificação Dispersa do tipo ED3, permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Não obstante, importa referir que a zona de Vila Amélia foi objeto de fracionamento em parcelas de 0,5 hectares, tendo por base a unidade mínima de cultura prevista pela Portaria n.º 202/70, de 21 de abril, para os terrenos de regadio hortícolas, a qual tem vido a ser consolidada em termos edificatórios e de infraestruturas segundo a vocação conferida pelo plano diretor aprovado em 1997.

Assim, e não colocando em causa o modelo territorial preconizado para esta zona do território, tendo em conta os estudos de base mencionados, considerando que as parcelas e o edificado que constitui alguns prédios imediatamente adjacentes que possuem características que os enquadravam em áreas de edificação dispersa ED2, com uma ocupação híbrida urbano/rural ainda com possibilidade de utilização agrícola, sendo marginados por arruamentos parcialmente infraestruturados, pondera-se a sua classificação como solo rústico, na categoria de Áreas de Edificação Dispersa, subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa ED2.

Tendo em consideração o requerido, o fracionamento existente, a otimização das infraestruturas existentes e outras participações semelhantes na envolvente considera-se adequada a alteração da qualificação do solo passando de Áreas de Edificação Dispersa ED3 para ED2 a parcela objeto da presente participação.



Alteração da proposta de Revisão do PDM decorrente da Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo rústico: Áreas de Edificação Dispersa ED3 para Áreas de Edificação Dispersa ED2.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P20	Localização da Pretensão: parcelas 473,474,492,530,551 - Vila Amélia; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 01/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração; Habilitação de Herdeiros; Extrato de planta de loteamento antigo (parcelamento).

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclamam, na qualidade de proprietários das parcelas sitas em "Vila Amélia", quanto à proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela, uma vez que se verifica que os referidos prédios integram a Área de Edificação Dispersa, enquadrando-se nas previsões do Artigo 95º - Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3), que agora estabelece como dimensão mínima do prédio uma área igual ou superior a 2.5 ha, definindo os critérios de edificação destes mesmos prédios, proposta que não se coaduna com a realidade territorial, uma vez que os prédios legalmente constituídos, ao abrigo do acordo de parcelamento celebrado entre a Câmara Municipal de Palmela e o então proprietário (Sr. António Xavier de Lima), em 9 de Outubro de 1987, com a alteração introduzida em 7 de Outubro de 1988, previa que estes prédios fossem constituídos tendo como área mínima 5.000m2 (0.5ha), tendo resultado desse mesmo acordo a constituição de 622 parcelas.

Tendo em consideração o desfasamento entre a proposta de revisão do PDM de Palmela, e a realidade e divisão material existente, legalmente constituída, apelam à revisão da classificação, de modo a que possam ser respeitadas as áreas das parcelas existentes e os critérios estabelecidos para o local, e a que haviam sido aclarados pelo "Esclarecimento Interpretativo" aprovado em reunião de Câmara realizada em 07/12/2016, que definiu como critério para edificação:

" -5m2 de abc/m linear da via confinante com a frente da parcela a que se reporta, quando esta não disponha de redes de água nem de saneamento; 10m2 de abc/m linear da via confinante com a frente da parcela a que se reporta, quando disponha de rede de água, mas não de rede de saneamento."

Ora, na proposta de revisão do PDM verifica-se que as parcelas de terreno que integram as definições do Artigo 95º, perdem qualquer capacidade de edificação, por não cumprirem a área mínima agora proposta.

Denota, claramente, que a revisão não teve em consideração a realidade territorial e cadastral, sendo propostas áreas inferiores as que estão devidamente inscritas/registadas. Neste sentido, entendem que a este território deveriam ser aplicados os critérios definidos pelo Artigo 94º - Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), o qual prevê que possam ser aplicados os critérios de edificação atrás referidos, em parcelas com área igual ou superior a 0,5ha, legalmente constituídas antes de entrada em vigor do PDPM, no fundo mantendo-se a situação atualmente existente, uma vez que entendem que as mudanças devem ocorrer num sentido de manutenção ou evolução favorável, e nunca resultar em perda ou diferenciação de direitos por parte dos cidadãos e/ou proprietários.

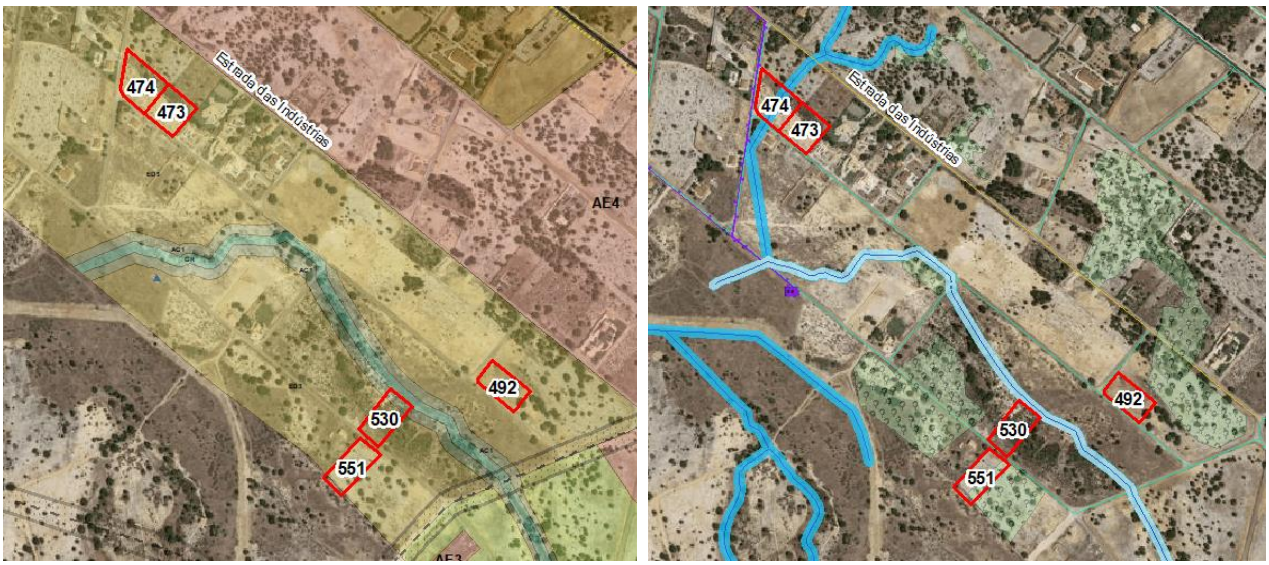
4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação, acordo de parcelamento celebrado entre a Câmara Municipal de Palmela e o então proprietário (Sr. António Xavier de Lima), em 9 de Outubro de 1987, com a alteração introduzida em 7 de Outubro de 1988

5. Ponderação / Análise Técnica:

As parcelas, 473 com área de 5236m^2, 474 com área de 6037,56 m^2, 492 com área de 5138,15 m^2, 530 com área de 5072,62 m^2 e 551 com área de 5165,62 m^2 são classificadas e qualificadas pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa, Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 3 (ED3).
A parcela 530 integra, em parte a categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Conservação associados à proteção da linha de água existente.

Impende sobre a parcela 474 a condicionante\ Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP) de Recursos Hídricos, Domínio Hídrico, e sobre a parcela 551 Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamento de Sobreiros e Azinheiras.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e Planta de Condicionantes (Recursos Naturais, Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo seguiu o disposto na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) bem como os critérios do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

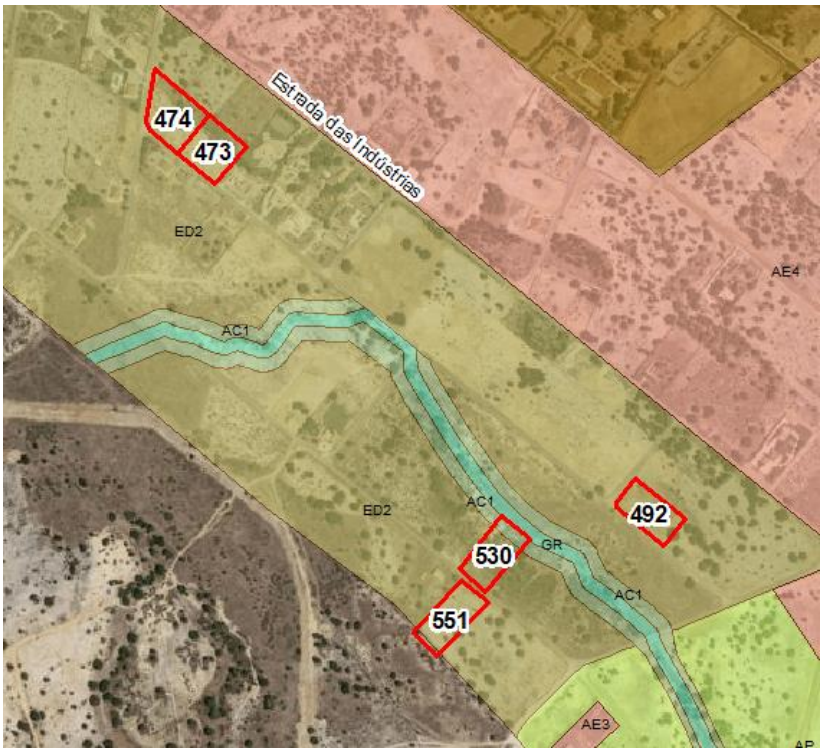
Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação hibrida rural-urbana, considerou-se ser o mais adequado integrar as parcelas no solo rústico em Áreas de Edificação Dispersa do tipo ED3, permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Não obstante, importa referir que a zona de Vila Amélia foi objeto de fracionamento em parcelas de 0,5 hectares, tendo por base a unidade mínima de cultura prevista pela Portaria n.º 202/70, de 21 de abril, para os terrenos de regadio hortícolas, a qual tem vido a ser consolidada em termos edificatórios e de infraestruturas segundo a vocação conferida pelo plano diretor aprovado em 1997.

Assim, e não colocando em causa o modelo territorial preconizado para esta zona do território, tendo em conta os estudos de base mencionados, considerando que as parcelas e o edificado que constitui alguns prédios imediatamente adjacentes que possuem características que os enquadravam em áreas de edificação dispersa ED2, com uma ocupação híbrida urbano/rural ainda com possibilidade de utilização agrícola, sendo marginados por arruamentos parcialmente infraestruturados, pondera-se a sua classificação como solo rústico, na categoria de Áreas de Edificação Dispersa, subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa ED2.

Tendo em consideração o requerido, o fracionamento existente, a otimização das infraestruturas existentes e outras participações semelhantes na envolvente considera-se adequada a alteração da qualificação do solo passando a categoria de Áreas de Edificação Dispersa ED3 para ED2.



Alteração da proposta de Revisão do PDM decorrente da Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo rústico: Áreas de Edificação Dispersa ED3 para Áreas de Edificação Dispersa ED2.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P21	Localização da Pretensão: Quinta da Marquesa II; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 01/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Procuração; Aprovação das Plantas Síntese - Reunião de 02/03/2022 e Reunião de 15/03/2023; Elemento Gráfico: Planta síntese aprovada e proposta de PDM.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Na qualidade de titulares do processo de reconversão urbanística da AUGI da Quinta da Marquesa II - 2.ª Fase, a que corresponde o processo L-11/02, apresenta contributos, e solicita a correção da representação da área de reconversão da Quinta da Marquesa II - 2ª Fase, tendo por base a Planta Síntese de loteamento aprovada em 02/03/2022, uma vez que:

- na Planta de Ordenamento, Classificação e Qualificação dos Solos que compõem o processo de revisão do PDM, verifica-se que a área representada graficamente não corresponde á área territorial de reconversão, sendo inferior á área delimitada em planta síntese aprovada na reunião de câmara realizada a 02/03/2022;
- tratam-se de 64 lotes que não se encontram representados na Planta de Ordenamento, Classificação e Qualificação dos Solos que compõe a revisão do PDM.

4. Antecedentes:

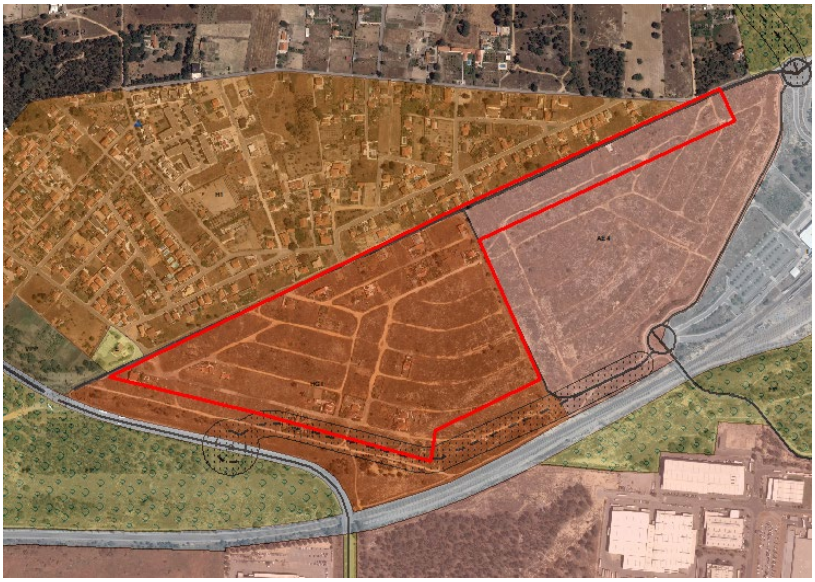
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Planta síntese de loteamento aprovada em 02/03/2022 e retificada em 15/03/2023

5. Ponderação / Análise Técnica:

A área afeta à reconversão da AUGI Quinta da Marquesa II – 2ª Fase, encontra-se classificada como solo urbano, nas categorias/subcategorias de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais de Génese Ilegal (HGI) e Espaços de Atividades Económicas/ Atividades Multiusos.

A qualificação proposta é uma opção do plano enquadrada no modelo territorial, com o objetivo de criar uma área destinada à instalação de atividades económicas (multiusos), numa localização excecional, possibilitando uma relação de complementaridade com outros espaços, atividades e usos, beneficiando de acessibilidades privilegiadas, tanto rodoviárias como ferroviárias, estando contígua à Estação da Penalva/Interface Multimodal de Transportes.

A afetação de parte da área da AUGI a Espaços de Atividades Económicas/Atividades Multiusos, com frente para a Via Circular Norte à Autoeuropa, constitui uma solução de zonamento que confere maior legibilidade ao território, potenciando as suas funções e atenuando uma solução urbanística errada, que permite que a partir daquela via estruturante (da rede viária estratégica do Município), existam acessos diretos a mais de 60 lotes individualmente.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

A opção tomada pelo plano em termos de ordenamento não prejudica direitos adquiridos que se encontrem legalmente válidos, sendo que qualquer alteração que venha a ser apresentada após entrada em vigor do novo PDM, deverá conformar-se com este.

Face ao exposto mantém-se a proposta de plano, sendo desfavorável a introdução de alterações à proposta de classificação e qualificação do solo.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P22	Localização da Pretensão: Artigo nº 28 - Secção U, Lagoinha; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 01/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Análise ao novo PDM palmeia; CC dos Proprietários; Planta Cadastral.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Sugere que a classificação e qualificação do solo sejam alterados passando a solo urbano na categoria de H1, uma vez que:

• considerando a servidão através da Rua de Holanda e respetivas infraestruturas:
• considerando a classificação do solo confinante a Poente, estar classificado como H1:
• considerando que o terreno em causa não é usado para o fim de produção florestal;
• considerando que existe prevista a construção de uma via, Est. das Carrascas, junto ao terreno, possibilitando a criação de duas entradas estruturantes:
• considerando que a Planta de Ordenamento/Estrutura Ecológica Municipal não menciona qualquer condicionante;
• considerando que a Planta de Condicionantes Servidões e Restrições de Utilidade Pública não menciona qualquer condicionante e até menciona a existência de uma ETAR bem perto do terreno;
• considerando que a Planta de Condicionantes SRUP - Recursos Naturais não menciona qualquer condicionante;
• Considerando a dimensão do terreno, 19.500m2.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (19500m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre o prédio as condicionantes:

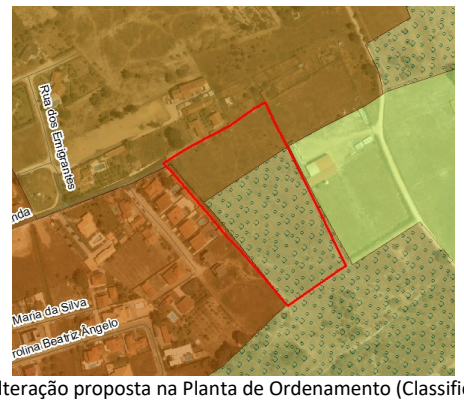
- SRUP- Recursos Agrícolas e Florestais- Faixas de Gestão de Combustível
- SRUP – Recursos Naturais – Recursos Hídricos - Perímetro de proteção de captação de água subterrânea – zona de proteção alargada



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Riscos) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

O prédio encontra-se contiguo à área urbana do perímetro urbano de Olhos de Água, Lagoinha e Vale de Touros, servido por todas as infraestruturas, e numa localização que poderá permitir a estruturação desta zona que se encontra bastante desestruturada sem vias de ligação entre os diferentes espaços, assim ponderada a situação em análise considera-se ser útil para o desenvolvimento estruturado desta zona permitir a existência de uma faixa de solo urbano, na categoria de espaço urbano de baixa densidade, junto à estrema norte do prédio com cerca de 50m.

Não obstante, poderá ser necessária a delimitação de uma Unidade de Execução para o desenvolvimento integrado e sustentado desta área.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Ponderada a participação considera-se viável aceitar, parcialmente, o sugerido.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Espaço Florestal de Produção) para Solo urbano (Espaço Urbano de Baixa Densidade)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P23	Localização da Pretensão: Artigo nº 193 Secção F (7,225 ha); Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 15/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do registo Predial; Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Os requerentes consideram que o seu terreno possui um potencial significativo para o desenvolvimento de projetos de interesse público, tais como: Turismo Rural; Alojamentos para a Terceira Idade; Habitação.
Acreditam que um projeto de maior dimensão, desenvolvido no seu prédio, teria diversos benefícios para a comunidade local, nomeadamente: Criação de emprego; Aumento da receita municipal; Valorização do Território.

4. Antecedentes:

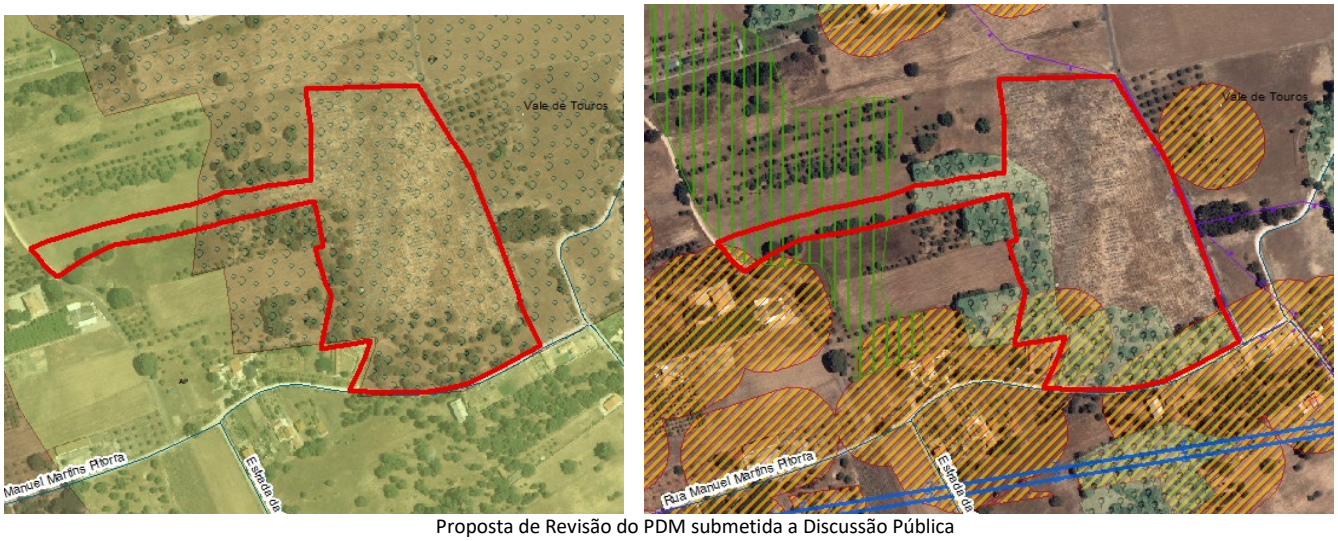
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processo E-412/2022- PIP Favorável (caducado sem licenciamento sobre obras de edificação)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (72 250 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategorias Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN), Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Considerando as três vertentes da pretensão dos requerentes, pondera-se o seguinte:

1. **Turismo rural:**
   - As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais permitem o desenvolvimento de empreendimentos de turismo no espaço rural.
   - Na subcategoria de AP, uma vez que o prédio possui uma área total igual ou superior a 2,5 ha (tem 7,2 ha), poderá ser promovido um empreendimento de turismo no espaço rural, desde que sejam respeitadas as Condicionantes da RAN e obtido parecer favorável da entidade competente.
   - Na área abrangida por FP, considerando que o prédio tem uma área inferior a 10 ha (ou seja, 7,2 ha), bem como as condicionantes existentes, não será possível viabilizar este tipo de empreendimento.
2. **Alojamentos para a terceira idade:**
   - As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, bem como as regras específicas aplicáveis a AP e FP, não permitem a instalação de equipamentos coletivos, onde se incluem as estruturas residenciais para pessoas idosas (ERPI), inviabilizando, portanto, a pretensão.
3. **Habitação:**
   - As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais permitem o uso habitacional exclusivamente para o agricultor titular da exploração, sendo necessário comprovar esta condição junto das entidades competentes.
   - Na subcategoria de AP, uma vez que o prédio tem uma área total igual ou superior a 4 ha, poderá ser admitida a construção de uma habitação para o agricultor titular da exploração, desde que sejam respeitadas as Condicionantes da RAN e obtido parecer favorável da entidade responsável.
   - Na área abrangida por FP, considerando que o prédio, no seu todo, tem uma área inferior a 10 ha e face às condicionantes presentes, não será possível edificar para fins habitacionais.

Em conclusão, os requerentes poderão desenvolver um empreendimento de turismo no espaço rural e, caso se verifique a elegibilidade, uma habitação para o agricultor titular da exploração, salvaguardando o cumprimento das disposições regulamentares e a obtenção dos pareceres favoráveis exigidos.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P24	Localização da Pretensão: Cabanas; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos:

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente questiona se, face às propostas de revisão do PDM, pode requerer a licença de utilização referente à sua fração autónoma/moradia unifamiliar.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado (Processo E-61/04, Licença de Construção n.º 330/04
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

A fração em questão insere-se num loteamento aprovado (Processo E-61/04), tendo a Licença de Construção n.º 330/04. No Plano Diretor Municipal (PDM) atualmente em vigor, a moradia unifamiliar/fração autónoma encontra-se inserida em Área Verde Livre Urbana, inviabilizando, assim, a emissão da referida licença de utilização.

A fração é classificada e qualificada na revisão do plano como solo urbano, enquadrando-a na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1).

Impendem sobre este prédio a seguinte condicionante:

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM), incidindo marginalmente sobre a fração, na sua zona sudoeste, sem, contudo, interferir com a área edificada.
- Recursos Naturais – Recursos Hídricos – Domínio Hídrico, associado a linha de água.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

Considerando o enquadramento proposto na revisão do PDM, com a aplicação do disposto no Art.º 62.º (Edificabilidade nos Espaços Habitacionais do Tipo H1, H2 e H3) da proposta de Regulamento, conclui-se que o requerente poderá vir a

requerer a licença de utilização para a sua moradia unifamiliar/fração autónoma, aquando da publicação e entrada em vigor da revisão do plano.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☒ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P25	Localização da Pretensão: Artigos n.^{os} 1 (149.500 m^2), 2 (131.250 m^2), 3 (30.500 m^2) ,4 (27.250 m^2) e 24 (22.750 m^2) Secção D; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Exposição; Relação de Herdeiros e Cartão de Cidadão da requerente

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública- Rede Natura
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pretende uma requalificação da área identificada como Espaços Florestais de Produção (FP) para Espaços Agrícolas de Produção (AP) e da área identificada como AP para Espaços de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2), afirmando que "*deverá existir uma extensão das manchas que se prolonguem para a propriedade localizada a norte / limite do Concelho*" e que "*deverá ter a mesma análise e ponderação quanto à que foi dada para os terrenos a sul, que usufruem de condições rudimentares em termos do abastecimento de água e drenagem de esgotos, os quais estão a ser resolvidos por sistemas autónomos, tal como na propriedade em questão*".

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com 361.250 m^2, considerando os cinco artigos) é classificado e qualificado no plano como solo rústico, nas categorias/subcategorias de:

- Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP), em grande parte do prédio e Espaços Florestais de Produção (FP), na parte central, associado a um povoamento de sobreiros;
- Espaços Naturais e Paisagísticos/Galerias Ripícolas (GR), ao longo de uma linha de água, no limite poente do prédio;
- Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), na continuidade da categoria/subcategoria referida imediatamente anterior, correspondente a uma área inundável.

Impendem sobre este prédio, as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC) e de Cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM), associadas as linhas de água já mencionadas.
- Recursos Agrícolas e Florestais - Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras, na parte central do prédio, Reserva Agrícola Nacional (RAN) ao longo das duas linhas de água, e Rede De Defesa Da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível, em várias áreas ao longo do prédio.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico - Leitos e cursos de cursos de água, uma vez mais, ao longo das linhas de água aludidas.
- Infraestruturas - Rede Rodoviária - Estradas e Caminhos Municipais, no limite sul do prédio, ao longo do Caminho Municipal n.º 1024.
- Infraestruturas - Drenagem de Águas Residuais - Coletor de Águas Residuais, nos limites sul e poente do prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas, Atividades perigosas)

As Regras Gerais aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, e como tal aplicáveis às subcategorias de AP, FP e AC1, admitem edificação complementar dos usos dominantes, agrícola, florestal ou pecuário, nomeadamente habitação (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, bem como outros usos, sempre salvaguardados pelo respeito das condicionantes e servidões em presença e pelas regras específicas de cada subcategoria de solo.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise tinha características que o enquadrava em solo rústico, com uma ocupação agrícola e florestal, com destaque para a primeira.

A proposta de requalificação da área de FP como Espaços Agrícolas de Produção (AP) manifesta-se fortemente desadequada, nomeadamente porque a presença do povoamento de sobreiros identifica, de forma evidente, o uso eminente florestal. No que concerne à proposta de requalificação da área de AP como Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2, tal como mencionado no parágrafo acima, foi desenvolvido um estudo onde se relacionou os edifícios e as infraestruturas, bem como os critérios de classificação e qualificação do solo definidos na legislação aplicável e supramencionada. Neste sentido, realçamos que as Áreas de Edificação dispersa "*correspondem a uma ocupação híbrida urbano/rural, sendo constituídas por prédios rústicos pontuados por edificação e servidos por algumas infraestruturas públicas*" (sublinhados nossos), resultando evidente que a ocupação da área do prédio qualificada como AP é, claramente, agrícola e não de edificação dispersa.

Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar as solicitações do requerente não se revela adequada, correspondendo a qualificação do solo aos usos já existentes e os quais se pretendem manter. A futura capacidade edificatória deve ser aferida após a entrega em vigor da revisão do Plano e adequar os usos propostos às regras gerais dos Espaços Agrícolas e Florestais e às regras específicas de cada subcategoria, considerando ainda as condicionantes e servidões identificadas e toda a legislação conexa e aplicável.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: Alterações:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P26	Localização da Pretensão: parcelas n.ºs 555, 558 a 564, 566 a 575, 587, 588 e 591 - Vila Amélia; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 02/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial (para 4 parcelas); Caderneta Predial (para 4 parcelas); Procuração; Extrato de planta de loteamento antigo (parcelamento).

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Na qualidade de proprietários de terrenos sitos em "Vila Amélia" - Freguesia de Quinta do Anjo, a que correspondem as parcelas n.º 555, 558 a 564, 566 a 575, 587, 588, 591, identificadas na planta que se anexa, e atento ao previsto em sede de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela, verifica-se que os referidos prédios integram a Área de Espaços Agrícolas de Produção, enquadrando-se nas previsões do Artigo 85º, que agora estabelece como dimensão mínima do prédio uma área igual ou superior a 2.5 ha, definindo os critérios de edificação destes mesmos prédios.

Tais previsões não se coadunam com a realidade territorial, uma vez que os prédios legalmente constituídos, ao abrigo do acordo de parcelamento celebrado entre a Câmara Municipal de Palmela e o então proprietário (Sr. António Xavier de Lima), em 9 de outubro de 1987, com a alteração introduzida em 7 de outubro de 1988, previa que estes prédios fossem constituídos tendo como área mínima 5.000m^2 (0.5ha).

Tendo em consideração o desfasamento entre o agora proposto em sede de revisão do PDM de Palmela, e a realidade e divisão material existente, legalmente constituída, apelamos que possa ser revista tal classificação, de modo que sejam respeitadas as áreas das parcelas existentes e os critérios estabelecidos para o local, e que haviam sido aclarados pelo "Esclarecimento Interpretativo" aprovado em reunião de Câmara realizada em 07/12/2016, que definiu como critério para edificação:

" - 5m2 de abc/m linear da via confinante com a frente da parcela a que se reporta, quando esta não disponha de redes de água nem de saneamento;

- 10m2 de abc/m linear da via confinante com a frente da parcela a que se reporta, quando disponha de rede de água, mas não de rede de saneamento."

Alerta-se ainda para o facto de se encontrar representada uma linha de água com relativa expressão que atravessa o território, que poderá não se encontrar corretamente representada e dimensionada o que poderá condicionar a tomada de decisões neste território.

Neste sentido, entende-se que a este território deveriam ser aplicados os critérios definidos pelo Artigo 94.º - Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), o qual prevê que possam ser aplicados os critérios de edificação atrás referidos, em parcelas com área igual ou superior a 0.5ha, legalmente constituídas antes de entrada em vigor do PDPM, no fundo mantendo-se a situação atualmente existente, uma vez que se entende que as mudanças devem ocorrer num sentido de manutenção ou evolução favorável, e nunca resultar em perda ou diferenciação de direitos por parte dos cidadãos e/ ou proprietários.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação, acordo de parcelamento celebrado entre a Câmara Municipal de Palmela e o então proprietário (Sr. António Xavier de Lima), em 9 de Outubro de 1987, com a alteração introduzida em 7 de Outubro de 1988

5. Ponderação / Análise Técnica:

Todas as parcelas são classificadas e qualificadas pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Produção (AP), sendo no caso da parcela 569 igualmente abrangida pela categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Conservação (AC), categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos/Galerias Ripícolas (GR) afeta à proteção de uma linha de água.

Impende sobre a parcela 569 a seguinte Condicionante/Servidão e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Cursos de Água Leitos e Margens (CALM);



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais)

As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) admitem edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, o que não é o caso das parcelas em análise, consideradas de forma isolada, sem prejuízo do regime da REN, no caso da parcela 569.

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados deste estudo, os prédios em análise apresentam características que os enquadram em solo rústico, apontando para uma evidente vocação agrícola dos solos nesta área, potenciando e fomentando o emparcelamento e ainda protegendo a linha de água existente que constitui fator da maior importância para a receção de caudais pluviais desta bacia hidrográfica.

A pretensão de alteração da classificação e qualificação do solo contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão

territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Destaca-se, ainda, que a classificação como solo rústico, na subcategoria de AP, incide igualmente sobre as parcelas adjacentes, a sul, onde já há para além da vocação agrícola uma prática regular dessa atividade.

No que respeita à linha de água esta integra a Reserva Ecológica Nacional (REN), em conformidade com as Orientações Estratégicas Nacionais e Regionais previstas no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN), publicadas na Portaria n.º 336/2019 de 26 de setembro, e teve como base a Carta Militar de Portugal Série M888 folha 454 criada em 2009, tendo sido feitos ajustes ao seu traçado decorrentes da concertação com a Agência Portuguesa do Ambiente (APA).

Nesta linha de água existe assoreamento em alguns pontos, nomeadamente nas passagens hidráulicas das vias o que não contribui para uma normal drenagem das águas pluviais, situação que levou à necessidade de propor a delimitação de uma zona de proteção à mesma através da qualificação como galeria ripícola e espaços agrícolas de conservação, tendo como base a proposta de uma ação estratégica de intervenção, Qualificação de Rio de Lagos, contribuindo para a Mitigação de riscos e adaptação às alterações climáticas.

Neste quadro, considera-se não ser adequada a alteração ao plano pretendida, uma vez que não existe fundamentação técnica e legal e que a mesma contrariaria o modelo territorial e de ordenamento defendidos pelo plano para esta área, devendo esta contribuir para uma diversidade socioeconómica, de incremento de atividades agrícolas produtivas de proximidade.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P27	Localização da Pretensão: Artigo n.º30 Secção T Feiteira; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 01/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☒ Outras servidões e restrições de utilidade pública - Rede Natura 2000
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Na qualidade de titular, pretende saber se seu terreno mesmo sendo abrangido por Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), o regime da Rede Natura 2000, se sobrepõe e, consequentemente, poderá perder capacidade edificatória.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

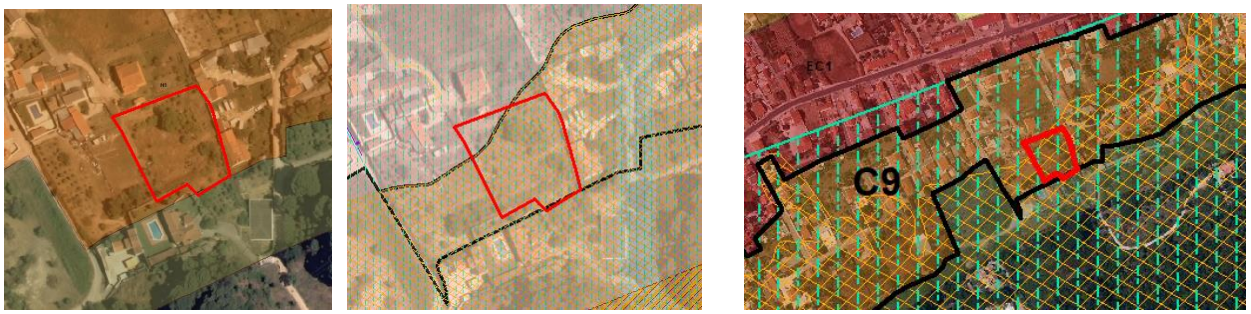
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado no plano como solo urbano, enquadrando-o na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1). Simultaneamente, está integrado no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, abrangendo a Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação-Arrábida-Espichel, bem como a Rede Nacional de Áreas Protegidas - Parque Natural da Arrábida.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

• Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas de Prevenção de Riscos Naturais - Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica dos Solos (AEREHS) e Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);

• Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação - ZEC Arrábida-Espichel - PTCON0010 e Áreas Protegidas de Âmbito Nacional - Parque Natural da Arrábida.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP Recursos Naturais e Proposta de exclusão C9[1]; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

No âmbito da fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi obtido Parecer Favorável à proposta de exclusão da REN (C9) nas tipologias AEIPRA e AEREHS.

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

Atendendo à sua integração na Zona Especial de Conservação (ZEC) da Rede Natura 2000 e no Parque Natural da Arrábida (PNA), qualquer futuro enquadramento urbanístico para obras de urbanização e/ou edificação para este prédio passa a estar sujeito a parecer vinculativo do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), considerando os regimes jurídico aplicáveis (Rede Natura 2000 e PNA). A menos que exista fundamentação legal contrária daquela entidade, aplicam-se as regras previstas para os Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1) que vierem a ser aprovadas no plano.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☐ Desfavorável	
☒ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☒ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P28	Localização da Pretensão: Artigo nº 173 - Secção L, Terrim; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 01/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Reclamação, observação ou sugestão.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, a alteração de tipologia/classificação, sendo que o terreno, até à data sem qualquer tipo de edificação, não permite, dadas as circunstâncias, a construção de nenhuma edificação. Este pedido tem como objetivo requerer a alteração desta tipologia a fim de permitir a construção de uma 1.ª Habitação.

4. Antecedentes:

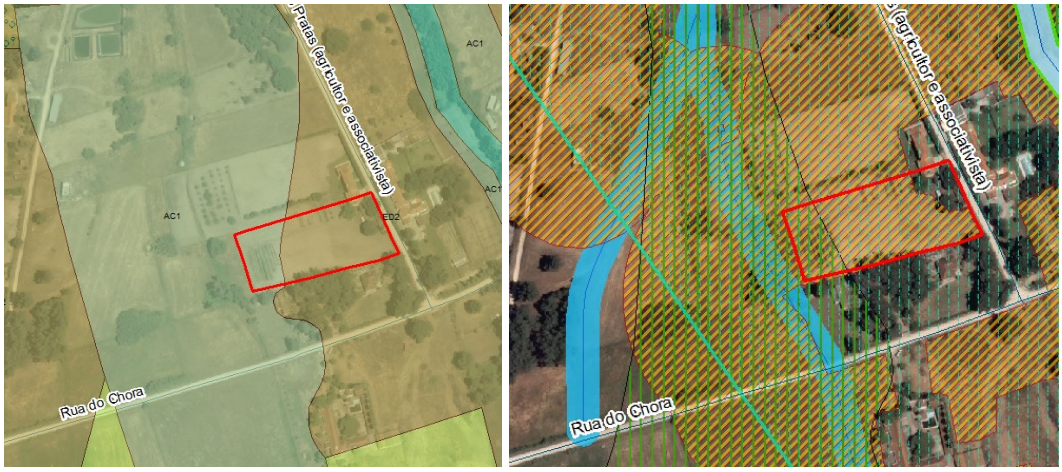
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (5456m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Áreas de Edificação Dispersa – ED2

Impende sobre o prédio a condicionante:

- Reserva Ecológica Nacional (REN), tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero;
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- SRUP- Recursos Agrícolas e Florestais- Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Riscos) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

De acordo com as regras definidas para as Áreas de Edificação Dispersa, ED2 é admitida a construção no prédio uma vez que é servido por rede pública de abastecimento de água e tem uma área superior a 5000m2.

Estando integrado em REN as regras do PDM aplicam-se conjuntamente com as do regime da REN, Decreto-Lei n.º-124/2019 de 28 de agosto, nomeadamente, o disposto no anexo II, Usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, onde se enquadra o uso habitacional desde que associada a uma exploração agrícola.

Face ao exposto considera-se que o plano já prevê o solicitado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P29	Localização da Pretensão: Pardieiros- Artigo nº34 Secção I; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 02/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Alternativas propostas.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano: Reclamação sobre proposta de traçado de via da rede estratégica.

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente apresenta uma reclamação, no sentido de discordar com a via proposta de remate do aglomerado da Quinta do Anjo, constituindo alternativa a troço da EN379, referindo existirem outras alternativas ao traçado por terrenos não edificados que não incidam na sua propriedade e que não pressuponham a demolição de edificações existentes.
Solicita a consulta de eventuais estudos realizados que demonstrem que não existe outra solução de maior equilíbrio entre os interesses dos particulares e o interesse público, e concluído que tendo por base a pertinência das propostas devem ser equacionadas outras medidas que lesem o menos possível os direitos e interesses dos particulares.

4. Antecedentes

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

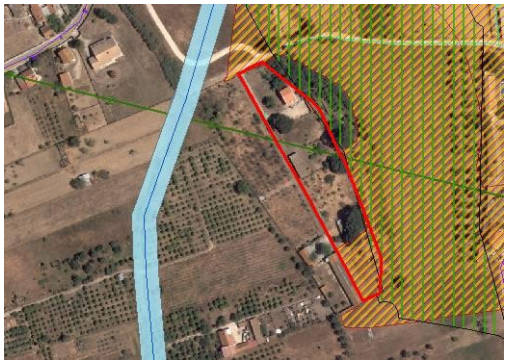
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado é classificado e qualificado pela proposta do plano, em parte como solo urbano, na categoria de Espaços habitacionais H1 e Espaço Canal e como solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa, Tipo 2 (ED2).
O prédio é parcialmente afetado por proposta de via da rede estratégica e respetivo espaço canal.

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes:

- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), área residual a sul e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Rede Elétrica (Alta Tensão - 60 Kv)

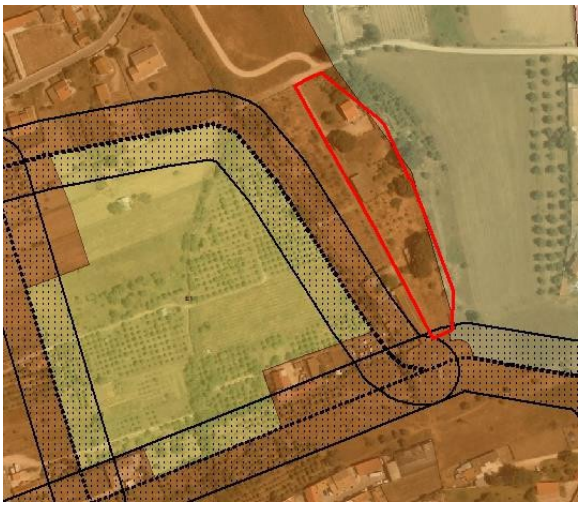




Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Face à participação apresentada e em articulação com outras participações mais a norte; considerando que o plano propõe novas infraestruturas viárias na envolvente, ponderou-se uma alteração do traçado da via de remate ao perímetro

urbano de Quinta do Anjo. Desta forma fica servida a área de equipamentos proposta. Simultaneamente é criada uma faixa urbana habitacional a nascente do novo traçado viário, devendo ser realizada uma operação urbanística conjunta para esta área (por unidade de execução a delimitar e realizar com a entrada em vigor do plano) na qual o prédio objeto desta participação deverá ser incluído.
Ponderados os argumentos apresentados decide-se atender a reclamação, introduzindo alterações à proposta de plano, relativamente ao traçado da via proposta e consequentemente ajustando a classificação do solo na área envolvente, salvaguardando os solos afetos à RAN.



Extrato das alterações propostas na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Alteração do traçado da via proposta (2º nível)
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Edificação Dispersa) para Solo Urbano (Espaço Habitacional)
Programa de Execução e Plano de Financiamento	Valores orçamentais da via proposta (2º nível)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P30	Localização da Pretensão: Artigo nº 101 - Secção N, Brejos do Assa; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 07/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Reclamação, observação ou sugestão.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que seja ponderada a possibilidade de enquadrar a propriedade nos Espaços Habitacionais, art.º 58.º alínea a) do n.º 2 – Espaços Habitacionais do tipo H1.

4. Antecedentes:

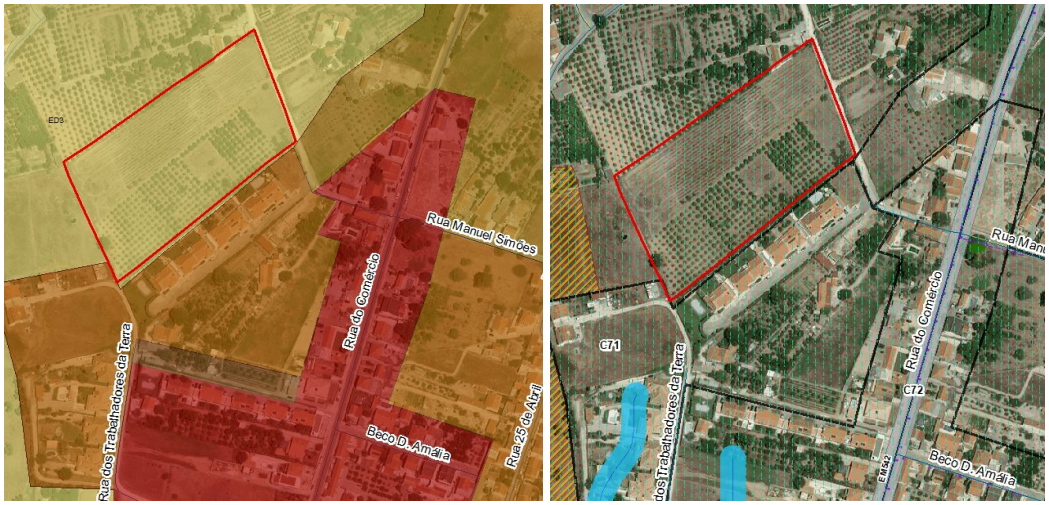
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (19689m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Áreas de Edificação Dispersa – ED3

Impende sobre o prédio a condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Riscos) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art. 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto,

Não estando o prédio em análise edificado nem urbanizado e sendo servido apenas, em termos de infraestruturas, por rede de distribuição elétrica, procedeu-se à classificação como solo rústico cumprido os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação do solo respondendo desfavoravelmente ao pretendido.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P31

Localização da Pretensão: Bacelos; Freguesia Quinta do Anjo

Data de Entrada: 07/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos:

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Sugere o alargamento da área abrangida pelo PMRU-Áreas Incentivo Reabilitação Prédios Urbanos da Quinta do Anjo, nomeadamente na aldeia da Quinta do Anjo (em Bacelos), de modo a que também contemple, pelo menos, o lado sul da Rua Dom Jorge de Lencastre.
Na opinião do requerente, estes incentivos deviam abarcar toda a zona histórica da Aldeia da Quinta do Anjo, nomeadamente as áreas que registam habitações tão ou mais antigas do que na zona contemplada.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O Programa Municipal de Medidas de Incentivo para a Reabilitação de Prédios Urbanos (PMRU) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Palmela sob proposta da respetiva Câmara Municipal, bem como as respetivas áreas de intervenção.

Segundo a alínea q) do n.º 2 do Artigo 19.º, referente à Primeira Alteração ao Regulamento da Estrutura Orgânica Flexível da Câmara Municipal de Palmela, Despacho n.º 12554/2020, de 23 de dezembro, compete à Divisão de Atividades Económicas, Edificação e Reabilitação Urbana, "assegurar os procedimentos no âmbito das competências municipais relativas à reabilitação urbana, nomeadamente nas áreas do Programa Municipal de Reabilitação Urbana e Área de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo".



PMRU- Área abrangida no Aglomerado Urbano de Quinta do Anjo

Face ao exposto, conclui-se que a presente participação representa uma mera Sugestão, de alargamento da área sujeita do PMRU no lugar de Quinta do Anjo, tratando-se de uma proposta fora do âmbito do Plano Diretor Municipal.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☒ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P32	Localização da Pretensão: Artigo nº 81 (27.500 m²) Secção J; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 07/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Procuração; Direito à Informação; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de edificar legalmente e de registar o prédio em metros quadrados (m²)

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes Recursos Naturais/REN

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em

prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P33	Localização da Pretensão: "Parcela de terreno" de artigo proveniente do Artigo nº 185.º (parte) Secções A, A1, A3, A4 e A5; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 07/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Procuração; Exposição; Certidão da Autoridade Tributária e Aduaneira.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita um novo enquadramento urbanístico que seja compatível com a possibilidade de edificar legalmente e de registar o terreno em m^2 (metros quadrados).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processos de Fiscalização FIS-21/04; FIS-10/2008

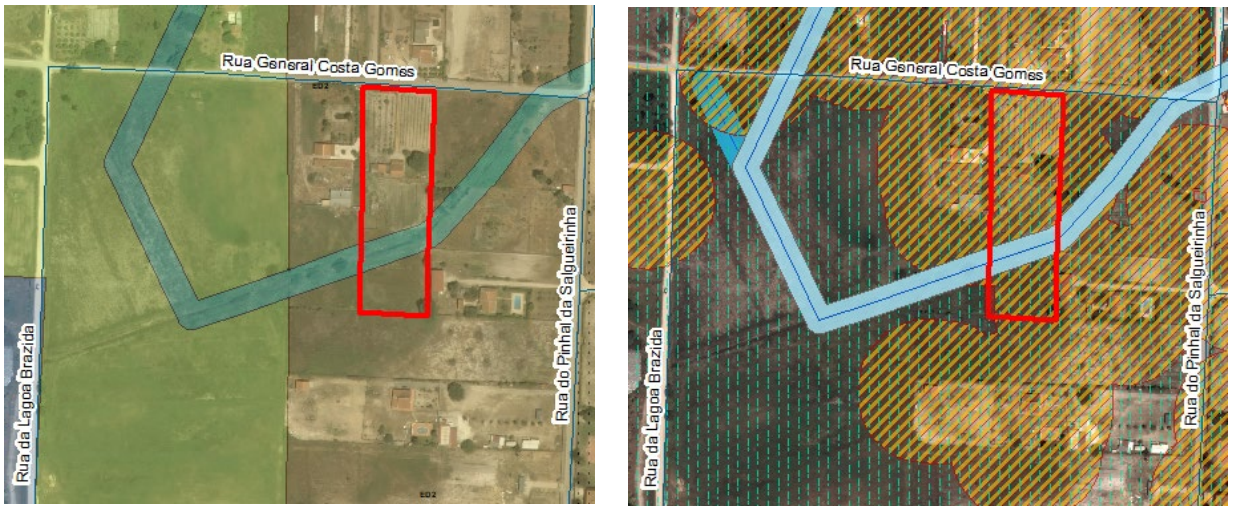
5. Ponderação / Análise Técnica:

O requerente identifica-se como proprietário de um prédio com 235.000 m2 - pese embora não junte comprovativo - que identifica como sendo o artigo 185, secção A-A1-A2-A3-A4-A5. Presume-se que tal artigo matricial identificado tenha sido objeto de diversos fracionamentos, e que se encontre atualmente em regime de compropriedade em "avos indivisos". Atenta a documentação junta pelo requerente a parcela em causa terá uma área muito inferior à indicada na exposição, sendo provavelmente parte de prédio.

Esta "parcela de terreno" que, atenta a localização remetida, se estima tenha aproximadamente cerca de 8.500m2 é classificada e qualificada pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2) e categoria\subcategoria Espaços Naturais e Paisagísticos\Galerias Ripícolas.

Impendem sobre a "parcela de terreno" as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) e Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais)

Em conformidade com as regras gerais das Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos. Contudo, considerando as regras específicas das Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), no caso de prédios (devidamente constituídos, o que não é o caso) servidos por rede pública de abastecimento de água, apenas se admite edificação quando o prédio tenha uma área igual ou superior a 0,5ha, sendo que nas áreas integradas na REN, como é a situação da área onde está inserida a "parcela de terreno", a edificabilidade não poderá ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na portaria em vigor que regulamenta os usos e ações compatíveis com a REN.

Não obstante, da situação de parcelamento, resulta um fracionamento ilegal de prédio rústico, configurando loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P34	Localização da Pretensão: Artigo nº 120 parte - Secção T, Lagoinha; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 07/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a possibilidade de novo enquadramento urbanístico do terreno em causa, que permita a edificação legal, e seu registo em M2, para um terreno na zona de Lagoinha, com a área de 23500 m^2.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (23500 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria Espaços Habitacionais H1

Impende sobre o prédio a condicionante:

- Perímetro de proteção de captação de água subterrânea – zona de proteção alargada.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Riscos) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Não tendo a AUGI Comissão de Administração constituída manteve-se a qualificação como Espaços Habitacionais permitindo assim a constituição de lotes em m^2 através da elaboração de um processo de loteamento o qual é admitido de acordo com a proposta de classificação como solo urbano.

Não obstante, sendo um prédio registado em compropriedade o loteamento terá de ser subscrito por todos os titulares do prédio rústico.

A classificação e qualificação proposta no plano permite o solicitado na presente participação pública.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P35	Localização da Pretensão: Artigo nº 142 - Secção S, Batudes; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 08/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclamação no que respeita à classificação do solo proposta.

1. Histórico do Terreno: O terreno em questão tem sido objeto de diversas alterações no PDM, passando de urbano para industrial e, posteriormente, para rústico. No PDM de 1997 era considerado urbano, passando na revisão de 2017 para industrial e agora na presente proposta pretende-se passar para rústico. Essas mudanças tiveram um impacto significativo no valor do terreno e nas minhas expectativas enquanto proprietário.

2. Desvalorização e Prejuízos: A alteração para a categoria rústica resultou em desvalorização substancial do terreno, prejudicando-me financeiramente. Além disso, as sucessivas mudanças de uso afetaram a minha capacidade de desenvolver projetos ou vender a propriedade.

3. Falta de Justificação: Não compreendo e não encontro a justificação adequada para essas alterações. Não ficou claro por que o terreno foi reclassificado repetidamente, nem quais critérios foram aplicados.

Solicito, respeitosamente, que a Câmara Municipal reveja as alterações de PDM relacionadas ao meu terreno. Peço que sejam considerados os seguintes pontos:

- A justificação para cada mudança de categoria.

- O impacto financeiro nas propriedades afetadas.

- A possibilidade de reverter a classificação para uma categoria mais adequada.

Como proprietário, julgo que tenho o direito de contestar decisões que afetam diretamente o meu patrimônio. Espero que a Câmara Municipal reveja esta situação e tome medidas para corrigir as injustiças cometidas.

4. Antecedentes:

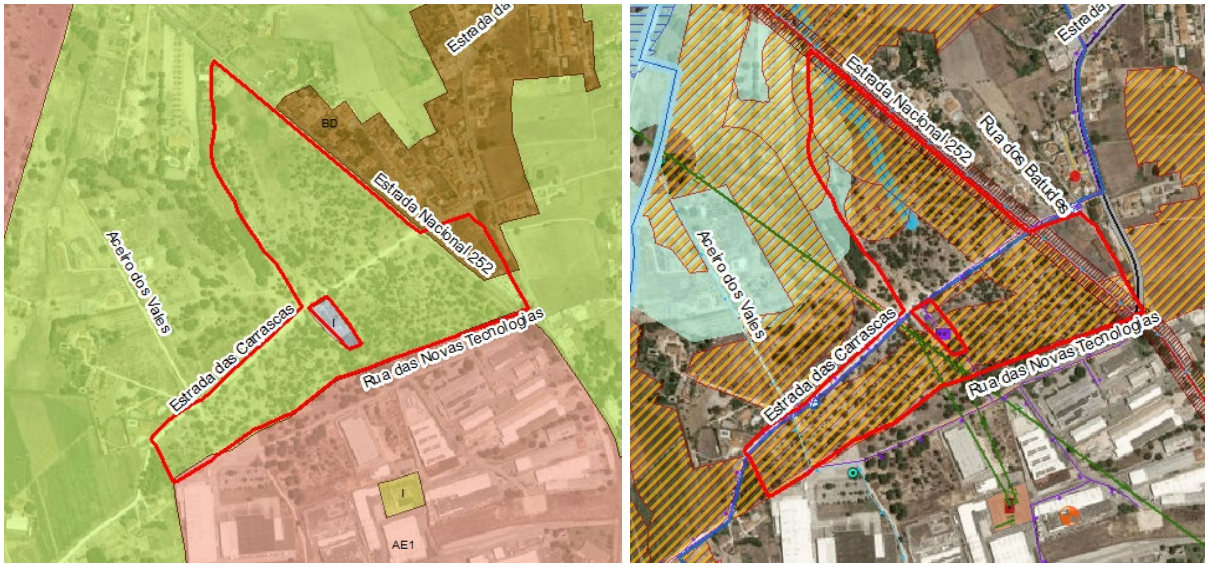
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação : L-7161/2021 Proposta de indeferimento face aos pareceres da IP e ICNF.

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com uma área de 176 250 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano, na maior parte, como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Produção e como solo urbano, Espaços Urbanos de Baixa Densidade, numa parte da área que fica a nascente da EN252.

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Hídricos - Perímetro de proteção de captação de água subterrânea – zona de proteção alargada e Domínio Hídrico;
- Recursos Agrícolas e Florestais- Povoamento de Sobreiros e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas - Servidão da EN252



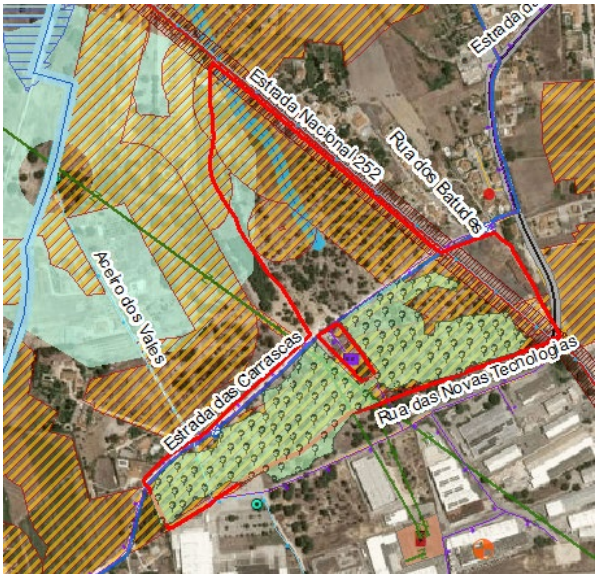
Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art. 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto,

Não estando o prédio em análise edificado nem urbanizado e existindo uma extensa mancha de povoamento de sobreiros procedeu-se à classificação como solo rústico cumprido os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

No que diz respeito à questão apresentada sobre a alteração do plano diretor, aprovado em 1997, em 2017, informamos que não houve nenhuma alteração ao plano para esta área.

Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação do solo respondendo desfavoravelmente ao pretendido, tendo-se procedido à correção da delimitação da servidão e restrição de utilidade pública, recursos naturais, recursos agrícolas e florestais, povoamento de sobreiros ou azinheiras em conformidade com o levantamento topográfico apresentado no âmbito do processo L-7161/2021.



Extrato da alteração proposta na Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Condicionantes nº2.1.2. (Recursos Naturais)	Delimitação de povoamento de Sobreiros ou Azinheiras em conformidade com o levantamento topográfico apresentado no processo L-7161/2021.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P36	Localização da Pretensão: Artigo nº 123 Secção T (31750m2) - Lagoinha; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 08/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial (fora do prazo legal).

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicitada a possibilidade de novo enquadramento urbanístico do terreno em causa (avos), que permita a edificação legal, e seu registo em m^2, para um terreno na zona de Lagoinha, artigo rústico 123 secção T, freguesia de Palmela

4. Antecedentes:

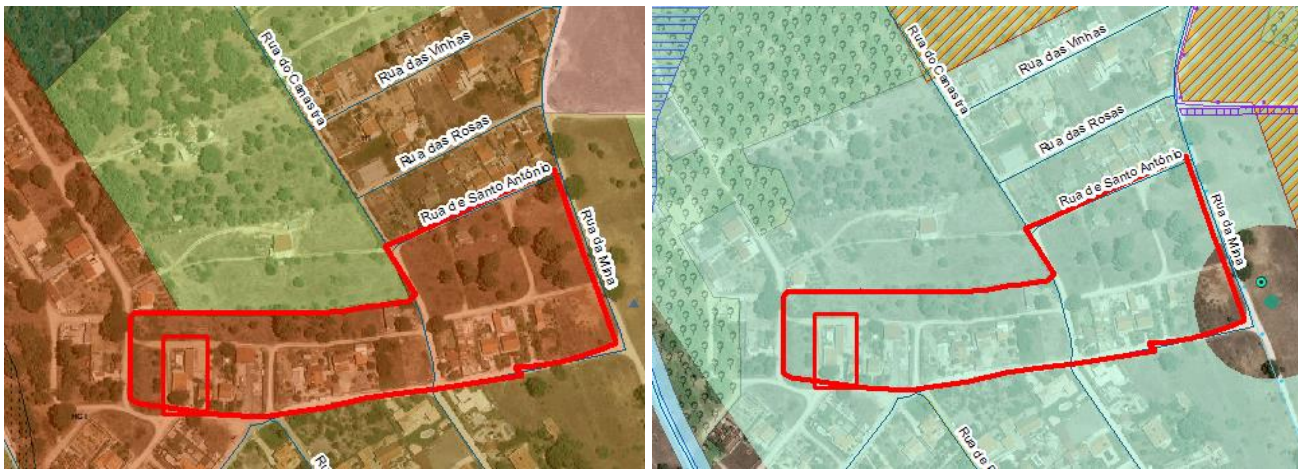
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☒ Outra situação - Qual: Processo de Reconversão de AUGI Monte Lagarto 2

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais de Génese Ilegal (HGI).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Publica (SRUP):

- Recursos Hídricos- Perímetro de proteção de Captação de Água Subterrânea- Zona de proteção Alargada –



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Trata-se, assim, de uma participação que incide sobre questões particularmente inerentes ao processo de reconversão de AUGI, às quais a proposta de revisão Plano não altera ou inviabiliza a continuidade do seu processo de reconversão.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P37

Localização da Pretensão: Artigo nº 81 (27.500 m^2) Secção J; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 13/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais/REN)

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas

de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P38	Localização da Pretensão: Artigo nº 81 (27.500 m^2) Secção J; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 13/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais/REN)

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em

prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P39

Localização da Pretensão: Artigo nº 311 - Secção G; Freguesia: Pinhal Novo

Data de Entrada: 29/07/2024; Forma de Participação: Carta Registada

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Proposta de alteração de classificação do solo como solo Urbano para implantação de projeto turístico.

O requerente é proprietário do prédio rústico, sito no Aceiro do Piedade, Pinhal Novo, inscrito Matriz Predial n.º 311 Secção G, e vem requerer que este seja convertido em prédio urbano, considerando o elevado interesse em desenvolver um projeto de índole turístico naquele espaço.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (30750,00 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Produção.

Impendem sobre o prédio as condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias Zonas Ameaçadas pelas cheias (ZAC) e Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Riscos) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Tendo o prédio uma área de 3ha, aproximadamente, de acordo com as regras definidas poder-se-á implantar um empreendimento turístico da tipologia de Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação, fora da RAN e da tipologia de Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC) da REN.

O uso turístico é compatível igualmente com a REN, assim, estando o prédio integrado na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA) da REN dever-se á aplicar as regras da REN conjugadas com as da proposta de revisão do plano e sujeito a comunicação prévia.

Face ao exposto considera-se não ter fundamento o solicitado na presente participação pública.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P40	Localização da Pretensão: Parte do Artigo n.º 14 - Secção P; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 14/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Proposta de alteração de qualificação do solo de Espaços de Atividades Económicas, Atividades Industriais, AE1 para Espaços Habitacionais, Zonas do Tipo H1

O requerente solicita a alteração da Classificação deste terreno de "Espaços de Atividades Económicas, Atividades Industriais, AE1" para "Espaços Habitacionais, Zonas do Tipo H1" de modo a que possa ter uso efetivo do seu património, visto não ter qualquer intenção de industrializar este terreno, nem forma de o fazer, mas sim de poder nele construir habitação própria, até pela pequena dimensão do mesmo (5465m^2).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

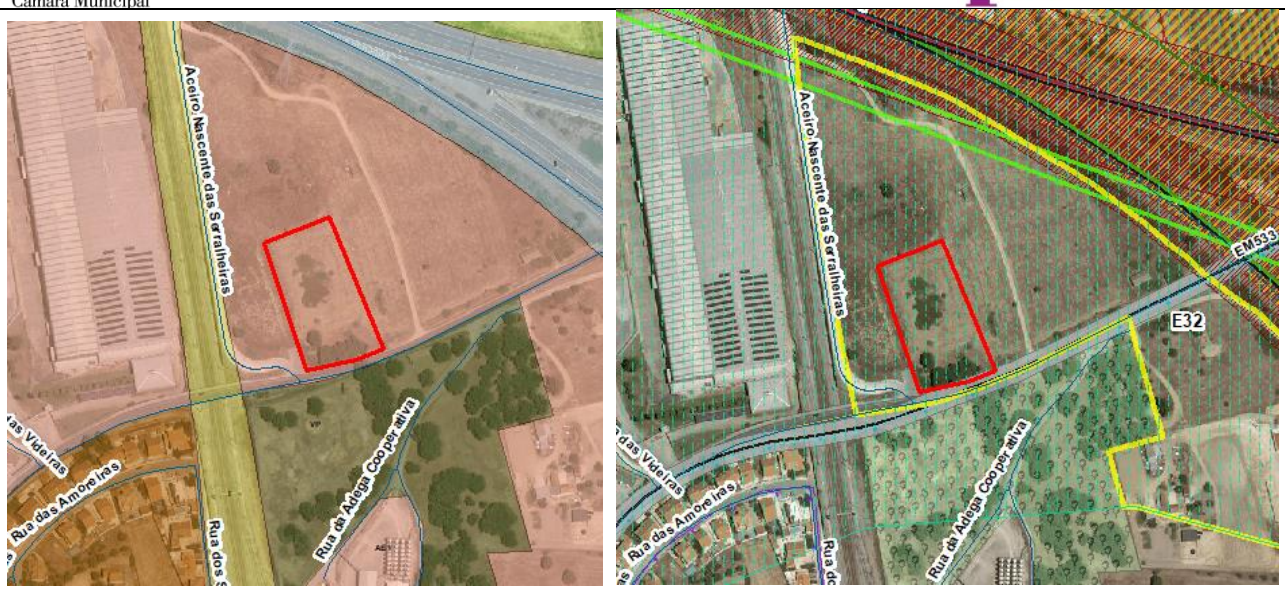
5. Ponderação / Análise Técnica:

A parcela (5465 m^2) é classificada e qualificada pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria Espaços de Atividades Económicas, Atividades Industriais, AE1.

Impende sobre o prédio a condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Publica (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e recarga do Aquífero (AEIPRA); proposta de exclusão E32[1], com parecer favorável por parte das entidades no âmbito da conferência decisória da REN (15 de maio de 2025).

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)
)

A intenção de construir uma habitação nesta zona não tem enquadramento no modelo de ordenamento preconizado para o concelho uma vez que é uma zona com diferentes fontes de ruído, indústrias existentes, rodovia e ferrovia não sendo adequada a sua implantação por ser uma zona de conflito, em termos de ruído, onde os níveis admitidos são largamente ultrapassados para o uso pretendido.

Assim torna-se imperativo, pelas condições existentes não acolher a pretensão apresentada.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P41	Localização da Pretensão: Artigo Matricial 10561 (2687,8m2); Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 14/08/2024; Forma de Participação: Carta Registada
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita "com a ponderação de Vossa Excelência, deve a parcela de terreno supra identificada ser objeto de classificação urbanística que lhe confira aptidão para construção excluindo-se a mesma do Regime da Reserva Ecológica Nacional, assim como a condicionante à capacidade edificatória estar limitada a parcelas com a área mínima de 5000 metros quadrados."

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Proc.º E-312/2012, aprovação de projeto de arquitetura em 23/04/2025
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (2687,8m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Áreas de Edificação Dispersa, ED2.

Impendem sobre o prédio as condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU – Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Não estando o prédio em análise edificado nem urbanizado e decorrendo da legislação, alteração da LBPPSOTU e consequente alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) que veio instituir um novo sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, optando por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando-se a categoria operativa de solo urbanizável, limitando a reclassificação do solo como urbano ao indispensável, em nome do princípio da sustentabilidade territorial, tornou-se imperativo a reclassificação das áreas urbanizáveis não preenchidas, como solo rústico, cumprindo os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo e os objetivos da gestão territorial, (artigos 2.º e 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, respetivamente), a que o Município está vinculado.

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem como objetivo de contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes da supracitada Portaria.

A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Em concreto a tipologia de AEIPRA - Áreas Estratégicas de Infiltração e Proteção e Recarga de Aquíferos da REN são as áreas geográficas que, devido à natureza do solo, às formações geológicas aflorantes e subjacentes e à morfologia do terreno, apresentam condições favoráveis à ocorrência de infiltração e à recarga natural dos aquíferos, bem como as áreas localizadas na zona montante das bacias hidrográficas que asseguram a receção das águas da precipitação e potenciam a sua infiltração e encaminhamento na rede hidrográfica e que no seu conjunto se revestem de particular interesse na salvaguarda da quantidade e qualidade da água a fim de prevenir ou evitar a sua escassez ou deterioração, sendo a sua delimitação decorrente do estudo de Delimitação da REN do Município de Palmela que acompanha o PDM e cuja consulta pode ser efetuada para melhor esclarecimento da abrangência desta tipologia no território.

Deste modo, face à importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental, as exclusões em solo rústico foram criteriosas e muito limitadas, só sendo admitidas em situações especificas e de excecionalidade, tendo sido submetidas a parecer e aprovação das entidades da Administração Central com tutela sobre esta restrição de utilidade pública.

Face ao exposto, embora considerando inviável a alteração de classificação do solo pretendida, ressalva-se que a revisão do PDM não prejudica direitos adquiridos, nomeadamente por via de compromisso urbanístico que se encontre válido.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P42	Localização da Pretensão: Artigo nº 22 Secção Q (3640 m2) Cachamarral; Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 15/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Fotos do Terreno; DGT-secções cadastrais

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita alteração da classificação do prédio, de Solo Rústico para Solo Urbano, total ou parcialmente.

O requerente afirma que o referido terreno é adjacente ao perímetro urbano, tendo estrada pública e sendo possível ligá-lo às redes de água e eletricidade, existindo vestígios de construção antiga, sendo que a construção nessa área não estaria a inviabilizar terreno agrícola. Esta alteração visa que o requerente construa uma habitação unifamiliar de suporte à produção agrícola de pequena escala que pretende desenvolver.

4. Antecedentes:

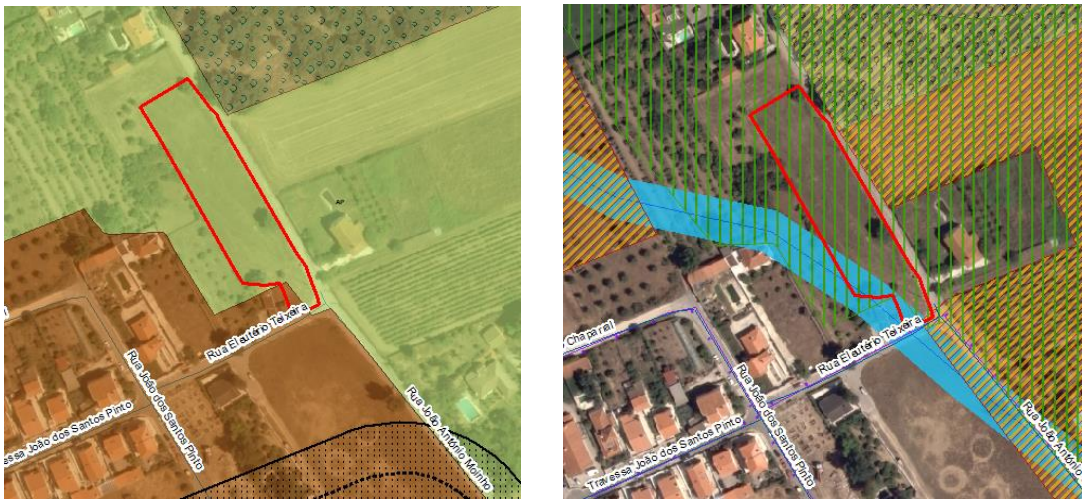
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processo n.º 6752/2016 (indeferido, ausência dos elementos solicitados e a necessidade de alteração ao projeto face às áreas de impermeabilização admitidas)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (3640 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Recursos Hídricos- Domínio hídrico (associado a linha água)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Tendo em consideração a presença da RAN e a inexistência de um compromisso urbanístico que possa justificar a sua exclusão, bem como o disposto nos artigos 71.º e 72.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, referente ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e nos artigos 6.º e 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelecem os critérios para a classificação e reclassificação do solo, verifica-se que a pretensão do requerente contraria as disposições regulamentares em vigor.

Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar as solicitações do requerente não se revela adequada, uma vez que contraria os princípios da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Os solos em questão possuem uma matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, confirmadas pela sua inclusão na RAN. Assim, devem ser salvaguardados para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, em conformidade com o enquadramento regulamentar vigente.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P43	Localização da Pretensão: Artigo n.º 263, Secção H, Rua da Escola, Lau; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 16/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita permissão para proceder à legalização das construções existentes, de acordo com a regulamentação do PDM em vigor, uma vez que na proposta de revisão do PDM a regulamentação inerente à categoria em que está inserido (ED3) pressupõe como dimensão mínima do prédio 1ha (superior à área do prédio com 7500 m^2).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Processo E- 4102/2022 Requerimento de legalização de Obras de Edificação

5. Ponderação / Análise Técnica:

Como antecedente, o pedido de legalização das construções existentes foi alvo de indeferimento considerando o parecer desfavorável da APA à legalização do armazém e da vedação por sobreposição com linha de água e consequente domínio público hídrico e por não ter respeitado o índice de área bruta de construção, não tendo havido pronuncia em sede de audiência prévia dos interessados.

O prédio (com área de 7500 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na subcategoria Áreas de Edificação Dispersa, Tipo 3 (ED3), não sendo servido por rede pública de abastecimento de água.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA)
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.
Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente híbrida rural-urbano, à ausência de infraestruturas e existência de algum edificado considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área de edificação dispersa, permitindo manter a vocação natural do solo, fomentar o emparcelamento e a atividade agrícola.

Neste caso, sendo a categoria de solo integrada em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3), só permite edificar em prédios com área igual ou superior a 2,5ha, uma vez que o prédio não é servido por rede pública de abastecimento de água. Sendo abrangido pela condicionante de REN qualquer ocupação fica sujeita ao regime jurídico da REN, Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto, a delimitação deste regime teve como base e encontra-se em conformidade com as Orientações Estratégicas de Âmbito Nacional e Regional (OENR) para a REN, definidas na Portaria n.º 336/2019 de 26 de setembro.

No que respeita ao solicitado, a possibilidade de legalização das edificações existentes com processo de legalização em curso à luz do atual PDM, Resolução do Conselho de Ministros n.º 115/97, de 10 de abril, e publicado em Diário da República n.º 156/97 – série I-B, de 9 de julho, refere-se que na proposta regulamentar existe uma norma transitória que admite a conclusão da tramitação de processos em curso à data do início da discussão pública, em conformidade com as regras anteriores, desde que não seja abrangido por servidões e restrições de utilidade pública, representadas na Planta de Condicionantes, que estabeleçam limitações à operação urbanística em causa e não colida com a infraestrutura geral representada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação dos Solos, designadamente com traçados da rede de mobilidade, espaços verdes de uso público, espaços para equipamentos e espaços para infraestruturas.

Em conclusão, estando o prédio, alvo da presente participação, abrangido por REN, constituindo uma restrição de utilidade pública, não será possível aplicar a norma transitória, ou seja, o que não for aprovado no âmbito do processo de legalização em curso, antes da entrada em vigor da proposta de revisão do PDM, será analisado face às novas regras que não admitem a construção tendo em consideração a área do prédio.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P44	Localização da Pretensão: Artigo n.º 167 Secção J; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 19/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Código de acesso à Certidão Predial (incorreto); Planta de Localização.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende saber qual a capacidade edificatória no seu prédio.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (13 687 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1). Simultaneamente, surge em termos de Classificação Acústica como Zonas Mistas.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Infraestruturas – Coletor de Águas Residuais





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)
Proposta de Exclusão C 164[1]

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

Importa salientar que, no âmbito da fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi obtido parecer favorável da exclusão da REN na tipologia AEIPRA.

Acerca da questão levantada pelo requerente, à edificabilidade no prédio, aplica-se o Artigo 62.º da proposta de Regulamento do Plano Diretor Municipal que, para os espaços H1, prevê um índice de construção (ac/m2) de 0,4, considerando, para calculo da ac, a globalidade do prédio inserido na zona e 0,6, considerando, para calculo da ac, a faixa do prédio marginal à via pública infraestruturada, até 30m de profundidade. Sendo que a altura máxima da fachada é de 6,5m e o número máximo de pisos é de 2. Deverá ter ainda em consideração a classificação como "Zona Mista", em termos de ruído, nomeadamente o disposto na alínea c) do n.º 2 do Art.º 26.º (Ruído) do regulamento do PDM.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☒ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P45

Localização da Pretensão: Artigo n.º 12 Secção X (20 750 m^2) - Rio; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 19/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

Apresenta reclamação referente à categoria de solo que abrange o seu prédio, uma vez que tem em curso um projeto de edificação para uns armazéns em curso, tendo já submetido elementos com vista à emissão de um Pedido de Informação Prévio (PIP).

4. Antecedentes:

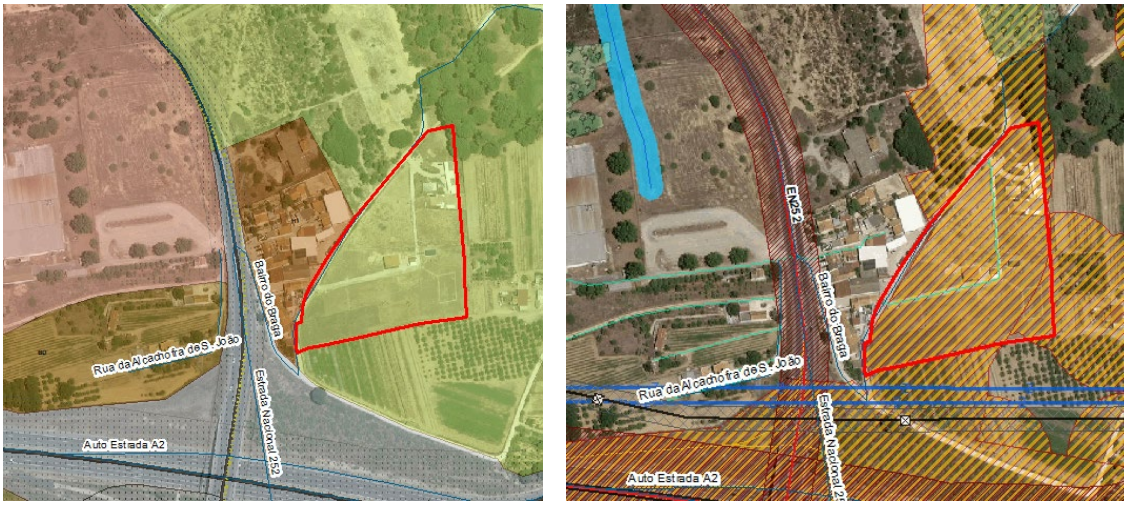
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: Processo E-8185/2024, Requerimento n.º 5972/2024 (PIP com parecer desfavorável da CCDR-LVT)
- ☐ Outra situação - Qual:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (20 750 m^2) é classificado e qualificado pelo Plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais – Rede Viária Florestal e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

O PDM em vigor, aprovado em 1997, delimitou a "Zona Industrial de Carrascas" a norte do nó de Palmela (A2), apoiando-se num eixo estruturante, a Estrada Nacional EN252, tendo como propósito reestruturar algumas unidades industriais já em funcionamento (Espaços Industriais Existentes) e áreas de potencial expansão (Espaços Industriais Previstos). Na vigência do PDM (1997) a Câmara Municipal de Palmela realizou estudos e elaborou uma proposta de Plano de Pormenor (PP) para essa área. Esse PP cuja proposta previa o ordenamento global incluiu o lado poente e o lado nascente da EN252, sendo que o PP não viria a ser aprovado, por incidir em áreas consideradas sensíveis e protegidas, nomeadamente de povoamento de sobreiros, não tendo, por isso, tido enquadramento e validação por parte de algumas entidades da Administração Central.

Ainda no decurso da vigência do PDM, a área poente da EN252 foi-se consolidando e infraestruturando, decorrente da fixação de várias empresas, cujo investimento contribuiu para a criação e reforço de infraestruturas. Ao invés, do lado nascente da EN252, praticamente sem edificado preexistente, com poucas ou nenhumas infraestruturas instaladas e sendo uma área com maiores condicionamentos ambientais, nomeadamente algumas manchas de povoamentos de sobreiros e uma rede hidrográfica mais expressiva, manteve neste período de vigência do PDM uma ocupação e utilização essencialmente agroflorestal.

Relativamente ao prédio identificado e objeto desta participação encontra-se o mesmo, face ao PDM em vigor, num limite de categorias, de Espaços Industriais Previstos e de Espaços Naturais, cuja delimitação é imprecisa, o que decorre dos suportes cartográficos utilizados nos PDM de 1.ª geração (década de 1990), elaborados em suporte analógico, em papel, como é o caso também do PDM de Palmela.

Tendo em conta os aspetos que levaram à rejeição do Plano de Pormenor (PP) da Zona Industrial de Carrascas, nomeadamente a existência de condicionantes ambientais a nascente da EN252, as quais se mantiveram no quadro da revisão do PDM, tal levou a que não fosse considerada nem programada novamente a ocupação daquela área para usos urbanos de atividade económica ou mesmo outra do solo urbano.

Face ao exposto e tendo como quadro referencial obrigatório a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio; o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, relativo ao estabelecimento dos 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, a proposta de plano apoiou-se num estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, em estreita relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10º da LBPPSOTU e cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Decorrente dos resultados deste estudo, que identificaram o prédio objeto desta participação e a área envolvente do mesmo (à exceção do Bairro Braga) como rural, função do afastamento de tipo rarefeito entre o edificado preexistente nesta área; a quase inexistência de redes de infraestruturas instaladas e ainda o reconhecimento factual de um padrão de ocupação eminentemente agroflorestal, levou à classificação do solo como rústico, qualificado como Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção.

A proposta de revisão do PDM não prejudica direitos adquiridos que se encontrem válidos ao abrigo de leis e do plano anterior.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P46

Localização da Pretensão: Artigo nº 185.º (parte) Secções A, A1, A3, A4 e A5 (98.500m2); Freguesia: Pinhal Novo

Data de Entrada: 19/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização (desatualizada); Procuração; Escritura; Certidão Permanente do Registo Predial; Planta de Divisão de Parcelas; Cópia do Cartão de Cidadão

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita um novo enquadramento urbanístico que seja compatível com a possibilidade de edificar legalmente e de registar o terreno em metros quadrados (m^2)

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

A requerente identifica-se como proprietária de um terreno com 10.173 m2 - juntando comprovativo - que identifica que adquiriu uma quota de 10000/173500 do artigo 185, secção A-A1-A2-A3-A4-A5 (PARTE) da freguesia de Pinhal Novo. Constata-se que aquele artigo matricial identificado foi objeto de diversos fracionamentos, encontrando-se atualmente em regime de compropriedade em “avos indivisos”.

Esta “parcela de terreno” que, atenta a localização remetida é classificada e qualificada pela proposta de Plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre esta “parcela de terreno” as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais)

Em conformidade com as regras gerais das Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos. Contudo, considerando as regras específicas das Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), no caso de prédios (devidamente constituídos, o que não é o caso) servidos por rede pública de abastecimento de água, apenas se admite edificação quando este prédio tenha uma área igual ou superior a 0,5ha, sendo que nas áreas integradas na REN, como é a situação da área onde está inserida a "parcela de terreno", a edificabilidade não poderá ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na portaria em vigor que regulamenta os usos e ações compatíveis com a REN.

Não obstante, da situação de parcelamento, resulta um fracionamento ilegal de prédio rústico, configurando loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P47	Localização da Pretensão: Artigo nº 178 Secção U (20 750m2); Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 20/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Plantas de Localização.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente reclama, na qualidade de comproprietária do prédio, a classificação do solo proposta.

Entregou requerimento (12/07/2005) na Câmara Municipal onde solicitava que estando a decorrer a revisão do PDM, fosse potenciado urbanisticamente o terreno, uma vez que o eucaliptal existente não era economicamente rentável. Recebi o ofício n.º 14447 informando que a pretensão tinha sido devidamente registada e que iria ser avaliada em sede da revisão do PDM (ver processo AD-314/05).

Em 13/08/2019 apresentei um pedido de informação sobre o mesmo terreno ao abrigo do artigo 110.º do D.L. 555/99, tendo-me sido transmitido que o terreno em causa se encontrava abrangido por duas classes de espaço - Espaços Agrícolas - categoria I e Espaços Agro-Florestais - categoria II, segundo PDM em vigor, garantindo uma certa capacidade urbanística apesar de muito reduzida (ver processo AD-5020/2019).

Na proposta de revisão do plano integra a categoria Espaços Florestais de Produção, perdendo a pouca capacidade edificatória. Discorda desta proposta considerando que fosse integrado no perímetro urbano face a proximidade do terreno em relação ao núcleo urbano da vila de Palmela.

4. Antecedentes:

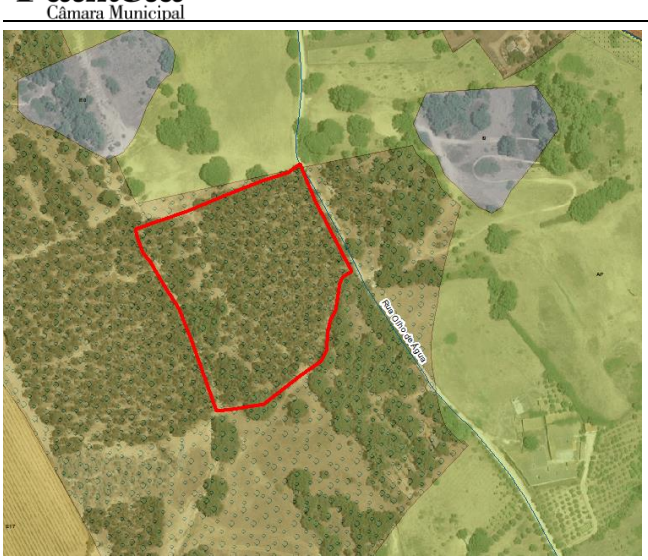
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☐ Outra situação - Qual:

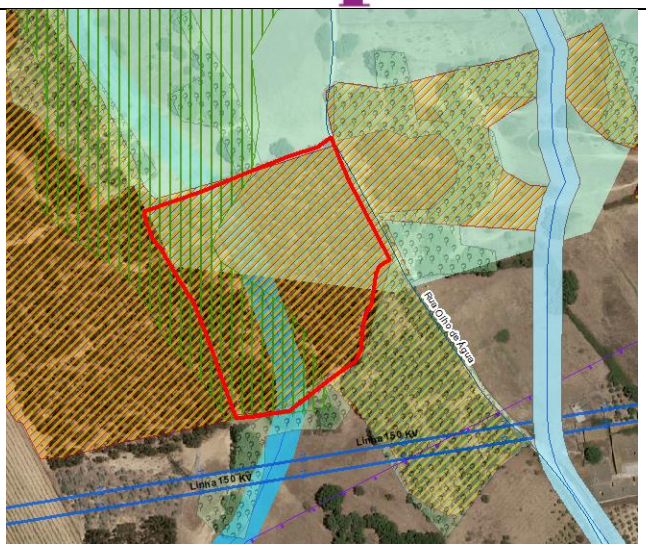
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (20 750m2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN); Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos- Perímetro de proteção de Captação de Água Subterrânea- Zona de proteção Alargada e Domínio Hídrico associado a linha de água





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.
Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Não estando o prédio em análise edificado nem urbanizado tendo condicionantes, nomeadamente RAN, e sendo servido apenas, em termos de infraestruturas, por rede de distribuição elétrica, procedeu-se à classificação como solo rústico.

Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação do solo.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P48	Localização da Pretensão: Artigo nº 120 Secção T (23 500m2) - Lagoinha; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 21/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de localização; Registo CR Predial (documento de 1982); Escritura (documento de 1989); Cartão de Cidadão.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicitada a possibilidade de novo enquadramento urbanístico do terreno em causa (avos), que permita a edificação legal, e seu registo em m^2, para um terreno na zona de Lagoinha, com 350 m2 na freguesia de Palmela

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☐ Outra situação - Qual:

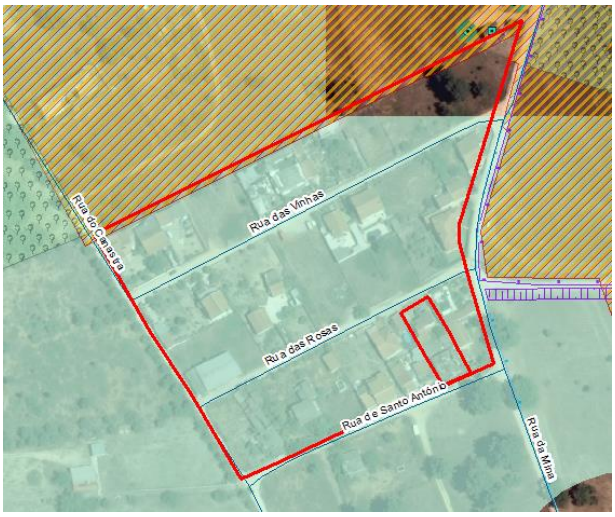
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Hídricos- Perímetro de proteção de Captação de Água Subterrânea- Zona de proteção Alargada –





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Não tendo a AUGI Comissão de Administração constituída manteve-se a qualificação como Espaços Habitacionais permitindo assim a constituição de lotes em m2 através da elaboração de um processo de loteamento o qual é admitido de acordo com a proposta de classificação como solo urbano.

Nota: sendo um prédio registado em compropriedade o loteamento terá de ser subscrito por todos os titulares do prédio rústico

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☒ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P49	Localização da Pretensão: Artigo nº 54 (3.950 m²) Secção X; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 22/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de edificar legalmente, semelhante à permitida pelo Plano Diretor Municipal em vigor

4. Antecedentes:

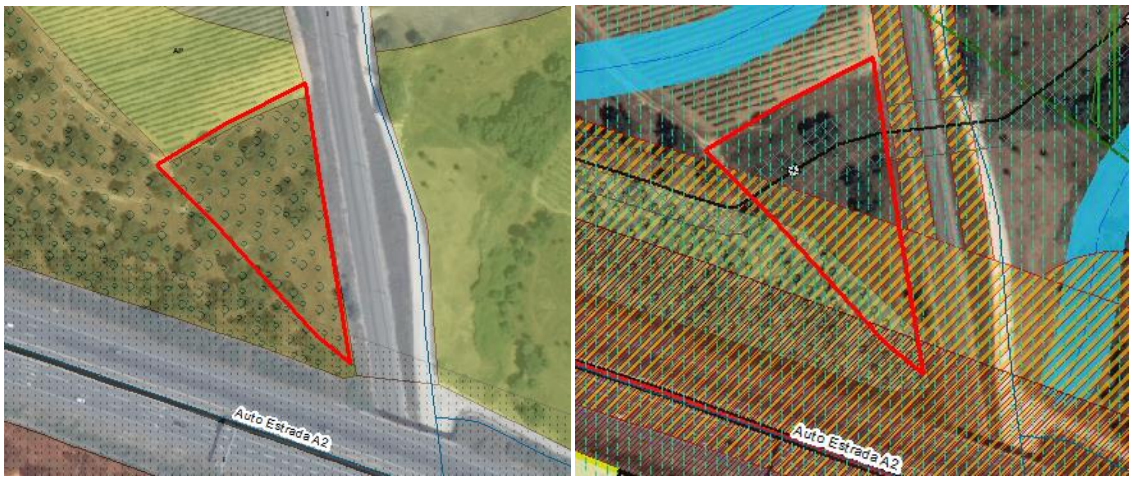
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP)

- Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais- Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras e Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional (Autoestrada n.º 2 (A2)) e Gasoduto.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

No caso das regras previstas no Regulamento para os FP, considerando o disposto no n.º 4 do Art.º 89.º (Espaços Florestais de Produção (FP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em prédios com área igual ou superior a 10ha, o que não é o caso do prédio em análise (0,4 ha).

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção florestal e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão florestal, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P50	Localização da Pretensão: Artigo nº 326 Secção H (14 450m2) - Valdera; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 23/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de localização; Registo CR Predial (documento de 1982); Escritura (documento de 1989); Cartão de Cidadão.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pretende legalizar a atividade de realização de eventos e a edificação associada.

4. Antecedentes:

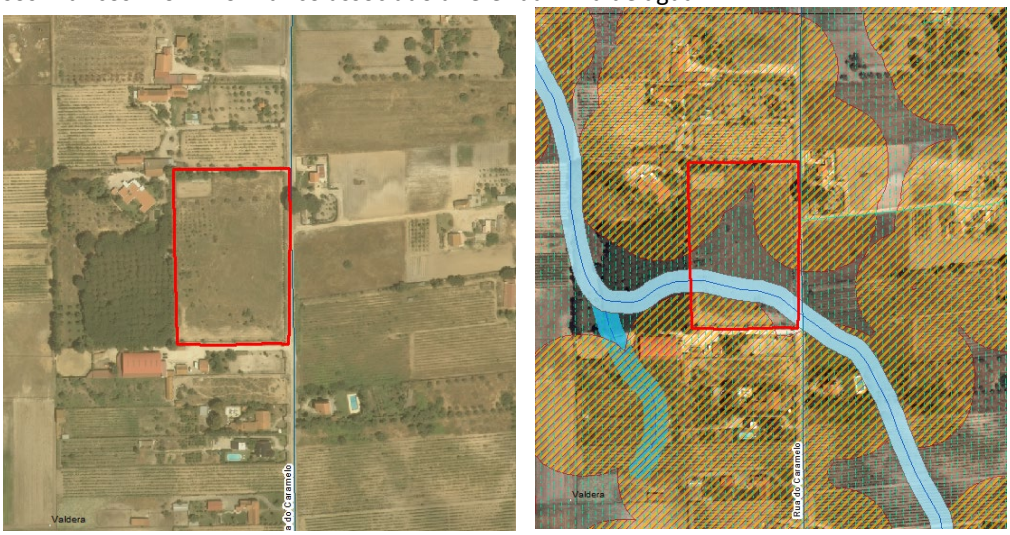
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: Processo E-1003/11 (Requerimento n.º 4378/2024, suspenso no âmbito do processo de discussão pública da revisão do PDM)
- ☐ Outra situação - Qual:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (H2).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), na totalidade do prédio, e de Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM), parcialmente, associado a uma linha de água a sul.
- Recursos Hídricos- Domínio Hídrico associado à referida linha de água



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Na sequência das participações referentes à discussão pública da revisão do PDM, promoveram-se algumas alterações à proposta de Regulamento. Destaca-se, no presente caso, a nova redação do n.º 2 do Art.º 93.º (Regras Gerais sobre Edificação em Áreas de Edificação Dispersa), cuja alínea e) passou a prever a admissão de edificação complementar a atividades preexistentes no território à data da entrada em vigor do PDM, e que, excecionalmente, importam manter pela sua função social e/ou vivencial. Neste âmbito, encontram-se incluídas atividades de realização de eventos, apoio à terceira idade ou à infância e atividades de âmbito cultural.

Paralelamente, e considerando que o prédio se encontra servido por rede pública de abastecimento de água, aplicam-se as regras previstas no n.º 2 do Art.º 96.º (Edificação em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 - ED2).

Em conclusão, com a alteração regulamentar promovida no Art.º 93.º do PDM, o Plano passa a acolher a pretensão apresentada, viabilizando a continuidade da atividade dentro dos parâmetros estabelecidos. A qual, contudo, deve atender integralmente às condicionantes mencionadas.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Redação do n.º 2 do Art.º 93.º (Regras Gerais sobre Edificação em Áreas de Edificação Dispersa)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P51	Localização da Pretensão: Artigo nº 193 Secção F (7,225 ha); Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 23/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do registo Predial; Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende que, no prédio em questão, possa ser aumentada a área de construção permitida, com o objetivo de desenvolver um projeto de maior envergadura, o qual poderá ser: "turismo rural", "alojamentos para a terceira idade" ou habitação

4. Antecedentes:

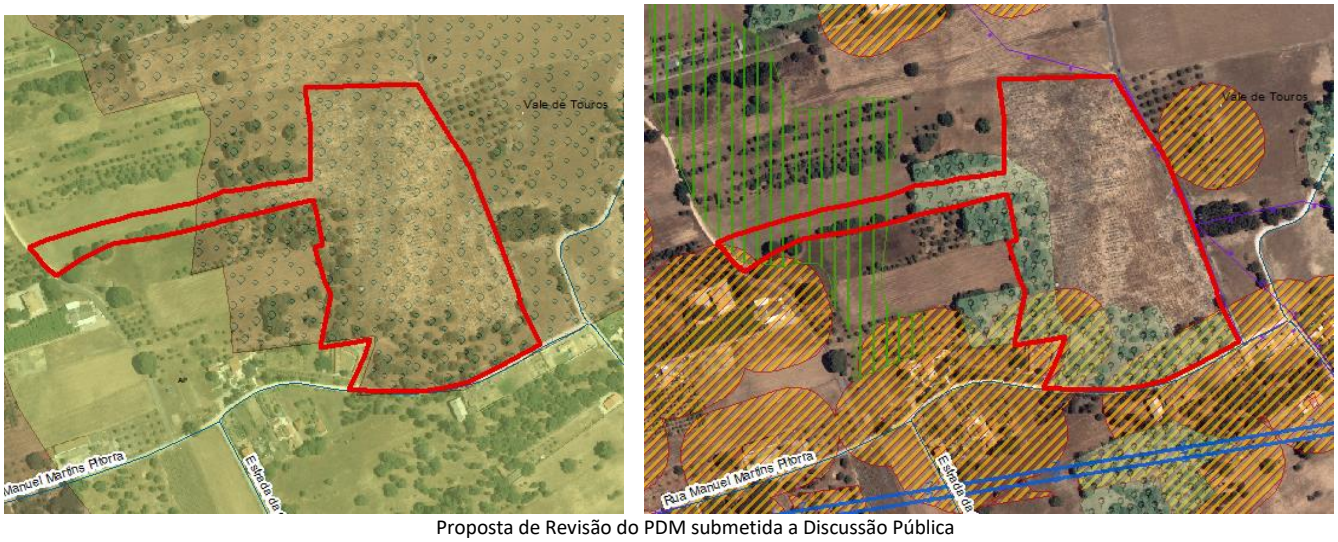
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processo E-412/2022- PIP Favorável (caducado sem licenciamento sobre obras de edificação)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (72 250 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategorias Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN), Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Considerando as três vertentes da pretensão dos requerentes, pondera-se o seguinte:

1. **Turismo rural:**
   - As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais permitem o desenvolvimento de empreendimentos de turismo no espaço rural.
   - Na subcategoria de AP, uma vez que o prédio possui uma área total igual ou superior a 2,5 ha (tem 7,2 ha), poderá ser promovido um empreendimento de turismo no espaço rural, desde que sejam respeitadas as Condicionantes da RAN e obtido parecer favorável da entidade competente.
   - Na área abrangida por FP, considerando que o prédio tem uma área inferior a 10 ha (ou seja, 7,2 ha), bem como as condicionantes existentes, não será possível viabilizar este tipo de empreendimento.
2. **Alojamentos para a terceira idade:**
   - As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, bem como as regras específicas aplicáveis a AP e FP, não permitem a instalação de equipamentos coletivos, onde se incluem as estruturas residenciais para pessoas idosas (ERPI), inviabilizando, portanto, a pretensão.
3. **Habitação:**
   - As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais permitem o uso habitacional exclusivamente para o agricultor titular da exploração, sendo necessário comprovar esta condição junto das entidades competentes.
   - Na subcategoria de AP, uma vez que o prédio tem uma área total igual ou superior a 4 ha, poderá ser admitida a construção de uma habitação para o agricultor titular da exploração, desde que sejam respeitadas as Condicionantes da RAN e obtido parecer favorável da entidade responsável.
   - Na área abrangida por FP, considerando que o prédio, no seu todo, tem uma área inferior a 10 ha e face às condicionantes presentes, não será possível edificar para fins habitacionais.

Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar as solicitações do requerente não se revela adequada, uma vez que contraria os princípios da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Os solos em questão devem ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e florestais, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor. Destaca-se, ainda, que a classificação como solo rústico incide também sobre os prédios adjacentes. Não obstante, face às propostas de ordenamento, condicionantes e regulamentares, poderá desenvolver um empreendimento de turismo no espaço rural e uma habitação para o agricultor titular da exploração, salvaguardando as questões da RAN e o parecer favorável da entidade responsável.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☒ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: Alterações:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P52	Localização da Pretensão: Artigo n.º 3405 (10.044 m²), Secção B; Freguesia: Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 26/08/2024; Forma de Participação: Atendimento
	Documentos Anexos: Planta de localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração; certidão Permanente da empresa; Contrato de Arrendamento Comercial; Memória Descritiva; Peças Desenhadas; Alvará de Utilização.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita pedido de classificação e qualificação do solo como Espaço para Equipamentos, no sentido de permitir a ampliação da ERPI – Estrutura Residencial para Pessoas Idosas, atualmente em funcionamento

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Licença de Funcionamento n.º 9/2015/Setúbal do Instituto de Segurança Social

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3).

A requerente obteve licença de funcionamento (n.º 9/2015/Setúbal), emitida pelo Instituto da Segurança Social, IP – Centro Distrital de Setúbal, para uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI). Da consulta dos dados da Carta Social online, verifica-se que mantém a licença válida (data de última atualização: 08/01/2025).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Decorrente de algumas participações apresentadas na discussão pública do Plano Diretor Municipal (PDM), passou-se a considerar, em sede de Regulamento, que nas regras gerais em Áreas de Edificação Dispersa seja admitida a edificação destinada a atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que excecionalmente importa manter, nomeadamente de apoio à terceira idade. Complementarmente, o artigo referente às ED3, permite edificação em prédio com área igual ou superior a 1 ha e servido por rede pública de abastecimento de água (tendo o prédio em questão 10.044 m^2 e sendo servido por rede pública de abastecimento). A edificabilidade não poderá, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/ metro linear da via a que se reporta e, nas áreas integradas na REN, não poderá ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na respetiva portaria em vigor que regulamenta os usos e ações compatíveis.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão-) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Não obstante a alteração regulamentar, que admite excecionalmente esta atividade, nalguns casos, face à situação em concreto já existente no território, verificou-se que a mesma não teria enquadramento. Considerando o interesse social da pretensão; nomeadamente face ao crescente envelhecimento demográfico da população, seja no Município seja nos contextos metropolitano e nacional em que o mesmo se insere, mesmo tendo em linha de conta que se trata de um equipamento coletivo de propriedade e gestão privada, com fins lucrativos; a decisão vai no sentido do acolhimento, parcial, do pedido da requerente, promovendo a requalificação de ED3 para Espaços para Equipamentos (E), em Solo Rústico, em sede da proposta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos, abrangendo, contudo, apenas as áreas necessárias para a legalização e ampliação do equipamento coletivo, e não a totalidade do prédio.

Este enquadramento mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), à proposta de exclusão E86[1], considerando a fundamentação apresentada pela CMP.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico:(Edificação Dispersa Tipo 3, para Outras categorias de solo rústico: Espaços de Equipamentos Existentes.
Planta de Condicionantes nº2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P53	Localização da Pretensão: Artigo nº 3 (5.467 m²), Secção AE; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 26/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de localização; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente propõe que nas Áreas de Edificação Dispersa- Tipo 3 (ED3) possa ser admitido Alojamento Local (AL), bem como que possa ter maior capacidade edificatória, permitindo construir um edifício de habitação própria, outro para a atividade de AL, propriamente dita, e edificações de apoio. O requerente queixa-se de obras ilegais, feitas pelo anterior proprietário, que carecem agora de regularização à sua responsabilidade e expensas. Pretende, ainda, que os resíduos do jardim e do pomar sejam triturados e reutilizados, referindo que a prática de queima dos mesmos é contra regulamentos comunitários.

4. Antecedentes:

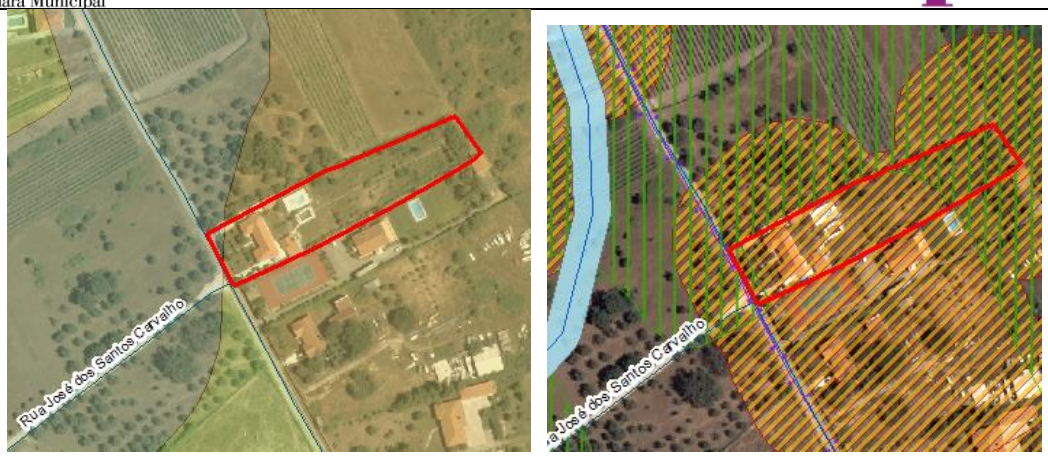
- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Processo E-822/85 (Alvará de Utilização 180/86 – moradia unifamiliar e Alvará de Utilização 302/89 – anexos)
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

Em termos de antecedentes, o prédio foi alvo do Processo E-822/85, o qual deu origem à emissão de alvarás de utilização referente a uma moradia unifamiliar, muro de vedação e a um anexo destinado a garagem, churrasqueira e garrafeira. Em 2017 foi declarada a abertura do estabelecimento de Alojamento Local, na sequência da vistoria, no âmbito do licenciamento da atividade de Alojamento Local, foi possível detetar várias desconformidades/alterações em relação ao admitido nos alvarás supracitados. Face a esta situação, o atual proprietário do imóvel, o requerente da presente ficha de participação, foi notificado acerca da necessidade de proceder à reposição da legalidade urbanística. Em julho de 2024, deu entrada um requerimento no qual o interessado solicita a prorrogação do prazo por mais três meses para efeitos de resposta ao indicado no ofício, tendo o mesmo merecido deferimento.

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3), na sua quase totalidade, e na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais - Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), marginalmente, a poente.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):
Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), em parte do prédio e a nascente e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível .



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Acerca das restantes questões aduzidas pelo requerente, a Câmara Municipal não tem competências para supervisionar ou sancionar os atos de compra e venda de imóveis, sendo responsabilidade do comprador exigir a documentação certificadora do licenciamento urbanístico ao vendedor. O PDM não regula a autorização da queima de resíduos agroflorestais, sendo essa uma competência do Serviço Municipal de Proteção Civil e regulada por legislação específica.

Face ao exposto, e considerando as pretensões do requerente, somos de informar que nenhuma delas tem cabimento, no sentido de promover uma alteração ao regulamento do PDM.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P54

Localização da Pretensão: Artigos 95 e 105 (6.500 m² e 20.000 m²), Secção 1M ; Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca

Data de Entrada: 26/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal;

Documentos Anexos: Planta Localização; Cadernetas Prediais

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende a requerente, na qualidade de Presidente da Associação "O Cantinho da Milú, a construção de um pequeno edifício para instalação de uma clínica veterinária, de apoio à atividade já desenvolvida, evitando deslocações dos animais para tratamentos.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Licença de utilização para um telheiro agrícola (Proc. E-674/91)

5. Ponderação / Análise Técnica:

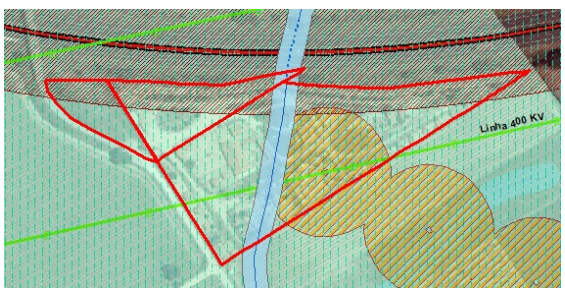
Face ao pedido da requerente para construção de um edifício para instalação de uma clínica veterinária, associado às instalações de acolhimento de animais, a análise e ponderação são as seguintes:

Os prédios mencionados são classificados e qualificados pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) e de Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico, associado a linha de água e Regime alargado de proteção de captação de água subterrânea.
- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Rede Elétrica (Muita Alta Tensão - REN 400 Kv e servidão rodoviária do Plano Rodoviário Nacional (AE2)



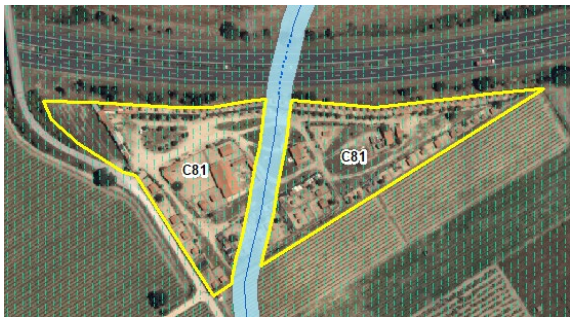


Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

A associação tem vindo a acolher várias dezenas de animais abandonados que necessitam de cuidados de saúde básicos. A localização das atuais instalações mostra-se adequada, estando afastada de aglomerados urbanos ou de áreas de maior concentração de habitações, evitando assim incómodo causado pelo ruído produzido pelos animais. Considera a requerente que a prestação de cuidados de saúde aos animais é fundamental encontrar-se na proximidade dos mesmos, que são em número muito significativo e implica atualmente a deslocação dos mesmos para receberem tratamentos em clínicas que ficam muito distantes do local.

A Câmara Municipal considera meritório o trabalho que esta associação tem vindo a desenvolver nos últimos anos, sendo fundamental criar condições para que o trabalho possa prosseguir com melhores instalações e condições para acolhimento de animais abandonados e a capacidade de lhes prestar os necessários cuidados de saúde.

No âmbito da proposta de revisão do plano, a Câmara Municipal apresentou uma proposta de exclusão à REN (exclusão C81), tendo aquela merecido Parecer Desfavorável da CCDR-LVT, não por discordar da proposta municipal, mas porque a própria proposta regulamentar do plano não viabilizaria a intenção.



Extrato da ficha da proposta de exclusão a constar na Planta de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão-) da proposta de Revisão do PDMP

O pedido formulado em sede da presente participação pública, nos termos em que é feito, reiterando exposições anteriormente dirigidas à Câmara Municipal e a abordagem efetuada em sede de concertação à REN com as entidades (proposta C81 de exclusão à REN[1]), levou à introdução de uma alteração regulamentar a abranger as regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, para que de forma excecional, possa admitir-se complementarmente a edificação destinada a serviços de apoio veterinário, acolhimento e bem-estar animal.

Este enquadramento mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), à proposta de exclusão C81, considerando a fundamentação apresentada pela CMP, tendo sido frisado que deve ser equacionada a desocupação e valorização do troço correspondente a CALM.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 82.º da proposta levada a discussão pública passa a Art.º 84.º e a alínea e) do n.º 3, passa a ter a seguinte redação: "Centros hípicos e serviços de apoio veterinário, acolhimento e bem-estar animal".
Planta de Condicionantes nº2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo C

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P55	Localização da Pretensão: Artigo nº 47 Secção F (33 520m2); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 26/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de localização;

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e qualificação do Solo;
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietário do prédio inscrito na matriz rústica sob o artigo n.º 47 da secção F, freguesia de Quinta do Anjo, esclarecimento sobre o índice de construção de acordo com o novo PDM.

4. Antecedentes:

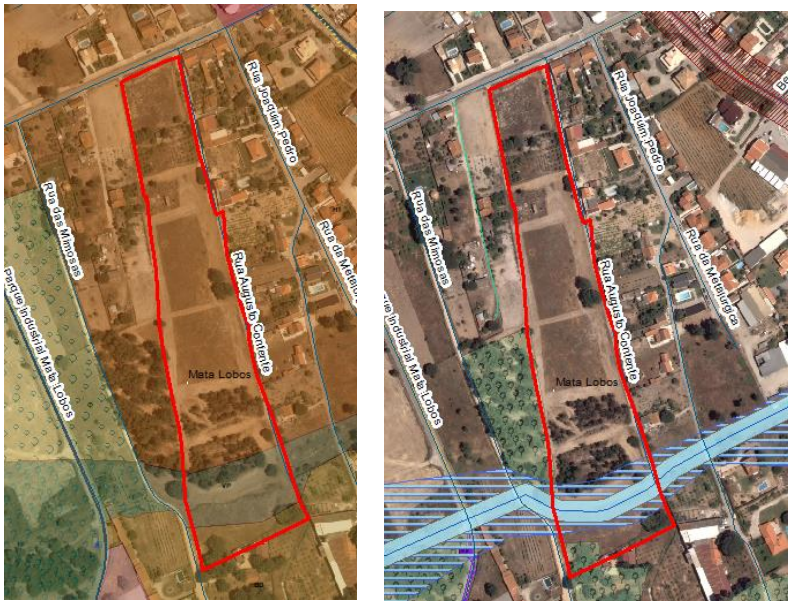
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☐ Outra situação - Qual:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais áreas de Tipo 1 (H1).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias de Zonas Ameaçadas por Cheias e de Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais- Povoamento de Sobreiros e Azinheiras



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com a proposta regulamentar nomeadamente o artigo 60.º os espaços habitacionais são aqueles em que a edificação se destina predominantemente a usos habitacionais, devendo ser servidos por infraestruturas urbanas, zonas verdes e equipamentos de utilização coletiva.

O artigo 61.º define as regras de ocupação nestes espaços, nomeadamente a distinção entre as áreas com ou sem morfotipologia reconhecível, as que tenham morfotipologia reconhecida aplica-se o disposto no artigo no artº 49.º e, sempre que compatíveis, os parâmetros de edificabilidade definidos no art.62º.

Na área que integra a REN, Zonas Ameaçadas pelas Cheias não é admitida a construção de novos edifícios.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☒ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P56	Localização da Pretensão: Junto ao parque Industrial de Carrascas, confinando com A2; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 27/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de localização

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, tendo em conta o desenvolvimento crescente da nossa região, a proposta de alteração da classificação da zona *"Amarelos"* identificada no PDM (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos 1.1.A) como "Espaços Agrícolas de Produção", para "Áreas de Edificação Dispersa 2", criando uma faixa junto à estrada que será pavimentada, de modo a harmonizá-la com a zona adjacente a sul, que tem a mesma classificação.

A fundamentação para esta alteração baseia-se em vários fatores. O PDM em vigor, cuja última revisão significativa ocorreu em 1996, já não reflete as transformações urbanísticas e infraestruturais que a região tem experienciado nos últimos anos. Várias novas habitações foram construídas, e a pavimentação da rua, prevista, no âmbito do projeto "Eu Participo", irá modernizar a infraestrutura local. Assim, a reclassificação do terreno permitiria maximizar o aproveitamento deste investimento público, promovendo um desenvolvimento ordenado e equilibrado.

Além disso, esta zona é reconhecida pela sua beleza natural e qualidade de vida, características que a tornam muito atrativa para habitação. A alteração que proponho permitirá uma maior harmonização do uso do solo com as realidades atuais e o seu potencial, alinhando o desenvolvimento da área com as necessidades habitacionais e o crescimento sustentável.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☐ Outra situação - Qual:

5. Ponderação / Análise Técnica:

A área analisada é classificada e qualificada pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Produção (AP).

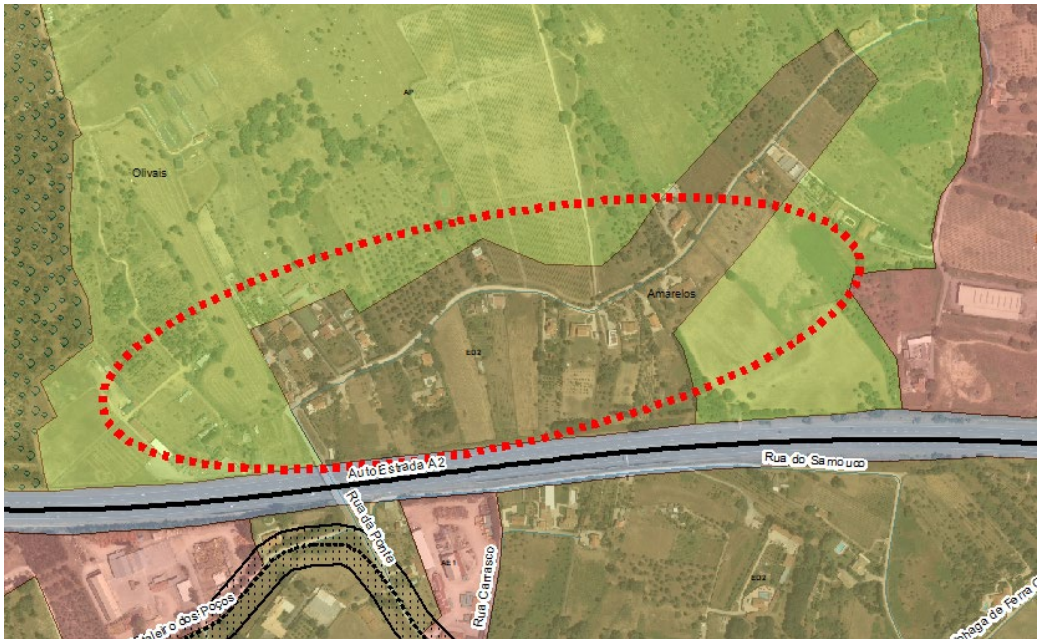
Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas- Redes Elétricas Muito Alta tensão (400kv) e Alta Tensão (60kv); Gasodutos (1º e 2º escalão) e Rede Rodoviária (AE 2).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Tendo em consideração as infraestruturas existentes e previstas/contratualizadas, as condicionantes presentes, com incidência numa faixa imediatamente adjacente à autoestrada A2 e as edificações preexistentes, pondera-se alterar a qualificação do solo, em parte desta área, criando uma faixa com a classificação de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2) apoiada na Rua da Ponte.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:

- ☒ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categorias de Solo Rústico (Espaço Agrícola de Produção (AP)) para (Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2))

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P57	Localização da Pretensão: Artigo nº 114 (28.650 m^2) Secção O (Algeruz); Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 27/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita uma Classificação e Qualificação do solo compatível com a capacidade edificatória do Plano Diretor Municipal em vigor. Afirma que o seu prédio não cumpre os critérios para ser incluído da Reserva Ecológica Nacional (REN) e, consequentemente, pede a exclusão da mesma.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa/Áreas de Edificação Dispersa- Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP:

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As regras gerais sobre edificação em Áreas de Edificação Dispersa permitem edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. A edificabilidade admitida decorre do artigo referente às ED3, onde se permite edificação em prédio com área igual ou superior a 1ha, servido por rede pública de abastecimento de água (requisitos observados pelo prédio identificado). Contudo, a edificabilidade não poderá, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m2 de ac/m (metro linear) da via a que se reporta e, nas áreas integradas na REN, não poderá ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na portaria em vigor que regulamenta os usos e ações compatíveis

A Reserva Ecológica Nacional (REN), tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo.

O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A delimitação da REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Relativamente à questão colocada pelo requerente, que incide acerca da delimitação da tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga dos Aquíferos (AEIPRA), refere-se o seguinte:

- A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela Câmara Municipal de Palmela (CMP), ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa);

- A delimitação da AEIPRA, tais como as restantes tipologias da REN, apesar de ser da responsabilidade da CMP, tem de cumprir com todas as orientações legais e das supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT);

- Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para a tipologia AEIPRA, em particular, estão disponíveis mesmo antes do início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, no sítio do Município de Palmela na internet, nomeadamente em:

  Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

  9.A - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;

  9.B - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;

  Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

- Para ser mais preciso, acerca da tipologia AEIPRA, deve ser consultado o ponto "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) do documento "Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

- A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km^2), não constituindo, pois, uma medida discricionária que impende apenas sob o prédio identificado nesta participação.

Em resumo, considera-se que:

A alteração da classificação e qualificação do solo contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Destaca-se, ainda, que a classificação como solo rústico incide igualmente sobre os prédios adjacentes, com uma matriz rural e onde há uma vocação para o desenvolvimento de atividades eminentemente agrícolas e conexas.

A delimitação da REN, em geral, e da AEIPRA, em particular, seguiu critérios técnico-científicos validados pelas entidades competentes, abrangendo igualmente os prédios adjacentes.

Conclui-se que a alteração de classificação do solo e a exclusão da REN solicitadas não tem fundamentação técnico-legal, podendo o prédio ter potencial edificabilidade em função da verificação e cumprimento dos usos, ações e normas estabelecidas no Regulamento do plano e no Regime Jurídico da REN.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P58	Localização da Pretensão: Matriz urbana, parte Artº rústico nº693 (220m2) Carregueira; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 27/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Escritura e Nota de Registo da Cons. do Registo Predial; Planta de Lotes deferida pela CMP em 1971 - construção nos lotes; Imagem aérea aglomerado urbano

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a reanálise sobre alteração do pressuposto no PDM de modo a considerar o presente lote (adquirido em 1972, para construção urbana como vem referenciado na escritura), parte do artigo rústico n.º693, com possibilidade de construção de habitação, à semelhança dos lotes adjacentes.

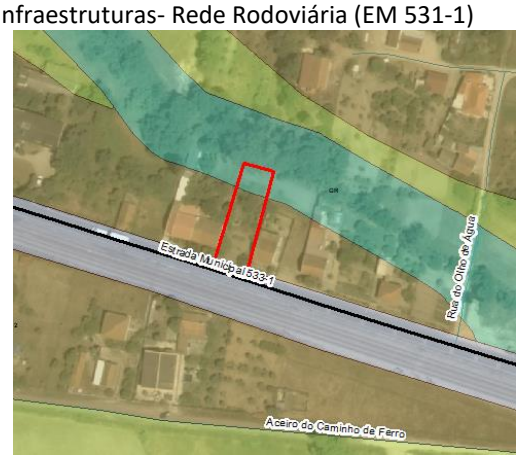
4. Antecedentes:

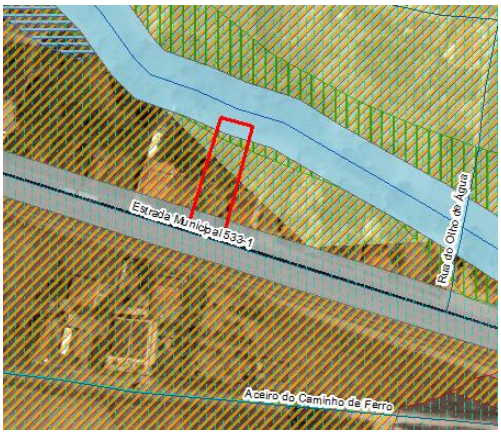
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☐ Outra situação - Qual:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio analisado é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, nas categorias de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2) e Espaços Naturais e Paisagísticos – Galerias Ripícola (GR).
Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional nas tipologias Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA) e Leito e Margem de Curso de Água (CALM)
- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN);Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível ;
- Recursos Hídricos-Perímetro de Proteção Alargada de captação Subterrânea
- Infraestruturas- Rede Rodoviária (EM 531-1)





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto,

Não estando o prédio em análise edificado nem urbanizado tendo condicionantes, nomeadamente REN e RAN, e não cumprindo as regras de classificação como solo urbano procedeu-se à classificação como solo rústico cumprido os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação do solo.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P59	Localização da Pretensão: Artigo nº135- Secção L (5076 m^2) Quinta do Sobral, Terrim; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 28/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente reclama a classificação do solo e a integração do prédio em Reserva Ecológica Nacional:

1- Proprietário da parcela de terreno descrita na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o número 481 e inscrita na matriz predial sob os artigos matriciais 135 e 6321 na Rua do Sobral, Terrim e Freguesia do Pinhal Novo;

2- Prédio com 5076 metros quadrados de área;

3- No PDM EM VIGOR integrado na categoria Espaços de Recuperação e Reconversão Urbanística, áreas fracionadas em 0.50ha que confere uma edificabilidade de cerca de 360 m2, considerando 10m2/ac por cada m de frente do terreno com rua pública (36X10m2) = 360m2;

4- Esta área de construção confere valor patrimonial e comercial ao terreno;

5- Na proposta da Revisão do PDM, integra a categoria de Áreas de Edificação Dispersa- Tipo 2, com os mesmos critérios. considerando 10m2/ac por cada m de frente do terreno, infraestruturado com rede pública de abastecimento de água;

6- Na proposta propõe uma condicionante/restrição de Reserva Ecológica Nacional abrangendo toda a parcela, que retira valor comercial de forma irreversível.

7- Em relação à REN menciona 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." e que visa contribuir para a ocupação e o uso sustentáveis do território, tendo por objetivos:

a) Proteger os recursos naturais água e solo, bem como salvaguardar sistemas e processos biofísicos associados ao litoral e ao ciclo hidrológico terrestre, que asseguram bens e serviços ambientais indispensáveis ao desenvolvimento das atividades humanas;

b) Prevenir e reduzir os efeitos da degradação das áreas estratégicas de infiltração e de recarga de aquíferos, dos riscos de inundação marítima, de cheias, de erosão hídrica do solo e de movimentos de massa em vertentes, contribuindo para a adaptação aos efeitos das alterações climáticas e acautelando a sustentabilidade ambiental e a segurança de pessoas e bens;

c) Contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza;

d) Contribuir para a concretização, a nível nacional, das prioridades da Agenda

Territorial da União Europeia nos domínios ecológico e da gestão transeuropeia de riscos naturais.

8- O requerente refuta a integração do prédio no regime jurídico da REN, uma vez que se encontra rodeado de construções habitacionais, servido por arruamento público, rede de distribuição de energia elétrica e água, não possuindo qualquer característica ecológica relevante que justifique uma proteção especial; também não integra nenhum sistema biofísica relevante, nem possui nenhum bioma que justifique qualquer restrição ao seu uso para fins construtivos.

9- Neste contexto, a proposta impossibilita a construção de uma moradia para a qual já tinha iniciado as devidas diligências (incluindo levantamento topográfico, início do projeto de arquitetura, etc.), mas para a qual não se procedeu a um pedido de informação prévia.

Solicita uma reclassificação do solo que lhe confira aptidão para construção como atualmente, excluindo-se a mesma do Regime da Reserva Ecológica Nacional.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☐ Outra situação - Qual:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio analisado é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, nas categorias de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 e Espaços Naturais e Paisagísticos – Galerias Ripícola.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional nas tipologias Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA) e Leito e Margem de Curso de Água (CALM)





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP REN/Recursos Naturais)

A classificação de solo urbano segue o disposto no artº 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto,

Não estando o prédio em análise edificado nem urbanizado procedeu-se à classificação como solo rústico cumprido os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem o objetivo de contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Face à importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental limitaram-se as exclusões em solo rústico para situações especificas e excecionais.

Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação do solo, nem proposta de exclusão da REN, respondendo desfavoravelmente ao pretendido.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P60	Localização da Pretensão: Artigo n.º 59 Secção Z; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Peças desenhadas; Peças Escritas – Memória descritiva.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Sugere que de forma a consolidar a malha urbana, fazer a continuação da Rua (interrompida) de Cabo Verde, ligando-a à rotunda que conecta a Avenida Cidade da Praia e a Rua 1 de junho, classificando este espaço como Tecido Urbano H1 no novo PDM. Esta alteração não afetaria os Espaços de Conservação Florestais presentes no terreno. Do mesmo modo, seria possível a conceção de uma operação de loteamento sem comprometer a continuidade da Estrutura Ecológica Municipal.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

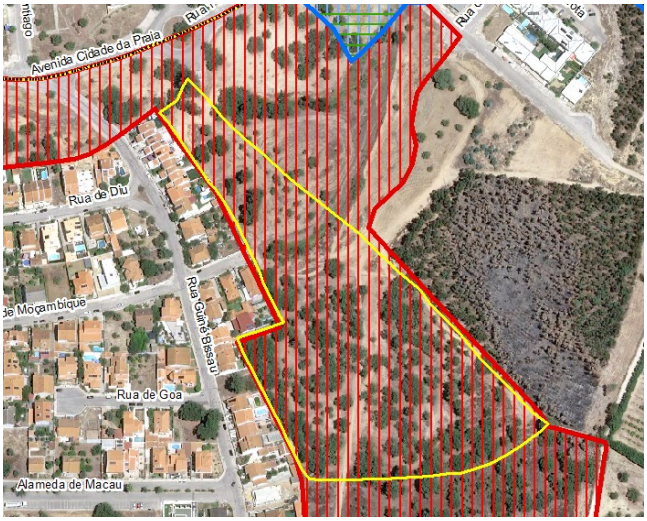
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio, (com uma área de 31029m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano, em parte como solo rústico, na Categoria\subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais\Espaços Florestais de Conservação (FC) e a restante área como solo urbano na categoria/subcategoria de Espaços Verdes Urbanos, Espaços Verdes de Proteção. O prédio integra também a Estrutura Ecológica Municipal (EEM), na tipologia de Área Vital.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamento de Sobreiros e Azinheiras;
- Infraestruturas – Coletor de Águas Residuais
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.







Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato das Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face à existência de infraestruturas nas ruas que servem o prédio em análise e à sua localização, a qual possibilita a colmatação da malha urbana que não se encontra estruturada na envolvente, pondera-se a alteração da qualificação do solo para solo urbano na categoria de Espaços Habitacionais H1 de parte do prédio, procedendo-se também à alteração da classificação do solo para solo rústico na subcategoria de Espaços Florestais de Conservação, a sul da primeira.

Esta alteração não compromete a proposta de EEM uma vez que se trata de uma área de pequena dimensão para colmatação da malha urbana, devendo a operação urbanística garantir a implementação da solução de drenagem da linha de água quer no prédio quer para jusante, através da execução de bacia de amortecimento no terreno municipal contíguo, situação que foi estudada hidraulicamente no âmbito da operação de loteamento.

A operação urbanística a implementar deve conservar tanto quanto possível os valores ecológicos preexistentes, garantir a conetividade ecológica (EEM) e a sua coexistência co o aproveitamento urbanístico das infraestruturas existentes.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	SubCategoria de Solo Urbano (Espaços Verdes de Proteção) para Espaços habitacionais de Tipo 1 (H1) e para Solo Rústico na subcategoria de Espaços Florestais de Conservação (FC).
Planta de Ordenamento nº 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Redelimitação da tipologia Areas Vitais na EEM

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P61	Localização da Pretensão: Artigo n.º 217 (31 200 m²), Secção X; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente considera que a Quinta dos Pomares, classificada como Espaços Agrícolas de Produção (AP) não serve esse propósito. Por não se inserir na Reserva Ecológica Nacional e para uma melhor reabilitação do espaço da Quinta dos Pomares, sugere a alteração da classificação para Espaços de Ocupação Turística (OT), favorecendo e possibilitando atividade turística neste espaço.

4. Antecedentes:

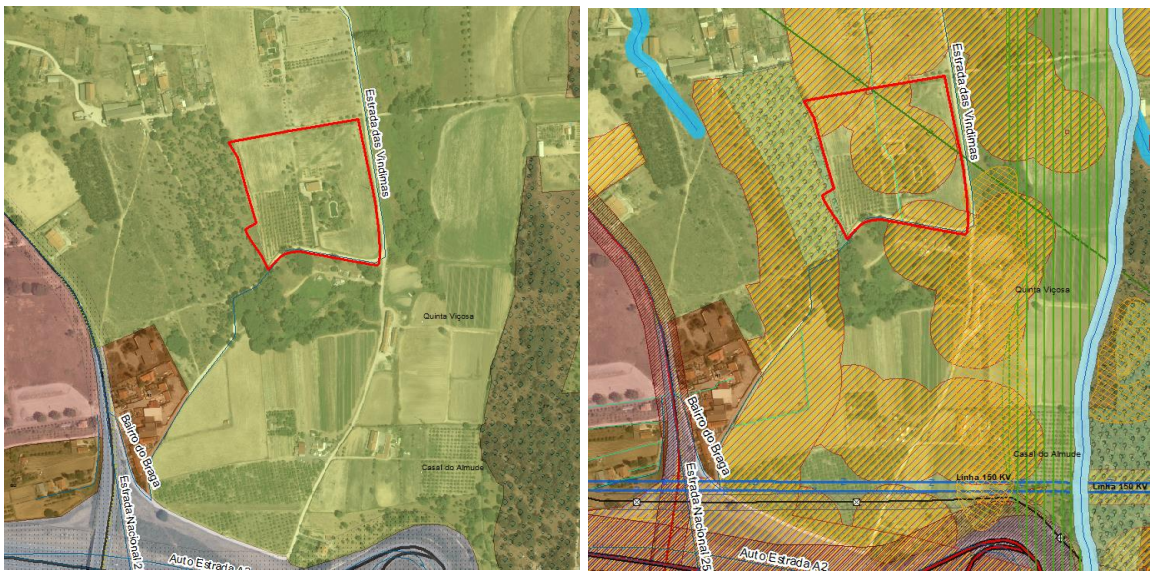
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na Categoria\subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais\Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Rede Viária Florestal;
- Infraestruturas – Rede Elétrica- Rede de Muito Alta Tensão - 400kv



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à ausência de infraestruturas considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Face ao exposto, ponderámos recusar o pedido de requalificação como Espaços de Ocupação Turística (OT), uma vez que as regras gerais dos espaços agrícolas e espaços florestais da proposta de Regulamento admitem a instalação de "empreendimentos turísticos com a tipologia expressa em cada subcategoria de solo", coadunadas com as regras específicas dos Espaços Agrícolas de Produção que admitem "obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição" em prédios "com área superior ou igual a 2,5ha (…)", como é o caso do prédio em análise (que tem 3,1 ha), sendo que "os empreendimentos turísticos podem ser do tipo empreendimento de turismo no espaço rural ou de empreendimento de turismo de habitação".

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P62	Localização da Pretensão: Artigo n.º 185 (5181m^2), Secção I; Freguesia: Pinhal novo
	Data de Entrada: 29/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Requer autorização para construção unifamiliar em terreno rústico de Edificação Dispersa Tipo 2, baseando-se no artigo 91 a 94 do PDM e considerando alguns critérios enumerados, que no seu entender contribuem para a admissibilidade de construção, nomeadamente a existência de água à porta da Câmara, energia elétrica, edificações e trânsito de autocarros em via alcatroada.

Refere ainda que parte do terreno integra área de infiltração de aquífero e que não há vegetação na faixa de gestão de combustíveis e que seria a primeira edificação existente para este contribuinte.

4. Antecedentes:

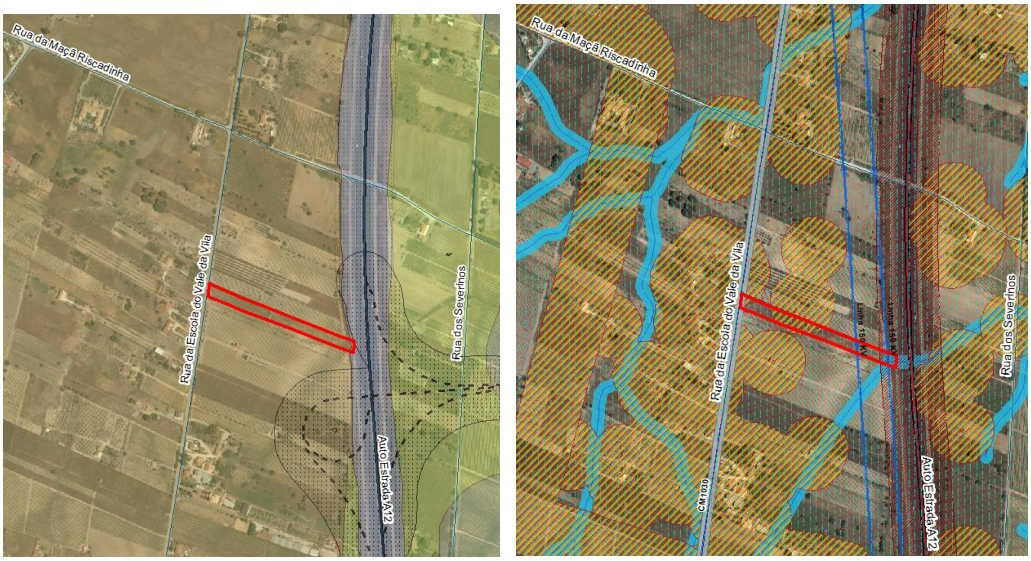
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), sendo servido por rede pública de abastecimento de água.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos- Domínio Hídrico;
- Infraestruturas – Rede Elétrica- Rede de Alta Tensão – 150 kv e servidão rodoviária da PRN2000- AE 12.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com a proposta de regulamento nas Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2) é admitida a construção uma vez que o prédio identificado cumpre os critérios para poder edificar, nomeadamente por ser servido por rede pública de abastecimento de água e ter área superior a 5000m^2, (área do prédio é de 5181m^2).

Não obstante, estando integrado em REN dever-se-á cumprir, cumulativamente as regras do seu regime jurídico, o que implica que a construção de uma habitação (1 fogo) esteja associada à existência de a uma exploração agrícola que deverá ser comprovada.

Face ao exposto, considera-se que o Plano já prevê a possibilidade de construir uma moradia no prédio identificado, desde que cumpridas as normas do Regulamento do Plano e do Regime Jurídico da REN.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P63	Localização da Pretensão: Artigo nº 81 (27.500 m^2) Secção J; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes Recursos Naturais/REN

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em

prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P64	Localização da Pretensão: Artigo n.º 41, Secção Q (124 000 m^2), Biscaia; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Certidão Comercial; Memória Descritiva; Planta das construções existentes.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende garantir a legalização da edificação existente, com licença de edificação a decorrer solicitando, para o efeito, a alteração das seguintes plantas:
1. Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos - O prédio esta classificado como Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, sem edificabilidade associada. Salienta que existe edificação construída e outra em fase de construção.
2. Planta de Reserva Ecológica Nacional – O prédio está classificado como REN, pelo que solicita a respetiva exclusão.
3. Planta da Situação Existente - O prédio está classificado como espaços descobertos ou com pouca vegetação, pelo que solicita que seja classificado como indústria, comércio e infraestruturas de produção de energia à semelhança de indústrias confinantes.
4. Planta dos Compromissos - O prédio está assinalado com o n.º 830, mas para além dos compromissos existem também outras edificações em fase de construção e de licenciamento.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo 640/10; Licença de Construção nº 16/2013; Licença de Obras de edificação nº 35/2024

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio identificado foi alvo de um processo de obras (E-640/10), do qual resultou uma Licença de Construção (16/2013) e, portanto, a sua inclusão na Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos (n.º 830). Mais recentemente, já depois da fase de elaborada a proposta de Plano e promovida a concertação com as entidades da Comissão Consultiva, deu entrada nos serviços, um novo Processo (U-2443/2024, aberto a 07/03/2024), do qual resultou a emissão de uma Licença de Obras de Urbanização para ampliação e legalização de edificações (35/2024).

O prédio (com área de 124000 m2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Outras Categorias de Solo Rústico/Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos (REG), decorrente da existência de uma licença de exploração registada pela Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre - Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico;
- Recursos Geológicos – Pedreira;
- Infraestruturas – Gasoduto.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais e Infraestruturas)

Considerando os antecedentes, a situação urbanística e o potencial interesse económico desta atividade, foi ponderada em sede de discussão pública, a classificação como solo urbano na subcategoria de Espaços de Atividades Económicas - Espaços Industriais (AE1), onde se desenvolvem atualmente atividades produtivas e consequentemente a apresentação de uma proposta de exclusão à REN (tipologia de AEIPRA), incidindo apenas nas áreas já impermeabilizadas, tendo em vista a satisfação de carências no âmbito deste tipo de atividade económica no território, tendo também potencial interesse para a realização de Operações de Gestão de Resíduos (OGR), face à sua localização, afastada dos aglomerados e de habitações e com boa acessibilidade rodoviária.



Extrato da alteração proposta da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e de condicionantes (REN-Propostas de Exclusão-C20) não aceite pelas entidades na conferência decisória.

Não obstante a ponderação municipal tendencialmente favorável para enquadramento acontece que em sede de Conferência Decisória da REN, realizada em 15 de maio de 2025, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) emitiu Parecer Desfavorável a esta proposta de exclusão à REN, propondo em termos de classificação e qualificação do solo a sua reversão para solo florestal.

Não estando associada à Conferência Decisória da REN a possibilidade de ser realizada concertação entre entidades (CMP e CCDR-LVT), não é, portanto, possível reverter o parecer emitido pela entidade, não sendo assim a pretensão apresentada passível de ser considerada favoravelmente e incorporada na proposta final do Plano, o que faz com que se mantenha a classificação da proposta apresentada à Discussão Pública.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P65	Localização da Pretensão: Artigo n.º 62 (28 250 m²), Secção: H; Vale da Vila Freguesia Pinhal Novo
	Data de Entrada:29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietário a classificação da totalidade do prédio como solo urbano, equiparando-o ao lote a sul, possibilitando um loteamento semelhante ao existente no lote atravessado pela Rua da Uva de Moscatel.

4. Antecedentes:

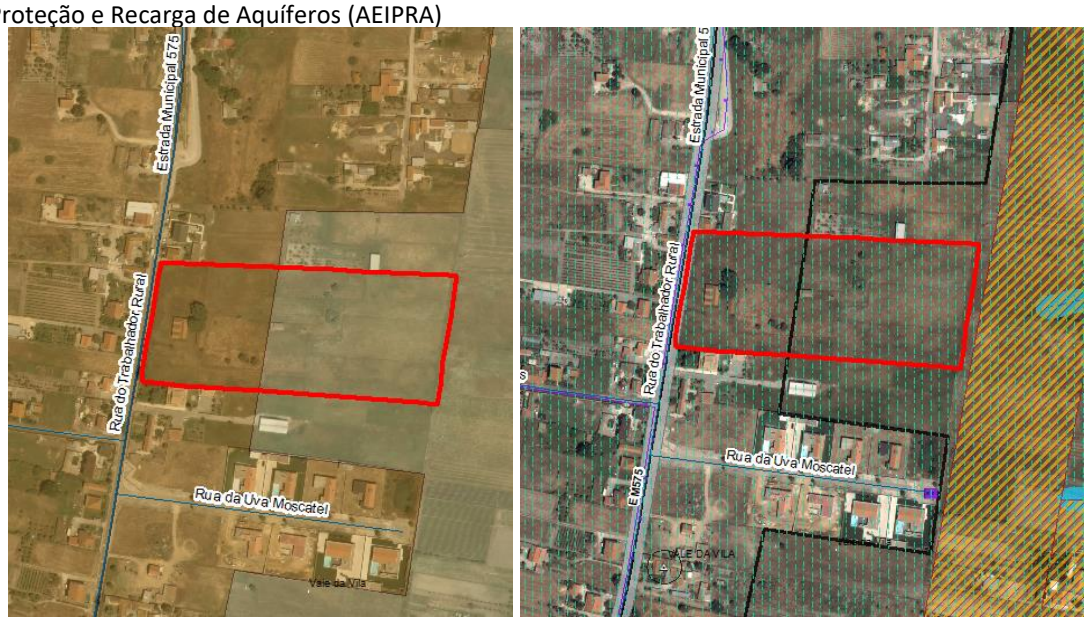
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (28 250 m²) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 2 (ED2) e solo urbano, na categoria Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

Impende sobre este prédio, a seguinte Condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP- REN; Recursos Naturais; Património Edificado, equipamentos, Infraestruturas, Atividades Perigosas

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva (CC), foi emitido Parecer Favorável à exclusão da REN (proposta C121)[1], para a tipologia AEIPRA, na parte do prédio classificado como solo urbano, que integra a categoria de Espaço Urbano de Baixa Densidade (BD).

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Sendo a redução dos "perímetros urbanos" um imperativo legal, aplicável às áreas urbanizáveis que não foram executadas durante a vigência do PDM em vigor, não pôde a revisão do Plano deixar fazer essa verificação e ajuste. Estando o prédio integrado em REN, mas por outro lado servido por redes públicas, de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, constituindo a continuação urbana da Rua do Trabalhador Rural no aglomerado da Lagoa da Palha, foi opção do Plano classificar como urbana uma faixa junto à via infraestruturada e permitir assim otimizar a utilização das referidas infraestruturas existentes.

Face ao exposto, considera-se adequada a opção de manter somente a faixa infraestruturada como urbana.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P66	Localização da Pretensão: Artigo nº 25 (1836 m^2), Secção: S; Cabanas Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada:29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial, Procuração

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietário do prédio, alteração da classificação do solo na proposta do Plano que possibilite a manutenção da "5ª moradia" existente em situação irregular (por estar implantada em área do Parque Natural da Arrábida) uma vez que a necessidade da demolição seria, na prática da sua execução, de enormes riscos para o restante conjunto habitacional edificado dado que se trata de uma estrutura única, que iria sofrer danos com tal demolição, colocando assim em causa as condições de segurança estrutural das restantes moradias mais a norte.

Refere que o licenciamento urbanístico chegou a estar permitido para o total de moradias que constituem o conjunto habitacional, facto que permitiu que a obra se realizasse até ao momento em que, mediante parecer do INCF emitido posteriormente, foi suspensa.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo E-280/00 (com Licença Especial para a conclusão de obras, válida até 14/11/2025)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 1836 m^2) identificado é classificado e qualificado no plano como solo rústico, enquadrando-o na categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos/Parque Natural Arrábida (PNA) - Áreas de Proteção Complementar do Tipo II (PCA2) e solo urbano, na categoria de Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1).

Transversalmente ao solo urbano e ao solo rústico, é classificado como Sistema Nacional de Áreas Classificadas: Rede Nacional de Áreas Protegidas - Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação (ZEC) Arrábida/Espichel.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre– Áreas Estratégicas de Infiltração, de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) e Áreas de Prevenção de Riscos Naturais - Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica dos Solos (AEREHS).
- Recursos Ecológicos: Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - ZEC Arrábida/Espichel.
- Infraestruturas- Servidão Rodoviária das Estradas PRN – EN 379



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP- REN; Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas, Atividades Perigosas

Neste prédio foram licenciadas pela Câmara Municipal 5 moradias em banda, em conformidade com o PDM em vigor. Não obstante, durante a tramitação do processo e já numa fase adiantada de edificação das 5 moradias foram identificadas incompatibilidades com o POPNA aprovado subsequentemente ao PDM, nomeadamente no limite entre a Área Não Abrangida por Regime de Proteção e a Área de Proteção Complementar do Tipo II (PCA2) confinante, situando-se a moradia mais a sul nesse limite.

A proposta de plano apresentada à Comissão Consultiva (CC) da revisão do PDM propôs a "correção" do que se considera tratar de erros materiais, e por essa via permitir-se o enquadramento de situações de meros desajustes cartográficos. Não obstante, esta e outras propostas não foram aceites pelas entidades, por introduzirem uma incompatibilidade com instrumentos em vigor (POPNA). Igualmente não foi aceite a proposta de exclusão à REN para essa mesma área, tendo sido necessário em sede de concertação proceder ao ajuste da exclusão à Área Não Abrangida por Regime de Proteção do POPNA, o que não integra a moradia edificada mais a sul.

Na fase de concertação com as entidades, foi emitido prévio Parecer Favorável à proposta reconfigurada de exclusão à REN (C11), tendo este parecer de ser validado na conferência decisória final da REN a realizar.

Durante o período de elaboração da proposta de revisão do PDM, ainda antes da apresentação formal da proposta de plano à Comissão Consultiva (CC) da revisão do PDM de Palmela foram diligenciadas diversas reuniões junto do ICNF com vista à integração desta e de outras situações semelhantes, constituindo discrepâncias entre os limites dos perímetros urbanos fixados pelo PDM (1997) e POPNA (2005). Por se tratar de matéria transversal a outros municípios abrangidos pelo POPNA, foi inclusivamente desenvolvido um documento conjunto pelos municípios de Palmela, Setúbal e Sesimbra e entregue ao ICNF, no qual se propunha a regularização e harmonização dos limites das áreas não abrangidas por regime de proteção face aos PDM. Esta e outras iniciativas não tiveram desenvolvimento efetivo, tendo o ICNF remetido a ponderação de introdução de ajustes ao POPNA em sede do processo de recondução deste a "Programa Especial". O início do procedimento de elaboração do Programa Especial do Parque Natural da Arrábida (PEPNA) foi determinado pelo Despacho n.º 3580/2017, de 27 de abril, contudo o mesmo não viria a ter seguimento subsequentemente. Só mais recentemente, pelo Despacho n.º 2066/2025, de 13 de fevereiro, foi novamente determinada a elaboração do Programa Especial do Parque Natural da Arrábida (PEPNA), não se conhecendo até ao momento mais novos desenvolvimentos.

Face ao exposto não é possível o enquadramento da moradia objeto da presente participação.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P67	Localização da Pretensão: Artigo nº 166 (135 ha), Secção: D; Freguesia União das Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada:29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Certidão Permanente do Registo Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietário do prédio aumento do índice de construção (cerca de 20 %) para viabilização de projeto de turismo rural assegurando o seu prévio financiamento. Este projeto pretende promover a economia local, gerando empregos, aumentando a procura de produtos locais e o fortalecimento de outros serviços (restaurantes, guias turísticos, etc.) contribuindo para a revitalização de áreas rurais e impedir o êxodo rural. Demonstra disponibilidade para debater esta proposta de alteração de índice com a participação de stakeholders locais, comunidade garantindo a transparência da mudança. Demonstra compromisso com o facto dos projetos que venham a ser apresentados não deixarem de sujeitar-se às competentes análises técnicas, nomeadamente em termos de impactos ambientais, de tráfego e outros, valorizando o patrimônio cultural e paisagístico da região, integrando-se harmoniosamente com as componentes de salvaguarda natural que marcam o local e cuja desconsideração apenas serviriam para a desqualificação ambiental e florestal do local com consequente desvalorização do próprio projeto turístico.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (135 ha) é classificado e qualificado no plano como solo rústico, enquadrando-o na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, subcategoria de Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Florestais de Produção (FP) e a restante área na categoria de Espaços Naturais e Paisagísticos, subcategoria de Plano de Água (PA).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre– Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Rede de Pontos de Água; Povoamento de Sobreiros e Árvores de Interesse Público (publicado no Diário da República n.º 198 II série de 24/08/1993).
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.
- Infraestruturas- Servidão Rodoviária das estradas do PRN – EN 4. E das Estradas Municipais- EM 533.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP- REN; Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; Indústrias do tipo adega e queijaria e outros estabelecimentos industriais ou logísticos diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos e centros hípicos e serviços de acolhimento e bem-estar animal.

Tendo o prédio uma área de 135ha, considerando a vocação dominantemente agrícola e/ou florestal, e sendo admitida a construção nas duas subcategorias acima referidas, nomeadamente a implantação de empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação, a proposta de plano considera-se adequada ao pretendido, tanto nos usos admitidos como no índice aplicável, tendo a área na qual não incide REN significativo potencial para edificação.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P68	Localização da Pretensão: Artigo nº 144 (44 ha), Secção: f; Freguesia União das Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada:29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Certidão Permanente do Registo Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietário do prédio aumento do índice de construção (cerca de 20 %) para viabilização de projeto de turismo rural assegurando o seu prévio financiamento. Este projeto pretende promover a economia local, gerando empregos, aumentando a procura de produtos locais e o fortalecimento de outros serviços (restaurantes, guias turísticos, etc.) contribuindo para a revitalização de áreas rurais e impedir o êxodo rural. Demonstra disponibilidade para debater esta proposta de alteração de índice com a participação de *stakeholders* locais, comunidade garantindo a transparência da mudança. Demonstra compromisso com o facto dos projetos que venham a ser apresentados não deixarem de sujeitar-se às competentes análises técnicas, nomeadamente em termos de impactos ambientais, de tráfego e outros, valorizando o patrimônio cultural e paisagístico da região, integrando-se harmoniosamente com as componentes de salvaguarda natural que marcam o local e cuja desconsideração apenas serviriam para a desqualificação ambiental e florestal do local com consequente desvalorização do próprio projeto turístico.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (44 ha) é classificado e qualificado no plano como solo rústico, enquadrando-se na categoria/subcategorias de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) e a restante área na categoria de Espaços Naturais e Paisagísticos, subcategoria de Galerias Ripícolas (GR).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC) e Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais – Reserva Agrícola Nacional (RAN); Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Rede de Pontos de Água;
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP- REN; Recursos Naturais)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e à proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e Empreendimentos de Turismo de Habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; Indústrias do tipo adega e queijaria e outros estabelecimentos industriais ou logísticos diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos, centros hípicos e serviços de acolhimento e bem-estar animal.

Tendo o prédio uma área de 44ha e não obstante o Regulamento do Plano apontar para a possibilidade de edificar em ambas as subcategorias suprarreferidas, nos Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), em virtude de estes se encontrarem nesta área do prédio totalmente afetos à tipologia de ZAC da REN, não será admitida construção por se tratar de uma tipologia de risco no âmbito do RJREN, Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto, sendo interditos quaisquer usos e ações relacionados com obras de edificação.

Por outro lado, para a área qualificada como Espaços Agrícolas de Produção (AP), que embora também se encontre afeta a solos da REN, maioritariamente na tipologia AEIPRA, os usos previstos em sede de regulamento do Plano para os AP, nomeadamente no âmbito do turismo, devem ser objeto de verificação, em termos de "usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN" e correspondente procedimento previstos no anexo II do RJREN, Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto.

Face ao exposto, sendo admitidas algumas tipologias compatíveis com o solo rústico, nomeadamente de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e Empreendimentos de Turismo de Habitação, considerando ainda a vocação dominantemente agrícola do prédio e a afetação total da área do prédio a solos da REN, considera-se adequada a proposta de Plano, ponderando-se desfavoravelmente um aumento do índice.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P69	Localização da Pretensão: Artigo nº 254 (21 ha), Secção F, Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Certidão Permanente do Registo Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietário do prédio aumento do índice de construção (cerca de 20 %) para viabilização de projeto de turismo rural assegurando o seu prévio financiamento. Este projeto pretende promover a economia local, gerando empregos, aumentando a procura de produtos locais e o fortalecimento de outros serviços (restaurantes, guias turísticos, etc.) contribuindo para a revitalização de áreas rurais e impedir o êxodo rural. Demonstra disponibilidade para debater esta proposta de alteração de índice com a participação de *stakeholders* locais, comunidade garantindo a transparência da mudança. Demonstra compromisso com o facto dos projetos que venham a ser apresentados não deixarem de sujeitar-se às competentes análises técnicas, nomeadamente em termos de impactos ambientais, de tráfego e outros, valorizando o patrimônio cultural e paisagístico da região, integrando-se harmoniosamente com as componentes de salvaguarda natural que marcam o local e cuja desconsideração apenas serviriam para a desqualificação ambiental e florestal do local com consequente desvalorização do próprio projeto turístico.

4. Antecedentes:

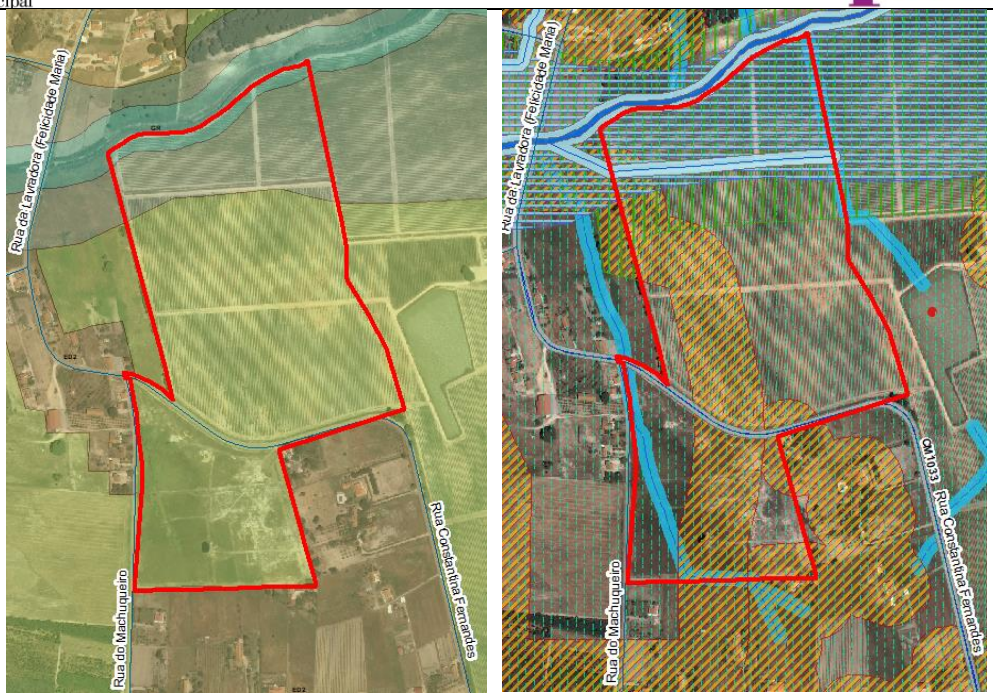
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (21 ha) é classificado e qualificado no plano como solo rústico, enquadrando-se na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) e a restante área na categoria de Espaços Naturais e Paisagísticos, subcategoria de Galerias Ripícolas (GR).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA), Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC) e Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais – Reserva Agrícola Nacional (RAN); Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico;
- Infraestruturas- Servidão rodoviária do Caminho Municipal n.º 1033 (CM1033)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e à proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e Empreendimentos de Turismo de Habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; Indústrias do tipo adega e queijaria e outros estabelecimentos industriais ou logísticos diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos e centros hípicos e serviços de acolhimento e bem-estar animal.

Tendo o prédio uma área de 21ha e não obstante o Regulamento do Plano apontar para a possibilidade de edificar em ambas as subcategorias suprarreferidas, nos Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), em virtude de estes se encontrarem nesta área do prédio maioritariamente afetos à tipologia de ZAC da REN, não será admitida construção por se tratar de uma tipologia de risco no âmbito do RJREN, Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto, sendo interditos quaisquer usos e ações relacionados com obras de edificação.

Por outro lado, para a área qualificada como Espaços Agrícolas de Produção (AP), que embora também se encontre afeta a solos da REN, maioritariamente na tipologia AEIPRA, os usos previstos em sede de regulamento do Plano para os AP, nomeadamente no âmbito do turismo, devem ser objeto de verificação, em termos de "usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN" e correspondente procedimento previstos no anexo II do RJREN, Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto.

Face ao exposto, sendo admitidas algumas tipologias compatíveis com o solo rústico, nomeadamente de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e Empreendimentos de Turismo de Habitação, considerando ainda a vocação dominantemente agrícola do prédio e a afetação total da área do prédio a solos da REN, considera-se adequada a proposta de Plano, ponderando-se desfavoravelmente um aumento do índice.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P70	Localização da Pretensão: Artigo n.º 351, Secção H Algeruz; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 29/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial;

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente adquiriu este prédio em outubro de 2023, com o objetivo de construir uma habitação unifamiliar. Uma vez que o prédio atual foi o resultado da divisão de um prédio maior, considerando a área da parcela adquirida e a dimensão mínima prevista para a classe de espaço prevista na revisão do PDM para o prédio, será completamente impossível atingir o objetivo pretendido. A requerente sugere que possa existir um regime de exceção, tendo em conta as datas do parcelamento do terreno e a aquisição do mesmo, no sentido em que seja permitida manter alguma capacidade construtiva.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: processo E-6052/2024 – Processo de licenciamento de moradia com arquitetura aprovada

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 3750 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na subcategoria Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre - Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.
Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente híbrida rural-urbano, à ausência de infraestruturas e existência de algum edificado considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área de edificação dispersa, permitindo manter a vocação natural do solo, fomentar o emparcelamento e a atividade agrícola.

Face ao solicitado, possibilidade de existir uma exceção à construção em prédios de menor dimensão, considerando que as Áreas de Edificação Dispersa se destinam predominantemente à agricultura, nomeadamente de policultura onde é admitida a edificação como complemento do uso agrícola, daí terem sido propostas áreas mínimas de prédio para admitir a construção, considera-se não existir fundamento para essa alteração ao regulamento, uma vez que se pretende que o uso agrícola seja preservado e fomentado, não sendo uma norma equitativa relativamente às aplicáveis na generalidade do Plano a outras categorias/subcategorias do solo em prédios de reduzida dimensão, podendo originar uma maior densificação indesejável e incompatível com as disposições legais que determinam que em solo rústico a construção deve ser pontual e associada à atividade agrícola.

Em conclusão, a introdução de alterações regulamentares à proposta de Plano solicitadas contrariam os princípios da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, devendo estes ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e conexas, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor, não obstante, embora considerando inviável a alteração pretendida, ressalva-se que a revisão do PDM não prejudica direitos adquiridos, nomeadamente por via de compromisso urbanístico que se encontrem válidos.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P71	Localização da Pretensão: Matriz urbana 11468-P Sesmarias das Fontainhas; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 30/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita permissão de alteração do PDM para urbanizável ou que possibilite dentro dos parâmetros legais a construção de habitação para residência própria.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Processo E-316/04- Requisição de Certidão de Localização

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado é classificado e qualificado pelo plano diretor municipal em parte como solo urbano pela subcategoria**,** Espaços Verdes de Proteção (VP) e como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços naturais e paisagísticos: Parque Natural Arrábida: - Proteção Parcial 2 (PPA2). O prédio tem frente de via infraestruturada com rede pública de abastecimento de água e esgotos.

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);- Áreas Protegidas de Âmbito Nacional - Parque Natural da Arrábida e - Rede Natura 2000- Zona Especial de Conservação- Sítio Arrábida;
- Recursos Naturais – Recursos Agrícolas e Florestais – Perigosidade de Incendio Florestal Muito Elevado



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais, Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Face ao exposto, e considerando a pretensão do requerente, procedeu-se:

- à Requalificação de parte do prédio (a norte) para espaços habitacionais de tipo H1, beneficiando da infraestruturação da via e promovendo a colmatação da estrutura urbana
- à reconfiguração da Exclusão da REN, na tipologia AEIPRA, (C10), situação que mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), considerando a fundamentação apresentada pela CMP

Em resumo, face ao exposto, considera-se viável proceder à criação de uma faixa habitacional junto à Rua António Severino de Matos acolhendo parcialmente a presente participação pública.



Extrato da alteração proposta favorável na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) da Revisão do PDMP

6. Decisão:
☐ Favorável-
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano: Espaços Verdes de Proteção para Espaços habitacionais Tipo H1
Planta de Ordenamento n.º 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Redelimitação da categoria VP, como área estruturante primária na EEM.
Planta de Condicionantes n.º2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo C

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P72	Localização da Pretensão: Artigo 10, Secção Z - Aires; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 30/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos:

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a constituição de uma serventia administrativa que permita o acesso do prédio ao arruamento mais próximo, sugerindo que a mesma seja assegurada através do prédio imediatamente adjacente a norte, identificado como E10 na Planta de Ordenamento.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável - Processo L-1547/2024 (01/07/2024)
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

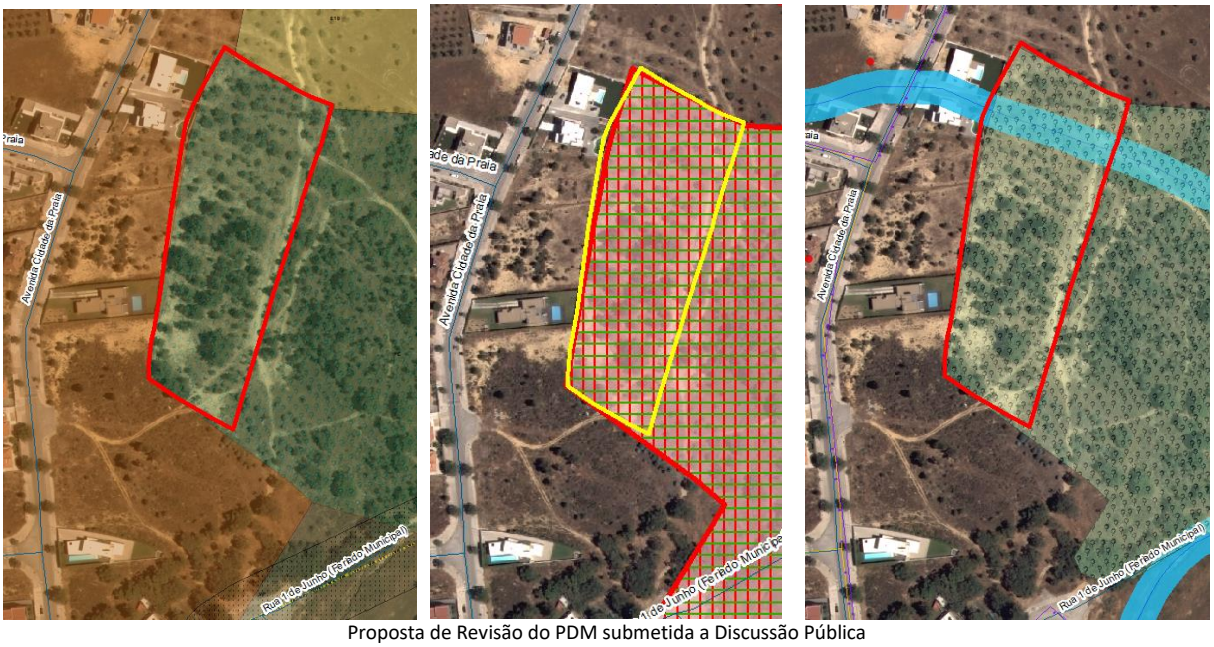
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano, como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Conservação (FC).

Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na sua totalidade, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Áreas Vitais, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Hídricos- Domínio Hídrico;
- Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamento de Sobreiros.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Para o prédio identificado foi emitido um pedido de informação prévia (PIP) com sentido favorável condicionado à constituição de serventia de passagem para acesso ao prédio, uma vez que este se encontra presentemente "encravado".

No quadro da concertação/enquadramento da proposta de plano com as entidades, decorrente do desvio de linha de água observado no terreno face à sua representação na cartografia base, considerando a folha nº454 da carta Militar à escala 1: 25 000, de 2009, cujo troço abrangido pelo loteamento L-34/99, com Alvará n.º 275 de outubro de 2004, se encontra já consolidado há vários anos, foi entretanto objeto de orientação por parte da ARH Alentejo para que pudesse ser considerado um ajuste cartográfico para jusante do referido loteamento, assentando em cartografia mais recente, à escala 1: 2000, homologada pela Direção Geral do Território em junho de 2021.



Extrato da alteração proposta na hidrografia de base (e respetivo domínio hídrico) em todas as plantas que integram a proposta de revisão do Plano e do Domínio Hídrico na Planta de Condicionantes (recursos Naturais)

No que respeita ao pedido específico apresentado nesta participação, garantir o acesso rodoviário através do prédio imediatamente confrontante a norte, trata-se de matéria fora do âmbito do Plano que deverá ser dirimido noutra sede.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☒ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Condicionantes nº 2.1.2.	Traçado da linha de água e Domínio Hídrico
Todas as plantas dos elementos fundamentais, complementares e de acompanhamento	Alteração da linha de água, considerada hidrografia de base.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P73	Localização da Pretensão, Artigo nº 11, Secção J, Várzeas; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 30/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Cópia do Cartão de Cidadão.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietário do prédio, a alteração da classificação e qualificação do solo de modo a permitir a construção de uma habitação para descendente, considerando a existência de moradias nos terrenos confinantes.
Refere que o seu terreno e o imediatamente adjacente, pela classe de espaço que lhes é atribuída, ficam sem capacidade construtiva, apesar de confinarem com estrada alcatroada, construída pela Câmara e sendo servidos por abastecimento de água da rede pública, saneamento e eletricidade, mesmo utilizando o tema da perequação.

4. Antecedentes:

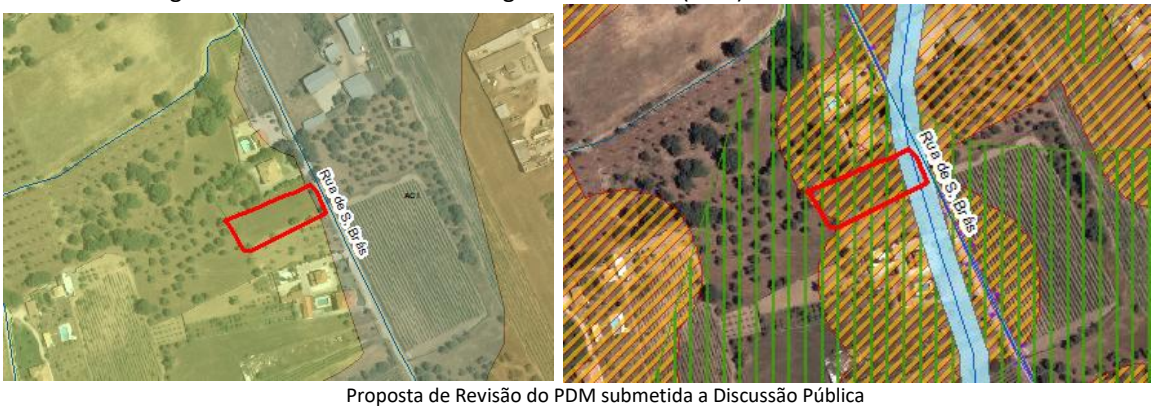
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 2360 m2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, subcategorias de Espaços Agrícolas de Produção (AP) e residualmente por Espaços Agrícolas de Conservação (AC1).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico (DH) associado a linha de água;
- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e à proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDM e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio à terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Nos Espaços Agrícolas de Produção (AP) é admitida, sem prejuízo da RAN e disposições previstas no respetivo regime jurídico, a construção em prédios com área igual ou superior a 2,5ha ou 4ha caso a edificação se destine à habitação do agricultor. Tendo o prédio identificado pelo titular, por via de Certidão Permanente do Registo Predial uma área de 2157m^2 não é permitida a construção.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais, através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à condicionante relativa à RAN, considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio Espaços Agrícola de Produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento rural.

Face ao exposto, considerando a área do prédio, a vocação dominantemente agrícola e a presença da condicionante RAN, considera-se estar adequada a proposta de plano.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P74	Localização da Pretensão, Artigo n.º 275, Secção J - Venda do Alcaide; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 30/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente afirma que não pode construir no seu prédio rústico uma vez que, apesar de ser abrangido por Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2), se encontra em "zona ecológica" (i.e. Reserva Ecológica Nacional).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 11 523 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre - Áreas Estratégicas de Infiltração, de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas - Servidão Rodoviária da Estrada Municipal nº533 (EM533-1).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Face às regras previstas no Regulamento para as Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2), considerando que o prédio é servido por rede pública de abastecimento de água e que tem 1,2ha, é admitida a construção, desde que associada a exploração agrícola, sendo a edificabilidade a mais restritiva da aplicação dos dois critérios:

- aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/ metro linear da via a que se reporta;
- aplicação da normativa constante na portaria em vigor que regulamenta os usos e ações compatíveis com a REN (Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro).

A Reserva Ecológica Nacional (REN) tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.
O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes da supracitada Portaria.

A REN do Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuem para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Tendo em consideração a importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental as exclusões em solo rústico foram criteriosas e limitadas a situações especificas e excecionais.

Em resumo, a edificabilidade é admitida em Áreas de Edificação Dispersa ED2, desde que seja observado o disposto no Regulamento do PDM e no Regime Jurídico da REN, nomeadamente a obrigatoriedade da habitação ser associada a uma exploração agrícola.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☐ Desfavorável	
☒ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P75	Localização da Pretensão: Artigo n.º 118, Secção R (184.485,57 m2) Quinta da Invejosa; Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 30/08/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração; Certidão da Empresa.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende a classificação como “Atividade Económica" da indústria/Adega Filipe Palhoça - Vinhos, Lda., Quinta da Invejosa.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processos E-562/77, E-59/84, E-362/97, E-62/01, E-3/05 (de que resultaram alvarás de construção e alvarás de utilização)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio identificado foi objeto de vários processos:

- Processo E-562/77, no qual foi emitido Alvará de Utilização (n.º 79/2010, de 29/03/2010), para ampliação de um armazém;
- Processo E-59/84, do qual resultou um Alvará de Construção (nº 452/98, de 21/10/1998) e um Alvará de Utilização (n.º 410/98, de 21/12/1998), referente a Indústria/Adega. Em 07/07/2011 foi, no âmbito do regime de exercício da atividade industrial (REAI), deferido o pedido de regularização/registo do estabelecimento industrial do Tipo 3. Em 10/03/2021 foi deferido um pedido de aditamento, ao Alvará n.º 410/98, para obras de alteração/ampliação de um edifício existente de apoio à atividade industrial;
- Processo E-362/97, que deu origem a um Alvará de Construção (n.º 204, de 18/05/1998) e a um Alvará de Utilização (n.º 122/00, de 26/04/2000), alusivo a um abrigo para cubas de fermentação;
- Processo E-62/01, com Alvará de Construção (n.º 75, de 19/02/2002) e Alvará de Utilização (n.º 340/02, de 09/10/2002), relativo a um barracão para abrigo de cubas;
- Processo E-3/05, tendo sido emitido Alvará de Construção (n-º 379, de 15/09/2005) e Alvará de Utilização (n.º 414, de 02/10/2006), para a construção de um armazém.

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Florestas/Espaços Agrícolas de Conservação (AC1).

Integra a Estrutura Ecológica Municipal (EEM), na tipologia “Corredor Estruturante Primário”, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida rede.

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico, associado às linhas de água cartografadas;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas: Servidão Rodoviária - EN 5 - PRN2000



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos das Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de
Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

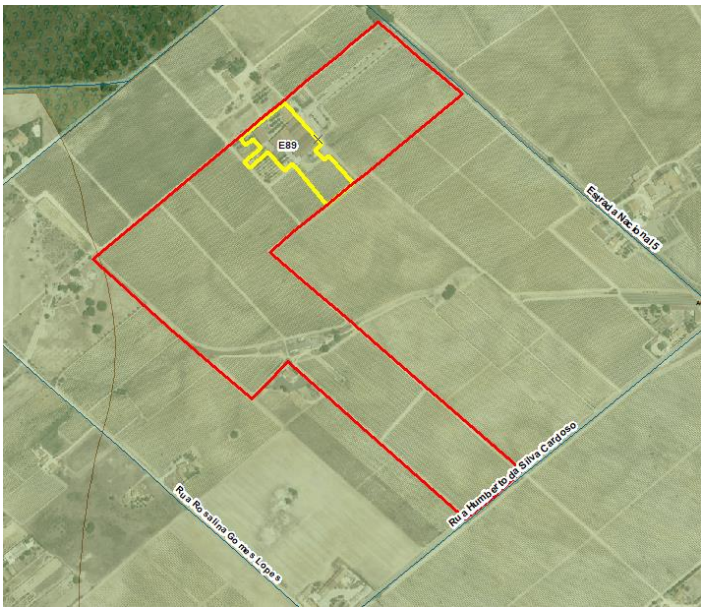
Considerando os antecedentes e a importância socioeconómico desta atividade já atualmente implantada no local há vários anos e em situação enquadrada, mas necessitando aumentar a produção, ampliar e modernizar as instalações, não colocando em causa a REM do PROT-AML e a EEM, por se tratar de uma situação pontual que não impede a constituição do corredor estruturante primário, pondera-se promover a reclassificação para solo urbano e a consequente requalificação para a subcategoria de Espaços Industriais (AE1) mas somente para a área onde já se localizam as atuais instalações da adega e de área contígua envolvente e com nexo funcional, que permita o reforço das suas atividades.



Extrato das alterações propostas na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Estrutura Ecológica Municipal e propostas de Exclusão da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

A proposta de exclusão da REN, E 89[1], mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), considerando a fundamentação apresentada pela CMP, não obstante o parecer foi desfavorável à proposta de reclassificação para solo urbano, atendendo a que a atividade em causa e a sua localização em contexto rural não cumprem os requisitos para a classificação como solo urbano, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, foi ponderada uma alteração à redação do regulamento tendo sido introduzida norma de exceção nos Espaços Agrícolas de Conservação AC1, para o enquadramento de obras de ampliação de estabelecimentos industriais de primeira transformação dos produtos agrícolas e florestais produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias, em situação legal, desde que localizadas em prédios com área superior ou igual a 10ha e onde não existam já Conjuntos Edificados de Quintas, devendo ser acautelados os seus impactos, tratamento de efluentes e a eventual necessidade de reforço das infraestruturas existentes; com um índice de construção ≤ 0,02 ac/m2 e índice de impermeabilização ≤ 0,025, aplicados à área do prédio inserida nesta categoria de espaço.



Extrato da proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Proposta de Exclusão REN após Conferência Decisória

Face ao exposto, não é atendido no Plano a classificação como atividade económica industrial. No entanto o Plano confere enquadramento à atividade existente e possibilita a sua ampliação nos termos da norma suprarreferida considerada no Regulamento.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Redelimitação do Corredor Estruturante Primário
Planta de Condicionantes n.º 2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E
Regulamento	Introdução de norma nos Espaços Agrícolas de Conservação AC1

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P76	Localização da Pretensão: Artigo nº 81 (27.500 m^2) Secção J; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 30/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Exposição; Escritura

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes Recursos Naturais/REN

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em

prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P77	Localização da Pretensão, Artigo nº 89 (73 500 m²) Secção U; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 31/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Comprovativo de Transmissões Gratuitas.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Requer a "qualificação" (i.e. classificação como solo urbano) do prédio como urbano/"urbanizável", uma vez que considera não ser possível desenvolver um projeto agrícola ou florestal no mesmo, considerando, entre outros aspetos, a existência de vários comproprietários.
Refere ainda a importância deste pedido face à crise de acesso à habitação que se vive na Área Metropolitana de Lisboa.
Menciona que existem edificações e infraestruturas (rede viária e telecomunicações) nas imediações.

4. Antecedentes:

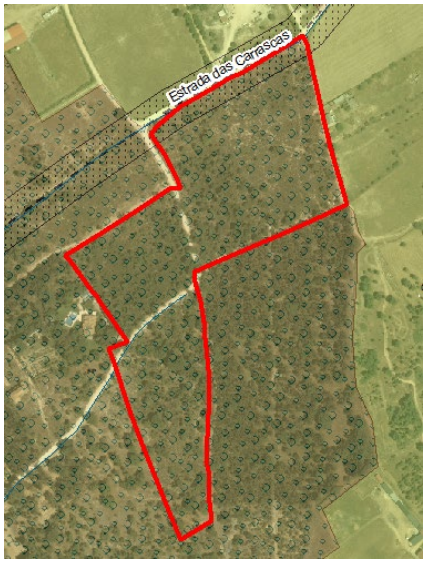
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de (73 500 m²) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria\subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais\Espaços Florestais de Produção (FP). Integra espaço canal da rede viária programada.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios- Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas- Rede Elétrica - Muito Alta Tensão >150Kv, Abastecimento de Água - Condutoras Adutoras





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

O prédio em análise tem apenas 73.500 m^2, inferior ao disposto nas regras da subcategoria (Espaços Florestais de Produção - FP), da proposta de Regulamento, que permite edificabilidade apenas em prédios de área igual ou superior a 10 ha. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão florestal e agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes classificados como FP ou Espaços Agrícolas de Produção (AP).

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art. 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao prédio identificado.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (Al. e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção florestal e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P78	Localização da Pretensão: Artigo n.º 438 (7.090 m^2), Secção 1GU; Freguesia: Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 01/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação (inclui Anexos A e B), Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a criação de norma transitória para prédios adquiridos nos doze meses anteriores à discussão pública, no sentido de manter o zonamento e as regras regulamentares do Plano Diretor Municipal em vigor.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Ficha de atendimento presencial no DAEERU/DAU (23/06/2023)- sem caráter vinculativo

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (7.090 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), na totalidade do prédio;
- Infraestruturas - Rede Rodoviária – Servidão Caminho Municipal n.º 1040 (CM1040)/ Estrada dos Espanhóis, na extrema sul do prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente híbrida rural-urbano e existência de algum edificado considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área de edificação dispersa, permitindo manter a vocação natural do solo, fomentar o emparcelamento e a atividade agrícola.

Em Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3) é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. É admitida a edificação em prédio com área igual ou superior a 1ha, em prédio servido por rede pública de abastecimento de água, sendo que este cumpre com o segundo requisito (rede pública de abastecimento de água), mas não com o primeiro (tendo apenas uma área de 7.090 m^2). Em qualquer caso, a edificabilidade não poderia, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/m (metro linear) da via a que se reporta, sendo que nas áreas integradas na REN (que é o caso deste prédio), devendo respeitar o respetivo regime edificatório.

No que concerne ao pedido de alteração regulamentar, das regras aplicáveis às Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3), no sentido da criação de uma norma transitória para prédios adquiridos nos doze meses anteriores à discussão pública, que permita manter o zonamento e as regras regulamentares do Plano Diretor Municipal em vigor, considera-se não haver fundamento para tal alteração ao regulamento, uma vez que se pretende que o uso agrícola seja preservado e fomentado, não sendo possível, no nosso entender, em prédios de reduzida dimensão originando uma densificação de construções incompatíveis com as disposições legais (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - LBPPSOTU e os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto) que determinam que em solo rústico a construção deve ser excecional e associada à atividade agrícola.

Em conclusão, a introdução de alterações regulamentares à proposta de Plano solicitadas contraria os princípios da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, devendo estes ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e conexas, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor, não obstante, considerando inviável a alteração pretendida, ressalva-se que a revisão do PDM não prejudica direitos adquiridos, nomeadamente por via de compromissos urbanísticos que se encontrem válidos.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P79	Localização da Pretensão, Artigo n.º 183 (7362,95m²), Secção I - Vale da Vila; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial, Mandato.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que seja revista a classificação da zona para seja considerada como urbana, para que seja possível construir à semelhança do que sucede nas parcelas próximas. O prédio tem frente de via pública, eletricidade e furo e a sua classificação como rústico, não é adequada uma vez que não é utilizado para esse fim, pois não possui nenhuma plantação ou vinha.

4. Antecedentes:

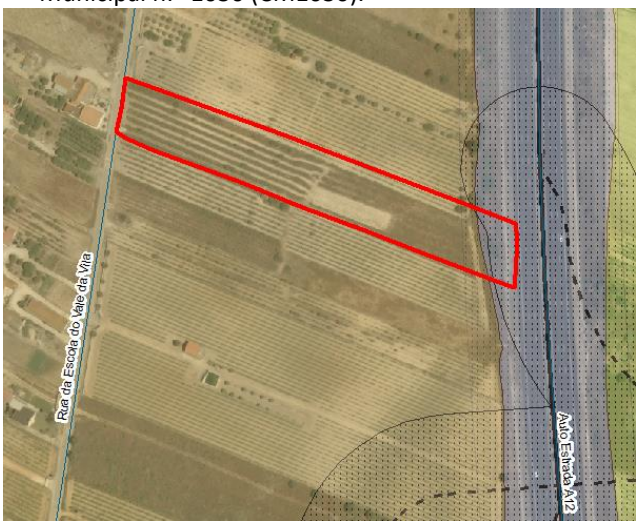
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

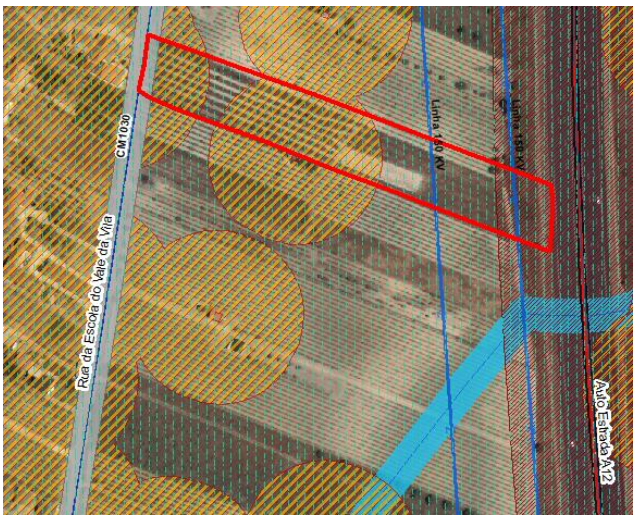
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 7362,95m²) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre - Áreas Estratégicas de Infiltração, de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas - Servidão Rodoviária das Estradas do PRN - AE (A12) e Rede de Alta Tensão (150kv) e do Caminho Municipal n.º 1030 (CM1030).





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com a proposta de regulamento nas Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2) é admitida a construção em prédios com área igual ou superior a 5000m2 se servidos por rede pública de abastecimento de água.

Tendo o prédio uma área de 7362,95m^2 e sendo servido por rede pública de abastecimento de água a construção de uma habitação é admitida, não obstante, estando integrado em REN dever-se-á cumprir, cumulativamente as regras do seu regime jurídico, o que implica que a habitação deva estar associada a uma exploração agrícola, a qual deverá ser comprovada, destinando-se a residência exclusivamente ao seu titular.

No que respeita ao pedido de classificação como solo urbano considera-se não ser viável, tendo em consideração os critérios para a delimitação de solo urbano, nomeadamente o disposto no art.º 10.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que define como solo urbano: "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação".

Conclui-se que, a construção de habitação (1 fogo), deverá observar e atender ao disposto no Regulamento deste Plano, aos usos e ações compatíveis com a REN, previstas no seu regime jurídico e pela demais legislação, aplicável às condicionantes e às servidões e restrições de utilidade pública que incidem no prédio identificado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P80	Localização da Pretensão, Artigo n.º 184 (7348m²) , Secção I (Parte) - Vale da Vila; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial, Mandato.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que seja revista a classificação da zona para seja considerada como urbana, para que seja possível construir à semelhança do que sucede nas parcelas próximas. O prédio tem frente de via pública, eletricidade e furo e a sua classificação como rústico, não é adequada uma vez que não é utilizado para esse fim, pois não possui nenhuma plantação ou vinha.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 7348 m²) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios- Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas- Servidão rodoviária das Estradas do PRN- AE (A12) e Rede De Alta Tensão (150kv) e do Caminho Municipal n.º 1030 (CM1030).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com a proposta de regulamento nas Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2) é admitida a construção em prédios com área igual ou superior a 5000m2 se servidos por rede pública de abastecimento de água.

Tendo o prédio uma área de 7348 m² e sendo servido por rede pública de abastecimento de água a construção de uma habitação é admitida, não obstante, estando integrado em REN dever-se-á cumprir, cumulativamente as regras do seu regime jurídico, o que implica que a habitação deva estar associada a uma exploração agrícola, a qual deverá ser comprovada, destinando-se a residência exclusivamente ao seu titular.

No que respeita ao pedido de classificação como solo urbano considera-se não ser viável, tendo em consideração os critérios para a delimitação de solo urbano, nomeadamente o disposto no art.º 10.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que define como solo urbano: "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação".

Conclui-se que, a construção de habitação (1 fogo), deverá observar e atender ao disposto no Regulamento deste Plano, aos usos e ações compatíveis com a REN, previstas no seu regime jurídico e pela demais legislação, aplicável às condicionantes e às servidões e restrições de utilidade pública que incidem no prédio identificado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P81	Localização da Pretensão: Artigo n.º 15 (3.040 m^2) Secção U; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial, Procuração, Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita que o prédio não seja considerado como Espaço Agrícola de Produção (AP), de forma a manterem-se os parâmetros e índices anteriormente aplicáveis, defendendo e reforçando a função agrícola e possibilitando a edificação, compatibilizando assim o seu uso habitacional e/ou no âmbito do turismo rural, de habitação ou ecoturismo, com o uso agrícola, em complementaridade com a preservação e valorização do património territorial.

4. Antecedentes:

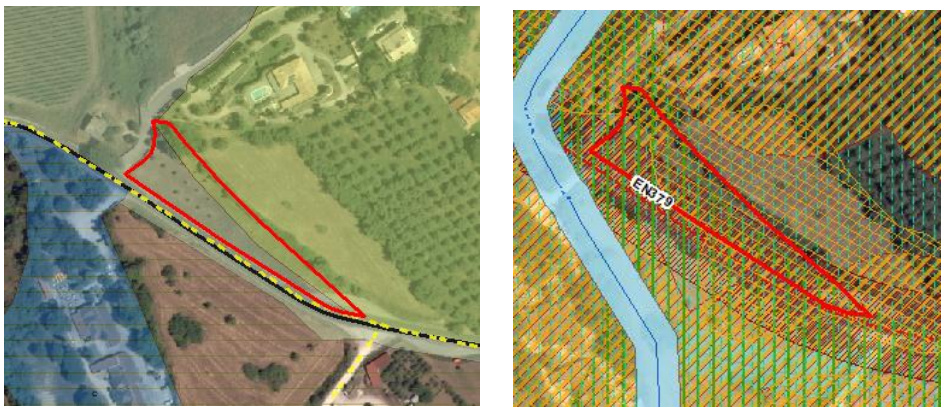
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, nas subcategorias de Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Agrícolas de Conservação (AC1).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionante/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA), na globalidade do prédio, e de Áreas de elevado risco de erosão hídrica dos solos (AEREHS), na quase totalidade do prédio.
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN; Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível
- Infraestruturas- Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional, Estrada Nacional n.º 379 (EN379).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

O prédio tem uma área inferior ao disposto na alínea a) do n.º 5 do Art.º 85 (Espaços Agrícolas de Conservação - AC1) da proposta de Regulamento, que permite edificabilidade apenas em prédios de área igual ou superior a 10 ha, tanto no caso da edificação se destinar ao uso habitacional para o agricultor titular da exploração ou a empreendimentos turísticos.

A área é igualmente inferior ao disposto na subalínea i. da alínea a) do n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção - AP), que admite edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional para o agricultor titular da exploração, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, tais como empreendimentos turísticos.

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P82	Localização da Pretensão: Artigo n.º 13 (11.360 m^2) Secção U; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial, Procuração, Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita que o prédio não seja considerado como Espaço Agrícola de Produção (AP), de forma a manterem-se os parâmetros e índices anteriormente aplicáveis, defendendo e reforçando a função agrícola e possibilitando a edificação, compatibilizando assim o seu uso habitacional e/ou no âmbito do turismo rural, de habitação ou ecoturismo, com o uso agrícola, em complementaridade com a preservação e valorização do património territorial.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA), na globalidade do prédio, e de Áreas de elevado risco de erosão hídrica dos solos (AEREHS), parcialmente, a poente.
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN) (ínfima parte do prédio) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível
- Infraestruturas- Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional, Estrada Nacional n.º 379 (EN379).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

O prédio tem uma área inferior ao disposto na subalínea i. da alínea a) do n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção - AP), que admite edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional para o agricultor titular da exploração, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, tais como empreendimentos turísticos.

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P83	Localização da Pretensão: Artigo n.º 224 secção F,; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial, Procuração

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende que sejam admitidos de acordo com preexistências morfotipológicas índices e parâmetros urbanísticos semelhantes aos existentes no PDM em vigor, viabilizando a edificação, contrariando a integração da parcela (19 250 m2) na categoria de Espaços Agrícolas de Produção, uma vez que a mesma não terá solos com elevada aptidão agrícola nem caraterísticas inerentes à prática de agricultura economicamente rentável até porque existe no mesma cerca de meia centena de sobreiros. Reforça a ideia que a proibição de construção de edificações contribuirá para a pior maneira de preservar o território, uma vez que desertifica o território e impede complementarmente a prática de agricultura. A alteração da categoria de solo e parâmetros associados permitiria compatibilizar a função agrícola e o uso habitacional e/ou de turismo rural, condição sine qua non para uma efetiva preservação e valorização do património territorial privado.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado (19 250m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).
O prédio tem frente de via parcialmente infraestruturada com rede pública de abastecimento de água.
Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes De Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Rede Elétrica (Muita Alta Tensão - 150Kv)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.
Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

O prédio tem uma área inferior ao disposto no Art.º 86.º (Espaços Agrícolas de Produção - AP), que admite edificabilidade ("obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição") apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional para o agricultor titular da exploração, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, tais como empreendimentos turísticos.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola, à existência de povoamento de sobreiros e à ausência de infraestruturas, exceto rede pública de abastecimento de água, nas proximidades, considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Face ao exposto, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento.

6. Decisão:

- ☐ Favorável-
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P84	Localização da Pretensão: Artigo n.º 224 (261 073 m²), secção F, Aires; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Memorando; Planta Síntese Loteamento.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que seja completada a malha urbanística adjacente às Ruas La Lhéngua Mirandesa e à Rua de Jávea em Aires, ampliando a área do loteamento existente alvará número 257.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: L nº34/99- Alvará nº257
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado (261 073m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP) e Espaços Florestais de Conservação (FC) e como solo urbano na subcategoria de Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1).

Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Áreas Vitais/corredores secundários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM)

A classificação de solo como urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face à existência de infraestruturas na Rua de Barcarrota e na Rua La Lhengua Mirandesa (2ª língua oficial portuguesa) e à localização da área em análise a qual possibilita a colmatação da malha urbana, nomeadamente a eliminação dos impasses existentes e a criação de uma reestruturação viária, ponderou-se alterar a classificação do solo para solo urbano na categoria de Espaços Habitacionais Tipo H1 (H1) de parte do prédio, na qual não incide a EEM.

Esta alteração não compromete a proposta da EEM uma vez que se trata de uma área de pequena dimensão para colmatação da malha urbana e que não interfere com a área vital/corredor secundário em presença.

Assim, sendo o solo infraestruturado e estando na envolvente de solo urbano considera-se acolher parcialmente a pretensão apresentada.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☐ Favorável-
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo rústico: Espaços Florestais de Produção para Categoria de solo urbano: Espaços Habitacionais H1

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P85	Localização da Pretensão: Artigo nº 147 secção U ; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Fotografias.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Discorda das regras propostas para a classe de espaço ED3 no novo regulamento do PDM, considerando-as desproporcionadas, sobretudo para terrenos legalmente constituídos com habitação existente, como é o caso da Rua das Alfaçanhas, em Palmela. Defende que impedir qualquer ampliação, mesmo mínima, nestas situações não serve os objetivos do ordenamento e contraria a lógica de aproveitamento das infraestruturas existentes. Propõe, por isso, que o regulamento distinga parcelas já habitadas, permitindo-lhes alguma flexibilidade construtiva sem comprometer os princípios de contenção e sustentabilidade territorial.

4. Antecedentes:

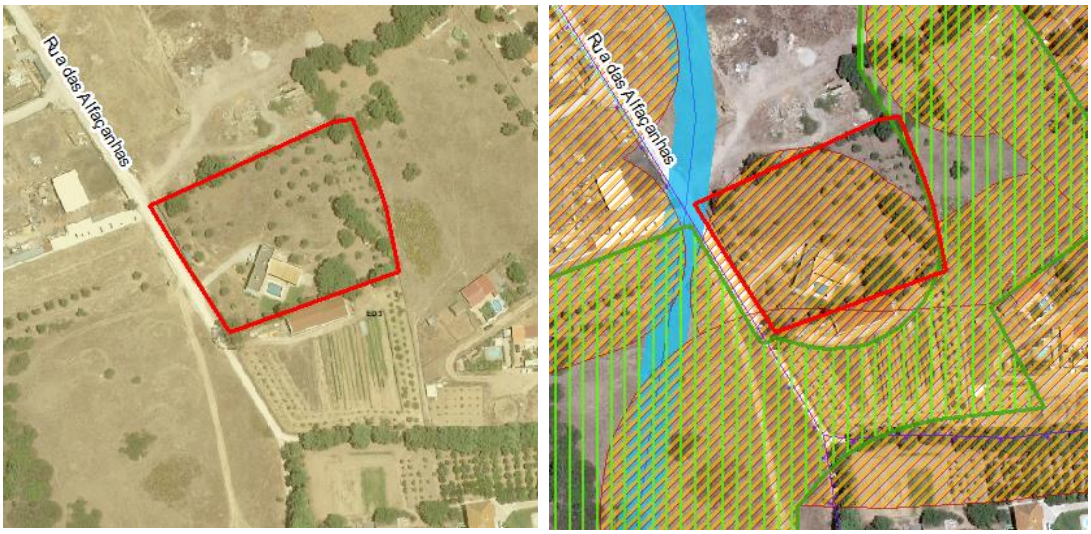
- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com uma área 8343m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa, Áreas de Edificação Dispersa ED3.

Impende sobre o prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes De Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

A classificação de solo segue o disposto na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), na qual define, no seu artigo 10º o solo rústico como aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destina, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano, devendo a construção neste solo ser restrita e em situações de exceção.

De acordo com o Decreto-regulamentar n.º 15/2015 as Áreas de Edificação Dispersa, correspondendo a espaços existentes, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, devendo ser objeto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento e infraestruturação numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características, não se pretende que exista mais edificação que a que decorre da aplicação da norma da proposta de regulamento.

Face ao exposto, considera-se que permitir mais edificabilidade em prédios já ocupados e edificados e com área inferior à fixada pelo regulamento, não se enquadra nas orientações da legislação, introduzindo uma desigualdade face às novas pretensões.

6. Decisão:

- ☐ Favorável-
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P86	Localização da Pretensão: Artigo n.º 140 secção L (33 000m^2), Lau; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Carta (Exposição)

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O Centro de Reciclagem de Palmela, SA vem manifestar a sua concordância com a proposta de revisão de Plano Diretor Municipal, nomeadamente com a proposta de ampliação da área afeta à Operação de Gestão de Resíduos (OGR).

4. Antecedentes:

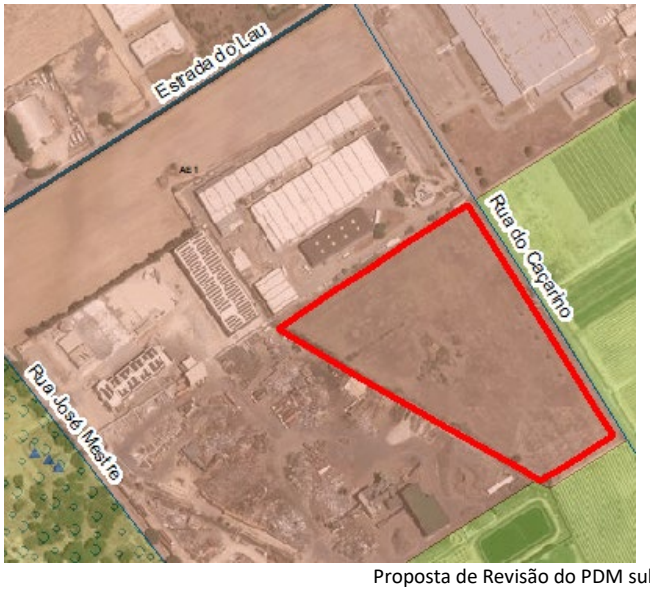
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: Processo E-2907/2014, Alvará de Construção nº68/2015 (pra o prédio adjacente onde já se desenvolve a OGR

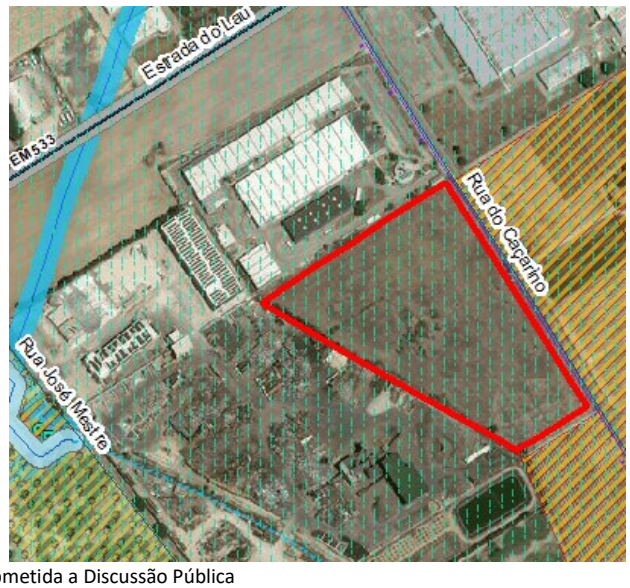
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado (33 000 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Atividades Industriais (AE1).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (**AEIPRA**);
- Infraestruturas – Coletor de Águas Residuais





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva (CC), foi emitido Parecer Favorável à exclusão da REN (proposta C111)[1], para a tipologia AEIPRA, na parte do prédio classificado como solo urbano, que integra a subcategoria de Espaços Industriais (AE1).

Em conclusão, dado que o requerente se limita a manifestar a sua concordância com a proposta de Plano, a presente participação configura uma mera observação, não implicando necessidade de reavaliação ou alteração da proposta apresentada no âmbito da revisão do PDM.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P87	Localização da Pretensão: Matriz urbana n.º 10486 (60 500 m^2), Artigos n.º 74 e 105 (79 655,6 m^2) Secção Z Portal Branco- Aires; Freguesia Palmela:
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Planta Proposta para novo estudo; Certidões Permanentes do Registo Predial, Requerimento Participação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente, na qualidade de proprietário, de dois prédios localizados em Portal Branco, Aires, apresenta a sua participação nos seguintes termos:

- Considera não existir fundamento para a oneração dos particulares com direitos sobre os terrenos identificados na participação, como seja a qualificação de uma área tão grande como "espaços verdes de uso público" (VUP), reduzindo muito significativamente a edificabilidade dos Imóveis, considerando que a principal finalidade da qualificação de "solo urbano" é a edificação;
- Propõe que seja garantida uma opção de planeamento mais equilibrada, mais equitativa, visando a acomodação de mais edificabilidade nos Imóveis em solo urbano em relação à área de desafogo;
- Considera que no atual contexto de escassez de habitação, e tendo em vista que é precisamente em solo urbano – e numa área com a configuração e o potencial destes Imóveis – que a mesma pode ser concretizada, atendendo ao potencial de procura associado e que a redução acentuada da edificabilidade dos Imóveis constitui uma perda de oportunidade de responder às necessidades habitacionais, o que não se coaduna com as pretensões subjacentes ao PDM.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: PIP

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios são classificados e qualificados pelo plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Verdes Urbanos/Espaços Verdes de Uso Público (VUP) e subcategorias de Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1) e Espaços Habitacionais de Tipo 2 (H2).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia de Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS),
- Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamento de Sobreiros;
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi emitido Parecer Favorável à exclusão da REN, na tipologia AEREHS (proposta E44).

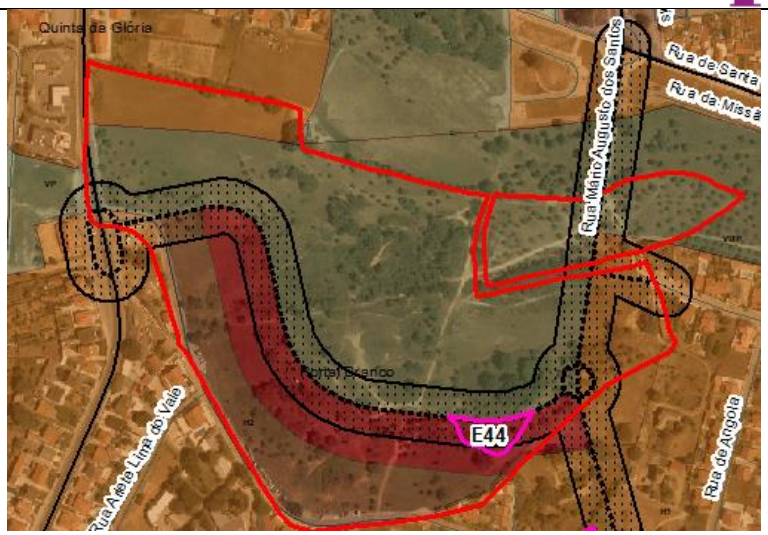


Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Estrutura Ecológica Municipal- Áreas Vitais)

O fundamento para a classificação da área em causa como “espaços verdes de uso público” (VUP) é a presença de uma “área vital” a salvaguardar, pertencente à Estrutura Ecológica Metropolitana prevista no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-LVT), ao qual o PDM tem obrigação de obedecer. Esta delimitação alargada de VUP, dada a sua relevância regional, foi devidamente concertada com a CCDR (garantindo o cumprimento do PROT-LVT), não podendo ser alterada unilateralmente pela CMP em sede de discussão pública.



Extrato das alterações propostas nas Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão-E44) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumprindo a lei, o PDM estabelece um conjunto de mecanismos perequativos que visam anular/minimizar as desigualdades que ele mesmo introduz, ao tratar de forma diferente, terrenos que à partida têm as mesmas características. Como tal, o plano prevê uma edificabilidade abstrata padrão em solo urbano, igual para todos, independentemente da qualificação do solo de cada parcela e da edificabilidade estabelecida para cada local. O que significa que os proprietários de prédios onde se preveem equipamentos, infraestruturas e espaços verdes públicos de âmbito de geral (como é o caso), terão direito à edificabilidade abstrata padrão, sendo compensados nos termos previstos no regulamento do PDM.

A redução de perímetros urbanos é um imperativo legal, que a revisão do PDMP não pode deixar de cumprir.
As edificabilidades propostas têm por base as morfologias e densidades a promover em cada zona e uma análise quantitativa sobre a dinâmica demográfica expectável.

Não está por isso em causa a prossecução dos objetivos do PDM em matéria de oferta de habitação. Desde logo porque as áreas afetas a nova construção são ainda de grande dimensão, bem superiores às que se perspetivam com necessárias. E também porque o PDM prevê a adoção de instrumentos e mecanismos para que os terrenos afetos à construção o sejam de facto, aumentando assim a oferta habitacional.

Considerando a relevância e a dimensão alargada do espaço verde de uso público proposto na zona de Portal Branco, importa que a urbanização a concretizar nos terrenos que lhe são adjacentes, cumpra dois principais objetivos:

- A criação de uma nova frente edificada, qualificada e dotada de funções centrais (restauração, comércio, serviços, etc.) ao nível do piso térreo, diretamente confrontante com o parque verde, promovendo desse modo a sua a animação e vivência.
- Que se estabeleça uma articulação entre o espaço verde público e a envolvente urbanizada preexistente, em particular ao nível do espaço público.

Atendendo a estes dois importantes objetivos e ao conteúdo da participação recebida em sede de discussão pública, o terreno em causa passa a integrar-se parcialmente na categoria de Espaço Central – Centralidade Local EC2. O que significa que a intervenção a desenvolver deverá ser concebida globalmente pelo promotor, de modo a garantir "frentes edificadas onde deverão localizar-se atividades centrais no piso térreo, diretamente confrontantes e com o seu principal

acesso a partir de praça, largo ou espaço verde público, existente ou a criar". Neste quadro, conforme previsto no regulamento do PDM, a edificabilidade a prever será aquela que, através de estudo urbanístico, comprovadamente valorize a envolvente em que a operação se insere, neste caso a presença do grande parque verde e as morfo-tipologias preexistentes. Ainda neste âmbito, o Programa de Execução e Plano de Financiamento passará a incluir uma nova ação Estratégica, denominada 3.3.2. *Criação de Parque Verde Urbano em Aires/Portal Branco*.

Em resumo, face ao exposto, ponderou-se parcialmente favorável às alterações solicitadas pelo requerente em sede da presente participação pública, tendo este enquadramento obtido Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), à proposta de exclusão E44[1], considerando a fundamentação apresentada pela CMP.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano - Espaços Habitacionais de Tipo 2 (H2) para Centralidade Local (EC2).
Planta de Condicionantes nº2.1.1. (REN e propostas de exclusão	Proposta de exclusão tipo E
Programa de Execução e Plano de Financiamento	Acção Estratégica "Criação de Parque Verde Urbano em Aires/Portal Branco."

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P88	Localização da Pretensão: Artigo nº 63, secção N (5250 m²), Brejos do Assa; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 02/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Caderneta predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietária do prédio que seja considerado como solo urbano uma vez que se encontra abrangido por saneamento urbano e esgotos instalados recentemente e tem duas frentes para estradas públicas municipais (Estrada do Montado e Rua dos Marinheiros). Refere que existem moradias e armazéns industriais em frações similares, nas proximidades.

Esta solicitação tem como objetivo assegurar a construção de habitação para descendente.

4. Antecedentes:

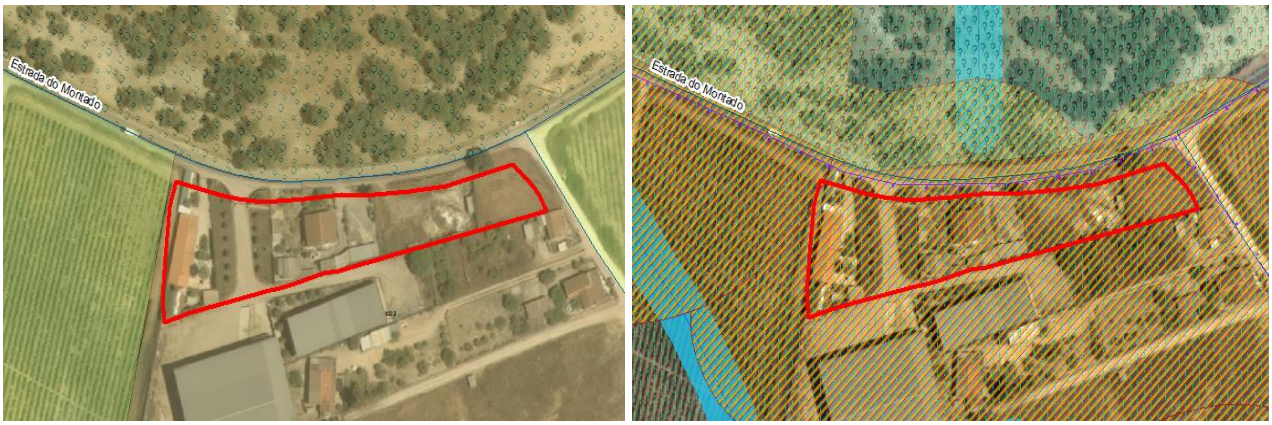
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (5250 m²) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Sendo a redução de perímetros urbanos um imperativo legal, que a revisão do PDMP não pode deixar de cumprir, e apesar da via que serve o prédio estar parcialmente infraestruturada (o emissário existente é uma infraestrutura de "rede em alta" que não permite ligações diretamente), estando a área integrada em REN e não cumprindo todos os quesitos para classificação como solo urbano, nomeadamente pela "Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação", e por outro lado, a existência de evidente descontinuidade com o aglomerado urbano de Brejos do Assa, leva a considera-se adequada a manutenção da classificação como solo rústico.

6. Decisão:

- ☐ Favorável-
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P89	Localização da Pretensão: Matriz Urbana n.º 4327 (lote 34) secção N (5028,4 m^2), Cabanas; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização - Anexo I; Certidão Permanente do Registo Predial (validade de 6 meses) - Anexo II; Caderneta Predial (validade de 12 meses) - Anexo III; Anexo IV - Certidão Registo Comercial; Anexo V - Observações Complementares.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende que seja alterada a qualificação do solo que impende sobre o seu prédio, no sentido de acautelar o uso logístico para o projeto que pretendem desenvolver, promovendo a requalificação da categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) para a subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Espaços de Atividades Logísticas (AE2).

4. Antecedentes:

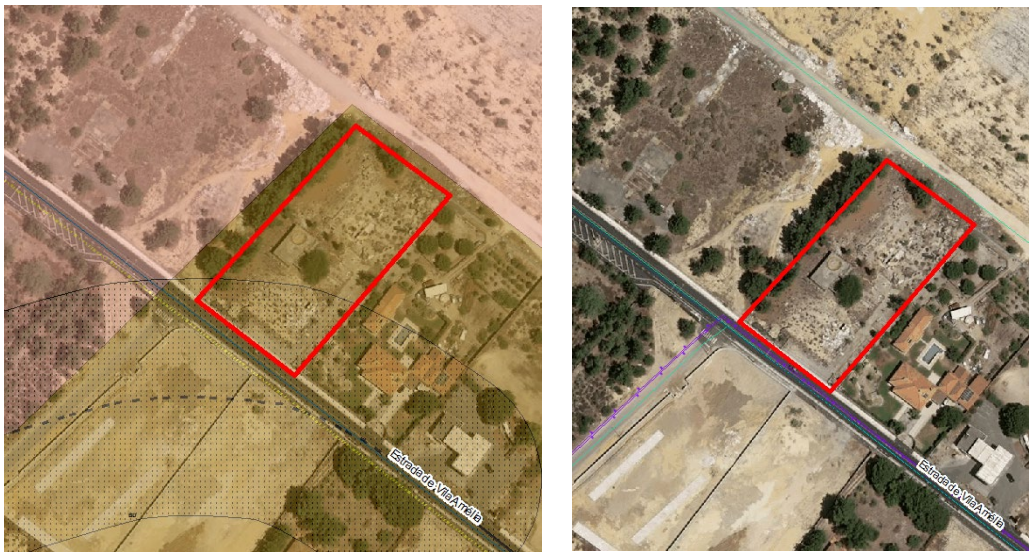
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: PIP para edifício de serviços (não entregaram os elementos solicitados pelos serviços)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado (5028,4m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano na subcategoria Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD). Integra Espaço Canal da rede viária programada.

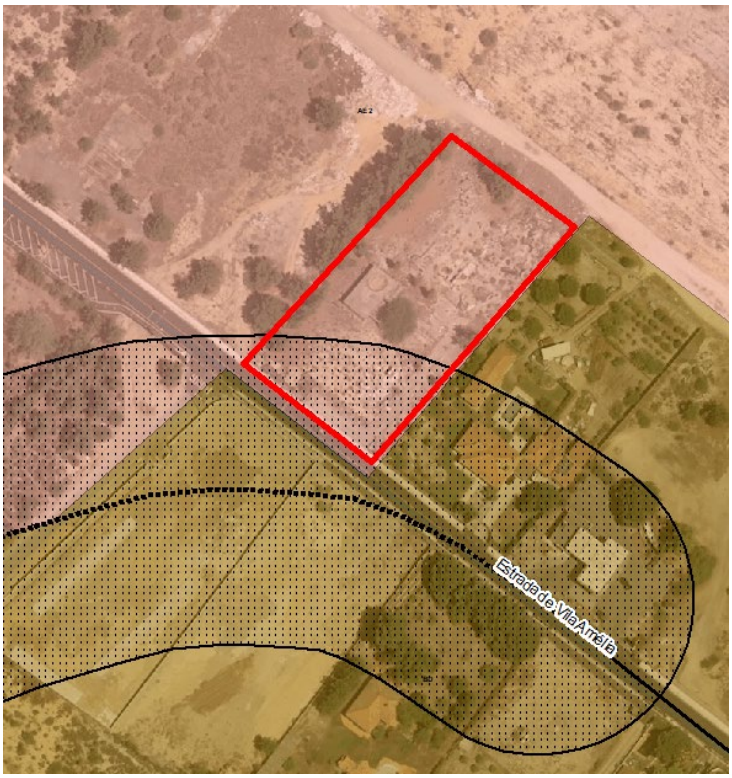
Impendem sobre este prédio a seguintes condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública:

- Infraestruturas – Coletor de Águas Residuais



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Considerando o interesse socioeconómico da atividade a desenvolver, a necessidade de reabilitação ou demolição das edificações já existentes, bem como o facto de o prédio ser ladeado, a norte, por AE2, pondera-se acolher favoravelmente a pretensão do requerente, promovendo a requalificação do prédio para referida subcategoria AE2, garantindo o cumprimento das disposições regulamentares aplicáveis e das medidas de mitigação necessárias face à condicionante identificada e à classificação acústica.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano (Espaços Urbanos de Baixa Densidade) para Solo urbano (Espaços de Atividades Económicas- Atividades Logísticas (AE2)).

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P90	Localização da Pretensão: Artigo Matricial n.º 4605 (4100 m^2); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Requerem alteração ou revisão da classificação do solo de rústico para urbano, no sentido de permitir edificar para uso residencial.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado (4100 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa/Áreas de Edificação Dispersa do tipo 2 (ED2).

O plano não identifica quaisquer condicionantes\servidões e restrições de utilidade pública sobre o prédio em análise.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

Em Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola.

Considerando as regras das Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 2 é admitida a edificação em prédio com área igual ou superior a 0,5ha, quando legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDM, quando servido por rede pública de abastecimento de água, sendo que este cumpre com o segundo requisito (rede pública de abastecimento de água), mas não com o primeiro (tendo apenas uma área de 4.100 m^2). Em qualquer caso, a edificabilidade não poderia ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/m (metro linear) da via a que se reporta.

A classificação de solo urbano está sujeita ao disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação". Para que tal se verifique, deve cumprir cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao caso em apreço.

Assim, a pretensão apresentada contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple a solicitação do requerente. Destaca-se, ainda, que a qualificação como ED2 incide igualmente sobre os prédios adjacentes, a sul e a poente, os quais apresentam uma ocupação do solo similar.

6. **Decisão**:

- ☐ Favorável-
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. **Documentos a alterar**: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P91	Localização da Pretensão: Artigo nº 2 secção I (69 000m²); Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Refere os antecedentes urbanísticos e o processo em tramitação de construção dum complexo desportivo e centro de estágios, que justificariam outra classificação de solo na proposta de revisão do plano, em vez de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2).

O prédio é nesta proposta integrado na REN Municipal. Questionam esta classificação até porque os critérios da máxima infiltração já teriam sido considerados no PDM anterior, e não incluíam esta zona. Só pareceria fazer sentido, havendo a intenção da criação do habitualmente chamado pulmão verde em toda esta zona, entre a área urbana de Pinhal Novo e a de Poceirão, basicamente tudo classificado como REN.

Refere que nesta proposta também não existe nenhuma referência ao projeto em causa, no capítulo dos compromissos.

Solicita assim, que face aos antecedentes e ao tempo decorrido que o terreno seja desclassificado dos solos da REN e que possam concluir o licenciamento do empreendimento desportivo, que destacam não existir nenhum semelhante ao proposto desde o início do processo que foi em 2016 e que se acentuou em cerca de 2019.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável: E 6430/2016; Licenciamento de complexo desportivo
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado (69 000m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa/Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico;
- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A REN criada pelo Decreto-Lei n.º 321/83, de 5 de julho foi alterada em 2008 pelo Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de agosto e novamente em 2019 pelo Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto, destas alterações resultaram na reformulação de tipologias e um aprofundamento dos critérios de delimitação deste regime, sobre a qual a REN do Município de Palmela assentou, estando assim, em conformidade com as Orientações Estratégicas de Âmbito Nacional e Regional (OENR) definidas na Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, daí resultando diferenças entre a REN delimitada e aprovada em 1996 no quadro do PDM em vigor (1997) e a atual proposta.

Relativamente à classificação de solo, seguiu o disposto na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU) e cumpriu cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que face à vocação dominantemente agrícola do prédio e da envolvente se propôs a qualificação como Áreas de Edificação Dispersa.

Não obstante, existindo um Pedido de Informação Prévia (PIP) favorável, que gerou compromisso urbanístico válido e é constitutivo de direitos para o seu titular nos termos e prazo determinado pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) consequentemente, a revisão do PDM, não prejudicará esses direitos com a sua entrada em vigor.

Face ao exposto considera-se que a presente participação pública não reúne as condições necessárias para ser aceite.

6. Decisão:

- ☐ Favorável-
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: Alterações:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P92	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 9813 (416 m^2); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita uma certidão com a capacidade edificatória do prédio.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

Informa-se que o prédio identificado se encontra numa área classificada e qualificada pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), aplicando-se em matéria urbanística o disposto nos artigos do Regulamento da categoria/subcategoria mencionadas, assim como de parâmetros de estacionamento e demais normas supervenientes.

Impende sobre o prédio identificado a seguinte condicionante\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Infraestruturas - Drenagem de Águas Residuais - Coletor de Águas Residuais.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

No que concerne à solicitação concreta do requerente, informa-se que a emissão de uma certidão da capacidade edificatória de um prédio/parcela, só é possível, quando um plano se encontre aprovado, publicado e em vigor, o que não é o presente caso, uma vez que o processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) se encontra em tramitação, ainda que próximo da sua conclusão.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☒ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P93

Localização da Pretensão: Artigo n.º 81 (27.500 m²) Secção J; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 30/08/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes Recursos Naturais/REN

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas

de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P94	Localização da Pretensão: Artigo Urbano – Matriz n.º 19370, Corredoura; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Habilitação de Herdeiros; Parecer Departamento Urbanístico

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicitam, na qualidade de proprietários do prédio identificado, com uma área de 11663,00 m^2 a sua manutenção da classificação como solo urbano.

Referem que o prédio tem no PDM atual, uma capacidade construtiva de 2352,00m^2 de área bruta de construção, sendo a implantação de 11 76,00m^2 (Baixa Densidade - B2C 1 O Fogos p/ha com 2 pisos.) e que procedem ao pagamento de IMI como urbano, desde há 4 anos, evidenciando ainda existência de construções, quer habitacionais, quer para outros fins nas propriedades adjacentes, assim como a existência de um caminho de acesso que permite o acesso ao prédio em causa.

Concluem a reclamação com o fato da proposta de revisão colocar em causa expetativas legitimamente fundadas e de constituir flagrante violação do direito de propriedade.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 11 760 m^2) é classificado e qualificado na revisão do Plano como solo rústico, enquadrando-se na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e Proteção de Aquíferos (AEIPRA);
- Património Classificado - Zona Especial de Proteção Conjunta do Castelo de Palmela, da Igreja de Santiago e do Pelourinho, Portaria n.º 62/2010, DR, 2.ª Série, n.º 12, de 19-01-2010.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP- Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A REN foi criada pelo Decreto-Lei n.º 321/83, de 5 de julho foi alterada em 2008 pelo Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de agosto e novamente em 2019 pelo Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto, destas alterações resultaram na reformulação de tipologias e alteração metodológica dos critérios de delimitação deste regime, na qual a REN do Município de Palmela assentou, estando assim, em conformidade com as Orientações Estratégicas de Âmbito Nacional e Regional (OENR) definidas na Portaria n.º 336/2019 de 26 de setembro.

No que diz respeito à classificação de solo, a classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Sendo a redução de perímetros urbanos um imperativo legal, que a revisão do PDM não pode deixar de cumprir, procedeu-se à classificação do solo como urbano das áreas dos perímetros já edificadas e infraestruturadas, classificando as restantes áreas, as que não foram edificadas e infraestruturadas durante a vigência do PDM de 1997, como solo rústico.

Importa esclarecer que a proposta de revisão do Plano não coloca em causa o direito de propriedade, sendo este distinto do direito de edificar. Por outro lado, o Plano não prejudica direitos adquiridos que se encontrem titulados por compromisso urbanístico válido.

Face ao exposto e ponderadas as condições atuais, considera-se que a presente participação pública não possui enquadramento uma vez que não é servida por infraestruturas, não permite a continuidade da malha urbana existente e não cumpre os critérios de classificação do solo como urbano.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P95	Localização da Pretensão, Artigo n.º 12 Secção J, Várzeas; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita uma alteração da classificação e qualificação do solo, no sentido de edificar uma habitação unifamiliar .

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 2080 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, subcategorias de Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Agrícolas de Conservação (AC1).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível:



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito

turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Nos espaços agrícolas de produção é admitida, sem prejuízo da RAN, a construção em prédios com área igual ou superior a 2,5ha ou 4ha casa a edificação se destine à habitação do agricultor, tendo o prédio uma área de 2080 m^2 não é permitida a construção.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e a condicionante de RAN considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Face ao exposto, considerando a área do prédio, a vocação dominantemente agrícola e a presença da condicionante RAN, considera-se adequada a proposta de plano.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO-

1. Identificação da Participação:

P96	Localização da Pretensão: A: Artigo nº 10 secção G (17 440 m^2) e B: Artigo nº 448 secção G (30 770 m^2) Venda do Alcaide; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Plantas Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietário dos prédios, que seja revista a solução proposta e que a aproxime da anterior, na qual pertencendo às áreas de expansão de baixa densidade B1 e B2, poderia construir 4 fogos e 10 fogos por hectare, com índice de construção 0,15 e 0,25 respetivamente.
Na classe proposta o requerente sente-se lesado, pois fica impedido de fazer qualquer divisão no terreno, com a agravante de integrar a REN, o que obriga a parecer obrigatório da CCDRLVT.
Esta proposta de PDM vem em contraciclo com o DL 10/2024 de 8 de janeiro que foi publicado com a intenção de fomentar a habitação e aligeirar os licenciamentos.

Refere que tomou conhecimento que as áreas urbanas do concelho foram reduzidas em cerca de 50% e que os seus prédios foram afetados por essa redução, uma vez que faziam parte da área urbana do Pinhal Novo, contrariando a atual procura para construção. Não havendo habitação e as pessoas não estarem vocacionadas para a agricultura, possivelmente a maior parte dos terrenos ficarão ao abandono ou com a implantação de alguns clandestinos. Pretende que a solução proposta se aproxime da anterior.

Discorda do período definido para a discussão pública, por coincidir com período de férias.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios mencionados (A= 17 440 m^2) e (B= 30 770 m^2) são classificados e qualificados pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa/Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

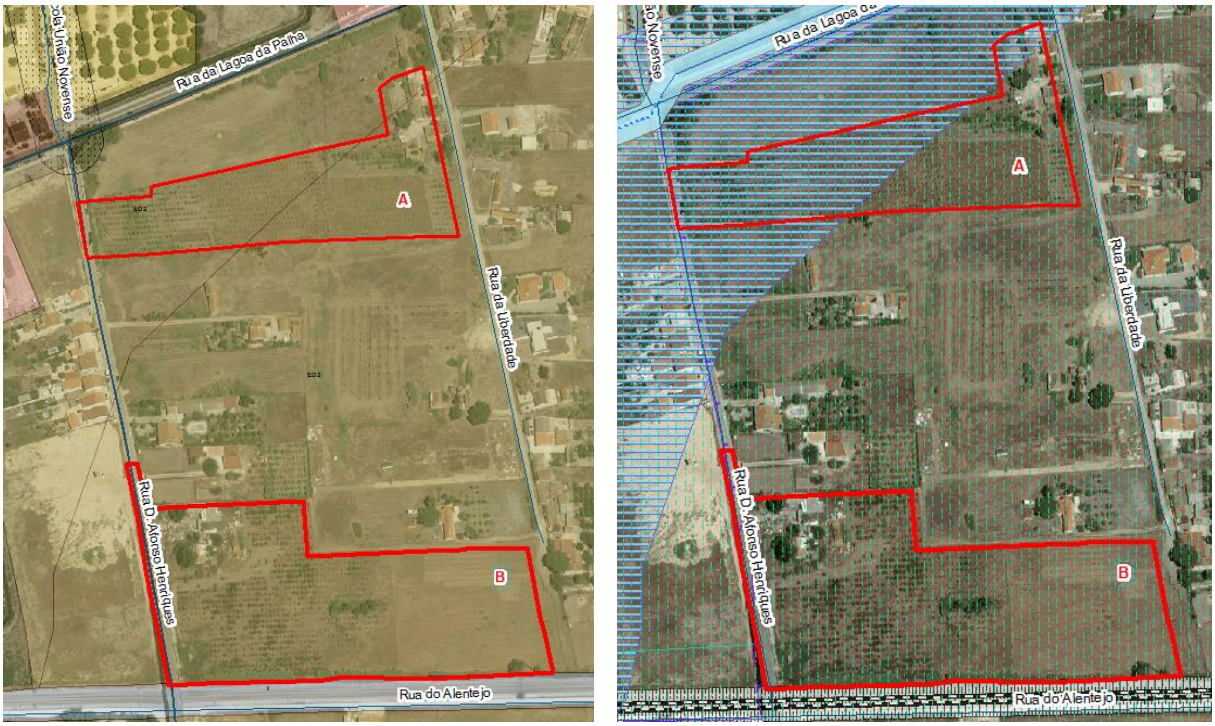
Impendem sobre as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

Sobre o prédio A:

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) e Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC).

Sobre o prédio B:

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Infraestruturas – Coletor de Águas Residuais.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN ; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo como urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Sendo a redução de perímetros urbanos um imperativo legal, que a revisão do PDM não pode deixar de cumprir, procedeu-se à classificação do solo como urbano das áreas desses perímetros urbanos já edificadas e infraestruturadas, de colmatação urbana e de fecho de malha, classificando as restantes áreas, maioritariamente com estatuto de Espaços Urbanizáveis/Áreas de Expansão no PDM (1997) que não foram edificadas e infraestruturadas durante a vigência do PDM em vigor (1997), como solo rústico.

De acordo com a proposta de revisão do PDM ambos os prédios têm capacidade construtiva desde que cumpram as regras do regime da REN, Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

Face ao exposto, considera-se não existir justificação nem enquadramento legal para a manutenção dos prédios como solo urbano.

Importa por fim justificar que durante o período de discussão pública que entre 5 de julho e 6 de setembro de 2024, os serviços estiveram disponíveis para esclarecimentos a quem se dirigiu aos mesmos, quer por via telefónica, com possível agendamento de atendimento técnico e também presencialmente, nos Serviços do Atendimento Municipal, no qual se encontravam disponíveis para consulta todos os documentos da proposta de Plano, existindo a possibilidade de ser solicitado na hora a presença de um técnico no local. De resto vários cidadãos foram atendidos segundo estes dois canais de contacto e na medida do possível foram esclarecidos.

6. Decisão:

- ☐ Favorável-
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO-

1. Identificação da Participação:

P97	Localização da Pretensão: A: Artigo n.º 184 secção I (7550m^2), Algeruz; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Plantas de Localização; Caderneta Predial; Imagem (Rua Valeria Miranda Jones); Imagem (Quinta estabelecida);

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclama a perda de direitos e capacidade construtiva e solicita a alteração da classe de espaço proposta de Espaços Agrícolas de Produção para Edificação Dispersa de Tipo 2, considerando a existência de arruamentos e infraestruturas ou que área mínima do prédio para a categoria AP nas Areias Gordas seja revista para viabilizar edificações nas parcelas agrícolas existentes, considerando que não se incluem na RAN, por não possuir área suficiente segundo o proposto no regulamento para edificar e que a divisão foi consequência de herança/partilhas, não sendo possível agora o seu emparcelamento.
Também refere que no PDM em vigor não apresenta solos do Regime RAN nem REN e que na proposta de revisão integra a REN.
Solicita a correção das situações mencionadas uma vez que pretende ter uma exploração agrícola e residir no local.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio em análise (com uma área de 7550m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes De Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas - Servidão Rodoviária das Estradas Municipais - EM 533-1 e Vértice Geodésico Areias Gordas.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei

de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

No que diz respeito às áreas mínimas definidas para a ocupação no solo rústico tiveram como base a unidade mínima de cultura, alterada e publicada pela portaria n.º 19/2019 de 15 de janeiro, e que define, no seu anexo II, para o Município de Palmela a área de 2,5ha como a unidade de cultura de regadio e 48ha para os terrenos de sequeiro e floresta. Deste modo, pretende-se fomentar o emparcelamento e criar melhores condições para o desenvolvimento das atividades agrícolas e florestais, de modo compatível com a sua gestão sustentável nos domínios económico, social e ambiental, através da intervenção na configuração, dimensão, qualificação e utilização produtiva das parcelas e prédios rústicos.

Face aos resultados do estudo que não identificou esta área (e prédio) como periurbana, tendo em conta a vocação eminentemente agrícola e o facto das infraestruturas serem muito insipientes ou praticamente inexistentes, bem como a afetação à REN, considera-se ser adequado que o prédio se integre em Espaços Agrícola de Produção (AP), permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento rural. Considera-se, por isso, não existir fundamento para a aceitação da alteração da qualificação do solo rústico.

6. Decisão:

- ☐ Favorável-
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO-

1. Identificação da Participação:

P98	Localização da Pretensão: A: Artigo n.º 187 secção I (7650m^2), Algeruz; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Plantas de Localização; Caderneta Predial; Imagem (Quinta estabelecida

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclama a perda de direitos e capacidade construtiva e solicita a alteração da classe de espaço proposta de Espaços Agrícolas de Produção para Edificação Dispersa de Tipo 2, considerando a existência de arruamentos s e infraestruturas ou que área mínima do prédio para a categoria AP nas Areias Gordas seja revista para viabilizar edificações nas parcelas agrícolas existentes, considerando que não se incluem na RAN, por não possuir área suficiente segundo o proposto no regulamento para edificar e que a divisão foi consequência de herança/partilhas, não sendo possível agora o seu emparcelamento.
Também refere que no PDM Em Vigor não apresenta solos do Regime RAN nem REN e que na proposta de revisão integra a REN.
Solicita a correção das situações mencionadas uma vez que pretende ter uma exploração agrícola e residir no local.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Proc.º 721/2012 (Informação CM para Avaliação Geral de Prédios Urbanos IMI)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio em análise (com uma área de 7650m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes De Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível Infraestruturas-



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo que não identificou esta área (e prédio) como periurbana, tendo em conta a vocação eminentemente agrícola e o facto das infraestruturas serem muito insipientes ou praticamente inexistentes, bem como a afetação à REN, considera-se ser adequado que o prédio se integre em Espaços Agrícola de Produção (AP), permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento rural. Considera-se, por isso, não existir fundamento para a aceitação da alteração da qualificação do solo rústico.

6. Decisão:

- ☐ Favorável-
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P99	Localização da Pretensão: Artigo nº 371 (36.372 m²) Secção: F; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 03/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a reclassificação da área do prédio abrangida por solo rústico, para solo urbano, considerando que tem três frentes confrontantes como solo urbano

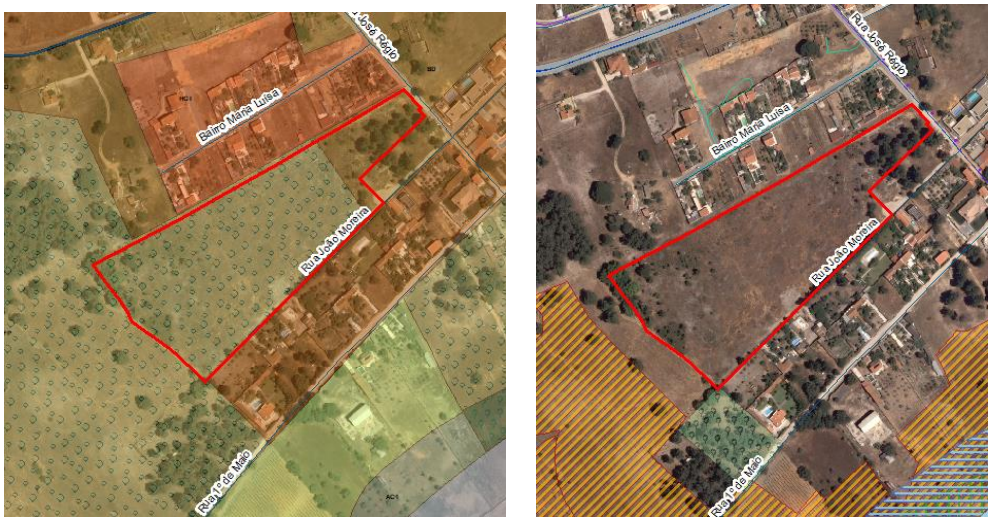
4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD), na parte nascente; e como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP), na restante área.

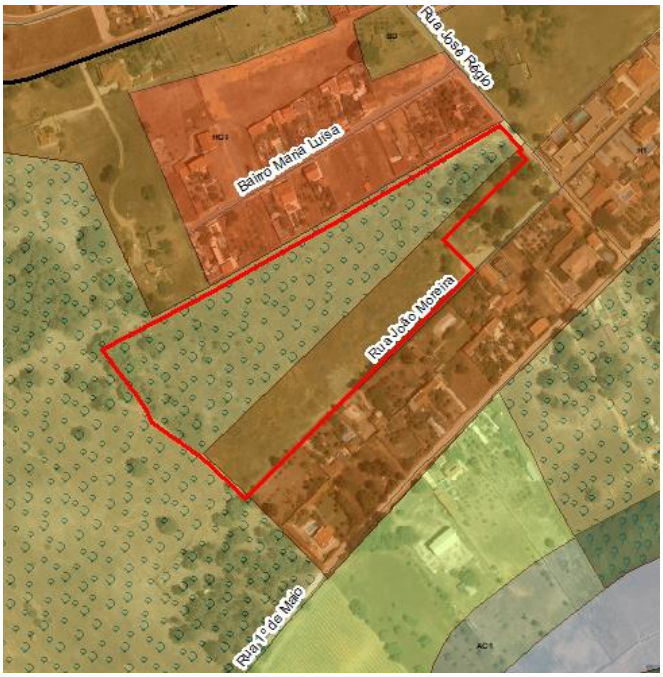
Não impendem sobre este prédio quaisquer condicionantes.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Considerando as infraestruturas existentes (o prédio é servido por rede pública de abastecimento de água, a nascente e sul, e por rede de saneamento básico, a nascente), bem como a dinâmica urbanística e demográfica do aglomerado de Lagoinha, Olhos de Água e Vale de Touros, pondera-se proceder a uma reconfiguração das áreas abrangidas por solo urbano e por solo rústico no prédio, procedendo a uma reclassificação parcial da área de FP, numa faixa de cerca de 40

metros ao longo da Rua João Moreira, para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) e à reclassificação da área anteriormente proposta como BD para FP.



Extrato da alteração propostas na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Em conclusão, considera-se adequada uma alteração ao plano que contemple, de forma parcial, a solicitação do requerente, de mudança de parte do solo classificado como rústico (em FP), para solo urbano (em BD), nomeadamente porque permite rentabilizar a infraestrutura já existente e corresponde ao modelo de ordenamento preconizado para o aglomerado de Lagoinha, Olhos de Água e Vale de Touros, conducente à sua consolidação urbanístico-funcional. Por outro lado, a configuração dada agora à área abrangida por FP, corresponde a uma maior harmonização entre usos urbanos e usos rurais, favorecendo a manutenção das áreas já arborizadas e a procura de uma maior sustentabilidade.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Subcategoria de Solo Rústico (Espaços Florestais de Produção) para categoria de Solo Urbano (Espaços Urbanos de Baixa Densidade), numa faixa de cerca de 40 metros ao longo da Rua João Moreira; Categoria de Solo Urbano (Espaços Urbanos de Baixa Densidade) para subcategoria de Solo Rústico (Espaços Florestais de Produção)

FICHA DE PONDERAÇÃO-

1. Identificação da Participação:

P100	Localização da Pretensão: Artigo n.º 33 secção E (5500m2) Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Certidão de Habilitação de Herdeiro;

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

É contestada a qualificação do solo como Espaços Agrícolas de Produção, expondo algumas condições do prédio que no seu entender relevam para uma outra qualificação do solo, tais como não possuir vinha, pomar ou qualquer exploração agrícola ativa.

4. Antecedentes:

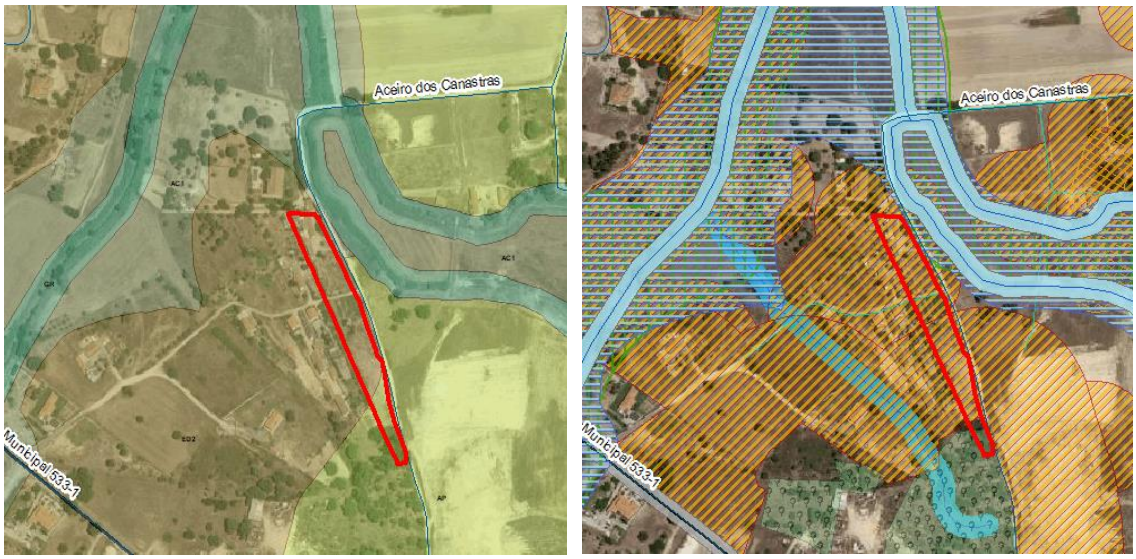
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio em análise (com uma área de 5500m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria Áreas de Edificação Dispersa de tipo 2 (ED2) e na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes De Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível Infraestruturas e Povoamento de Sobreiros.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

De acordo com a proposta de plano o prédio encontra-se integrado na sua maioria em Áreas de Edificação Dispersa tipo 2 (ED2) nas quais, de acordo com o Art.º 96º do regulamento é admitida a construção em prédios com área igual ou superior a 5000m^2 desde que servidos por rede pública de abastecimento de água.

Considera-se que o plano responde às questões suscitadas uma vez que o prédio só é abrangido por Espaços Agrícolas de Produção numa muito reduzida área a sul que faz parte de uma área com outras caraterísticas, reconhecendo-se na maior parte da área do prédio uma ocupação hibrida rural-urbano, na qual pode coexistir edificação e atividades agrícolas, de acordo com o disposto no regulamento do plano e em consonância com as condicionantes identificadas e existentes.

6. Decisão:

- ☐ Favorável-
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☒ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P101	Localização da Pretensão: Artigo 6.º, Secção I; Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do registo Predial; Caderneta Predial; Reclamação; Direito à Informação (art.º 110º do RJUE), de 2 julho 2019; Relatório de Avaliação Imobiliária.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Contesta a classificação proposta na revisão do PDM por considerar que ao abrigo da alínea c) do n.º 3 do Artigo 89º - Discussão Pública, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, verifica-se que a alteração do PDM impõe "lesão de direitos subjetivos" ao impedir a utilização do solo de acordo com o PDM em vigor a saber, PDM permite a área de construção de 1.362m2, a revisão de PDM não permite construção, o que impõe uma desvalorização na ordem dos 60% do prédio.
Solicita, também, que na revisão do PDM seja mantida a classificação do solo de acordo o PDM em vigor e com a mesmas características de utilização.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (3 920 m2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre parte deste prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

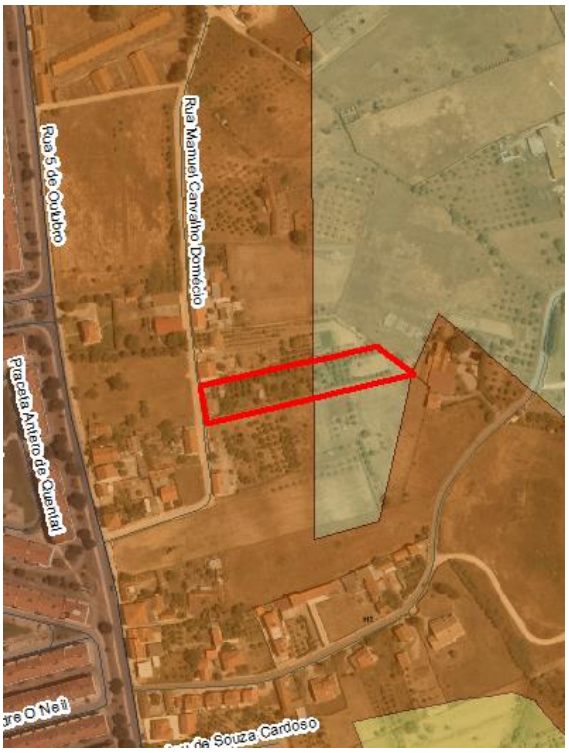
- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Rede Elétrica Alta Tensão- 60Kv



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face à recente dotação de infraestruturas da Rua Manuel Carvalho Domécio e à localização do prédio, apoiada naquele arruamento, permitindo um remate da malha urbana, pondera-se alterar a classificação do solo na área do prédio na qual não incidem condicionantes, reclassificando-se como solo urbano na categoria de Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1), mantendo-se o prédio com zonamento, classificação e edificabilidade aproximadas às do PDM em vigor, com as designações próprias do supra referido Decreto Regulamentar e descorrente da LBPPSOTU e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:	
☒ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☐ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Subcategoria de Solo rústico: Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 2 (ED2) para Subcategoria de Solo urbano: Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1).

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P102	Localização da Pretensão: Matriz urbana n.º 11728-P (3784 m^2) do Artigo n.º 180 Secção J (19250 m^2), Rua do Povo, Cascalheira; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ REN (propostas de exclusão)
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita alteração da proposta de exclusão de tipo E para exclusão de tipo C.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O artigo urbano mencionado (3784 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA). Foram concertadas com as entidades que constituem a comissão consultiva **duas propostas de exclusão: de tipo C** (edificações existentes legalmente licenciadas ou autorizadas) e de **tipo E (a amarelo)** (áreas destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas) que impedem sobre toda a parcela analisada.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)
(propostas de exclusão C166-E16[1])

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

Face ao exposto, e considerando que ambas as propostas de exclusão foram aceites pelas entidades e que parte da parcela ainda não contém nenhuma edificação, não se considera necessário proceder à alteração da tipologia da exclusão, apesar de atualmente deter título e compromisso urbanístico válido.

Em resumo, a pretensão, em sede da presente participação pública, será desfavorável.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P103	Localização da Pretensão: Artigo n.º 53 (14 901 m^2) Secção 1M Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação; Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Informa que possui um PIP (ao abrigo nº1 art.º 14º do RJUE) aprovado no âmbito do processo E-4180/2023 – Viabilidade de edificação 375,52 m2. Sendo este válido por 2 anos (despacho favorável em 23/02/2024, nos termos do art.º 17º do mesmo diploma, as novas regras propostas pelo Plano não se aplicam, vinculando as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

Como tal refere ainda que conforme o estatuído no n° 7 do referido art.º 14º os procedimentos subsequentes não se suspendem.

"7 - Não se suspendem os procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia requeridos ou apresentados com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes de plano municipal, intermunicipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento".

Requer o reconhecimento da validade legal do PIP nos termos do art.º 14º do DL n° 555/99, de 16 de dezembro, republicado pelo DL n° 10/2024 de 8 de janeiro, contrariando o transmitido verbalmente em que a propriedade perderia a edificabilidade por não cumprir a área mínima estabelecida na revisão do PDM, tendo sido inclusive disponibilizado o impresso para se apresentar a reclamação/sugestão no âmbito da discussão pública.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável: Proc.º E-4180/2023
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio identificado (14 901 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, enquadrando-a na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e Proteção de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos – Captação de Águas Subterrâneas para Abastecimento Públicos – Proteção Alargada.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais)

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, estabelece no n.º 7 do artigo 17.º que, "*Não se suspendem os procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia requeridos ou apresentados com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas…".*

Uma vez que a proposta de revisão do PDM não prejudica direitos adquiridos, nomeadamente compromissos válidos, poderá o titular executar a operação urbanística no prazo estabelecido pelo título e nos termos da lei, independentemente da proposta de revisão do PDM apontar para regras distintas às atualmente em vigor.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P104	Localização da Pretensão: Matriz urbana n.º 10461 (7327 m^2) do Artigo n.º 181 Secção J (9386 m^2), Rua dos Vinhedos, Cascalheira; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ REN (propostas de exclusão)
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita alteração da proposta de exclusão de tipo E para exclusão de tipo C.

4. Antecedentes:

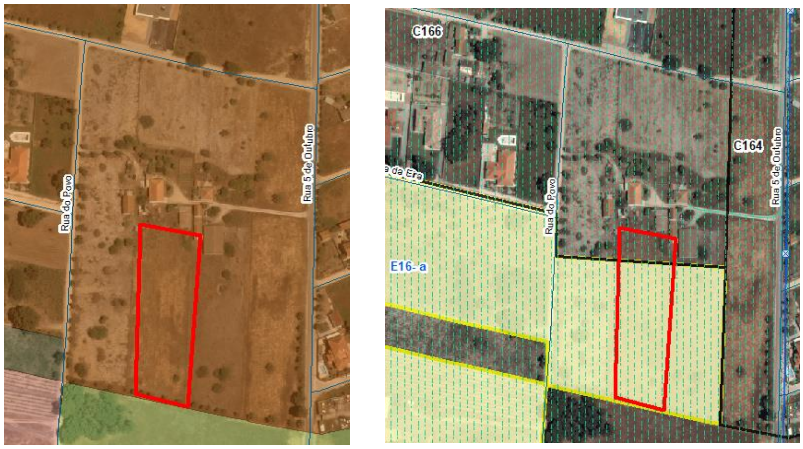
- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O artigo urbano mencionado (7327 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA). Foram concertadas com as entidades que constituem a comissão consultiva **duas propostas de exclusão: de tipo C** (edificações existentes legalmente licenciadas ou autorizadas) e de **tipo E (a amarelo)** (áreas destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas) que impedem sobre toda a parcela analisada.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)
(propostas de exclusão C166-E16[1])

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

Face ao exposto, e considerando que ambas as propostas de exclusão foram aceites pelas entidades e que parte da parcela ainda não contém nenhuma edificação, não se considera necessário proceder à alteração da tipologia da exclusão, apesar de atualmente deter título e compromisso urbanístico válido.

Em resumo, a pretensão, em sede da presente participação pública, será desfavorável.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P105

Localização da Pretensão: Artigo n.º 354 - Secção T; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, a alteração da classificação do solo para atividades económicas para implantação da 2ª e 3ª fase do CENTRO INTERNACIONAL DO AUDIOVISUAL - PALMELA.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (228 323,00 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, maioritariamente como solo rústico, enquadrando na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Florestais de Produção, a restante área integra o solo urbano na categoria/subcategoria, Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais -; Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos - Captação de Águas Subterrâneas para Abastecimento Públicos – Proteção Imediata e Proteção Alargada.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo como urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Não estando o prédio em análise edificado nem urbanizado, sendo a sua vocação agrícola e florestal e não tendo nenhum compromisso valido à data procedeu-se à classificação como solo rústico cumprido os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Face ao exposto, considera-se não ser viável alterar a classificação do solo uma vez que, a 2ª e 3ª fases do projeto mencionado ainda não configuram um compromisso.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO-

1. Identificação da Participação:

P106	Localização da Pretensão: A: Artigo n.º 107 secção G (42 300 m²); Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende manter a classificação como solo urbano, com vista a licenciar a atividade económica que já desenvolve ("quinta de eventos").

4. Antecedentes:

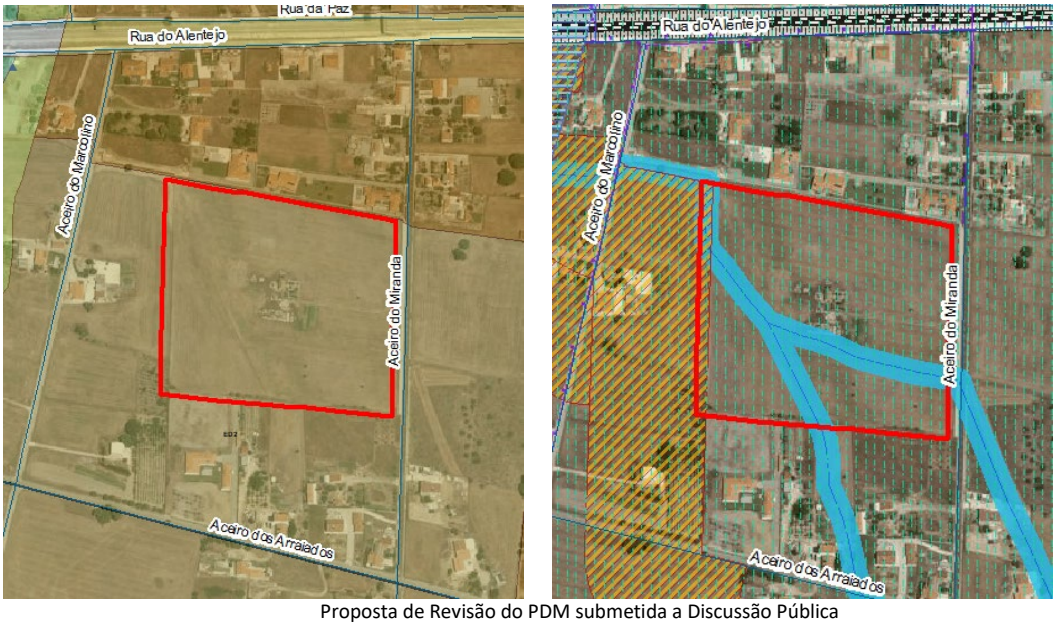
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: Processo E-450/2019- Licença de construção sem licença de utilização; licenciado o muro de vedação; vários requerimentos desde 2021)
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio em análise (com uma área de 42 300m²) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria Áreas de Edificação Dispersa de tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo urbano está sujeita ao disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação". Para que tal se verifique, deve cumprir cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao prédio identificado.

Assim, a pretensão apresentada contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

No entanto, na sequência das participações referentes à discussão pública da revisão do PDM promoveram-se algumas alterações à proposta de Regulamento, nomeadamente nos usos permitidos nas áreas de edificação dispersa, onde para além de se admitir a edificação de uma habitação e respetivos anexos, passou também a prever a admissão de edificação complementar a atividades preexistentes no território à data da entrada em vigor do PDM, e que, excecionalmente, importam manter pela sua função social e/ou vivencial. Neste âmbito, encontram-se incluídas atividades de realização de eventos, tais como a desenvolvida pelo requerente.

Salienta-se, contudo, que a edificabilidade nas áreas integradas na REN, não poderá ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple a solicitação do requerente, como classificação como solo urbano. Não obstante, com a alteração regulamentar promovida no Art.º 94.º do PDM, o Plano passa a acolher a pretensão apresentada, viabilizando a continuidade da atividade dentro dos parâmetros estabelecidos e a possível edificação com fins habitacionais. As quais, contudo, devem atender integralmente às condicionantes mencionadas e às restantes disposições normativas aplicáveis.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☒ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Regulamento	Alteração das regras gerais sobre edificação em Áreas de Edificação Dispersa

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P107	Localização da Pretensão: Artigo rústico n.º 71, secção S (28 250 m^2) Montinhoso; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; CC; Certidão Permanente da Empresa; Título de Exploração.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Regulamento
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente refere que a tramitação do PIP para construção de moradia ficou suspensa com o período de discussão pública. Requere que seja deferido o PIP, considerando que obteve parecer favorável das entidades (CCDRLVT- considerando que era abrangido por REN) e favorável condicionado (APA- considerando a necessidade de licenciamento de captação de água subterrânea)) e que segundo a proposta de revisão para edificar uma habitação para agricultor titular da exploração, a propriedade necessita de ter como área mínima 4 ha; o que inviabiliza a pretensão de desenvolvimento de atividade agrícola inscrita nos conceitos de permacultura e de florestas comestíveis e construção duma moradia.

4. Antecedentes:

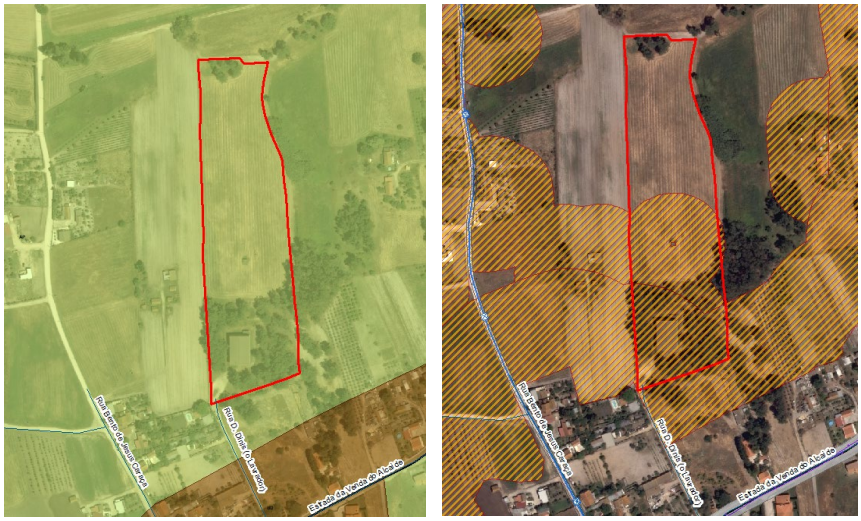
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: Proc.º E-5946/2021 - Pedido de Informação Prévia (PIP).
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado (28 250 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Agrícolas de Produção (AP). O prédio não tem frente de via infraestruturada.

Impende sobre este prédio a seguinte Condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

A categoria Espaços Agrícolas de Produção (AP) admite "obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição" em prédios "com área superior ou igual a 2,5ha, ou 4ha caso a edificação se destine ao uso habitacional para o agricultor titular da exploração", sem prejuízo do regime da RAN e de outras condicionantes, medida que pretende fomentar o emparcelamento de prédios de menor dimensão e consequentemente a atividade agrícola.

Considerando a vocação dos solos e a existência de povoamento de sobreiros onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de viabilizar a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de regulamento.

Não obstante, ao abrigo da Norma transitória" do Regulamento de Revisão do PDM, uma vez que o pedido de informação prévia (PIP) se encontrava em curso à data do início da discussão pública do PDM, caso o requerente pretenda, pode concluir a sua tramitação ao abrigo das regras do anterior PDM, num prazo máximo de dois anos após a entrada em vigor do Regulamento, excetuando as situações que colidam com servidões e restrições de utilidade pública, representadas na Planta de Condicionantes, que estabeleçam limitações à operação urbanística em causa ou infraestrutura geral representada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação dos Solos, designadamente com traçados da rede de mobilidade, espaços verdes de uso público, espaços para equipamentos e espaços para infraestruturas.

Face ao exposto, considera-se adequada a classificação proposta pelo Plano, estando o enquadramento do PIP fora do âmbito processual da revisão do PDM, sendo que este não prejudica direitos adquiridos, titulados por compromisso urbanístico válido.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P108	Localização da Pretensão: Artigos n.º 194 (28750 m^2) e n.º 199 (1750 m^2) Secção U Olhos de Água; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ REN (propostas de exclusão)
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente é proprietário de dois prédios e pretende manter a capacidade edificatória prevista no PDM em vigor, solicitando, por isso, uma classificação do solo como solo urbano.

4. Antecedentes:

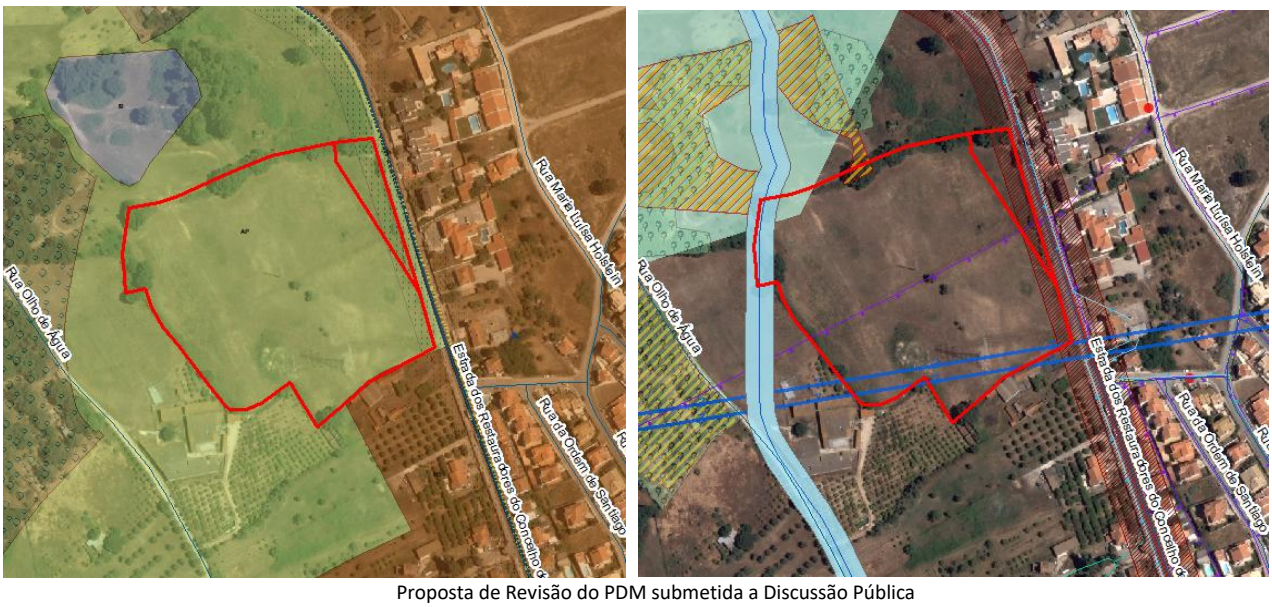
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: (Processo L-278/2007)
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios (com área total de 30500 m^2) são classificados e qualificados pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Cursos Água, leitos e margens (CALM);
- Recursos Hídricos –Proteção Alargada de Captação de Água Subterrânea;
- Infraestruturas – Rede Elétrica 150Kv, Condutora Adutora Água e Servidão Rodoviária da EN 379-2.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais, Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo urbano está sujeita ao disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação". Para que tal se verifique, deve cumprir cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao caso em apreço.

Sendo a redução de perímetros urbanos um imperativo legal, que a revisão do PDM não pode deixar de cumprir, procedeu-se à classificação do solo como urbano das áreas dos perímetros já edificadas e infraestruturadas, classificando as restantes áreas, as que não foram edificadas e infraestruturadas durante a vigência do PDM de 1997, como solo rústico.

Assim, a pretensão apresentada contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple a solicitação do requerente. Os solos em questão devem ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e conexas, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P109	Localização da Pretensão: Artigos n.º 124 Secção E; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ REN (propostas de exclusão)
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente é proprietário de dois prédios e pretende manter a capacidade edificatória prevista no PDM em vigor, solicitando, por isso, uma classificação do solo como solo urbano.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante/SRUP - Servidão e Restrição de Utilidade Pública:

- Infraestruturas – Coletor de Águas Residuais





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais, Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Considerando as infraestruturas existentes, bem como a dinâmica urbanística e demográfica do aglomerado de Lagoinha, Olhos de Água e Vale de Touros, pondera-se proceder a uma alteração da classificação e qualificação do solo, numa faixa a sul da Rua da Constituição, de solo rústico na subcategoria de AP, para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, abrangendo o prédio da requerente e outros, a nascente e a poente do primeiro.



Extrato das alterações propostas na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Sendo o prédio abrangido por rede pública de drenagem de água residuais doméstica, a edificabilidade resulta da aplicação do Artigo referente à Edificabilidade Reportada a Vias com Rede Pública de Drenagem de Águas Residuais Domésticas da proposta de Regulamento. Salienta-se que a requerente deverá, também, observar o disposto no Artigo referente às Regras Gerais sobre Infraestruturas em Espaços Urbanos de Baixa Densidade, bem com a condicionante acima referida e a demais normativa aplicável.

Em conclusão, considera-se adequada a alteração ao plano que contemple a solicitação do requerente, contribuindo para a otimização das infraestruturas existentes.

6. Decisão:	
☒ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☐ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Espaço Agrícola de produção) para Solo urbano (Espaços Urbanos de Baixa Densidade)

FICHA DE PONDERAÇÃO-

1. Identificação da Participação:

P110	Localização da Pretensão: Artigo n.º 158 secção F Asseiceira; Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita que o seu prédio seja classificado como solo urbano, com uma capacidade edificatória semelhante à do PDM em vigor.

4. Antecedentes:

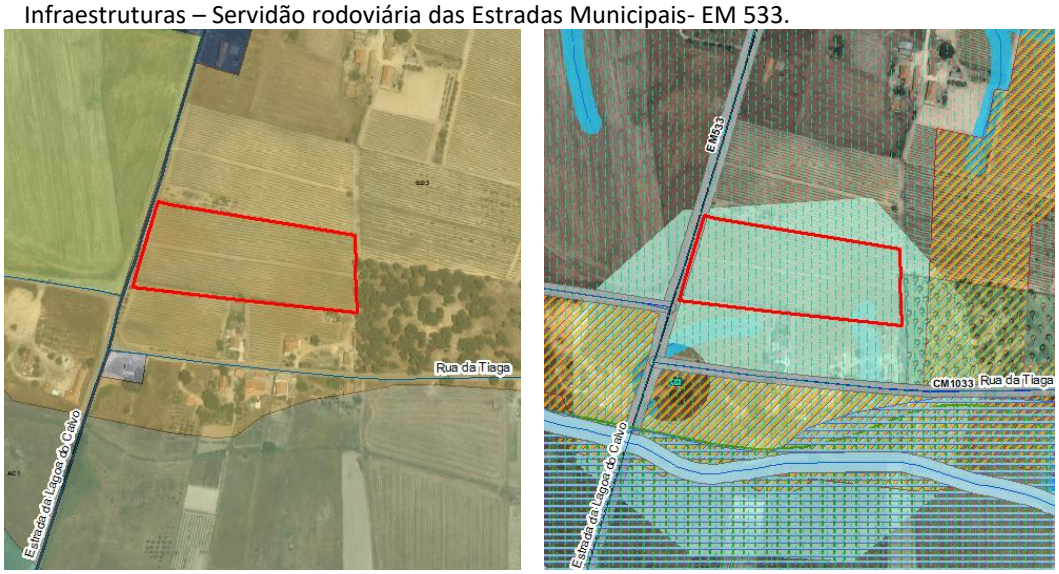
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio em análise (com uma área de 16 584 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria Áreas de Edificação Dispersa de tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico e Captações de Água Subterrâneas - Proteção Alargada e Imediata;
- Infraestruturas – Servidão rodoviária das Estradas Municipais- EM 533.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamento, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A diminuição dos perímetros urbanos é uma imposição legal definida na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) que a proposta de revisão do PDM não pode deixar de cumprir, assim a classificação de solo como urbano segue o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao caso em apreço.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidos na LBPPSOTU e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação híbrida e à condicionante REN considerou-se ser adequado integrar o prédio numa Área de Edificação Dispersa, conferindo e mantendo a vocação híbrida rural-urbana. Destaca-se, ainda, que a classificação como solo rústico incide igualmente sobre os prédios adjacentes, com uma matriz rural e onde se desenvolvem atividades eminentemente agrícolas e conexas.

Para efeitos de edificação, considerando que prédio possui uma área de 1,7ha, cumpre o previsto na subalínea i) da alínea a) do n.º 2 do Art.º 97.º (Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3)), que estabelece uma área mínima de 1ha para efeitos de edificabilidade, quando legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP.

No que respeita à edificabilidade dever-se-á cumprir o disposto no n.º 2 do referido artigo conjugado com as disposições do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), nomeadamente no que respeita aos usos e ações compatíveis com este regime.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple o solicitado uma vez que contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P111	Localização da Pretensão: Artigo 82, Secção J; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; 3 Fotos.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente propõe a desafetação da Reserva Agrícola Nacional – RAN de uma faixa de terreno junto à Rua António José Marques que permita a construção futura de uma moradia com cerca de 200 m2, mencionando também que a referida rua só foi infra-estruturada, quer a nível de pavimento betuminoso e passeios, quer a nível de redes de abastecimento de água e de saneamento, pela cedência de parte deste terreno para garantir o perfil do arruamento pretendido pela autarquia.

Assegurada a faixa para construção solicitada, a requerente compromete-se a não edificar, impermeabilizar ou alterar as características do solo na restante área do prédio, de forma a garantir as condições naturais e agrícolas pretendidas para o mesmo.

Reclama a sua requalificação e /ou reclassificação do solo considerando que o prédio é adjacente ao perímetro urbano de Quinta do Anjo de modo a conferir um índice de construção compatível com uma edificação de 200m2.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processo E-1381/2007

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado é classificado e qualificado pela proposta do plano, como solo rústico, em parte, na categoria de Espaços de Edificação Dispersa, Tipo 2 (ED2) e em parte na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Rede De Defesa da Floresta Contra Incêndios- Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

As exclusões da RAN apenas podem justificar-se pela existência de edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, ou para satisfação de carências existentes devidamente fundamentadas, tais como "*Construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente de agricultores em exploração agrícola ou para proprietários e respetivos agregados familiares quando se encontrem em situação de comprovada insuficiência económica e não sejam proprietários de qualquer outro edifício ou fração para fins habitacionais*" como previstos nas alíneas b) e c) do nº1 do art 22º do DL 73/2009, de 31 de março.

As propostas de exclusão da RAN das parcelas contíguas do prédio mencionado também obtiveram parecer desfavorável (em 2012) por não existirem limites físicos nem edificações que justificassem a sua exclusão ainda que solicitada a sua exclusão para proceder a acertos do perímetro urbano da Quinta do Anjo do PDM em vigor e previstos como urbano, nos estudos do Plano de Urbanização de Quinta do Anjo.

Face o exposto e uma vez que a entidade competente não aceita exclusões à RAN, que promovam uma descontinuidade na mancha agrícola, privilegiando a proteção ao recurso solo, considera-se não enquadrar o solicitado, sendo a resposta à participação no sentido desfavorável.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P112	Localização da Pretensão: Artigo n.º 53 secção T ; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 04/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Cópia de CC.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requente solicita a alteração das áreas mínimas dos prédios, no sentido de ter capacidade edificatória para construir estruturas de apoio agrícola, em Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) e Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3). Sugere que a área mínima passe a ser 6.000 m^2.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

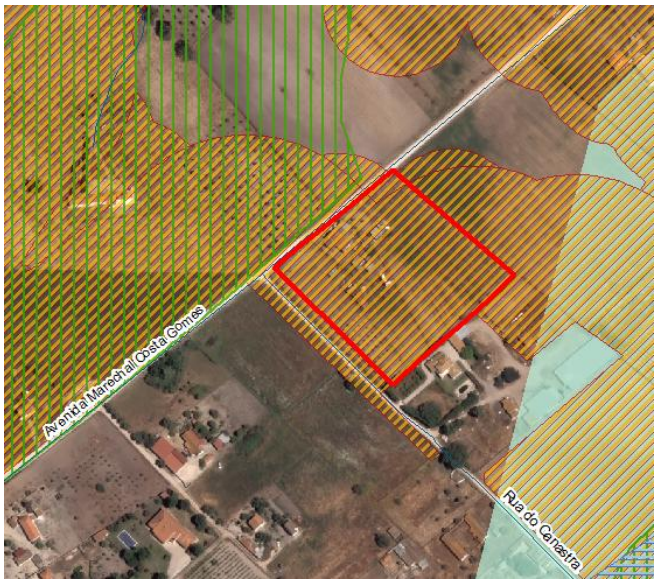
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio em análise (com uma área aproximada de 11 900 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 3 (ED3) e na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) (numa faixa marginal a poente).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes De Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Para efeitos de edificação, e tendo em consideração que o prédio é servido por rede pública de abastecimento de água, deverá observar-se o disposto no n.º 2 do Art.º 97.º (Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3)) da proposta de Regulamento.

Considerando que prédio possui uma área de 1,2 ha, cumpre o previsto na subalínea i) da alínea a) do n.º 2 do referido artigo, que estabelece a exigência de uma área mínima de 1 ha para efeitos de edificabilidade, quando legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP. Contudo, face à existência da REN dever-se-á atender aos usos e ações compatíveis com este regime.

No que concerne à questão colocada, da edificação de estruturas de apoio agrícola, as regras gerais sobre edificação em Áreas de Edificação Dispersa, alínea a) do n.º 2 do Art.º 93.º, referem que a edificação admitida é complementar do uso agrícola e que pode destinar-se a uma habitação e respetivos anexos.

As áreas mínimas propostas no regulamento têm como objetivo fomentar o emparcelamento e conter e disciplinar a edificação dispersa, tal como resulta da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), esta deve ser limitada e de caracter excecional em solo rústico.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple a solicitação do requerente, uma vez que a possibilidade de edificar apoios agrícolas em Áreas de Edificação Dispersa é prevista na proposta de plano.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P113

Localização da Pretensão: Artigo 224 Secção S (6820 m^2), Montinhoso; Freguesia Palmela

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial, Denominação da Herança; Certidão de 1993.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende que o prédio seja classificado como solo urbano, de forma a poder edificar uma segunda habitação.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: Processo E-386/88- Licença Utilização (203/93)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (6820 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP). Parte do prédio integra o espaço canal da rede viária programada.

Impendem sobre este prédio a seguintes Condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais- Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e) e da Planta de Condicionantes (SRUP- Recursos Naturais)

As regras gerais aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais admite-se a edificação destinada à habitação do agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente.

Na subcategoria de AP apenas é admitido um fogo por prédio legalmente constituído, destinando-se exclusivamente à habitação do agricultor titular da exploração, desde que tenha área igual ou superior a 4ha. No caso concreto, tendo o prédio

área de 0,68ha, verifica-se que este não tem área suficiente para admitir uso habitacional, nem consequentemente cumpre os requisitos legais previstos no Regime Jurídico da urbanização e Edificação (RJUE) para a realização de destaque, nomeadamente não cumpre a alínea b) do nº 5 do Art. 6º, uma vez que a unidade (mínima) de cultura fixada para o Município de Palmela, nos termos da lei (Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto), é de 2,5ha (terreno de regadio).

Tendo-se verificado que o prédio identificado é servido por redes de abastecimento público de água e saneamento básico em ambas as frentes (Rua 2 de Abril e Estrada de Montinhoso), por ser contíguo ao espaço urbano existente e já consolidado, considera-se importante a rentabilização da infraestrutura instalada e de remate da malha urbana, considerando-se a reclassificação/requalificação do prédio como solo urbano na subcategoria de Espaços Habitacionais do tipo H1 (H1), na continuidade funcional dos prédios imediatamente adjacentes a nascente.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Reclassificação de Solo Rústico: Categoria Espaço Agrícola de Produção (AP) para Solo Urbano: Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P114

Localização da Pretensão: Artigo 223 Secção S (6820 m²) , Montinhoso; Freguesia Palmela

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende que o prédio seja classificado como solo urbano, de forma a poder edificar uma habitação unifamiliar.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: Processo

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (6820 m²) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP). Parte do prédio integra o espaço canal da rede viária programada.

Impendem sobre este prédio a seguintes Condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais- Rede De Defesa da Floresta Contra Incêndios- Rede de Faixas de Gestão de Combustível.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública

Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e) e da Planta de Condicionantes (SRUP- Recursos Naturais)

As regras gerais aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais admitem a edificação destinada à habitação do agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente.

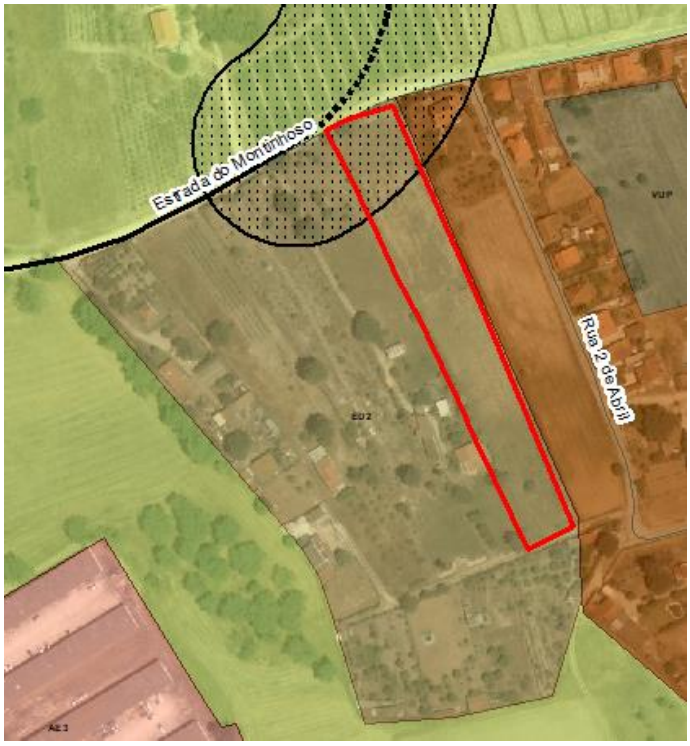
Considerando as regras específicas dos AP e que o prédio em análise tem apenas 0,68ha, verifica-se que não cumpre o critério de dimensão mínima de área ≥ 2,5ha, ou área ≥ 4ha caso a edificação se destine à habitação do agricultor, para que tenha edificabilidade.

A classificação de solo urbano está sujeita ao disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação". Para que tal se verifique, deve cumprir cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao caso em análise.

Assim, a pretensão apresentada, para classificação como solo urbano, contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Num conjunto de prédios onde este se insere, identifica-se um padrão de ocupação do território híbrido urbano-rural, sendo esse conjunto servido por algumas redes de infraestruturas, nomeadamente por rede pública de abastecimento de água e parcialmente por rede pública de saneamento.

Considerando a importância de rentabilização da infraestrutura instalada, pondera-se a requalificação do conjunto destes prédios para a subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2). Considerando que o prédio identificado se encontra servido por rede pública de abastecimento de água e tem área superior a 0,5ha, a edificabilidade admitida é a que resulta da aplicação das regras gerais das Áreas de Edificação Dispersa e específicas do Tipo 2 (ED2).



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Considera-se não ser adequada a alteração ao plano que contemple a solicitação apresentada nesta participação de reclassificação como solo urbano, tendo-se contudo ponderado favoravelmente a requalificação para Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

6. Decisão:

☐	Favorável
☐	Parcialmente Favorável
☒	Desfavorável
☐	Previsto no Plano
☐	Fora do âmbito do Plano
☐	Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Requalificação de Solo Rústico: SubCategoria Espaço Agrícola de Produção) para Subcategoria Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P115

Localização da Pretensão: Artigo 19 Secção H, Lau; Freguesia Palmela

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos:

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente queixa-se de um parecer desfavorável, por parte do Serviço Municipal de Proteção Civil, que afirma ter sido baseado em informação errada (COS - Carta de Uso e Ocupação do Solo e não no PIMDFC - Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios), o qual inviabilizou a possibilidade de edificar uma moradia unifamiliar. Contesta ainda acerca da falta de resposta à sua reclamação, o que, segundo o mesmo, consubstanciará uma situação de deferimento tácito.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: Processo E-726/2023

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 7500 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), na totalidade do prédio, e Cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM), numa linha de água a nascente;
- Recursos Agrícolas e Florestais- Rede De Defesa da Floresta Contra Incêndios- Rede de Faixas de Gestão de Combustível
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Para efeitos de edificação, e tendo em consideração que o prédio é servido por rede pública de abastecimento de água, deverá observar-se o disposto nas regras específicas desta subcategoria que confere edificabilidade a prédios ≥ 1ha, se legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP ou resultante de emparcelamento posterior. Tendo o prédio uma área de 0,8ha não cumpre os requisitos estabelecidos.

No que concerne à pretensão do requerente, que se enquadra fora do âmbito do plano, o mesmo foi já informado, em julho de 2024, que se reitera a informação e o parecer anterior, no sentido do indeferimento da pretensão apresentada.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☒ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P116	Localização da Pretensão: Quinta da Marquesa (2133/19940308: 1.121.572 m²; 2533/19960401: 33.374 m²); Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Exposição; Certidões Permanentes do Registo Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente coloca as seguintes questões/alterações:

- Planta de Ordenamento – Classificação do Solo como "Espaço Florestal de Produção"; "Espaços de Infraestruturas" e "Espaços Habitacionais de Génese Ilegal";
- Planta de Ordenamento – Gasoduto;
- Planta de Condicionantes – Servidão da Rede Ferroviária;
- Regulamento – Estacionamento;
- Ações Estratégicas (pedido de esclarecimento);
- Relatório Ambiental – Avaliação Ambiental Estratégica (pedido de esclarecimento);
- Programa de Execução e Plano de Financiamento (pedido de esclarecimento);

4. Antecedentes:

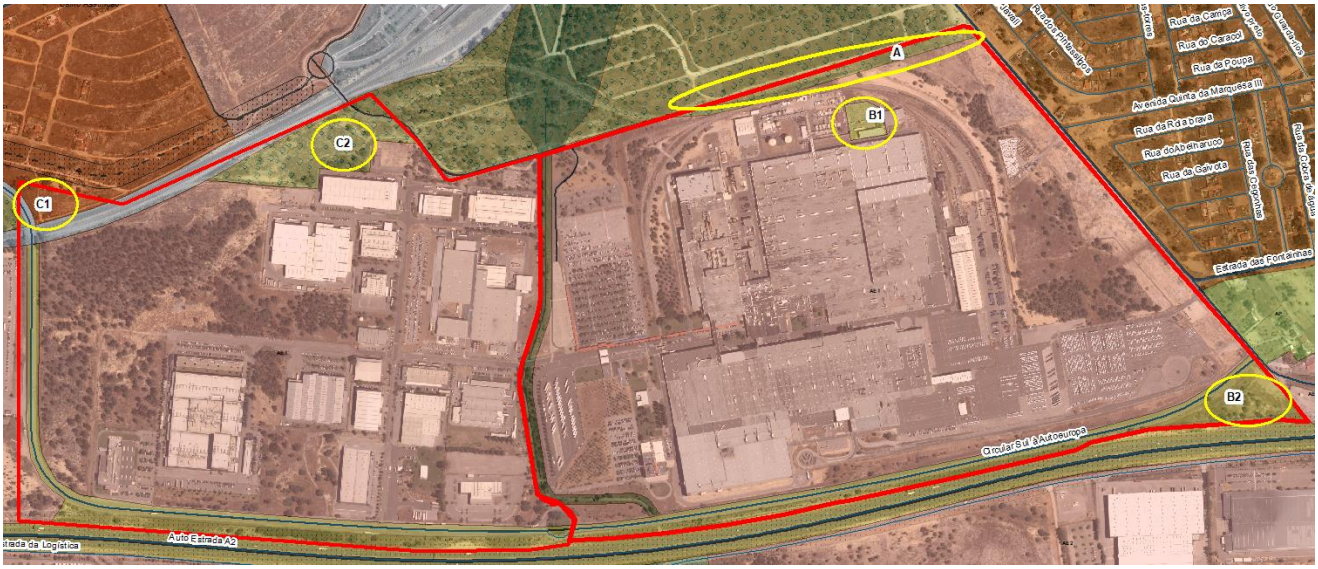
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios são classificados e qualificados pela proposta de plano como solo urbano: nas categorias/subcategorias de Espaços de Atividades Económicas/Atividades Industriais (AE1), na grande maioria da sua área; Espaços Verdes Urbanos/Espaços Verdes de Proteção (VP), ao longo de uma linha de água; Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais de Génese Ilegal (HGI), numa área reduzida a norte da infraestrutura rodoviária; Espaços Urbanos de Uso Especial/Infraestrutura (I), referente à subestação elétrica e a uma área, a sul, entre a AE2 e a circular sul à Autoeuropa.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais- Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios- Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico;
- Infraestruturas – Rede Ferroviária; Rede Elétrica - Muito Alta Tensão e Alta Tensão; Rede Rodoviária- Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional (PRN)- Autoestradas - AE2.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Na sua exposição o requerente coloca as seguintes questões:

- Planta de Ordenamento – Classificação do Solo como "Espaço Florestal de Produção" de uma pequena área a norte: procedeu-se à retificação, reclassificando o troço apresentado como solo rústico – categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP) para solo urbano – categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/ Atividades Industriais (AE1); **(A)**

- Planta de Ordenamento – Classificação do Solo como "Espaços de Infraestruturas" da área abrangida pela subestação elétrica e de uma pequena área a sul, entre a A2 e Circular Sul à Autoeuropa: procedeu-se à alteração, requalificando as duas áreas em questão, da categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços de Infraestruturas (I) para Espaços de Atividades Económicas/Atividades Industriais (AE1); **(B1, B2)**

- Planta de Ordenamento - Classificação do Solo como "Espaços Habitacionais de Génese Ilegal de uma pequena área, entre a circular sul da AutoEuropa, a infraestrutura ferroviária e a Área Urbana de Génese Ilegal": o requerente solicitava a requalificação desta área como Espaços de Atividades Económicas - Atividades Industriais (AE1). Optou-se por não responder favoravelmente a essa pretensão, promovendo antes uma reclassificação como solo rústico – categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP), à semelhança da área imediatamente adjacente a poente. (**C-1**) De facto, trata-se de uma área impactada por várias Condicionantes,

nomeadamente SRUP, associadas a infraestruturas – Rede Elétrica - Muito Alta Tensão e Rede Ferroviária - Via Férrea –, as quais seriam limitadoras do uso industrial pretendido. Por outro lado, o efeito-barreira induzido pela infraestrutura ferroviária introduz uma descontinuidade urbanístico-funcional face à restante área do prédio e, consequentemente, do uso dominante. Contudo, procedeu-se à alteração de solo rústico – categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP) para solo urbano – categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/ Atividades Industriais (AE1) para contemplar o limite da área de intervenção do alvará nº198 do loteamento nº10/93. **(C-2)**

- Planta de Condicionantes – Servidão da Rede Ferroviária da linha ferroviária interna do prédio: procedeu-se em conformidade com o pedido do requerente, tendo sido retirada a referida infraestrutura da Planta de Condicionantes – Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP), uma vez que a mesma é privada, sem serventia pública, logo, não integrando o domínio público ferroviário; **(D)**



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e Condicionantes (Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Regulamento – "as regras referentes ao Estacionamento não se coadunam com o funcionamento interno da empresa (trabalho por turnos, etc.)": no Regulamento do Plano Diretor Municipal, revisto após a Discussão Pública, o artigo específico acerca do Estacionamento, na subalínea iii, da alínea a) do n.º 4, passa a ter a seguinte redação: " em solo consolidado e, genericamente , em todas as situações em que, considerando as condições urbanísticas preexistentes e as demais normas deste Regulamento, os mínimos estabelecidos sejam demonstrativamente impossíveis ou inconvenientes, caso em que as soluções adotadas devem aproximar-se desses mínimos"; inclusão de uma nova subalínea iv, na mesma alínea e número, com a seguinte redação: "em Espaços de Atividades Económicas em que a natureza das atividades a instalar justifiquem um dimensionamento específico". Consequentemente, o número 5 deste mesmo Artigo passa a ter uma remissão para esta nova subalínea.

Planta de Ordenamento – Gasoduto, o requerente refere que não está representado o troço da rede de distribuição secundária de gás: o troço em questão não faz parte dos gasodutos de 1.º escalão (rede de transporte) e de 2.º escalão (rede de distribuição primária) e, como tal, não está representado na Planta de Ordenamento – Riscos Tecnológicos. Paralelamente, não se encontra igualmente representado na Planta de Condicionantes – SRUP.

De salientar que, no âmbito do parecer da Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG) e das reuniões e pareceres da Comissão Consultiva da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), as redes dos gasodutos (1º e 2º escalão) e oleodutos foram consideradas devidamente representadas, sendo que a rede secundária da SetGás está corretamente representada no Relatório de Caraterização e Diagnóstico, não sendo necessária representá-la em nenhuma planta que constitui os elementos fundamentais do Plano uma vez que não são objeto de Declaração de Utilidade Pública (DUP).

Ações Estratégicas - pedido de esclarecimento acerca das ações estratégicas (AE) 2.1.2. e 2.1.3.:

1) a AE 2.1.2. *Requalificação/ Estruturação da Área de Atividades Económicas da Autoeuropa e Vila Amélia*, visa a futura **e**laboração de Plano de Urbanização (mediante uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG) abrangendo a zona de atividades económicas da Autoeuropa e Vila Amélia e ainda os aglomerados habitacionais adjacentes, perspetivando a sua estruturação/articulação global, compaginando usos industriais, logísticos e habitacionais, os quais necessitam de abordagens e intervenções de qualificação e estruturação que melhor conciliem os referidos usos, procurando, ainda, tirar partido do potencial que constitui a estação ferroviária da Penalva. Aquando da elaboração do referido PU, a VWAE, como parte interessada, será chamada a pronunciar-se acerca do mesmo, sendo do seu interesse (co)participar em soluções que melhorem o enquadramento urbanístico-funcional das suas instalações e, consequentemente, da atividade produtiva;

2) a AE 2.1.3. *Criação de área de atividades económicas multiusos, em Marquesa II, em articulação com a Autoeuropa e a Estação Ferroviária de Penalva*, pretende a urbanização de área destinada à fixação de atividades multiusos, preferencialmente associadas a I&D, promovendo uma articulação formal e funcional com a Autoeuropa e com a Estação Ferroviária de Penalva. Procura-se, com a presente Ação, o desenvolvimento de uma área de atividades económicas multiusos, orientada para a localização de atividades terciárias, nomeadamente as do dito terciário superior ou quaternário, designadamente investigação & desenvolvimento, tecnologia e investigação ou ensino profissional e superior, entre outras atividades. Como se depreende, esta ação não impende diretamente sob o prédio da WVAE, nem vincula a mesma. Ainda que, julga-se ser do maior interesse desta entidade, a possibilidade de aproveitar as sinergias empresariais e de investigação & desenvolvimento que possam advir das empresas e outras organizações que aqui se venham a localizar.

Relatório Ambiental/Avaliação Ambiental Estratégica - pedido de esclarecimento: não é clara a dúvida ou o pedido de esclarecimento feito pelo requerente. A VWAE é dos principais agentes económicos do Município (e da região e do país), os extratos dos documentos do plano apresentados pelo requerente evidenciam essa realidade. A VWAE é um dos sócios-fundadores da ATEC – Academia de Formação e, como tal, simultaneamente, contribui e beneficia da formação profissional aí ministrada, sendo isso evidenciado nos extratos apresentados.

Em conclusão, considera-se adequada a maioria das alterações propostas pelo requerente, exceto duas, tal como exposto acima. As alterações solicitadas, genericamente, não colidem com o modelo territorial proposto para esta área e com as opções estratégicas da autarquia plasmadas no plano.

6. **Decisão**:

- ☐ Favorável
- ☒ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. **Documentos a alterar**: **Alterações**:

Regulamento	Artigo referente aos Espaços Industriais e Artigo referente ao Estacionamento
Planta de Ordenamento 1.1 (Classificação e Qualificação do Solo)	Solo Rústico: Espaços Florestais de Produção para Solo Urbano: Espaços de Atividades Económicas AE1; Solo Urbano: Espaços de Infraestruturas para Solo Urbano: Espaços de Atividades Económicas AE1; Solo Urbano: Espaços Habitacionais de Génese Ilegal para Solo Rústico: Espaços Florestais de Produção.
Planta de Condicionantes 2.1.3 (SRUP- Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas, Atividades Perigosas)	Eliminação da servidão da Rede Ferroviária da linha ferroviária interna do prédio

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P117	Localização da Pretensão: Artigo n.º 201 Secção F; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Plantas de Localização; Caderneta Predial Rústica

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita permissão para proceder à legalização das construções existentes, contestando a classe de espaço atribuída ao terreno considerando a proximidade a espaço urbano com infraestruturas.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 4250m^2) é classificado e qualificado pela proposta do plano, como solo rústico na categoria/subcategoria de Espaços de Edificação Dispersa de Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais, através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente híbrida rural-urbana e à condicionante de RAN, considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio Áreas de Edificação Dispersa permitindo manter a vocação natural do solo, fomentar o emparcelamento rural e a contenção da edificação.

Nos solos incluídos na RAN não é compatível, em conformidade com o disposto no art.º10º do Regime Jurídico da RAN (Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março) a classificação como solo urbano, sendo no âmbito da delimitação desta restrição de utilidade pública o momento de conciliar a classificação com as condicionantes, podendo ser ponderada a necessidade de exclusão de áreas da RAN com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, bem como das destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e de infraestruturas, conforme o art.º12º do referido regime, não obstante, esta situação, apresentada na presente participação, nunca foi referenciada à Câmara Municipal ao longo do processo de elaboração da proposta de revisão do PDM, não havendo oportunidade para apresentar a situação concreta à entidade competente na matéria de RAN.

Face o exposto, considera-se que não é possível enquadrar o solicitado, sendo a resposta à participação no sentido desfavorável.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P118

Localização da Pretensão: Artigo 313, Secção T; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Rústica.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a possibilidade de requerer licença de utilização ou de poder ser alterado o plano no sentido de enquadrar as atividades de "espaço para eventos".

4. Antecedentes:

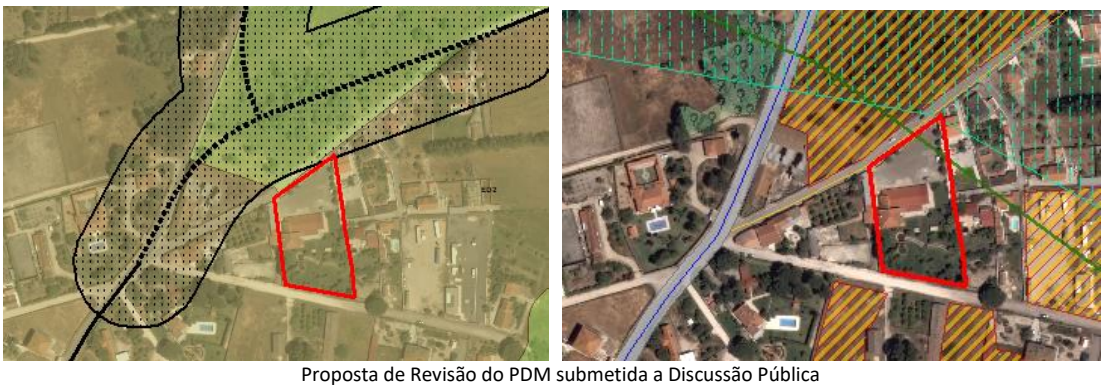
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -: E-1098/08-

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio identificado é classificado e qualificado pela proposta de plano, como solo rústico, na categoria\subcategoria de Espaços de Edificação Dispersa, Tipo 2 (ED2).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Infraestruturas- Rede Elétrica EDP 60kv



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Considerando a pertinência desta atividade e outras similares no município, procede-se à introdução de uma alteração regulamentar que permitirá que nesta categoria, sejam enquadráveis atividades preexistentes à data da entrada em vigor do PDM, e que, excecionalmente, importa manter pela sua função social e/ou vivencial. Neste âmbito, encontram-se incluídas atividades de realização de eventos, tais como a desenvolvida pelo requerente.

Face ao exposto pondera-se favoravelmente o solicitado pelo requerente.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Introdução de alínea e) no nº2 do Art.º 94 sobre Regras Gerais sobre Edificação em Áreas de Edificação Dispersa , com a seguinte redação: *"Complementar atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que excecionalmente importa manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente atividades de realização de eventos, de apoio à terceira idade e/ou à infância e atividades de âmbito cultura*l.".

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P119	Localização da Pretensão: Artigo nº 169.º (parte) Secções A, A1, A3, A4 e A5; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Exposição; Escritura; Certidão de teor do Artigo

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende regularizar a situação do ponto de vista urbanístico e obter ligação à rede pública de abastecimento de água

4. Antecedentes:

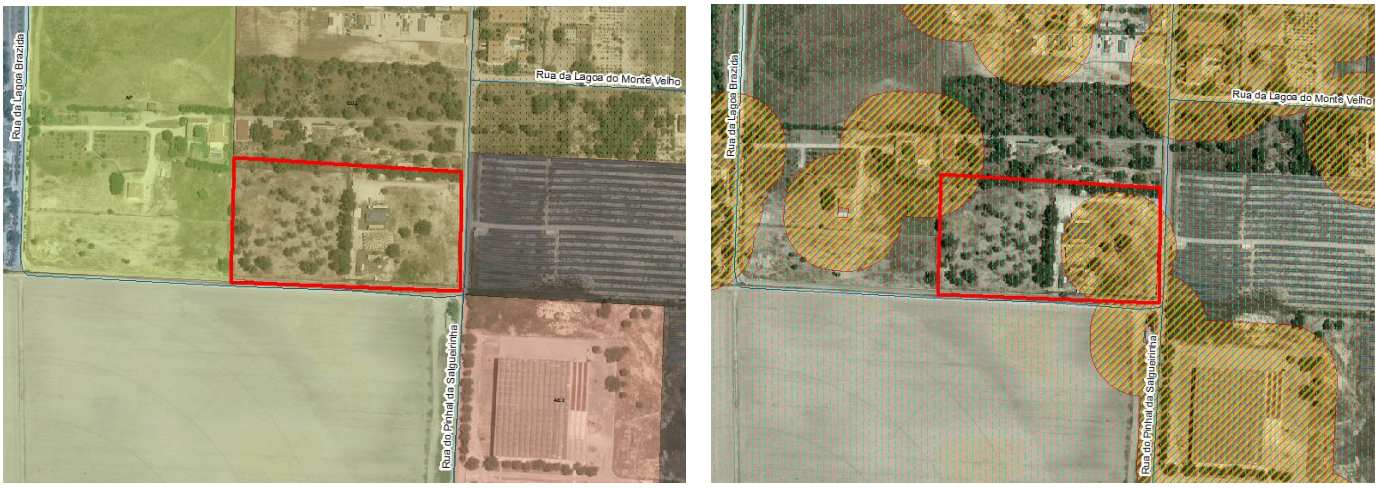
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na subcategoria de Espaços de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Naturais - Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais)

Nas regras gerais das Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos. Contudo, considerando as regras específicas das Áreas de

Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), no caso de prédios servidos por rede pública de abastecimento de água, como é o caso em análise, apenas se admite edificação naqueles que tenham uma área igual ou superior a 0,5ha, sendo que nas áreas integradas na REN, como é a situação em apreço, a edificabilidade não poderá ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na portaria em vigor que regulamenta os usos e ações compatíveis.

Não obstante, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

A questão da ligação à rede pública de abastecimento de água não tem relação com o PDM, nem com a sua proposta de revisão.

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico. O tema da ligação à rede pública de abastecimento de água está fora do âmbito do Plano.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☒ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P120	Localização da Pretensão: Artigo n.º 308 (3723 m²) Secção H; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Participação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública- Rede Natura
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que o seu prédio seja classificado como solo urbano, considerando, no seu entender, que se encontra em "área adjacente à área urbana de Cabanas".

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: (Processo n.º E-579/00, Licença de Utilização n.º 39/04)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (3723 m²) identificado é classificado e qualificado no plano como solo rústico, enquadrando-o na categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos/Parque Natural Arrábida (PNA) - Áreas de Proteção Parcial do Tipo II (PPA2). Transversalmente ao solo urbano e ao solo rústico, é classificado como Sistema Nacional de Áreas Classificadas: Rede Nacional de Áreas Protegidas - Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação (ZEC) Arrábida/Espichel.

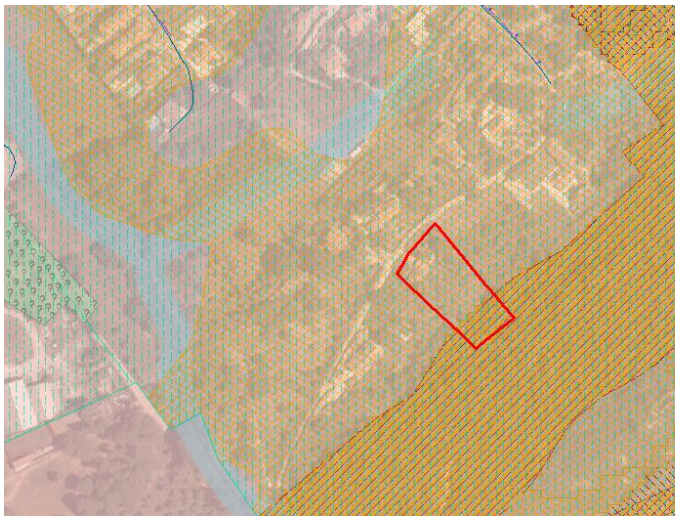
Ainda em termos de ordenamento, o prédio integra-se na Estrutura Ecológica Municipal (EEM), na tipologia:

- Áreas Estruturantes Primárias, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre - Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA) e Áreas de Prevenção de Riscos Naturais - Áreas de elevado risco de erosão hídrica dos solos (AEREHS).
- Recursos Naturais - Recursos Ecológicos: Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - ZEC Arrábida/Espichel.
- Recursos Naturais - Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Perigosidade de Incêndio Florestal Elevada, na parte sul do prédio.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

As Áreas de Proteção Parcial do Tipo II (PPA2), do PNA, constituem espaços *non aedificandi*, os quais contêm valores naturais e paisagísticos relevantes, com moderada sensibilidade ecológica, que desempenham funções de enquadramento das Áreas de Proteção Parcial do Tipo I, podendo ainda conter elementos estruturantes da paisagem. Constituem objetivos prioritários das mesmas, a preservação e valorização dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística relevantes para a garantia da biodiversidade e a manutenção dos usos tradicionais do solo e dos recursos hídricos. Admitem-se nestas áreas as utilizações do solo e dos recursos hídricos compatíveis com a preservação dos recursos naturais, designadamente a manutenção de habitats e de espécies da fauna e da flora, bem como utilizações tradicionais do solo e dos recursos hídricos, designadamente para fins agrícolas, florestais ou mistos, desde que constituam suporte dos valores naturais a proteger.

Face aos diversos constrangimentos de natureza ambiental e paisagística, decorrentes da inserção do prédio no PNA, na Rede Natura 2000 e abrangido pelas demais condicionantes identificadas, bem como ao reconhecimento da importância destas áreas no modelo territorial do PDM, desde logo plasmado na EEM, considera-se não ser adequada nem existir fundamento técnico e legal para uma alteração ao plano, no sentido de acolher a pretensão requerida. Além disso, todos os prédios imediatamente adjacentes estão igualmente classificados como solo rústico e com condicionantes e regimes de proteção iguais ou análogos. Devem estes solos ser salvaguardados para usos eminentemente ligados a atividades rurais e de proteção ambiental, cujos usos e ações sejam compatíveis com os diferentes regimes de proteção e condicionantes anteriormente identificados.

De salientar que com a entrada em vigor da revisão do PDM não são prejudicados direitos adquiridos, nomeadamente os conferidos por licenças e/ou outros títulos válidos.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P121

Localização da Pretensão: Artigo 364 Secção G; Freguesia Pinhal Novo

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Habilitação de Herdeiros; Procuração.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que a parcela de terreno identificada seja objeto de classificação urbanística que lhe confira aptidão para construção similar à atualmente prevista, excluindo-se simultaneamente a mesma do Regime da Reserva Ecológica Nacional.

4. Antecedentes:

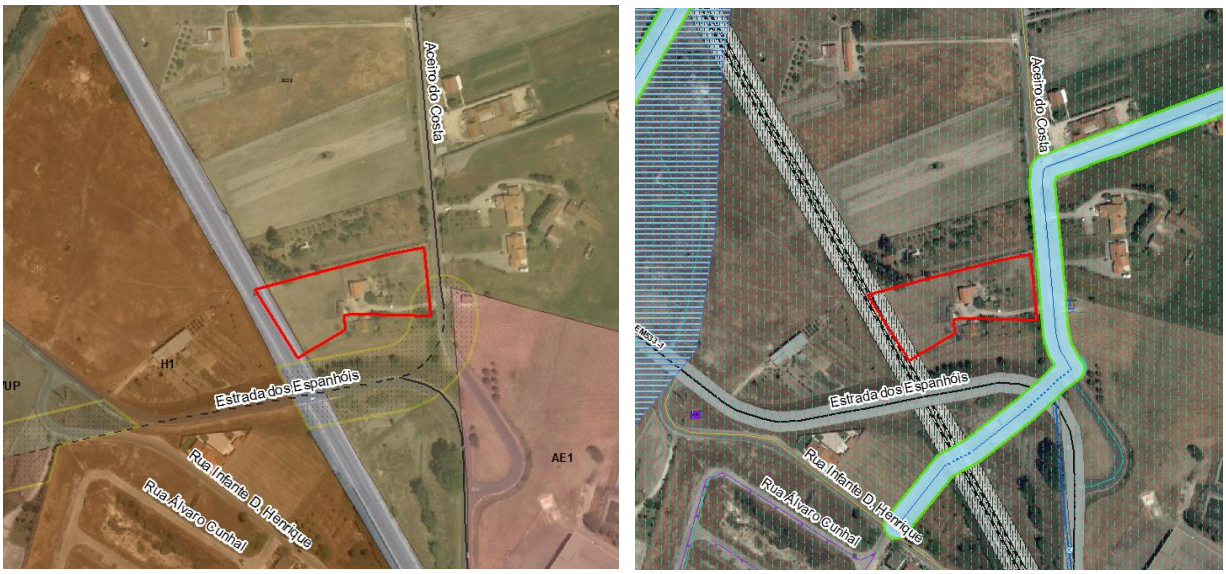
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação : E- 238/00, Atendimento de viabilidade de construção em 13 jul 2023

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 7 290 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria\subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa\Áreas de Edificação Dispersa tipo 2 (ED2), sendo servido por rede pública de abastecimento de água. Parte do prédio integra o espaço canal da rede viária programada.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Infraestruturas – Servidão Ferroviária.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas, Atividades Perigosas)

A diminuição dos perímetros urbanos é uma imposição legal definida na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) que a proposta de revisão do PDM não pode deixar de cumprir, assim a classificação de solo como urbano segue o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidos na LBPPSOTU e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação híbrida e à condicionante REN considerou-se ser adequado integrar o prédio numa Área de Edificação Dispersa, conferindo e mantendo a vocação hibrida rural-urbana.

Não obstante, nas Áreas de Edificação Dispersa tipo 2 (ED2) servidas por rede pública de abastecimento de água é admitida a construção em prédios com área igual ou superior a 1ha, sendo que estando integrados na REN o índice á o mais restritivo (aplicação de 10m^2/m de frente ou dos 2% do prédio num máximo de 300m^2 em conformidade com o regime da REN).

A Reserva Ecológica Nacional (REN) tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.
O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes da supracitada Portaria.
A REN do Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuem para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Tendo em consideração a importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental as exclusões em solo rústico foram criteriosas e limitadas a situações especificas e excecionais.

Face ao exposto, considera-se não haver fundamento para enquadrar favoravelmente a pretensão desta participação pública.

6. Decisão:

☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P122	Localização da Pretensão: Artigo 74, Secção Q ; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Procuração; Contestação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

As requerentes solicitam alteração da classificação do solo de forma a manter a capacidade edificatória do PDM em vigor.

4. Antecedentes:

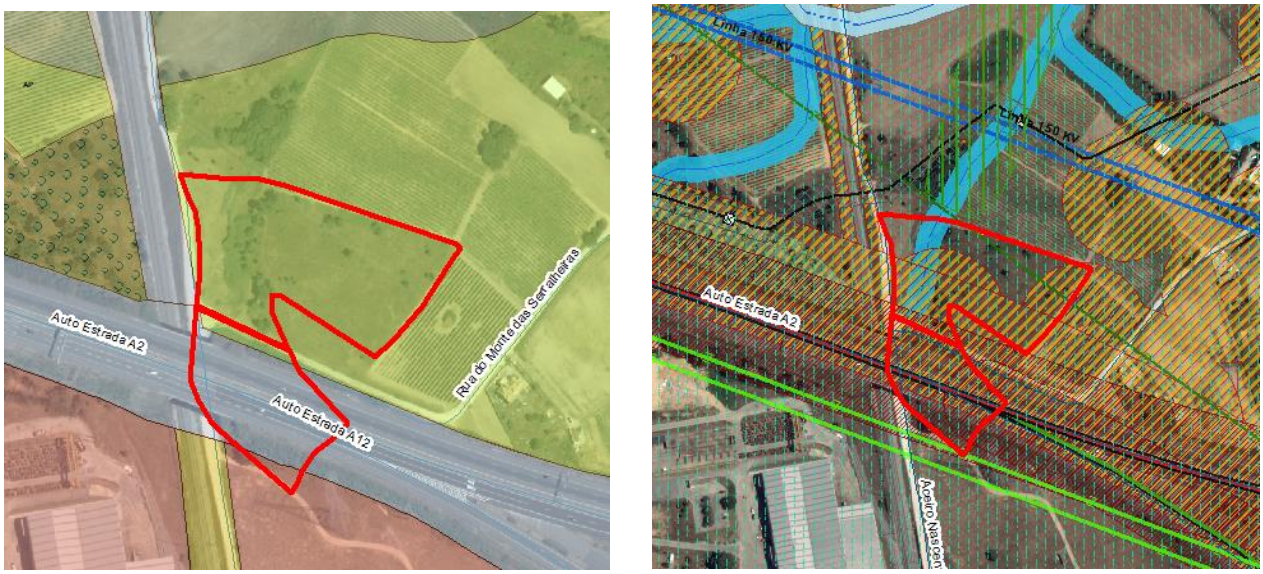
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 17 500 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA),
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico – associado a uma linha de água, a poente;
- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Servidão Rodoviária Estradas PRN 2000- AE 2 e Rede Elétrica (Alta Tensão - 60 Kv), a norte;



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais/REN; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As regras gerais da proposta de Regulamento do PDM aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais admitem a edificação destinada à habitação do agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente. Contudo, considerando as regras específicas dos AP e que o prédio em análise tem apenas 1,8 ha, não cumpre a condição de dimensão mínima da parcela (área ≥ 2,5ha, ou área ≥ 4ha caso a edificação se destine à habitação do agricultor), para adquirir edificabilidade.

A classificação de solo urbano está sujeita ao disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação". Para que tal se verifique, deve cumprir cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao prédio em análise.

Assim, a pretensão apresentada contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple a solicitação do requerente. Os solos em questão devem ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e conexas, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P123	Localização da Pretensão: Artigo Urbano – Matriz n.º 5578, Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, por considerar, a deliberação em causa, lesiva e injustificada face à densidade urbana da zona habitacional, onde se encontra situado o terreno em apreço, a reavaliação da deliberação, por forma, a manter-se inalterada a classificação do terreno, aquando da aprovação da revisão do PDM e subsequente publicação em Diário da República.

4. Antecedentes:

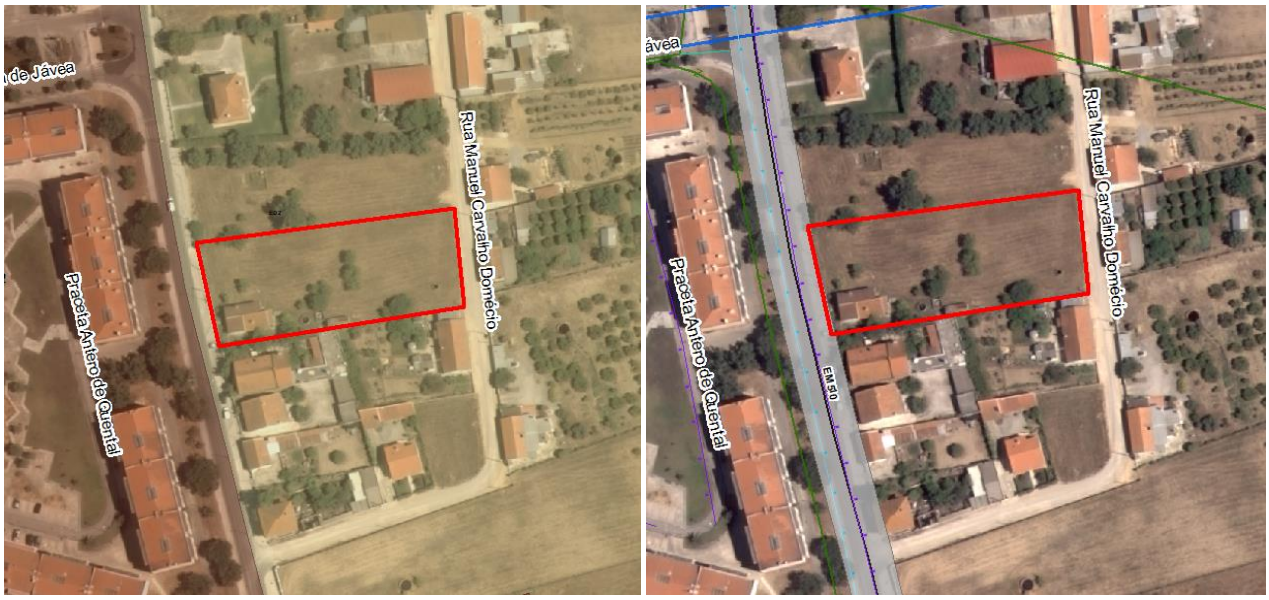
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação :

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 2 804 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa, Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 2 (ED2).

Impende sobre o prédio a seguinte Condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Infraestruturas – Servidão Estrada Municipal - EM 510



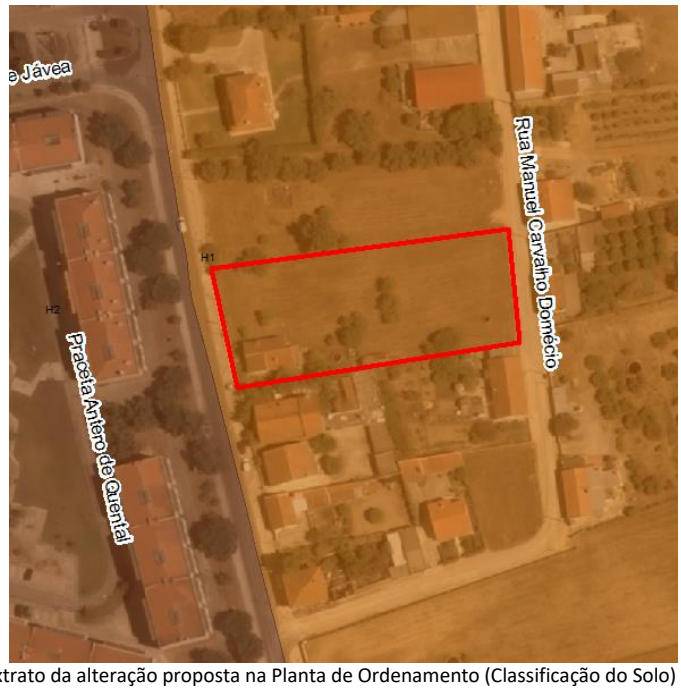
Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação como solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face à recente dotação de infraestruturas urbanas, nomeadamente de rede de esgotos domésticos na Rua 5 de Outubro e na Rua Manuel Carvalho Domécio, tal confere aos prédios confinantes o cumprimento dos critérios previstos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para classificação do solo como solo urbano.

Tendo em conta esta nova realidade, pondera-se atender a participação apresentada, alterando a classificação do solo para solo urbano, na categoria de Espaços Habitacionais tipo H1 (H1).

Decorrente desta classificação, extensiva a outros prédios em igual situação, deverá, após publicação do Plano, o seu titular concretizar a execução das operações urbanísticas inerentes ao solo urbano, consomando o propósito da sua classificação como solo urbano.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:

- ☒ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	SubCategoria de Solo rústico: Áreas de Edificação Dispersa (ED2) para subcategoria de solo urbano: Espaços Habitacionais (H1)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P124

Localização da Pretensão: Artigo Urbano – Matriz n.º 5781, Freguesia: Quinta do Anjo

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, por considerar, a deliberação em causa, lesiva e injustificada face à densidade urbana da zona habitacional, onde se encontra situado o terreno em apreço, a reavaliação da deliberação, por forma, a manter-se inalterada a classificação do terreno, aquando da aprovação da revisão do PDM e subsequente publicação em Diário da República.

4. Antecedentes:

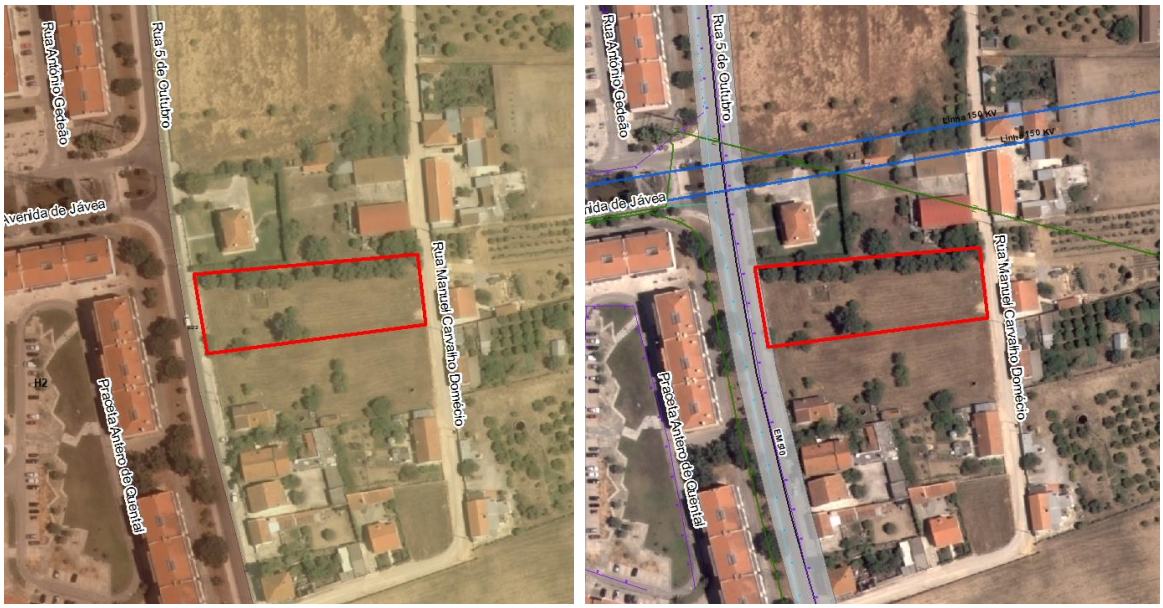
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 2 760 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa, Áreas de Edificação Dispersa de tipo 2 (ED2).

Impende sobre o prédio a seguinte condicionante\ Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Infraestruturas – Servidão Estrada Municipal- EM 510



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas, Atividades Perigosas)

A classificação como solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face à recente dotação de infraestruturas urbanas, nomeadamente de rede de esgotos domésticos na Rua 5 de Outubro e na Rua Manuel Carvalho Domécio, tal confere aos prédios confinantes o cumprimento dos critérios previstos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para classificação do solo como solo urbano.

Tendo em conta esta nova realidade, pondera-se atender a participação apresentada, alterando a classificação do solo para solo urbano, na categoria de Espaços Habitacionais tipo H1 (H1).

Decorrente desta classificação, extensiva a outros prédios em igual situação, deverá, após publicação do Plano, o seu titular concretizar a execução das operações urbanísticas inerentes ao solo urbano, consomando o propósito da sua classificação como solo urbano.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:	
☒ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☐ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	SubCategoria de Solo rústico: Áreas de Edificação Dispersa (ED2) para subcategoria de solo urbano: Espaços Habitacionais (H1)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P125	Localização da Pretensão: Artigo 7, Secção AA (283 393 m^2), Quinta da Queimada; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Apresenta um estudo urbanístico para a Quinta da Queimada (que já tinha tido oportunidade de apresentar em reuniões com o executivo e técnicos do município), que constituiu a base para a redação de uma proposta de Termos de Referência para um Plano de Pormenor com efeitos registais, propondo a celebração de um contrato para planeamento, com esse objetivo.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: Processo E-1862/2022, PIP parecer favorável condicionado

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, nas subcategorias de Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) e Espaços Florestais de Conservação (FC) e como solo urbano na categoria\subcategoria Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1).

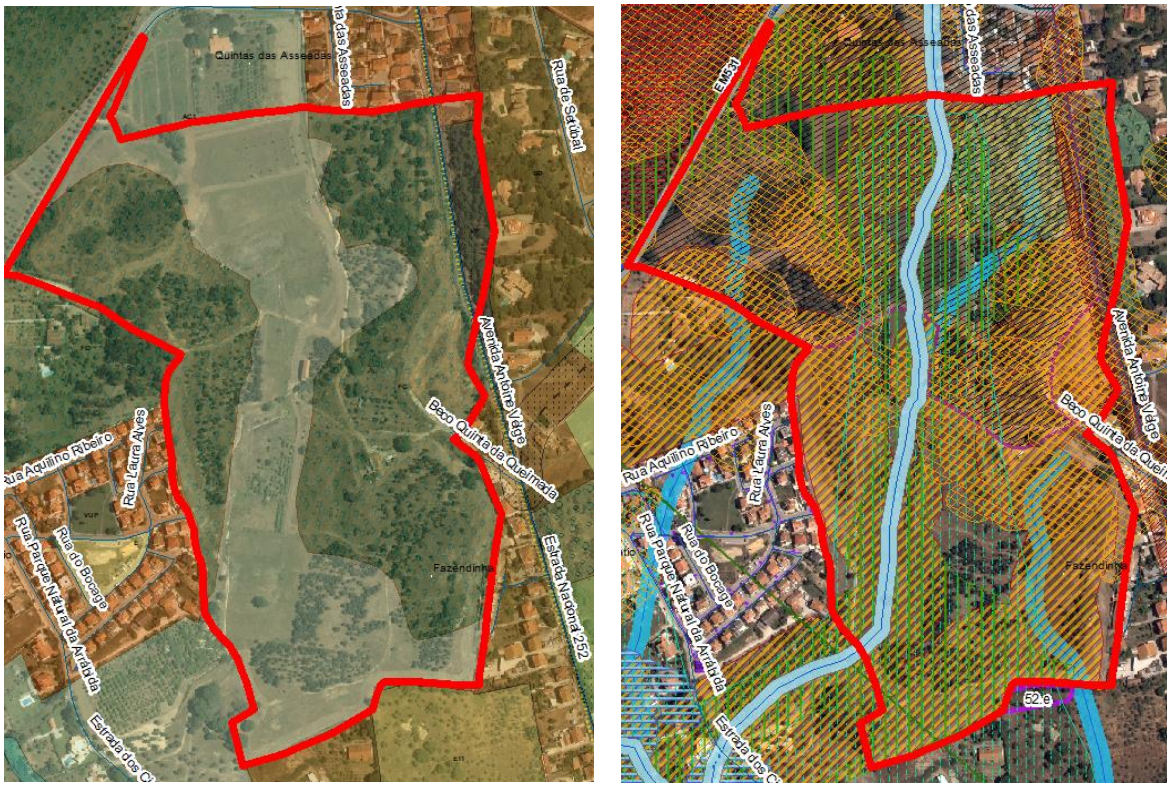
Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na sua totalidade, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Áreas Vitais/Área Estruturante Primária e Áreas Vitais/Corredores Secundários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

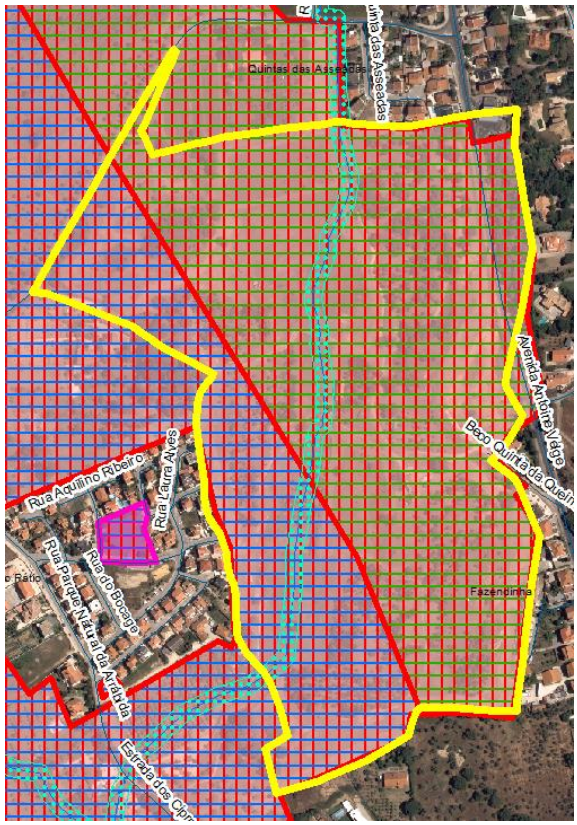
- Recursos Ecológicos - eserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA), Cursos de Água e respetivos Leitos e Margens (CALM) e Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS);
- Património Classificado - Zona Especial de Proteção Conjunta do Castelo de Palmela, da Igreja de Santiago e

do Pelourinho;

- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico – associado a três linhas de água;
- Recursos Agrícolas e Florestais – Reserva Agrícola Nacional (RAN), Povoamento de Sobreiros e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Elevada e Muito Elevada Perigosidade de Incêndio Rural;
- Infraestruturas – Servidão Rodoviária Estradas PRN 2000 (EN 252) e Estrada Municipal (EM531)

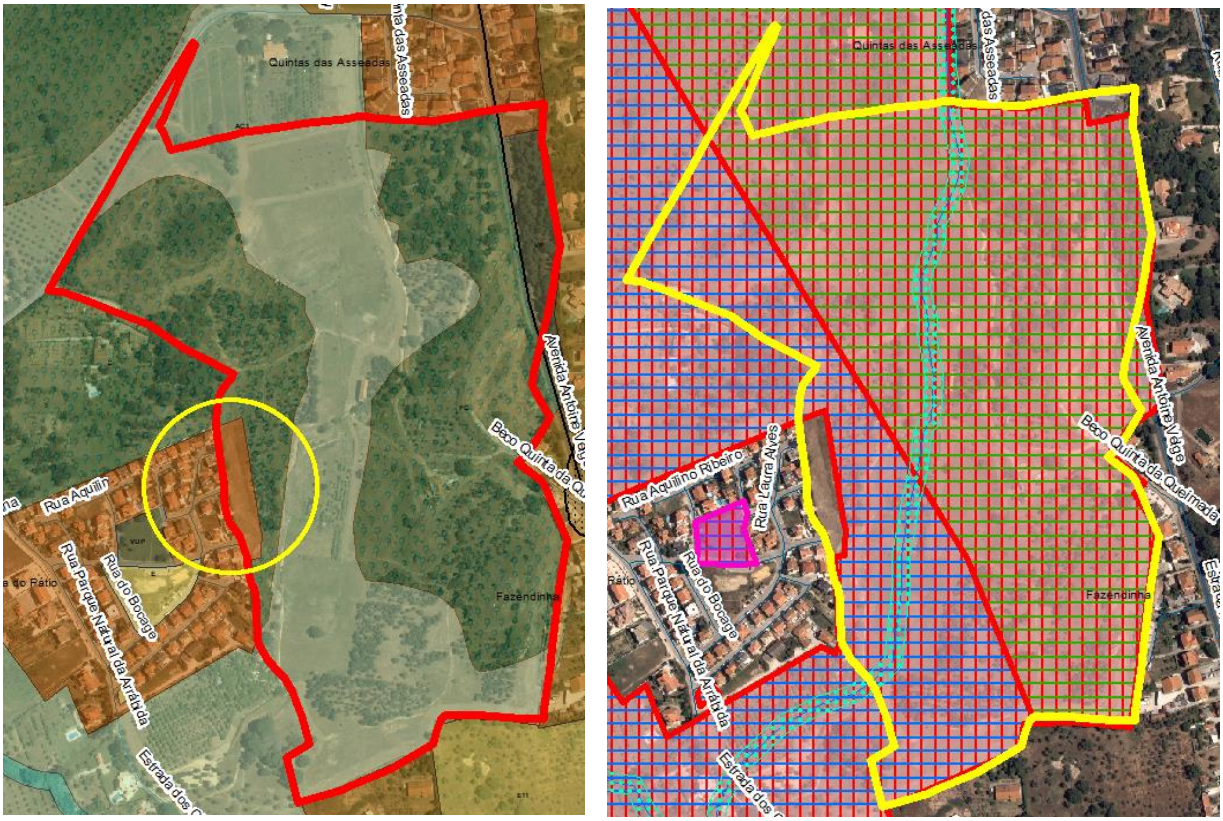


Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Estrutura Ecológica Municipal)

Face ao exposto e tendo em consideração que uma ocupação significativa desta zona iria aumentar a área impermeabilizada e consequentemente a Área com Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) da Ribeira do Livramento considera-se que a presente participação pública não reúne condições para a aceitação na integra, não obstante, considera-se poder haver uma alteração quanto à classificação do solo para solo urbano de uma parte da Quinta junto à Quinta da Asseca, constituindo um remate do solo urbano onde não existem as condicionantes de REN e RAN.



Extrato das alterações propostas na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Estrutura Ecológica Municipal) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Espaço Florestal de Conservação) para Solo urbano (Espaços Habitacionais de tipo 1 (H1))
Planta de Ordenamento n.º 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Redelimitação das Áreas Vitais/Área Estruturante Primária na EEM

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P126

Localização da Pretensão: Artigo n.º 7839 (2500 m²) Cabanas; Freguesia: Quinta do Anjo

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Requerimento submetido à Camara Municipal

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Requerente pretende a alteração da classificação do prédio, de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1) para uma subcategoria de Espaços de Atividades Económicas que permita a legalização do edificado e da atividade que foi constituída e instalada em 1981, considerando que foi constituído um alvará de loteamento indevidamente sobre a propriedade em causa. Foram posteriormente remetidos à Câmara Municipal, requerimentos no âmbito do licenciamento do edifício e de resolução do alvará de loteamento (AD/319/99 e L30/96).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: (E-335/76C-175/83, C-338/92)

5. Ponderação / Análise Técnica:

Em termos de antecedentes, o prédio em análise foi alvo de vários processos:

- C-175/83: Certidão emitida pela Câmara Municipal de Palmela (CMP), em 04/05/1983, que nada tinha a opor ao funcionamento de uma "oficina de carrocerias de viaturas";

- C-338/92: Certidão emitida pela CMP, em 08/06/1992, onde se menciona que a construção do armazém de alfaias agrícolas (E-335/76) não tem licença de utilização;

- Acerca do processo E-335/76, regista-se o seguinte historial: deferimento, em 02/03/1978, da Licença de Construção n.º 135, de 05/03/1980; requerimento da vistoria para licença de utilização, em 17/05/1982, onde se detetaram diferenças significativas face o projeto aprovado; projeto de instalação de estabelecimento de "fabrico de carroçarias de viaturas" indeferido pelo Ministério da Industria e Energia (Ref.ª 3/23234, de 27/02/1986), comunicada à CMP mediante ofício de 05/03/1986; o requerente foi notificado para apresentar projeto de alteração e, em 13/10/1995, o Ministério da Economia e Industria, dá deferimento ao pedido de projeto de instalação de uma atividade de "fabrico de carroçarias e contentores para camiões"; em 15/02/2008 foi recebido ofício do referido Ministério, no sentido de autorizar a alteração do estabelecimento, condicionado ao cumprimento de várias alterações ao projeto; do processo, até à corrente data, não consta existir licença de exploração, nem outros elementos que comprovem ter ocorrido vistoria de reexame ou atualização da licença de exploração industrial;

- O prédio, identificado, foi indevidamente integrado numa operação de loteamento (L30/96, Alvará nº 229).

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria Espaços Verdes Urbanos - Espaços Verdes de Proteção (VP), a nascente, associado a uma linha de água, e Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1) na restante área; bem como por Sistema Nacional de Áreas Classificadas: Rede Nacional de Áreas Protegidas - Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação, na totalidade do prédio.

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

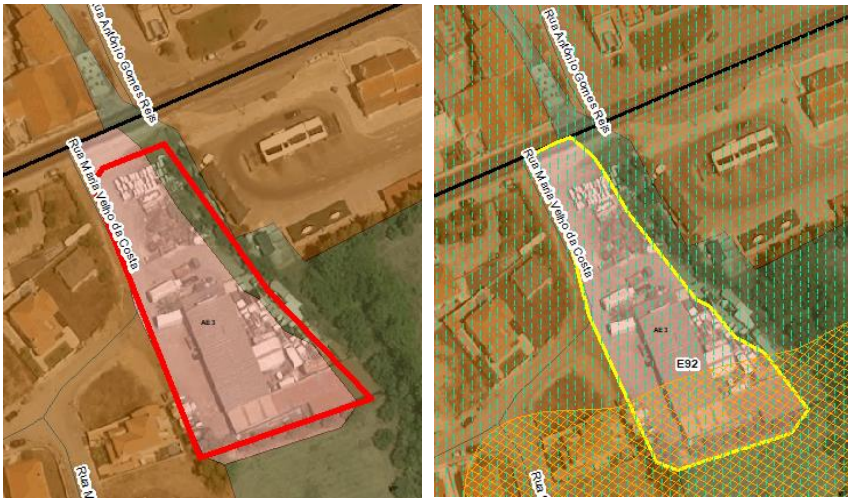
- Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) e Áreas Elevado Risco Erosão Hídrica dos Solos (AEREHS).
- Recursos Hídricos Domínio Hídrico, - Linha de água;
- Recursos Ecológicos: Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação e Áreas Protegidas de Âmbito Nacional - Parque Natural da Arrábida;
- Infraestruturas: Servidão Rodoviária PRN2000- EN 379



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos das Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (Recursos Naturais e Infraestruturas)

No que concerne à REN, tipologias de AEIPRA e de AEREHS, na fase de concertação com as entidades foi emitido PARECER FAVORÁVEL à exclusão (C10), para este prédio e outras áreas adjacentes efetivamente já comprometidas.

Face à certidão emitida em 1983, que estabelece a possibilidade de funcionamento de uma "oficina de carrocerias de viaturas", ao historial descrito, à necessidade de corrigir a integração indevida do prédio numa operação de loteamento, bem como à importância de manter a atividade em laboração, considera-se apropriada uma alteração da qualificação do solo, passando da categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1) para Espaços de Atividades Económicas/Espaços de Atividades Pontualizadas (AE3). Em futuras operações urbanísticas dever-se-á acautelar o cumprimento das condicionantes identificadas, bem como das demais normas aplicáveis, nomeadamente as relacionadas com a emissão de ruído por parte da atividade produtiva.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e propostas de Exclusão da REN da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Em sede de conferência decisória da REN (em 15 de maio de 2025), foi dado PARECER FAVORÁVEL à redelimitação da exclusão anterior (C10) e aceitação de nova proposta de exclusão (E92) para o mesmo local[1].

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração destas exclusões poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Reclassificação da área abrangida pela subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1) para a subcategoria de Espaços de Atividades Pontualizadas (AE3)
Planta de Condicionantes nº2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P127	Localização da Pretensão: Artigo nº 193 Secção F (7,225 ha); Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Embora sejam mencionados no formulário de participação, não foram anexados à mesma.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente considera que o seu terreno possui um potencial significativo para o desenvolvimento de projetos de interesse público, tais como: Turismo Rural; Alojamentos para a Terceira Idade; Habitação.
Acredita que um projeto de maior dimensão, desenvolvido no seu prédio, teria diversos benefícios para a comunidade local, nomeadamente: Criação de emprego; Aumento da receita municipal; Valorização do Território.

4. Antecedentes:

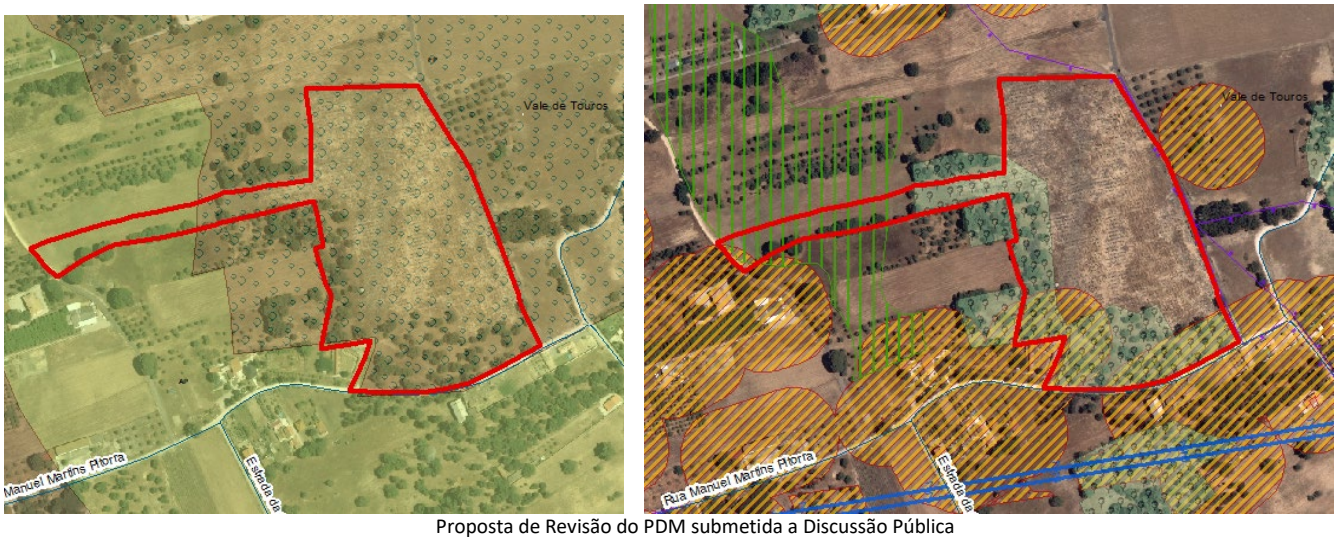
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo E-412/2022- PIP Favorável (caducado sem licenciamento sobre obras de edificação)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (72 250 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategorias Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN), Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Considerando as três vertentes da pretensão dos requerentes, pondera-se o seguinte:

1. **Turismo rural:**
   - As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais permitem o desenvolvimento de empreendimentos de turismo no espaço rural.
   - Na subcategoria de AP, uma vez que o prédio possui uma área total igual ou superior a 2,5 ha (tem 7,2 ha), poderá ser promovido um empreendimento de turismo no espaço rural, desde que sejam respeitadas as Condicionantes da RAN e obtido parecer favorável da entidade competente.
   - Na área abrangida por FP, considerando que o prédio tem uma área inferior a 10 ha (ou seja, 7,2 ha), bem como as condicionantes existentes, não será possível viabilizar este tipo de empreendimento.
2. **Alojamentos para a terceira idade:**
   - As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, bem como as regras específicas aplicáveis a AP e FP, não permitem a instalação de equipamentos coletivos, onde se incluem as estruturas residenciais para pessoas idosas (ERPI), inviabilizando, portanto, a pretensão.
3. **Habitação:**
   - As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais permitem o uso habitacional exclusivamente para o agricultor titular da exploração, sendo necessário comprovar esta condição junto das entidades competentes.
   - Na subcategoria de AP, uma vez que o prédio tem uma área total igual ou superior a 4 ha, poderá ser admitida a construção de uma habitação para o agricultor titular da exploração, desde que sejam respeitadas as Condicionantes da RAN e obtido parecer favorável da entidade responsável.
   - Na área abrangida por FP, considerando que o prédio, no seu todo, tem uma área inferior a 10 ha e face às condicionantes presentes, não será possível edificar para fins habitacionais.

Em conclusão, a requerente poderá desenvolver um empreendimento de turismo no espaço rural e, caso se verifique a elegibilidade, uma habitação para o agricultor titular da exploração, salvaguardando o cumprimento das disposições regulamentares e a obtenção dos pareceres favoráveis exigidos.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P128

Localização da Pretensão: Artigo 118 Secção 1A (9.266,86 m^2); Freguesia União das Freguesias de Poceirão e Marateca

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração; Memoria descritiva.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende o enquadramento do processo em curso anterior à entrada em vigor da revisão do PDM, sugerindo que o Regulamento inclua, em sede de disposições finais e transitórias, uma norma que determine que os processos em tramitação à data da entrada em vigor da referida revisão sejam analisados e decididos em função das regras e parâmetros vigentes aquando da apresentação da pretensão.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: (Processo E-1851/2021)
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impende sobre este prédio a seguinte Condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recurso Hídricos – Domínio Hídrico associado a linha de água;
- Recursos Agrícolas e Florestais- Rede De Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

As regras gerais da proposta de Regulamento do PDM aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais admitem a edificação destinada à habitação do agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente. Contudo, considerando as regras específicas dos AP e que o prédio em análise tem apenas 0,9 ha, não cumpre a condição de dimensão mínima da parcela (área ≥ 2,5ha, ou área ≥ 4ha caso a edificação se destine à habitação do agricultor) para adquirir edificabilidade.

No que concerne à pretensão do requerente, a entrada em vigor da revisão do PDM não anula quaisquer direitos adquiridos antes dessa data, pelo que, conforme se estabelece no Regulamento do Plano, não obstante a classificação e qualificação do solo prevista, as operações urbanísticas com título válido poderão concretizar-se nos termos e prazos previstos na lei, assim como concluir a sua tramitação ao abrigo das regras do anterior PDM, desde que os procedimentos em causa não colidam com servidões e restrições de utilidade pública, que estabeleçam limitações à operação urbanística em causa.

Não obstante, face ao apresentado alterou-se a redação da norma transitória, admitindo-se a possibilidade dos procedimentos entrados antes da data de deliberação da Câmara Municipal que propõe remeter o plano para aprovação da Assembleia Municipal, poderem ser decididos de acordo com as regras do anterior PDM, desde que expressamente solicitados pelos requerentes, devendo a sua tramitação ser concluída no prazo de dois anos após a entrada em vigor do novo PDM..

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Artigo 165º Norma Transitória

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P129	Localização da Pretensão: Artigo Rústico n.º 109, Secção Q e Artigos Urbanos n.os 18893 e 10272 (80.000 m² no conjunto); Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação (com Memória Descritiva e Relatório Técnico), Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial, Certidão Permanente da Empresa, Outros Anexos (Alvarás e Licença de Exploração)

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a reclassificação e requalificação de parte do prédio, de Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos (REG) para Espaços de Atividades Pontualizadas (AE3), com vista à expansão, para, norte, da área já delimitada como AE3 na proposta trazida à Discussão Pública.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processos n.os E-285/81 (Alvará de Utilização n.º 337/87), E-68/83 (Aditamento ao Alvará de Utilização n.º 338/87) e E-54/72 (Alvará de Utilização n.º 101/2015)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio identificado é classificado e qualificado na proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Espaços de Atividades Pontualizadas (AE3), na parte sul, confinante com a Estrada do Lau; e como solo rústico, na categoria de Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos (REG), na restante área.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre - Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), na totalidade do prédio, e Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre - Cursos de Água Leitos e Margens (CALM), associado a uma linha de água na parte norte do prédio.
- Recursos Geológicos – Pedreiras, na parte norte do prédio.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível, na parte sul.
- Infraestruturas - Rede Elétrica - Muito Alta Tensão - 110Kv Concessionária REN, no limite sul-nascente do prédio.

Importa salientar que, no âmbito da fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi emitido parecer favorável à exclusão da REN, na tipologia AEIPRA (proposta C112[1]).

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais e Infraestruturas)
Proposta de Exclusão C112

Face ao pedido apresentado, considerando que o prédio alberga as instalações de várias empresas do mesmo grupo empresarial (Eleven M, Zircom, MDB, Targuet Guest, Campomilha e Terrapalme); que a atividade em laboração tem procurado enquadrar-se urbanisticamente; que o prédio se encontra em zona dotada rede de abastecimento público de água; que a classificação do PDM em vigor não permite o seu enquadramento, propôs-se a reclassificação e requalificação parcial do prédio, abrangendo apenas as áreas necessárias para a legalização das instalações das atividades económicas existentes, passando essa área de solo rústico, na categoria de Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos (REG), para solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Espaços de Atividades Pontualizadas (AE3).



Extrato da alteração proposta da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e exclusão (REN-Propostas de Exclusão-C20) não aceite pelas entidades na conferência decisória.

Não obstante a ponderação municipal tendencialmente favorável para enquadramento da pretensão, acontece que em sede de Conferência Decisória da REN realizada em 15 de maio de 2025, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) emitiu Parecer Desfavorável a esta proposta de exclusão à REN, fundamentando que as atividades não licenciadas se inserem num território predominantemente florestal de produção (sobreiros) e considerando que as mesmas, sendo viáveis, deve ser ponderada a sua relocalização para áreas mais adequadas. Não estando associada à Conferência Decisória da REN e parecer emitidos nesta fase pelas entidades a possibilidade de ser realizada qualquer concertação entre entidades (CMP e CCDR-LVT), não é possível reverter o parecer emitido por aquela entidade, não sendo assim a pretensão apresentada passível de ser considerada favoravelmente e incorporada na proposta final do Plano, o que faz com que para esta área se mantenha a proposta de classificação e qualificação do solo apresentada à Discussão Pública.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P130	Localização da Pretensão: Artigo n.º 283 (4.250 m^2), Secção J; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação (com Memória Descritiva), Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial, Certidão Permanente da Empresa

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente solicita algumas alterações à proposta de Regulamento da revisão do Plano Diretor Municipal, nomeadamente:
- A subcategoria de-Espaços Industriais (AE1) deve contemplar, igualmente, a implantação de atividades logísticas ou de armazenamento;
- O limite de altura das fachadas, nas AE1, deve ser superior a 12m;
- Deve haver uma distinção do número de lugares de estacionamento para veículos ligeiros requeridos para atividades industriais e para atividades logísticas, com atribuição de menos lugares por m^2 de área construída dedicada a operação logística.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Processo n.º E-1451/09 (com pedido de informação prévio favorável para edificação de um armazém)
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (4250m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Espaços Industriais (AE1).

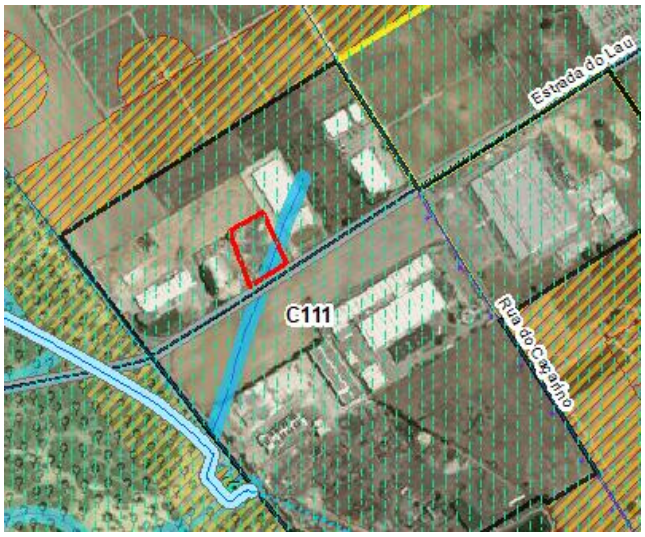
Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre - Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico – Linha de Água.
- Infraestruturas- Servidão rodoviária da EM 533

Importa salientar que, no âmbito da fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi obtido parecer favorável da exclusão da REN, na tipologia AEIPRA (proposta C111)[1], para este prédio e outros adjacentes, igualmente qualificados como AE1.

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Face ao pedido da requerente, no sentido de promover alterações regulamentares, a fundamentação e a decisão são as seguintes:

- AE1 devem contemplar atividades logísticas ou de armazenamento: no Regulamento, clarifica-se que estes espaços podem, igualmente, permitir "atividade logística de armazenamento de apoio à atividade industrial";

- O limite de altura das fachadas, nos AE1, deve ser superior a 12m: o número 3 do Artigo referente aos Espaços Industriais (AE1) já refere essa possibilidade: "a altura das fachadas dos edifícios não pode exceder os 9m, salvo atividades que pela sua especificidade exijam comprovadamente alturas superiores" (sublinhado nosso).

- Distinção do número de lugares de estacionamento para veículos ligeiros requeridos para atividades industriais e para atividades logísticas, com atribuição de menos lugares por m^2 de área construída dedicada a operação logística: a subalínea iii) da alínea a) do número 4 do Artigo referente ao Estacionamento passa a ter uma redação que contempla esse aspeto: "em solo consolidado e, genericamente, em todas as situações em que, considerando as condições urbanísticas preexistentes e as demais normas deste Regulamento, os mínimos estabelecidos sejam demonstrativamente impossíveis ou inconvenientes, caso em que as soluções adotadas devem procurar aproximar-se desses mínimos" (sublinhado nosso); inclusão de uma nova subalínea iv), na mesma alínea e número, com a seguinte redação: "em Espaços de Atividades Económicas em que a natureza das atividades a instalar justifiquem um dimensionamento específico". Consequentemente, o número 5 deste mesmo Artigo passa a ter uma remissão para esta nova subalínea.

Em conclusão, considera-se adequada a inclusão de duas alterações solicitadas ao regulamento, as restantes situações apresentadas consideram-se já estarem previstas na proposta de plano.

6. Decisão:

☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Regulamento	Artigo referente aos Espaços Industriais e Artigo referente ao Estacionamento

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P131

Localização da Pretensão: Artigos n.º 171 e 172 (27.500 m2), Secção S; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Participação (com Memória Descritiva), Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial, Certidão Permanente da Empresa

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente solicita algumas alterações à proposta de Regulamento da revisão do Plano Diretor Municipal, nomeadamente:
- A subcategoria de-Espaços Industriais (AE1) deve contemplar, igualmente, a implantação de atividades logísticas ou de armazenamento;
- O limite de altura das fachadas, nas AE1, deve ser superior a 12m;
- Deve haver uma distinção do número de lugares de estacionamento para veículos ligeiros requeridos para atividades industriais e para atividades logísticas, com atribuição de menos lugares por m² de área construída dedicada a operação logística.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Processo n.º A-52/01 (referente à construção de um armazém)
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 27.500 m2, no conjunto) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Espaços Industriais (AE1), sendo abrangido pelo Espaço Canal de uma via proposta, a norte.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Infraestruturas - Rede Elétrica - Alta Tensão, na parte central-nascente.
- Infraestruturas - Drenagem de Águas Residuais - Coletor de Águas Residuais, no limite norte.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Face ao pedido da requerente, no sentido de promover alterações regulamentares, a fundamentação e a decisão são as seguintes:

- AE1 devem contemplar atividades logísticas ou de armazenamento: no Regulamento, clarificar-se-á que estes espaços podem, igualmente, permitir "atividade logística de armazenamento de apoio à atividade industrial";

- O limite de altura das fachadas, nos AE1, deve ser superior a 12m: o número 3 do Artigo referente aos Espaços Industriais (AE1) já refere essa possibilidade: "a altura das fachadas dos edifícios não pode exceder os 9m, salvo atividades que pela sua especificidade exijam comprovadamente alturas superiores" (sublinhado nosso).

- Distinção do número de lugares de estacionamento para veículos ligeiros requeridos para atividades industriais e para atividades logísticas, com atribuição de menos lugares por m^2 de área construída dedicada a operação logística: a subalínea iii) da alínea a) do número 4 do Artigo referente ao Estacionamento passará a ter uma redação que contempla esse aspeto: "em solo consolidado e, genericamente, em todas as situações em que, considerando as condições urbanísticas preexistentes e as demais normas deste Regulamento, os mínimos estabelecidos sejam demonstrativamente impossíveis ou inconvenientes, caso em que as soluções adotadas devem procurar aproximar-se desses mínimos" (sublinhado nosso); inclusão de uma nova subalínea iv), na mesma alínea e número, com a seguinte redação: "em Espaços de Atividades Económicas em que a natureza das atividades a instalar justifiquem um dimensionamento específico". Consequentemente, o número 5 deste mesmo Artigo passa a ter uma remissão para esta nova subalínea.

Em conclusão, considera-se adequada a inclusão de duas alterações solicitadas ao regulamento, as restantes situações apresentadas consideram-se já estarem previstas na proposta de plano.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Artigo referente aos Espaços Industriais e Artigo referente ao Estacionamento

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P132	Localização da Pretensão: Artigo nº 11, Secção V; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação; Planta de Localização; Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita reclassificação e requalificação do solo, para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, alegando ser a essa a classificação e qualificação dos prédios adjacentes. Em alternativa, solicita que a área edificada seja BD e a restante área seja qualificada como Espaços Agrícolas de Conservação (AC2).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

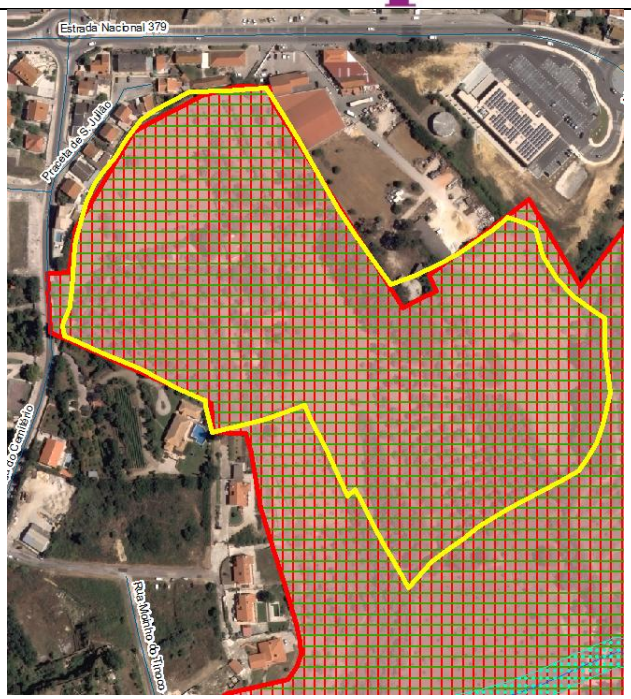
O prédio (com área de 6,95ha) é classificado e qualificado pela proposta do plano, como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Conservação (FC).

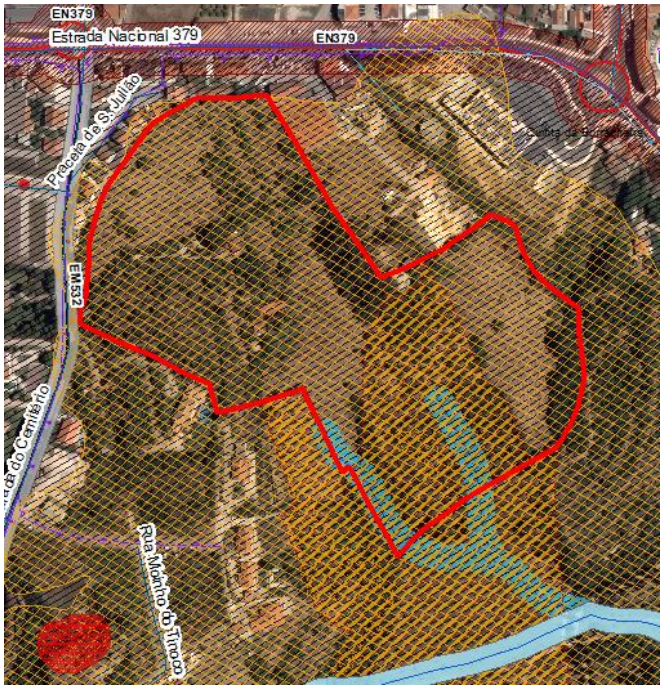
Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na sua totalidade, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Áreas Vitais, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre estes prédios as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional, nas tipologias de Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS), na totalidade do prédio.
- Património Edificado - Zona Especial de Proteção (ZEP) conjunta do Castelo de Palmela, da Igreja de Santiago e do Pelourinho, abrangendo o prédio na sua totalidade.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico - Leitos de cursos de água;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.







Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM) e da
Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais e Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, admitem o uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deve ser comprovado pelas entidades competentes. Por sua vez, as regras dos Espaços Florestais de Conservação (FC) admitem obras de construção e obras de ampliação de edifícios em situação legal, desde que localizadas em prédio situado fora do Corredor Estruturante Primário da Estrutura Ecológica Municipal e com área igual ou superior a 50 ha, situação não observada neste caso (o prédio tem 6,95ha), pelo que não poderá edificar com fins habitacionais.

Acerca do pedido de reclassificação como solo urbano e requalificação como Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD), a classificação de solo urbano está sujeita ao disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação". Para que tal se verifique, deve cumprir cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao caso em apreço.

No que concerne ao pedido de requalificação como Espaços Agrícolas de Conservação (AC2), tendo em consideração que estes devem verificar, cumulativamente, a existência de sistemas ambientais de proteção, nomeadamente pertencentes à Estrutura Ecológica Municipal, e uso agrícola e edificação dispersa. O prédio em questão, respeita o primeiro aspeto, mas não o segundo, não cumprindo, assim, o critério de cumulatividade enunciado.

De salientar, ainda, que a pretensão colide com o modelo territorial subjacente à REM e à EEM, e com o modelo de ordenamento delineado para o aglomerado de Palmela, estando o município vinculado à transposição da REM do PROT-AML para o plano, com o objetivo de salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à manutenção e conservação florestal.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração da classificação e qualificação do solo, decorrente das orientações de planos de hierarquia superior e vinculativos, bem como das Condicionantes/Servidões identificadas.

---

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P133	Localização da Pretensão: Artigo 130, Secção X, Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Caderneta Predial; Certidão Permanente do Registo Predial; Procuração; PIP.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração da classificação do solo sendo que em 2023, a Câmara Municipal de Palmela informou que o imóvel se integra em "espaço urbanizável " artigo 12º do RPDM.
O aludido imóvel foi assim objeto de contrato promessa de compra e venda após informação de 2023. O imóvel tem as mesmas características dos demais próximos, como acessibilidades (rede viária, elétrica e saneamento geral), pelo que é manifestamente arbitrário e desrespeitador do princípio da igualdade (artigos 13º e 268° nº 2 da Constituição da República Portuguesa - CRP) o tratamento desigual da propriedade da participante (artigo 62º da CRP), provocando-lhe um dano desproporcional a uma vantagem que não se descortina. Todos os imóveis vizinhos estão como H1. Mais: é inaceitável a inclusão na categoria FC, quando a espécie predominante é o eucalipto.

4. Antecedentes:

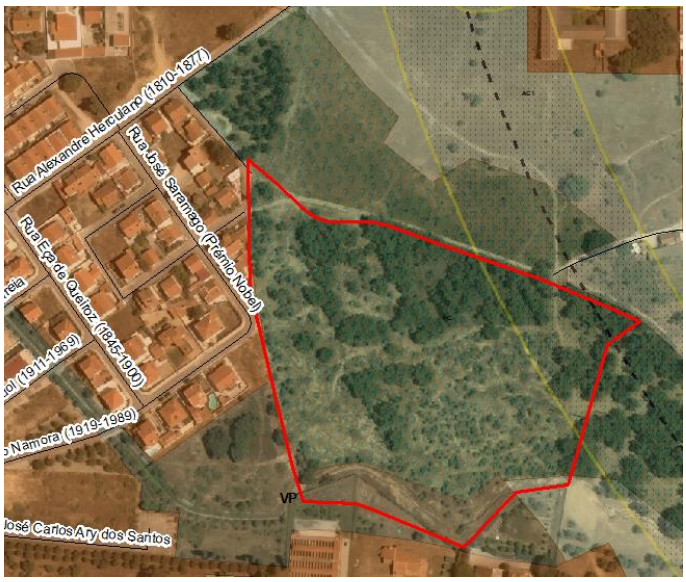
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação : Proc.º E- 238/00

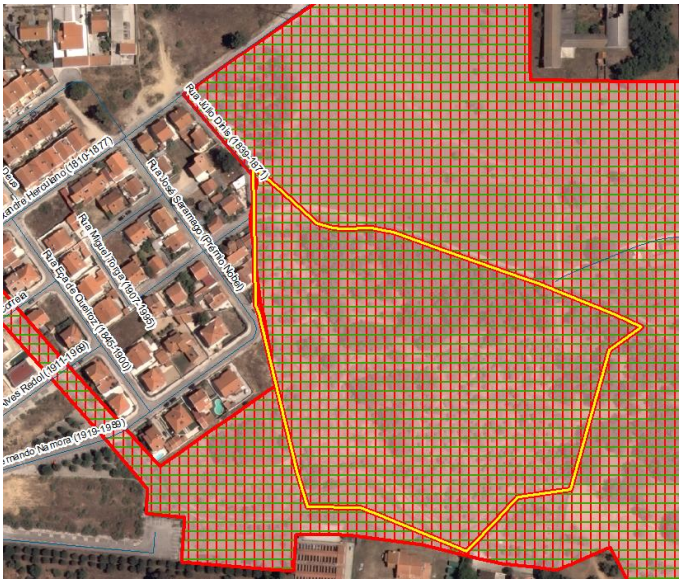
5. Ponderação / Análise Técnica:

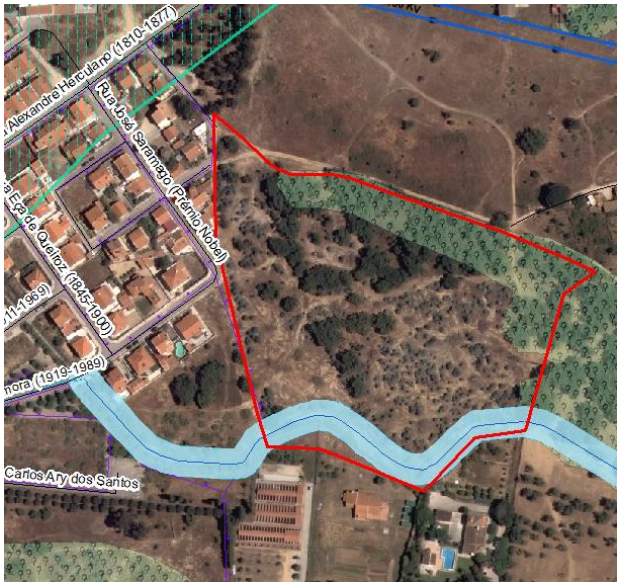
O prédio (com área de 36 000 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Florestais de Conservação, e como solo urbano na categoria de Espaços Verdes Urbanos, Espaços Verdes de Proteção e parte do prédio integra o espaço canal da Rede Viária proposta. O prédio integra também a Estrutura Ecológica Municipal (EEM).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) - Cursos de Água Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamento de Sobreiros.







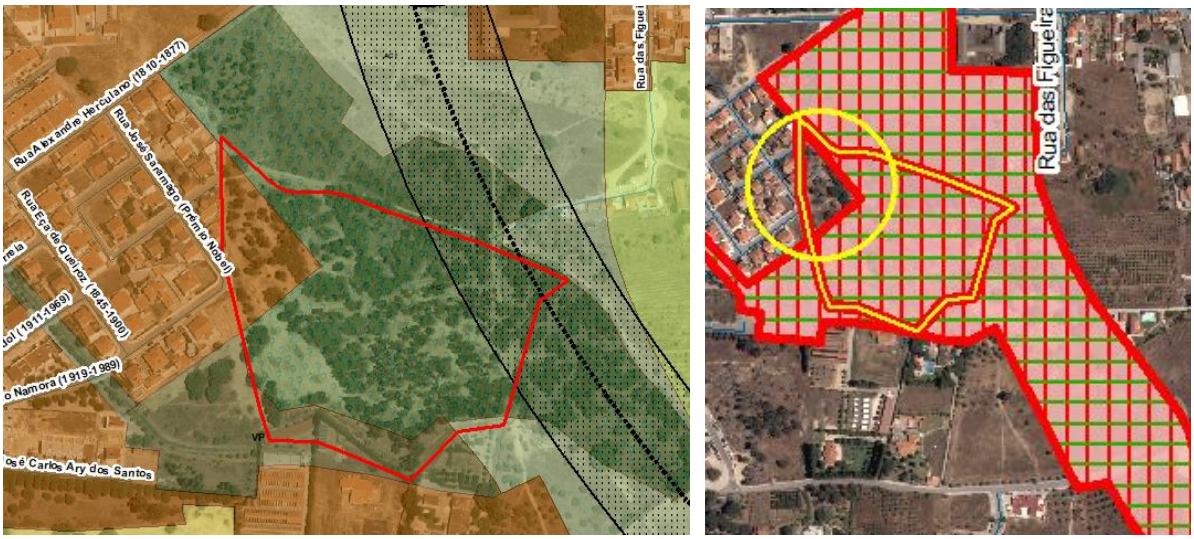
Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação como solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face à existência de infraestruturas na Rua José Saramago (Prémio Nobel), e à localização do prédio, a qual possibilita a colmatação da malha urbana que não se encontra estruturada na envolvente, pondera-se alterar a classificação do solo de parte do prédio para solo urbano, na categoria de Espaços Habitacionais tipo H1 (H1).

Esta alteração não compromete a proposta de EEM uma vez que se trata de uma área de pequena dimensão com a finalidade de colmatação da malha urbana.

Assim, sendo o solo infraestruturado e estando na envolvente de solo urbano considera-se acolher parcialmente a presente participação pública.



Extrato das alterações propostas na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM)

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☒ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo rústico: Espaços Florestais de Conservação para Categoria de solo urbano: Espaços Habitacionais H1
Planta de Ordenamento n.1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Redelimitação das Áreas Vitais/Corredores Secundários

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P134	Localização da Pretensão: Artigo n.º 358 (6.795 m^2) Secção T, Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação; Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão Permanente do Registo Predial

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende que no regulamento seja incluído, em sede de disposições finais e transitórias, norma que determine que os processos em tramitação à data da entrada em vigor da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), sejam decididos em função das regras e parâmetros vigentes quando da apresentação da pretensão.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: Processo n.º E-5380/2022, em tramitação, referente a um Pedido de Informação Prévio (PIP) para a construção de dois edifícios, com dois pisos, e muro de vedação.
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (6.795 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2).

Não foi identificado pelo plano, sobre este prédio, condicionante/servidão e restrição de utilidade pública.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

As regras gerais para as Áreas de Edificação Dispersa admitem a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos. Considerando as regras específicas das Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), no

caso de prédios não servidos por rede pública de abastecimento de água, como é o caso em análise, apenas se admite edificação naqueles que tenham uma área igual ou superior a 1ha, o que não corresponde a esta situação em concreto (com área de 6.795 m^2).

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise e os imediatamente adjacentes, tinham características que os enquadravam em solo rústico, com uma ocupação híbrida rural/urbano, sendo maioritariamente constituídos por prédios com edificação e possibilidade de utilização agrícola, marginados por arruamentos parcialmente infraestruturados. Consequentemente, o prédio em análise foi classificado como solo rústico e qualificado na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3), assim como os prédios imediatamente adjacentes, a norte, sul, poente e nascente.

No que respeita ao solicitado, refere-se que na proposta regulamentar já existe uma norma transitória que admite a conclusão da tramitação de processos em curso à data do início da discussão pública, em conformidade com as regras anteriores do atual PDM, Resolução do Conselho de Ministros n.º 115/97, de 10 de abril, e publicado em Diário da República n.º 156/97 – série I-B, de 9 de julho., desde que não seja abrangido por servidões e restrições de utilidade pública, representadas na Planta de Condicionantes, que estabeleçam limitações à operação urbanística em causa e não colida com a infraestrutura geral representada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação dos Solos, designadamente com traçados da rede de mobilidade, espaços verdes de uso público, espaços para equipamentos e espaços para infraestruturas.

Não obstante, face ao apresentado alterou-se a redação da norma transitória, admitindo-se a possibilidade dos procedimentos entrados antes da data de deliberação da Câmara Municipal que propõe remeter o plano para aprovação da Assembleia Municipal, poderem ser decididos de acordo com as regras do anterior PDM, desde que expressamente solicitados pelos requerentes, devendo a sua tramitação ser concluída no prazo de dois anos após a entrada em vigor do novo PDM.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Artigo 165º Norma Transitória

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P135

Localização da Pretensão: Artigo 272 Secção F (parte); Freguesia Quinta do Anjo

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração de zona FP-Espaço Florestal de Produção para zona BD-Espaço Urbano de Baixa Densidade da área de 6.000 m^2 que é contigua a área que está como zona BD-Espaço Urbano de Baixa Densidade.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação :

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com uma área de 6000 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Florestais de Produção (FP) e Espaços Florestais de Conservação (FC).
Parte do prédio qualificada como FC integra também a Estrutura Ecológica Municipal (EEM).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) Cursos de Água Leito e Margens (CALM) e Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC).

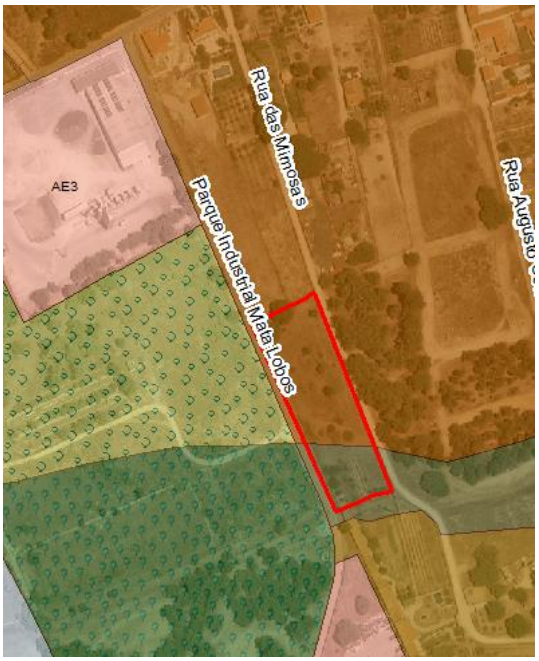


Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face à existência de infraestruturas na Rua Parque Industrial Mata Lobos e à existência de área urbana contígua ao prédio a qual possibilita a colmatação da malha urbana que não se encontra estruturada na envolvente, pondera-se alterar a classificação do solo para solo urbano, parte do prédio na categoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1) e a restante área, coincidente com ZAC, na categoria de Espaços Verdes de Proteção (VP), não comprometendo a proposta de EEM nem incidindo em áreas de risco potencial associado à ZAC delimitada pela REN, uma vez que aí, as obras de edificação são interditas.

Atendendo a que a Rua do Parque Industrial Mata Lobos constitui uma via estruturante de 3º nível (existente) devem ser observados, entre outros requisitos aplicáveis relativos a esta tipologia, os previstos no Regulamento do plano, destacando-se que sendo "indesejáveis acessos diretos a parcelas" (cf. alínea d), n.º 2, Art.º 39º do regulamento do plano), futuros acessos a constituir ao prédio ou a lotes que venham a resultar de operações urbanísticas devem ser assegurados pela Rua das Mimosas.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:

☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico: Espaços Florestais de Produção (FP) para Solo Urbano: Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1) Categoria de Solo rústico: Espaços Florestais de Conservação (FC) para Solo Urbano: Espaços Verdes de Proteção (VP).

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P136	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 18038; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão Permanente do Registo Predial; Procuração Forense; Participação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública- Rede Natura
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que o seu prédio seja classificado como solo urbano, considerando que se trata de solos impermeabilizados e ladeado por dois arruamentos infraestruturados.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio identificado (com área de 2.435 m^2) é classificado e qualificado no plano como solo rústico, enquadrando-se na categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos/Parque Natural Arrábida (PNA) - Áreas de Proteção Parcial do Tipo II (PPA2), na maior parte da sua área; e como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1) na restante área.

Transversalmente ao solo urbano e ao solo rústico, é classificado como Sistema Nacional de Áreas Classificadas: Rede Nacional de Áreas Protegidas - Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação (ZEC) Arrábida/Espichel.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Ecológicos: Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - ZEC Arrábida/Espichel;
- Infraestruturas - Rede Rodoviária - Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), Estrada Nacional (EN379).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva (CC), foi emitido Parecer Favorável à exclusão da REN (proposta C20)[1], para a tipologia AEIPRA para a totalidade da área do prédio, bem como para os prédios confinantes a nascente e poente, incluindo a área de proteção parcial de tipo II (PPA2), desde que sejam garantidos os regimes de proteção do POPNA, no âmbito da proposta de ordenamento, como salientado pelo Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF).

As Áreas de Proteção Parcial do Tipo II (PPA2), do PNA, constituem espaços *non aedificandi*, os quais contêm valores naturais e paisagísticos relevantes, com moderada sensibilidade ecológica, que desempenham funções de enquadramento das áreas de proteção parcial do tipo I, podendo ainda conter elementos estruturantes da paisagem. Constituem objetivos prioritários das mesmas, a preservação e valorização dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística relevantes para a garantia da biodiversidade e a manutenção dos usos tradicionais do solo e dos recursos hídricos. Admitem-se nestas áreas as utilizações do solo e dos recursos hídricos compatíveis com a preservação dos recursos naturais, designadamente a manutenção de habitats e de espécies da fauna e da flora, bem utilizações tradicionais do solo e dos recursos hídricos, designadamente para fins agrícolas, florestais ou mistos, desde que constituam suporte dos valores naturais a proteger.

As regras referentes à edificabilidade admitida para a subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), em cada operação urbanística, preveem que seja a maior das seguintes situações: um índice de construção (ac/m^2) de 0,4, considerando, para calculo da ac., a área do prédio inserido na subcategoria; ou um índice de construção (ac/m^2) de 0,6, considerando, para calculo da ac., a faixa do prédio marginal à via pública infraestruturada, até 30m de profundidade.

Na proposta de plano apresentada às entidades da Comissão Consultiva, nomeadamente ao (ICNF), entidade gestora do Parque Natural da Arrábida (PNA) e responsável pela elaboração do respetivo Plano de Ordenamento (POPNA – Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida), foi proposta uma classificação e qualificação do solo, para este prédio, consentânea com o uso e ocupação atual. O parecer do ICNF concluiu que a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) estava em desconformidade com o POPNA e não tendo sido os ajustes propostos entendidos como meros acertos cartográficos passíveis de correção, a Câmara Municipal foi convidada a manter a conformidade com o POPNA em vigor, a menos que decidisse encetar um procedimento de ratificação do plano, submetendo-o a decisão governamental.

O ICNF considerou a hipótese, de em sede de uma futura recondução do POPNA para o Programa Especial do Parque Natural da Arrábida (PEPNA), vir a ser possível a correção das discrepâncias detetadas.

Face ao exposto, considerando-se genuinamente que no âmbito do processo de revisão do PDM este poderia suprir alguns erros e desfasamentos ocorridos aquando da transposição do PDM para o POPNA, tal verificou-se não ser possível.

Atendendo aos apertados prazos legais para conclusão do processo de revisão do PDM, a Câmara Municipal optou por

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

não encetar um procedimento de ratificação do plano, na circunstância de não existir prazo para decisão governamental, nem qualquer garantia de que o mesmo vira a ter sucesso.

No quadro atual não existe margem para qualquer ponderação para atender a pretensão, estando esta dependente de possíveis ajustes ao nível da recondução do POPNA para programa especial a encetar pela tutela.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P137	Localização da Pretensão: Artigo 222 (A), 227 (B), 107 (C), 26 (D) e 228 (E), Secção U, Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração; Direito à Informação AD-1507/2024.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo para H1 ou ED1 uma vez que não possuem a potencialidade agrícola que constitui pressuposto de tal, não tendo vinha ou pomar, tão só algumas -poucas- oliveiras, sem qualquer produção atenta a sua idade e estado e as propriedades vizinhas estão classificadas como H1, o que no seu entender seria adequado e conferiria a necessária isonomia entre os titulares dos imóveis que possuem as mesmas caraterísticas (nomeadamente localização, acesso à via publica, a infraestruturas e demais), destacando que inclusivamente ser hoje considerado como Espaço urbanizável conforme informação anexa, nada justificando a alteração, por se manterem as mesmas condições.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: Direito à Informação - Proc.º AD-1507/2024 (artigo 222 secção U prédio identificado como *A*)

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios designados por ***A*** **e** ***B*** (com uma área de 27 250 m^2 e 16 700 m^2, respetivamente) são classificados e qualificados pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Produção (AP).

O prédio designado por ***C*** (com uma área de 3 000 m^2) é classificado e qualificado como solo rústico nas categorias/subcategorias de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Florestais de Produção (FP) e Outras Categorias de Solo Rústico, Infraestruturas (I).

Os prédios designados por ***D*** **e** ***E*** (com uma área de 18 000 m^2 e 10 250 m^2, respetivamente), são classificados e qualificados como solo rústico na categoria/subcategorias de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre o prédio ***A*** as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias Cursos de Água Leitos e Margens (CALM), Áreas Estratégicas de Proteção, Infiltração e Recarga do Aquífero (AEIPRA) e Áreas de Elevado Risco Erosão Hídrica dos Solos (AEREHS).

Sobre os prédios ***B e E*** *impendem* as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

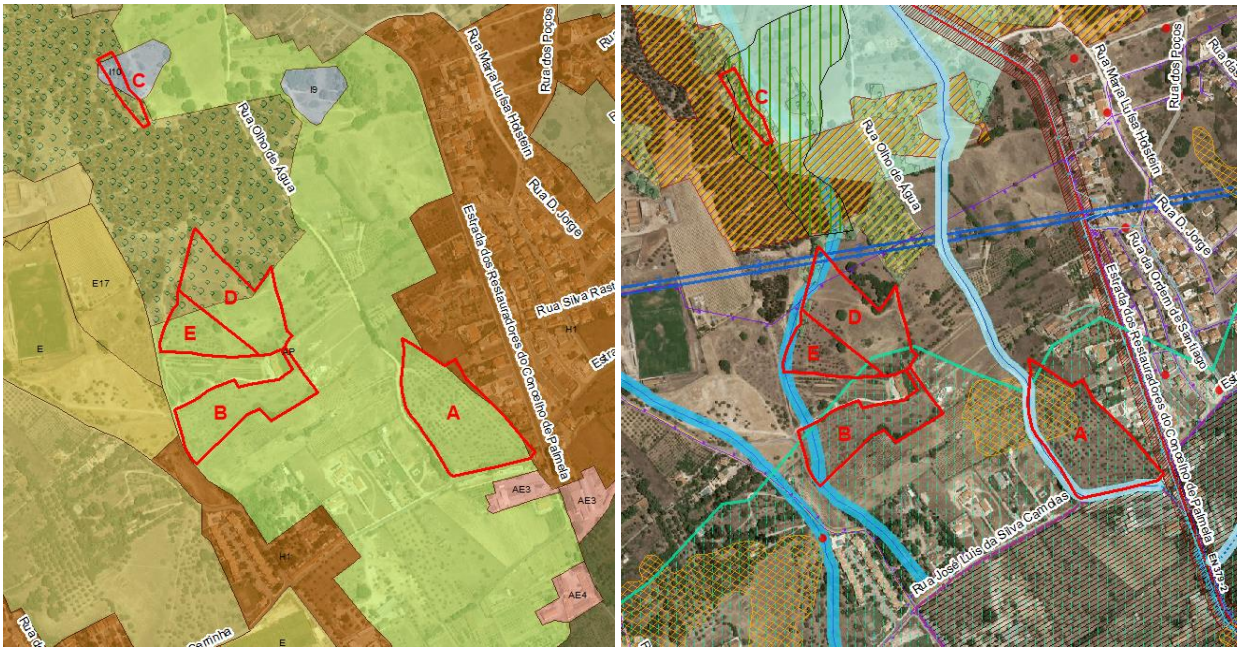
- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) Áreas Estratégicas de Proteção, Infiltração e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.

Sobre o prédio ***D*** *impendem* as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Proteção, Infiltração e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.
- Infraestruturas - Coletor de Águas Residuais e Rede Elétrica de Muito Alta Tensão: Linha 150 KV.

Sobre o prédio ***C*** impendem as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN); Povoamento de Sobreiros e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A diminuição dos perímetros urbanos é uma imposição legal definida na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) que a proposta de revisão do PDM não pode deixar de cumprir, assim a classificação de solo como urbano segue o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à presença das condicionantes de REN e RAN considerou-se ser o mais adequado integrar os prédios no solo rústico permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades

competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar a solicitação da requerente não se revela adequada, uma vez que contraria os princípios da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU). Os solos em questão devem ser vocacionados para atividades eminentemente agrícolas e/ou florestais e outras com elas conexas, estando a proposta de ocupação rural em conformidade com as disposições regulamentares em vigor.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P138	Localização da Pretensão: Artigo n.º 73 Secção D; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Cópia CC; Requerimento n.º 3327/94 da CMP; Ofício Ref.ª E-349/94 da CMP, de 3 de fevereiro de 1995; Ofício Ref.ª E-349/94 da CMP, de 27 de fevereiro de 2003; Alterações propostas

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente reclama com a classificação do prédio em AP e AC1, considerando a sua habitação como a única dessa área integrada nessa classificação. Solicita a sua alteração assegurando a inclusão da habitação em ED2 e a restante área em AP, por considerar injusta e desnecessária a regulamentação restritiva da AC1.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

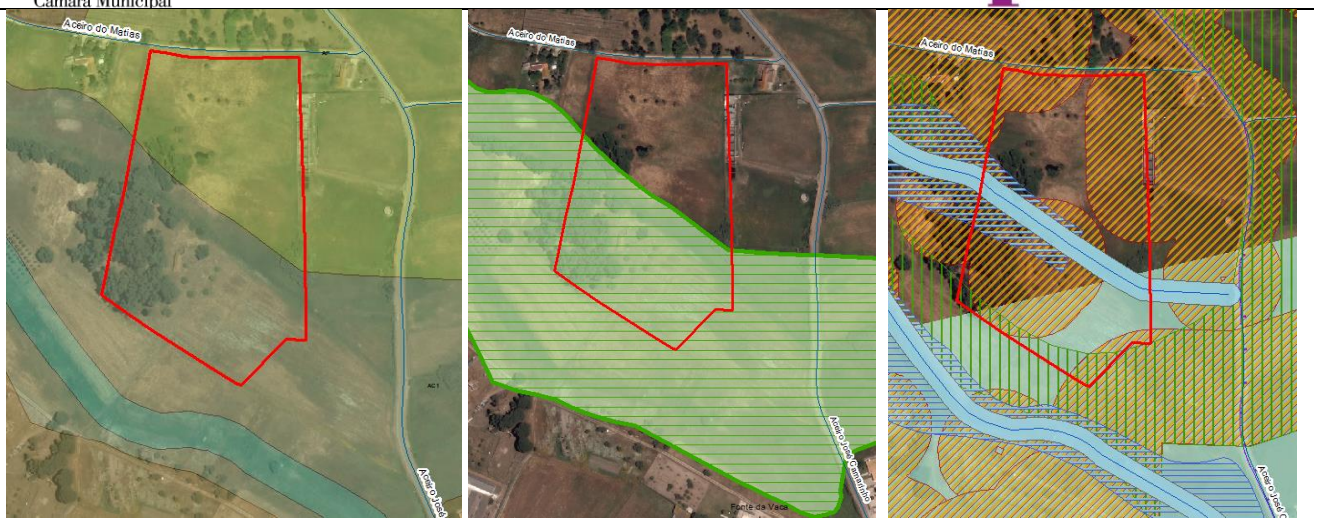
O prédio (35.250 m^2) é classificado e qualificado no plano como solo rústico, nas categorias/subcategorias de:

- Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP), a norte.
- Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), a sul.

Também em termos de Ordenamento, é abrangido, na parte sul, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) – Ligações/Corredores Secundários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial (IGT), nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre este prédio, as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Zonas ameaçadas por cheias (ZAC) e Cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM), em ambos os casos associados à linha de água localizada sensivelmente a meio do prédio.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), e Rede de Defesa Da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.
- Recursos Hídricos - Captações de Água Subterrâneas - Proteção Alargada e Imediata - Proteção Alargada



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Estrutura Ecológica Municipal) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas, Atividades perigosas)

Os Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) são aqueles com aptidão ou uso agrícola, onde se verifica a existência de sistemas ambientais de proteção, nomeadamente pertencentes à EEM. Nos quais se admitem obras de construção apenas em prédios com área igual ou superior a 10 ha, o que não é o caso do prédio em análise (tem apenas 35.250 m^2), sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN, e caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, essa situação terá de ser comprovada pela entidade competente.

Nos Espaços Agrícolas de Produção (AP) são admitidos, sem prejuízo dos regimes da REN e RAN, em prédios com mais de 2,5ha, edifícios de apoio à atividade agrícola, estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; empreendimentos turísticos do tipo empreendimento de turismo no espaço rural ou de empreendimento de turismo de habitação, centros hípicos e serviços de acolhimento e bem-estar animal e complemento de atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social, lúdica, recreativa e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio à terceira idade e/ou à infância e equipamentos culturais e/ou desportivos. Admite, também, sem prejuízo dos regimes da REN e RAN, edificação para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, em prédios com área superior ou igual a 4ha.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise tinha características que o enquadrava em solo rústico, nas diferentes categorias/subcategorias identificadas, as quais não coincidem com os limites cadastrais e têm continuidade nos prédios adjacentes.

Face às pretensões do requerente, pelas Condicionantes/SRUP identificadas, nomeadamente as tipologias ZAC e CALM da REN e a RAN, pela sua importância em termos da REM (e materialização na EEM), considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher as pretensões requeridas (requalificação da área abrangida por AP para ED2 e da área abrangida por AC1 para AP), devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento.

Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar as solicitações do requerente não se revela adequada, correspondendo a qualificação do solo aos usos já existentes e os quais se pretendem manter.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P139

Localização da Pretensão: Aires

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Exposição; proposta de novo traçado para a variante à EN252 em Aires

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente apresenta algumas sugestões referentes à variante à EN252 em Aires, propondo um novo traçado para a mesma, a sul da rotunda da Estação Ferroviária de Palmela, em Aires, defendendo existirem vantagens económicas e ambientais.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

A variante mencionada na participação representa um troço da proposta de desenvolvimento de uma "Via Alternativa", ligando o nó da A2 em Palmela e a circular norte da cidade de setúbal já parcialmente executada (lado nascente). Esta "via alternativa" permite retirar o trafego de atravessamento da EN252 entre Palmela e Setúbal, principalmente de veículos pesados.

O traçado proposto pelo requerente nesta participação, fazendo uso da atual Estrada Municipal 534, a sul da rotunda da Estação Ferroviária de Palmela, em Aires para estabelecer uma ligação de âmbito intermunicipal, não se afigura como pertinente, uma vez que inviabiliza a solução já compaginada e acordada com a Câmara Municipal de Setúbal para a ligação ao supracitado nó, já localizado no território desse Município.

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, mantendo-se o traçado nos moldes propostos e trazidos à discussão pública do plano.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: Alterações:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P140	Localização da Pretensão: Artigo 80 Secção E (14 500 m^2) Olhos de Água; Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende uma requalificação do solo, de Espaços Florestais de Produção (FP), para Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) ou outra categoria de solo urbano que permita desenvolver "atividades profissionais independentes comerciais", nomeadamente na área da restauração.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais- Rede De Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de faixas de Gestão de Combustível
- Infraestruturas- Servidão Rodoviária do CM 1029.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.
Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.
Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Nos Espaços Florestais de Produção da proposta de Regulamento do PDM só é permitido edificar em prédios com áreas iguais ou superiores a 10 ha, o que não se verifica no prédio em análise (área de 1,45 ha).

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação e cumulativamente os critérios descritos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao prédio em análise.

Assim, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple a solicitação do requerente. Destaca-se, ainda, que a classificação como solo rústico incide igualmente sobre os prédios adjacentes, com uma matriz rural e onde se desenvolvem atividades eminentemente agrícolas, florestais e conexas.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P141	Localização da Pretensão: Artigo 176 Secção C (5200 m^2) Fonte da Vaca; Freguesia Pinhal Novo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Memoria descritiva.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende o enquadramento do processo em curso anterior à entrada em vigor da revisão do PDM, sugerindo que o Regulamento inclua, em sede de disposições finais e transitórias, uma norma que determine que os processos em tramitação à data da entrada em vigor da referida revisão sejam analisados e decididos em função das regras e parâmetros vigentes aquando da apresentação da pretensão (uma vez que não possuía qualquer tipo de condicionante).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: (Processo E-3701/2017)- PIP para edificação de moradia unifamiliar. Notificado da suspensão por estar a decorrer período de discussão pública e para apresentar elementos instrutórios suplementares (no caso de cessar a suspensão após 180 dias uteis) após a cessação da suspensão.
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa de tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Agrícolas e Florestais- Rede De Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de faixas de Gestão de Combustível (área ínfima a nascente)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

As regras gerais sobre edificação em Áreas de Edificação Dispersa permitem edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. A edificabilidade admitida decorre do artigo referente às ED2, onde se permite edificação em prédio com área igual ou superior a 1ha, quando não é servido por rede pública de abastecimento de água, quando legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP. Considerando que o prédio possui uma área de 0,5 ha não cumpre o critério referido de área mínima para adquirir edificabilidade.

A Reserva Ecológica Nacional (REN), tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo.

O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

- A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela Câmara Municipal de Palmela (CMP), ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa);

- A delimitação da AEIPRA, tais como as restantes tipologias da REN, apesar de ser da responsabilidade da CMP, tem de cumprir com todas as orientações legais e das supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT);

- Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para a tipologia AEIPRA, em particular, estão disponíveis mesmo antes do início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, no sítio do Município de Palmela na internet, nomeadamente em:

Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

9.A - Delimitação REN - https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;

9.B - Delimitação REN - https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;

Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

Para ser mais preciso, acerca da tipologia AEIPRA, deve ser consultado o ponto "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) do documento "Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em

https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

- A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km2), não constituindo, pois, uma medida discricionária que impende apenas sob o prédio identificado nesta participação

No que concerne à pretensão do requerente, a entrada em vigor da revisão do PDM não anula quaisquer direitos adquiridos antes dessa data, pelo que, conforme se estabelece no Regulamento do Plano, não obstante a classificação e qualificação do solo prevista, as operações urbanísticas com título válido poderão concretizar-se nos termos e prazos previstos na lei, assim como concluir a sua tramitação ao abrigo das regras do anterior PDM, desde que os procedimentos em causa não colidam com servidões e restrições de utilidade pública, que estabeleçam limitações à operação urbanística em causa.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P142	Localização da Pretensão: Artigo 177 Secção C (6800 m^2) Fonte da Vaca; Freguesia Pinhal Novo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Memoria descritiva.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende o enquadramento do processo em curso anterior à entrada em vigor da revisão do PDM, sugerindo que o Regulamento inclua, em sede de disposições finais e transitórias, uma norma que determine que os processos em tramitação à data da entrada em vigor da referida revisão sejam analisados e decididos em função das regras e parâmetros vigentes aquando da apresentação da pretensão (uma vez que não possuía qualquer tipo de condicionante).

4. Antecedentes:

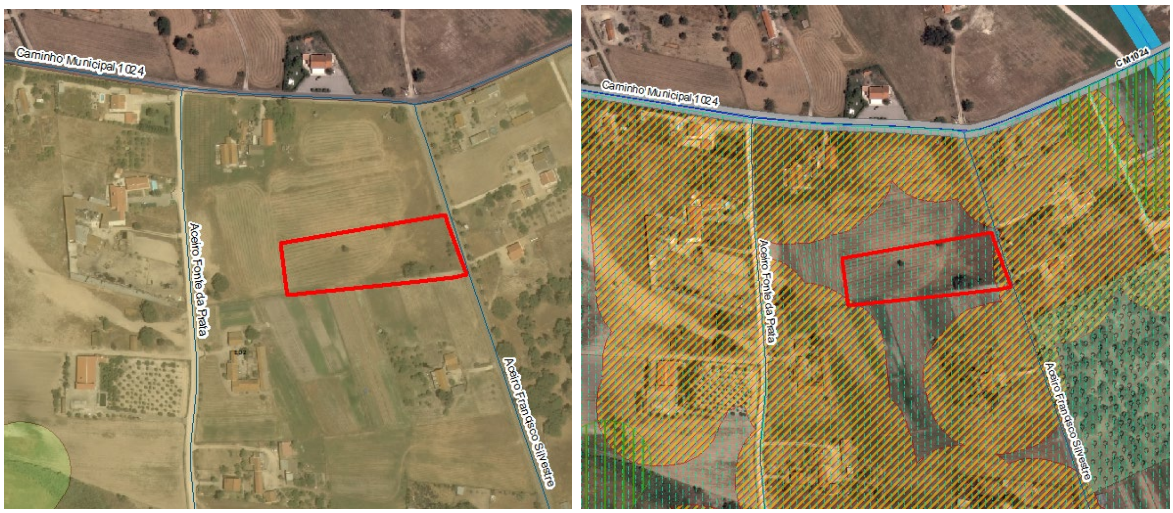
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: (Processo E-3701/2017)- PIP para edificação de moradia unifamiliar. Notificado da suspensão por estar a decorrer período de discussão pública e para apresentar elementos instrutórios suplementares (no caso de cessar a suspensão após 180 dias uteis) após a cessação da suspensão.
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa de tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Agrícolas e Florestais- Rede De Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de faixas de Gestão de Combustível (área ínfima a nascente)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

As regras gerais sobre edificação em Áreas de Edificação Dispersa permitem edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. A edificabilidade admitida decorre do artigo referente às ED2, onde se permite edificação em prédio com área igual ou superior a 1ha, quando não é servido por rede pública de abastecimento de água, quando legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP. Considerando que o prédio possui uma área de 0,7 ha não cumpre o critério referido de área mínima para adquirir edificabilidade.

A Reserva Ecológica Nacional (REN), tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo.

O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

- A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela Câmara Municipal de Palmela (CMP), ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa);

- A delimitação da AEIPRA, tais como as restantes tipologias da REN, apesar de ser da responsabilidade da CMP, tem de cumprir com todas as orientações legais e das supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT);

- Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para a tipologia AEIPRA, em particular, estão disponíveis mesmo antes do início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, no sítio do Município de Palmela na internet, nomeadamente em:

Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

9.A - Delimitação REN - https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;

9.B - Delimitação REN - https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;

Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

Para ser mais preciso, acerca da tipologia AEIPRA, deve ser consultado o ponto "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) do documento "Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em

https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

- A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km2), não constituindo, pois, uma medida discricionária que impende apenas sob o prédio identificado nesta participação

No que concerne à pretensão do requerente, a entrada em vigor da revisão do PDM não anula quaisquer direitos adquiridos antes dessa data, pelo que, conforme se estabelece no Regulamento do Plano, não obstante a classificação e qualificação do solo prevista, as operações urbanísticas com título válido poderão concretizar-se nos termos e prazos previstos na lei, assim como concluir a sua tramitação ao abrigo das regras do anterior PDM, desde que os procedimentos em causa não colidam com servidões e restrições de utilidade pública, que estabeleçam limitações à operação urbanística em causa.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P143	Localização da Pretensão: Artigo 290 Secção G; Freguesia Pinhal Novo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que a parcela de terreno identificada seja objeto de classificação urbanística que lhe confira aptidão para construção, bem como, que a mesma seja excluída dos Regimes da REN e RAN.

4. Antecedentes:

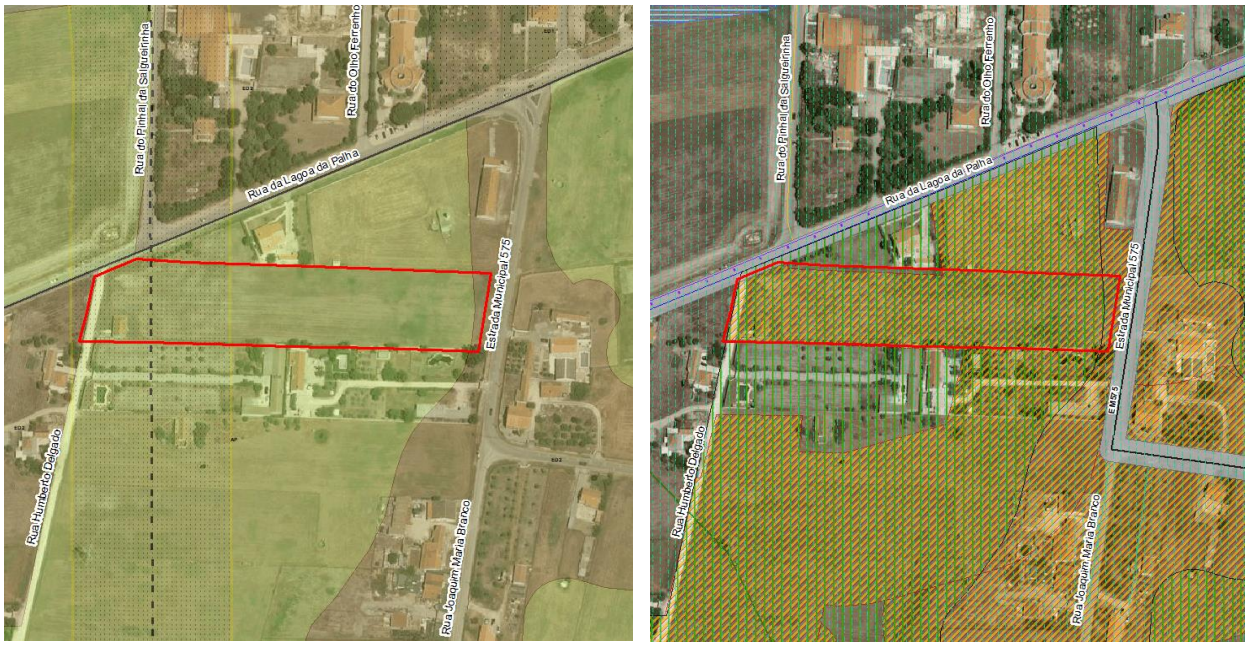
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Proc.º E 547/68 (Construção de celeiro, arrecadação e adega com 52 m2 - Licença de obras nº 598, de 19 de setembro de 1968).

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 12 310 m2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP), uma pequena área integra a categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa/Áreas de Edificação Dispersa do tipo 2 (ED2). Integra, igualmente, parte do prédio, o espaço canal da via proposta, Via Variante ao Pinhal Novo.

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A diminuição dos perímetros urbanos é uma imposição legal definida na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) que a proposta de revisão do PDM não pode deixar de cumprir, assim a classificação de solo como urbano segue o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à presença das condicionantes de REN e RAN considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio no solo rústico permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDM e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) define-se como o conjunto de terras que, em virtude das suas características, em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos, apresentam maior aptidão para a atividade agrícola. Assim, a RAN é um instrumento, que se consubstancia numa restrição de utilidade pública, pelo estabelecimento de um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, e que desempenha um papel fundamental na preservação do recurso solo e a sua afetação à agricultura, tendo os seus objetivos a proteção do recurso solo, elemento fundamental das terras, como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola; contribuir para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola; promover a competitividade dos territórios rurais e contribuir para o ordenamento do território; contribuir para a preservação dos recursos naturais; assegurar que a atual geração respeite os valores a preservar, permitindo uma diversidade e uma sustentabilidade de recursos às gerações seguintes pelo menos análogos aos herdados das gerações anteriores; contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza e adotar medidas cautelares de gestão que tenham em devida conta a necessidade de prevenir situações que se revelem inaceitáveis para a perenidade do recurso solo.

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem o objetivo de contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.
O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.
A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).
Face à importância da REN para a valorização do território, à proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental as exclusões em solo rústico foram apenas para situações especificas e excecionais com justificação enquadrável legalmente.

Em conclusão, não existem condições de facto e direito para considerar as alterações ao Plano apresentadas na presente participação, uma vez que contraria os princípios da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU). Os solos em questão devem ser vocacionados para atividades eminentemente agrícolas e com elas conexas, estando a proposta de ocupação híbrida rural-urbana em conformidade com as disposições regulamentares em vigor, nomeadamente da REN e RAN.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P144	Localização da Pretensão: Artigo nº 42 (55.750 m^2) Secção J; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão do Registo Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente reclama acerca de não conseguir aceder a um link da Direção-Geral do Território e contesta a inclusão do prédio na Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível Recursos Hídricos - Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes Recursos Naturais/REN

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de

Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, sem prejuízo do regime da REN, em prédios com área igual ou superior a 4ha, o que é o caso do prédio em análise (5,6ha). Contudo, nas regras aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais) apenas é admitida habitação do agricultor titular da exploração, condição essa que deve ser comprovada pelas entidades competentes. Em sede de discussão pública clarifica-se em que se trata de apenas um fogo para todo o prédio (conforme fica disposto na alínea c) do n.º 3 do Art.º 84.º na versão pós discussão pública).

Importa clarificar que o prédio identificado está constituído em compropriedade em "avos indivisos", tendo sido objeto de divisão física em parcelas com finalidade urbanística e alvo de diversas obras de edificação ilegais, constituindo uma violação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), Decreto-Lei n.º 291/1999, de 16 de dezembro, nomeadamente do Artigo 41.º (Localização das Operações de Loteamento), onde se afirma perentoriamente que "as operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território".

Acerca das questões colocadas pela requerente, temos a referir o seguinte:

1. A Câmara Municipal de Palmela (CMP) não se pode responsabilizar pela informação disponibilizada por outras entidades, neste caso, a Direção-Geral do Território. Salienta-se, ainda, que toda a informação acerca do processo de discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela encontrava-se (e encontra-se ainda) disponível no sítio da internet da Autarquia em: https://www.cm-palmela.pt/viver/planeamento-e-gestao-urbanistica/planos-municipais-de-ordenamento-do-territorio/revisao-do-plano-diretor-municipal-pdm-de-palmela.

2. A Reserva Ecológica Nacional (REN) tem o objetivo de contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

   O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

   A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

   Acerca da questão colocada pela requerente, que incide acerca da delimitação das áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA), temos a referir o seguinte:

   - A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela CMP, ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa);

   - A delimitação da AEIPRA, tais como as restantes tipologias da REN, apesar de ser da responsabilidade da CMP, tem de cumprir com todas as orientações legais e as supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT);

   - Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para a tipologia AEIPRA, em particular, estão disponíveis desde o início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela no sítio da internet do Município, nomeadamente em:
     Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;
     9.A - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;
     9.B - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;
     Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

   - Para ser mais preciso, mais se informa que acerca da tipologia AEIPRA, deve ser consultado o ponto "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) do documento "Delimitação da

Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

- A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km^2), não constituindo, pois, uma medida discricionária que impende apenas sob o prédio da requerente.

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, a delimitação da REN, em geral, e da AEIPRA, em particular, seguiu critérios técnico-científicos validados pelas entidades competentes.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P145

Localização da Pretensão: Artigo n.º 17, Secção AG (32 240m²); Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos:.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente, representante de uma sociedade comercial do ramo da hotelaria, manifesta concordância com a proposta do plano.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processo E-334/04, E-1695/08 PIP desfavorável, para estabelecimento comercial de restauração e eventos por ultrapassar índice utilização previsto

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio mencionado é classificado e qualificado pela proposta do plano, como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional, nas tipologias de Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS), na totalidade do prédio, e Áreas de Instabilidade de Vertentes (AIV), numa área no centro-sul do prédio;
- Património Edificado - Zona Especial de Proteção (ZEP) conjunta do Castelo de Palmela, da Igreja de Santiago e do Pelourinho
- Infraestruturas - Coletor de Águas Residuais, Gasoduto, Servidão Rodoviária Estradas Municipais (EM 532).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

No que concerne à REN, tipologias de AEREHS e AIV, na fase de concertação com as entidades foi obtido parecer favorável à exclusão (E26)[1] para este prédio, como área a excluir para satisfação de carências.

Face ao exposto, considerando que a presente participação representa uma mera Observação, de concordância com a proposta de plano, nada mais há a referir.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☐ Desfavorável	
☒ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P146	Localização da Pretensão: Artigo 27, Secção E; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Reclamação; Cópia BI; Cópia NIF.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que a parcela de terreno identificada ser objeto de classificação urbanística que lhe confira aptidão para construção similar à atualmente prevista, não sendo compreensível a nova regra preconizada pelo novo PDM.

4. Antecedentes:

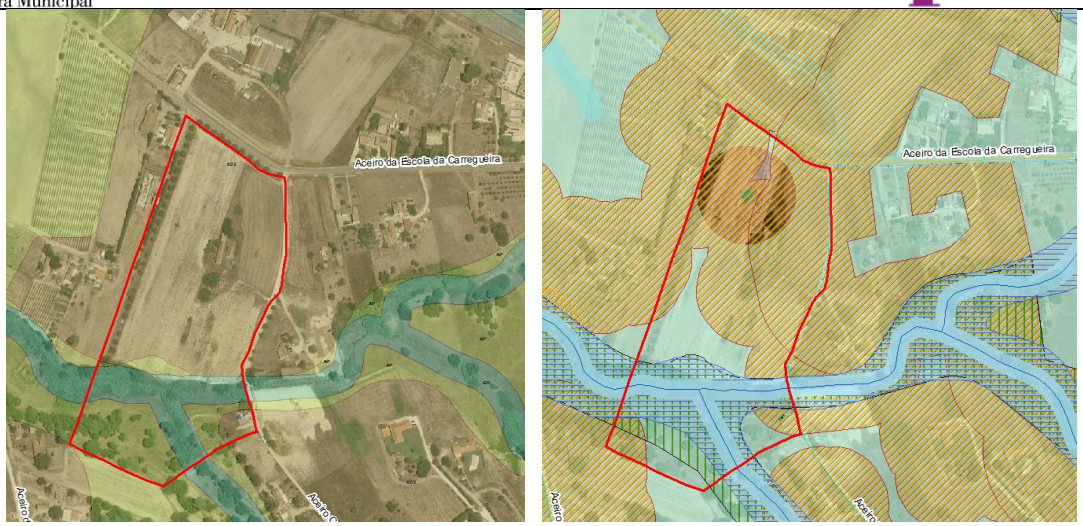
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 51 750 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa/Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 2 (ED2), Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Naturais e Paisagísticos/Galerias Ripícolas (GR).

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias Cursos de Água Leitos e Margens (CALM) e Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos - Captações de Águas Subterrâneas e Perímetro de Proteção de Captação de Água Subterrânea, Imediata e Alargada;
- Infraestruturas - Condutora Adutora.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo como urbano segue o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação hibrida rural-urbana, considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio no solo rústico permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

De acordo com as regras definidas para as Áreas de Edificação Dispersa do tipo 2 (ED2), é admitida a construção em prédios não servidos por rede pública de abastecimento de água, com área igual ou superior a 10 000 m2, se legalmente constituídos, destinando-se a habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola; empreendimento de turismo no espaço rural ou de turismo de habitação; estabelecimento de restauração e bebidas, pequeno comércio local ou estabelecimento industrial compatível com habitação, nos termos do Decreto-Lei 169/2012 (SIR), na sua atual redação, desde que associado à atividade agrícola; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal; complementar atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDM e que excecionalmente importa manter pela sua função social, lúdica, recreativa e/ou vivencial, nomeadamente atividades de realização de eventos, de apoio à terceira idade ou à infância e atividades de âmbito cultural.

Em conclusão, não existem condições de facto e direito para considerar as alterações ao Plano apresentadas na presente participação, uma vez que contraria os princípios da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU). Os solos em questão devem ser vocacionados para atividades eminentemente agrícolas e com elas conexas, estando a proposta de ocupação híbrida rural-urbana em conformidade com as disposições regulamentares em vigor.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P147

Localização da Pretensão: Artigo nº 81 (27.500 m^2) Secção J; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais/REN)

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas

de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P148	Localização da Pretensão: Artigo 203 Secção R; Freguesia Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Memória Descritiva e Justificativa; Quadro Sinótico - Obras de Edificação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, tendo em conta que a CM não respondeu a tempo, ao Pedido de Informação Prévia com fins vinculativos entregue, e tendo em conta que o futuro comprador não irá iniciar a atividade agrícola, até porque a área do terreno não chega para que a atividade em questão ser economicamente viável, solicitamos que possa este terreno manter as condicionantes do PDM atual (suspenso), e ser permitida a edificação que se solicitou no PIP entregue.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Proc.º AD- 50/02 (Pedido de Informação Prévia de 2024)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com uma área de 6 636 m^2) é classificado e qualificado pelo Plano como solo rústico, nas categorias/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa/Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2) e Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias Cursos de Água Leitos e Margens (CALM) e Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN); Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP REN, Recursos Naturais)

A classificação de solo como urbano seguiu o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação hibrida rural-urbana, considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio em solo rústico permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

De acordo com as regras definidas para as Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2) é admitida a construção em prédios servidos por rede pública de abastecimento de água com área igual ou superior a 5 000 m2 destinada a, habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola; empreendimento de turismo no espaço rural ou de turismo de habitação; estabelecimento de restauração e bebidas, pequeno comércio local ou estabelecimento industrial compatível com habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 169/2012 (SIR), na sua atual redação, desde que associado à atividade agrícola; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal; complementar atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que excecionalmente importa manter pela sua função social, lúdica, recreativa e/ou vivencial, nomeadamente atividades de realização de eventos, de apoio à terceira idade ou à infância e atividades de âmbito cultural.

No que respeita à Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) incidir sobre a totalidade do prédio, importa referir que a REN tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.
O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível

operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Face à importância da REN para a valorização do território, à proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental as exclusões em solo rústico foram apenas para situações especificas e excecionais com justificação enquadrável legalmente.

Em conclusão, não existem condições de facto e direito para considerar as alterações ao Plano apresentadas na presente participação, uma vez que contraria os princípios da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU). Os solos em questão devem ser vocacionados para atividades eminentemente agrícolas e com elas conexas, estando a proposta de ocupação híbrida rural-urbana em conformidade com as disposições regulamentares em vigor.

Mais se esclarece que a tramitação dos Pedidos de Informação Prévia não tem enquadramento em sede do processo de discussão pública do PDM, não prejudicando este, direitos adquiridos, titulados por compromissos urbanísticos válidos.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☒ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P149

Localização da Pretensão: Artigo 58 Secção AA; Freguesia Palmela

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que a parcela de terreno identificada seja objeto de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), posto que, desde que o é, tem sido uma quinta deserta dada a dificuldade imensa em arranjar pessoas para trabalhar na agricultura e passe a ser um terreno urbano para que seja possível construir uma habitação unifamiliar, assim como utilizado para a agricultura.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Proc.º E-781/01 - Projeto De Construção De Moradia

5. Ponderação / Análise Técnica:

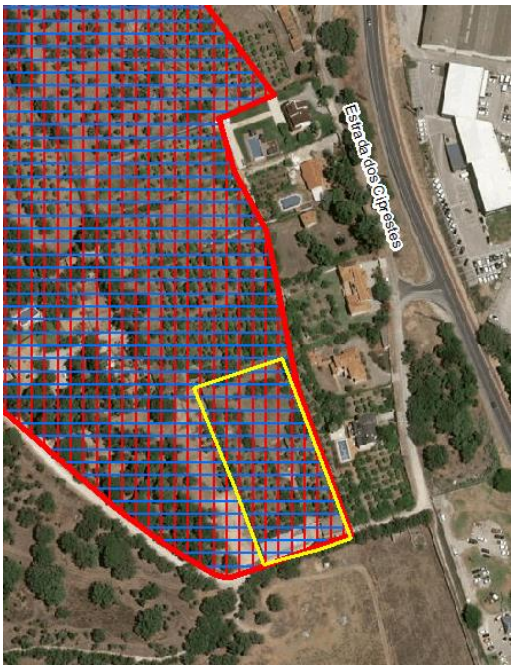
O prédio (com uma área de 5 460 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), uma reduzida área integra o espaço canal da via circular proposta pelo Município de Setúbal, mas dada a proximidade tem impacto no Município de Palmela.

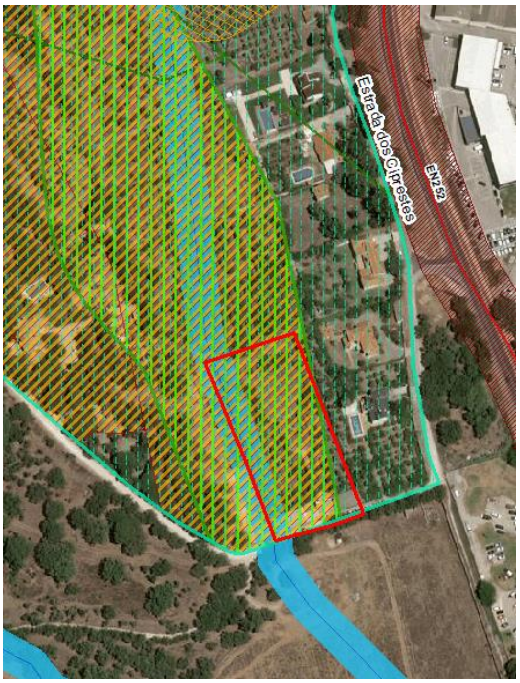
Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na sua totalidade, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Áreas Vitais/ Área Estruturante Primária, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível.







Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A diminuição dos perímetros urbanos é uma imposição legal definida na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) que a proposta de revisão do PDM não pôde deixar de cumprir, assim a classificação de solo como urbano seguiu o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à presença das condicionantes de REN e RAN considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio no solo rústico permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) define-se como o conjunto de terras que, em virtude das suas características, em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos, apresentam maior aptidão para a atividade agrícola. Assim, a RAN é um instrumento, que se consubstancia numa restrição de utilidade pública, pelo estabelecimento de um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, e que desempenha um papel fundamental na preservação do recurso solo e a sua afetação à agricultura, tendo os seus objetivos a proteção do recurso solo, elemento fundamental das terras, como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola; contribuir para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola; promover a competitividade dos territórios rurais e contribuir para o ordenamento do território; contribuir para a preservação dos recursos naturais; assegurar que a atual geração respeite os valores a preservar, permitindo uma diversidade e uma sustentabilidade de recursos às gerações seguintes pelo menos análogos aos herdados das gerações anteriores; contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza e adotar medidas cautelares de gestão que tenham em devida conta a necessidade de prevenir situações que se revelem inaceitáveis para a perenidade do recurso solo.

Face à importância da RAN para a valorização do território e proteção dos solos agrícolas, limitaram-se as exclusões para situações especificas e excecionais.

Em conclusão, considera-se desadequada a introdução de alterações apresentadas na presente participação, uma vez que contraria os princípios da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU). Os solos em questão devem ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e conexas, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor, nomeadamente da REN, da RAN e da EEM.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P150	Localização da Pretensão: Matriz n.º 11587 (450m²), Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que não seja revogado o Plano de Pormenor (PP) – Bairro Pinheiro Grande para se manter a organização espacial do bairro.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 450m²) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN- proposta de exclusão C164[1]); Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o seu conteúdo e fundamentação.

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi emitido parecer favorável à proposta de exclusão C164[2] da REN, na tipologia AEIPRA.

No que respeita ao solicitado de não revogar o PP em vigor para "manter a organização espacial do bairro", considera-se que a alteração introduzida pela revisão de revogar o PP e atribuir a este bairro em geral a classificação como Espaços Habitacionais tipo H1 (H1) não trará prejuízo, uma vez que está previsto que em áreas com morfotipologia reconhecida, como é o caso, se aplicam regras de respeito e valorização da estrutura do espaço público, da dimensão dos lotes, da relação que os edifícios estabelecem entre si e o tipo de implantação (isolada, em banda, em quarteirão), da adequação dos volumes, das alturas de fachada, dos alinhamentos e da linguagem arquitetónica dominante na envolvente, da adoção de densidade edificatória compatível com a capacidade do espaço público e das infraestruturas instaladas e atribuir cuidado especial ao tratamento e à conservação do espaço público, redimensionando-o sempre que possível e justificável, com valorização das funções pedonais.

Face ao exposto, considera-se que a revogação do PP do Pinheiro Grande que se encontra obsoleto e desconforme com a atual legislação em vigor, sem efeitos registais, cuja concretização por via de operações de loteamento não é compatível com os parâmetros de dimensionamento atuais e demais legislação e que a situação existente já não reflete o que se encontra estabelecido no próprio PP, não irá descaracterizar aquela área, nem irá introduzir situações de rutura morfotipológica.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

[2] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o seu conteúdo e fundamentação.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P151	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 10657 / Lote 14-8 (449,1 m^2); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta n.º 1.1. (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos) da revisão do Plano, Planta de Localização, Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Afirma que o ponto 2 do artigo 72.º proposto no regulamento da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP), não tem enquadramento legal e, entra em contradição direta com o princípio básico estabelecido no ponto 1 do mesmo artigo:
1.º) Provoca uma desconformidade no Alvará de Loteamento nº 254/2004, de 12 de janeiro;
2.º) Não cumpre o estipulado nos nº 1 e 4 do artigo 74º e nº 1 do artigo 85º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
3.º) Não cumpre a alínea f) iii) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
4.º) Não incorpora as recomendações e imposições do parecer final do Turismo de Portugal, emitido a 1 de junho de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva;
5.º) Não dá cumprimento às exigências e recomendações emitidas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) no decurso da Comissão Consultiva e no parecer final.

Apresenta duas propostas de solução. Na primeira, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter e uso 100% Turístico. Na segunda, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter do uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O exponente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, face ao que cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:
- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254,

pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golfe e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e outra a poente.

Para estas áreas encontra-se em já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

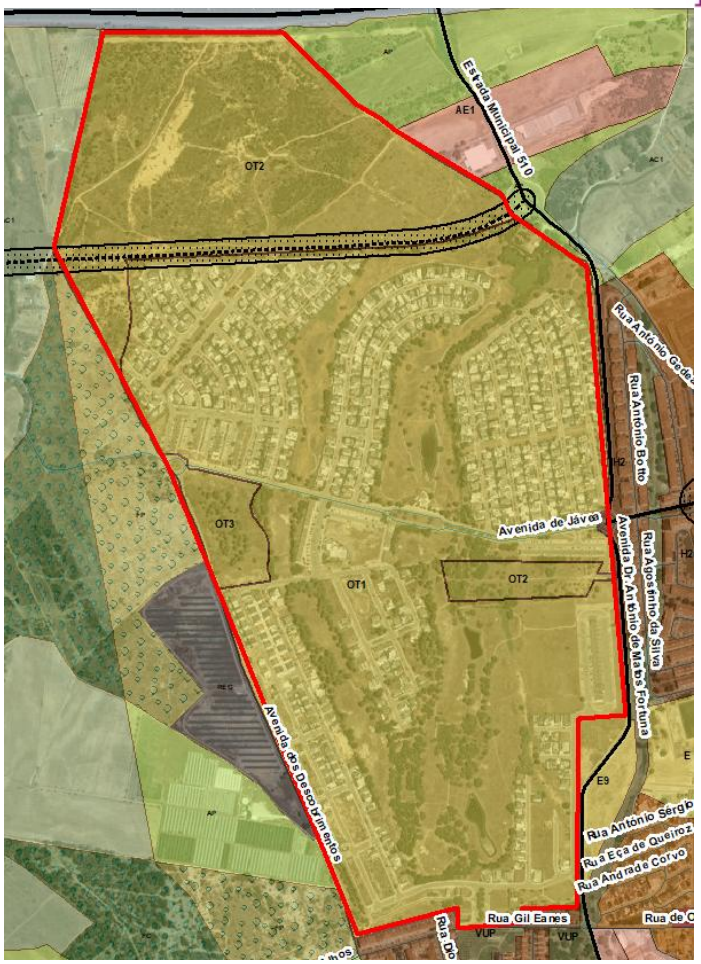
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no n.º 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P152	Localização da Pretensão: Artigo 13 (3 580 m²), Secção Z; Freguesia Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Exposição; Certidão Permanente do Registo Predial; Emissão de Certidão de Destaque.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende uma reclassificação como solo urbano, na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), considerando que anteriormente já foi prejudicado pela expropriação das Infraestruturas de Portugal, IP (no âmbito do interface rodoferroviário de Aires) e que o prédio no Plano Diretor Municipal em vigor é classificado como solo urbano/urbanizável, tendo recentemente (julho de 2024) sido emitida certidão de destaque.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Emissão de Certidão de Destaque C-4410/2024 (15/07/2024); Processo E-4181/2024 (Pedido de Informação Prévia (PIP) referente à construção de uma moradia unifamiliar, suspenso ao abrigo do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e à entrega de Certidão de Teor da Conservatória do Registo Predial atualizada (30/01/2025)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (3 580 m²), é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Conservação (AC1). É abrangido pelo espaço-canal de uma via proposta, a Variante à EN252, em Aires.

Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Áreas Vitais e Corredores Secundários correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Não são identificadas Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP) pelo Plano.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo E EEM)

Os Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) são aqueles com aptidão ou uso agrícola, onde se verifica a existência de sistemas ambientais de proteção, nomeadamente pertencentes à EEM. Nos quais se admitem obras de construção apenas em prédios com área igual ou superior a 10 ha, o que não é o caso do prédio em análise (com área de 3 580 m^2), caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, essa situação terá de ser comprovada pela entidade competente.

Acerca da pretensão do requerente, de reclassificação como solo urbano e requalificação na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), considerando que não existe continuidade territorial e funcional com outras áreas qualificadas como H1 e que não se pretende a implantação de novas edificações habitacionais na proximidade de fontes de ruído, não se considera adequado o seu acolhimento.

A pretensão apresentada solicita a reclassificação como solo urbano e qualificação como Espaços Habitacionais H1, sendo admitido pelo requerente a qualificação como E10 (ou seja, como Espaços de Uso Especial/Espaços de Equipamentos (E10).

Reconhecendo-se o dinamismo urbanístico e demográfico do aglomerado de Aires e a proximidade do prédio à interface rodoferroviária de Aires/Estação de Palmela, pondera-se proceder a uma reclassificação e requalificação parcial do mesmo, para solo urbano na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços de Equipamentos (E), na continuidade do prédio adjacente a poente, potenciando um aumento do equipamento a instalar na área identificada na proposta de plano como E10, não comprometendo ou inviabilizando desta forma a criação da futura Variante à EN 252, nem a manutenção das funções do corredor secundário e das áreas vitais estabelecidas na REM do PROT-AML e vertidos para a EEM do PDM.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo E EEM)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Subcategoria de Solo Rústico: Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) para subcategoria de Solo Urbano: Espaços de Equipamentos (apenas parte do prédio)
Planta de Ordenamento nº 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Redelimitação das Áreas Vitais e Corredores Secundários na EEM

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P153

Localização da Pretensão: Artigo 114, Secção L, Freguesia: Pinhal Novo

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração à planta de compromissos de modo a integrar o seu processo de legalização em curso, E-399/1984, uma vez que consultada a proposta de alteração ao PDM de Palmela, verificou que o terreno foi integrado na Reserva Ecológica Nacional e passou a integrar os espaços de edificação dispersa ED2 e verifiquei não haver qualquer referência a este processo. Com a integração do terreno em REN fica necessariamente muito prejudicadas as pretensões de construção. Estando com um processo em curso, de momento com o licenciamento da passagem hidráulica na APA e agora na REN, dado que a zona junto à linha de água, faz parte destes solos. Informo que apesar de estar num processo de legalização, o processo inicial foi aprovado e com as taxas totalmente liquidadas, mas depois com a precipitação num dos procedimentos, teve que voltar atrás e fazer um processo de legalização.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Proc.º E-399/84

5. Ponderação / Análise Técnica:

De acordo com a os elementos consultados no processo E-399/84, identificou-se um pedido de legalização para moradia e muro de vedação, apresentado através do requerimento n.º 3063/2022, ao qual foram solicitados elementos em falta, (N.ª Ref.ª: OBP_NOT_1207/2023) que não tendo sido entregues foi notificado da intenção de declaração de deserção (N.ª Ref.ª: OBP_NOT_ 4447/2024) e, posteriormente, decorrido o término do prazo concedido e face à ausência de resposta por parte da requerente no sentido de reverter o sentido da decisão foi declarada a deserção do procedimento de Legalização, nos termos do disposto no n.º1 do art.º 132.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), publicado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, não tendo o processo consubstanciando um compromisso urbanístico válido.

De acordo com o artigo 97.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, a planta de compromissos indica os alvarás de licença e os títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como as informações prévias favoráveis em vigor, não se enquadrando o processo do requerente em nenhuma destas situações não poderá ser incluído na Planta de Compromissos.

Face ao exposto considera-se não existir fundamento legal para enquadrar o solicitado na presente participação.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P154	Localização da Pretensão: Artigo nº 81 (27.500 m^2) Secção J; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes Recursos Naturais/REN

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em

prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P155	Localização da Pretensão: Artigo nº 199 Secção I; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão do Registo Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita uma classificação do solo que lhe confira uma capacidade edificatória semelhante ao PDM em vigor e contesta a inclusão do prédio na Reserva Ecológica Nacional (REN), solicitando a sua exclusão.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo n.º E-4750/2022 (Pedido de Informação Prévia – parecer desfavorável da E-redes)

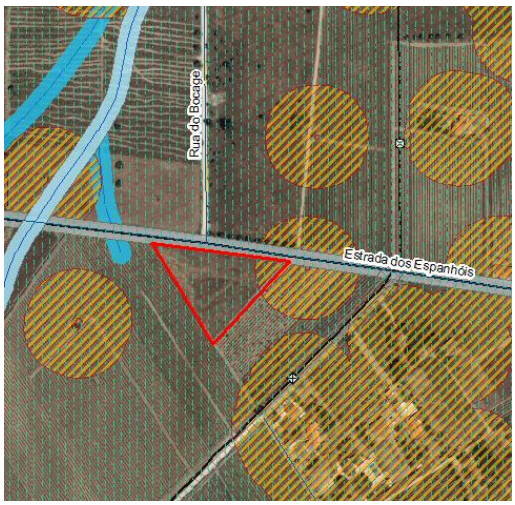
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 6.741 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impende sobre este prédio a seguinte Condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA).





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) admitem edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a

4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, o que não é o caso do prédio em análise (tem apenas 6.741 m^2), sem prejuízo do regime da REN, a qual incide sobre este prédio.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise tinha características que o enquadrava em solo rústico.

Acerca da questão colocada sobre a Reserva Ecológica Nacional (REN), o Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

No que diz respeito à delimitação das áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA), tipologia da REN que incide sob o prédio em análise, temos a referir o seguinte:

- A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela Câmara Municipal de Palmela (CMP), ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa);

- A delimitação da AEIPRA, tais como as restantes tipologias da REN, apesar de ser da responsabilidade da CMP, tem de cumprir com todas as orientações legais e as supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT);

- Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para a tipologia AEIPRA, em particular, estão disponíveis desde o início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela no sítio da internet do Município, nomeadamente em:

  Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

  9.A - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;

  9.B - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;

  Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

Para ser mais preciso, mais se informa que acerca da tipologia AEIPRA, deve ser consultado o ponto "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) do documento "Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km^2), não constituindo, pois, uma medida discricionária que impende apenas sob o prédio do requerente.

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher as pretensões requeridas, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.
No que concerne à exclusão da REN, a delimitação da mesma seguiu critérios técnico-científicos validados pelas entidades competentes, não havendo fundamento técnico e legal para promover esse pedido.

De ressalvar que o plano não prejudica direitos adquiridos por via de compromisso urbanístico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P156	Localização da Pretensão: Artigo n.º 89 (7,8ha), Secção C, Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Exposição, Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende manter uma capacidade edificatória semelhante à dada pelo Plano Diretor Municipal em vigor e pede a exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), afirmando que o prédio não tem características que o incluem no respetivo regime.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

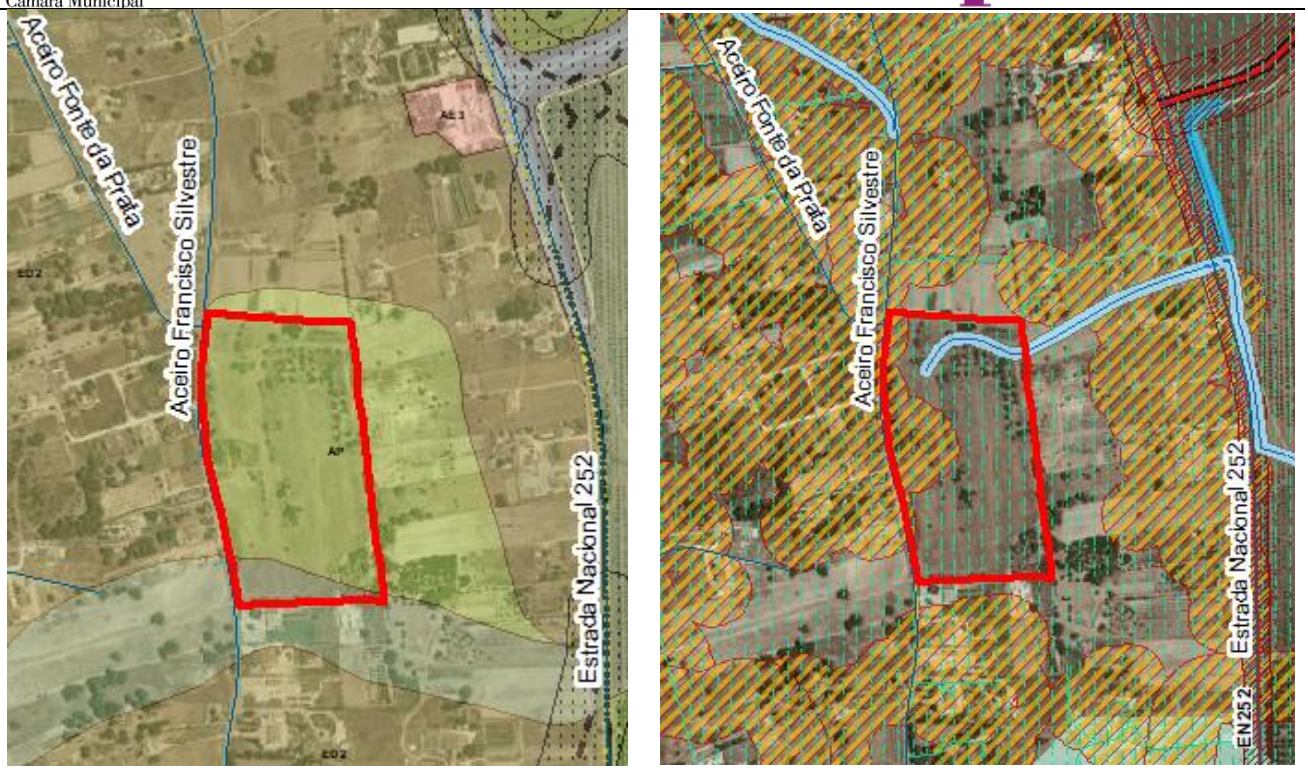
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 7,8ha) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, nas subcategorias Espaços Agrícolas de Produção (AP), na sua maior parte, e Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), na parte sul.

Também em termos de Ordenamento, é abrangido, na parte sul, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) – Ligações/Corredores Secundários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial (IGT), nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração e Proteção de Aquíferos (AEIPRA), na totalidade do prédio, e Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais e Património Edificado, equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) admitem edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, o que é o caso do prédio em análise (com área de 7,8ha), sem prejuízo do regime da REN.

Os Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) são aqueles com aptidão ou uso agrícola, onde se verifica a existência de sistemas ambientais de proteção, nomeadamente pertencentes à EEM. Nos quais se admitem obras de construção apenas em prédios com área igual ou superior a 10 ha, o que não é o caso do prédio em análise (tem apenas 7,8ha), sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN, e caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, essa situação terá de ser comprovada pela entidade competente.

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise tinha características que o enquadrava em solo rústico, nas diferentes categorias/subcategorias identificadas, as quais não coincidem com os limites cadastrais e têm continuidade nos prédios adjacentes.

Relativamente à questão colocada, da inexistência de razões para o prédio ser abrangido pela Reserva Ecológica Nacional (REN), esclarece-se que a REN tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do

supracitado anexo.

A delimitação da REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Relativamente à delimitação das tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga dos Aquíferos (AEIPRA) e Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM), refere-se o seguinte:

- A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela Câmara Municipal de Palmela (CMP), ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa);

- A delimitação da AEIPRA e da CALM, tais como as restantes tipologias da REN, apesar de ser da responsabilidade da CMP, tem de cumprir com todas as orientações legais e das supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT);

- Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para as tipologias AEIPRA e CALM, em particular, estão disponíveis mesmo antes do início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, no sítio do Município de Palmela na internet, nomeadamente em:

Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

9.A - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;

9.B - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;

Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

- Para ser mais preciso, acerca das tipologias AEIPRA e CALM, deve ser consultado o ponto "3.1. Cursos de água e respetivos leitos e margens" (páginas 14 a 25) e o ponto "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) do documento "Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

- A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km^2) e a tipologia CALM abarca cerca de 2,4% (aproximadamente 11,1 Km^2) dessa mesma área, não constituindo, pois, uma medida discricionária que impende apenas sob o prédio identificado nesta participação.

Em resumo, considera-se que:

A alteração da classificação e qualificação do solo contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Destaca-se, ainda, que a classificação como solo rústico incide igualmente sobre os prédios adjacentes, com uma matriz rural e onde há uma vocação para o desenvolvimento de atividades eminentemente agrícolas e com esta conexas.

A delimitação da REN, em geral, e das tipologias AEIPRA e CALM, em particular, seguiu critérios técnico-científicos validados pelas entidades competentes, abrangendo igualmente os prédios adjacentes.

Conclui-se que a alteração de classificação e da qualificação do solo e a exclusão da REN solicitadas não tem fundamentação técnico-legal, podendo o prédio ter potencial edificabilidade em função da verificação e cumprimento dos usos, ações e normas estabelecidas no Regulamento do plano e no Regime Jurídico da REN.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P157	Localização da Pretensão: Artigo nº 44 (4.000 m²) Secção N (parte); Freguesia Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Procuração Forense, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente solicita uma classificação do solo que permita a construção de mais uma habitação

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (4.000 m²) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico - Leitos e margens de cursos de água, ao longo de uma linha de água no limite nascente do prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Nas regras gerais das Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos. Considerando as regras específicas das Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3), no caso de prédios não servidos por rede pública de abastecimento de água, como é o caso em análise, apenas se admite edificação naqueles que tenham uma área igual ou superior a 2,5ha, o que não corresponde a esta situação em concreto (4.000 m^2).

No que concerne à questão colocada pela requerente, para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise, bem como os adjacentes, tinha características que os enquadravam em solo rústico, com uma ocupação mista urbano-rural. De salientar que os prédios imediatamente adjacentes a norte, sul e nascente estão igualmente qualificados como ED3.

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, o prédio não reúne os requisitos técnicos e legais para ter outra classificação ou qualificação. A edificação em solo rústico, com fins habitacionais é excecional, tanto mais que o prédio não se encontra servido por infraestruturas urbanas, tais como rede pública de abastecimento de água e rede de saneamento básico. Salienta-se, ainda, que plano não retira direitos adquiridos, nomeadamente os dados pela licença de utilização da moradia unifamiliar já construída.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P158

Localização da Pretensão: Artigo n.º 131 Secção N (parte); Freguesia Palmela

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Procuração Forense, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente solicita uma classificação do solo que permita a construção de mais uma habitação

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (5.233 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3). Ainda em termos de Ordenamento é abrangido por Riscos Mistos - Suscetibilidade de contaminação de solos e águas superficiais - Solos contamináveis, em cerca de metade do prédio.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas, Atividades Perigosas)

Nas regras gerais das Áreas de Edificação Dispersa é definida a admissão de edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos. Considerando as regras específicas das Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3), no caso de prédios não servidos por rede pública de abastecimento de água, como é o caso em análise, apenas se admite edificação naqueles que tenham uma área igual ou superior a 2,5ha, o que não corresponde a esta situação em concreto (5.233 m^2).

No que concerne à questão colocada pela requerente, para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise, bem como os adjacentes, tinha características que os enquadravam em solo rústico, com uma ocupação mista urbano-rural. De salientar que os prédios imediatamente adjacentes a norte, sul, poente e nascente estão igualmente qualificados como ED3.

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, uma vez que a edificação em solo rústico deve ser de caracter excecional e o prédio não reúne os requisitos técnicos e legais para ter outra classificação ou qualificação, nomeadamente a ausência de infraestruturas urbanas. Salienta-se, ainda, que o plano não prejudica direitos adquiridos por via de compromisso urbanístico válido.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P159

Localização da Pretensão: Artigo n.º 7839 (2500 m²); Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente solicita que o seu prédio seja requalificado como Espaço Habitacional do tipo H1, ou seja, com uma classificação semelhante aos prédios adjacentes a sul.

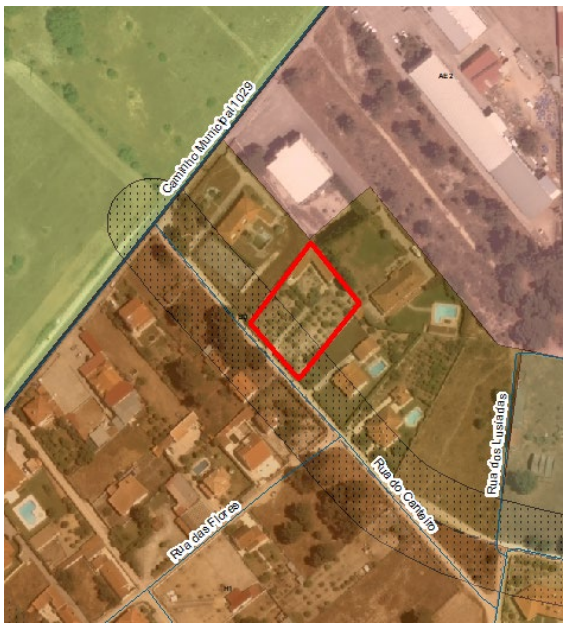
4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

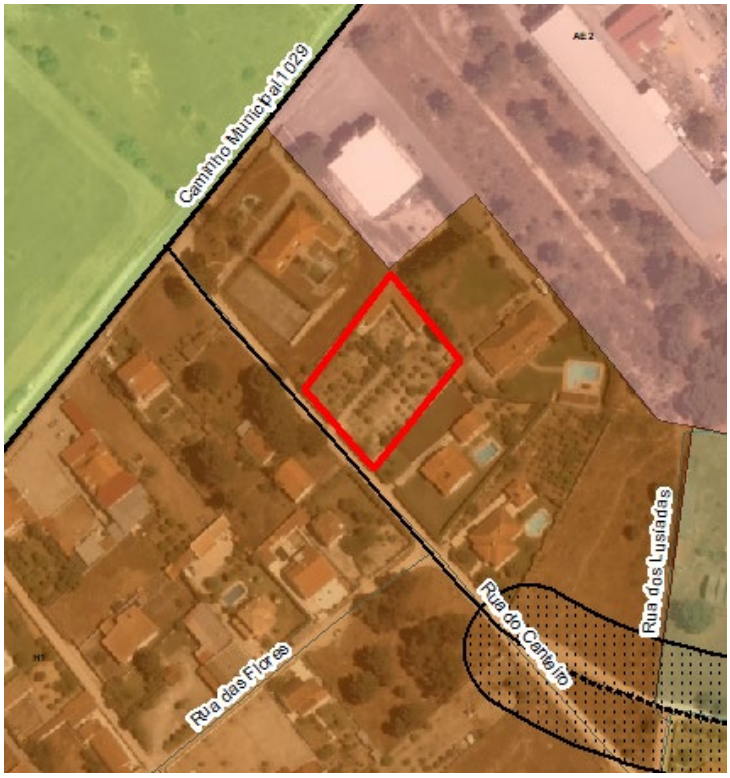
O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

O plano não identifica a existência de condicionantes, Servidões ou Restrições de Utilidade Pública com incidência no prédio identificado.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

Considerando as infraestruturas existentes (o prédio é servido por rede pública de abastecimento de água e apresenta rede pública de saneamento básico nas proximidades), bem como a dinâmica urbanística e demográfica do aglomerado de Lagoinha, Olhos de Água e Vale de Touros, pondera-se proceder a uma alteração da qualificação do solo, metros a norte da Rua do Canteiro, de BD para H1, abrangendo o prédio da requerente e outros. Paralelamente, alterar-se-á a classificação da via, de proposta, para existente, logo, sem espaço-canal associado.



Extrato da alteração proposta na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Em conclusão, considera-se adequada a alteração ao plano que contemple a solicitação da requerente, de requalificação de BD para H1, nomeadamente porque permite rentabilizar a infraestrutura já existente

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Requalificação de BD para H1, a norte da Rua do Canteiro
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Alteração de parte do traçado da via proposta de 3º nível, para existente sem espaço canal associado
Plano de Execução e Financiamento	Valores orçamentais da via proposta de 3º nível

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P160	Localização da Pretensão: Artigos 8549 (1566m²) e 8638 (2426 m²); Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

☒	Classificação e Qualificação do Solo
☐	Regulamento
☐	Proposta da RAN
☐	Proposta da REN
☐	Outras servidões e restrições de utilidade pública
☐	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita uma requalificação do solo que impende sobre os seus prédios, de Espaços de Atividades Logísticas (AE2) para Espaços Habitacionais do Tipo H3 (H3), no sentido de facilitar a transação imobiliária conducente ao financiamento do futuro Complexo Desportivo do Clube Desportivo Pinhalnovense.

4. Antecedentes:

☐	Caducidade
☐	Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
☐	A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
☐	Outra situação - Qual:

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios são classificados e qualificados pelo plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Espaços de Atividades Logísticas (AE2).

Impende sobre o prédio a seguinte Condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA). Na fase de concertação com as entidades foi emitido parecer favorável à exclusão (C144) para este prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Considerando a morfo-tipologia existente na área envolvente, a sua localização num tecido urbano já consolidado de densidade média/alta, bem como a dinâmica urbanística e demográfica do aglomerado de Pinhal Novo, procedeu-se a uma alteração da qualificação do solo, de Espaços de Atividades Logísticas (AE2) para Espaços Habitacionais do Tipo H3 (H3), para reforço da oferta de solo habitacional já dotado de infraestruturas gerais e numa lógica de colmatação urbana.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

No âmbito da Conferência Decisória da REN (15 de maio de 2025), as entidades referiram que a alteração da qualificação do solo (e AE2 para H3) não necessitava de uma nova proposta de exclusão (E94), pelo que se considera que essa mesma alteração tem enquadramento na proposta de exclusão do Tipo C envolvente[1].

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano (Espaços de Atividades Logísticas (AE2) para Espaços Habitacionais do Tipo H3 (H3)
Planta de Condicionantes n.º2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo C
Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Palmela – Memória Descritiva e Justificativa	Proposta de exclusão tipo C

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P161	Localização da Pretensão: Artigo 25, Secção L (129000 m^2); Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Planta de Implantação do PIP aprovado; Declaração de viabilidade de venda.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Considerando que o CDP (Clube Desportivo PinhalNovense) tem aprovado para este terreno um PIP, para a construção do Complexo Desportivo do PinhalNovense (CDCDP), vem requerer as seguintes alterações:
- O terreno seja destinado a Espaço para Equipamento Desportivo;
- Que a via estruturante que passa em cima do terreno seja desviada para fora deste terreno;
- O terreno seja excluído da Reserva Ecológica Nacional e Municipal;
- Que o terreno seja excluído dos Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Salientou ainda que considerando a existência da tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) da REN, será construída uma bacia de retenção de águas pluviais, junto à linha de água existente, com capacidade de reter e infiltrar a totalidade do caudal proveniente de possíveis impermeabilizações do terreno resultantes da construção de todas as fases.

4. Antecedentes:

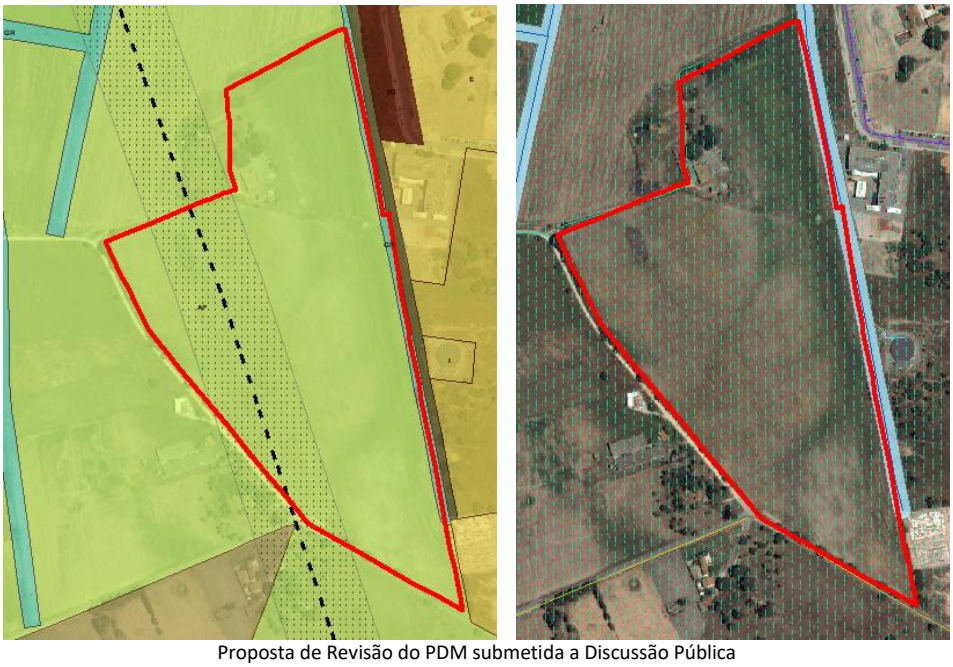
- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, condicionado - Processo n.º 1862/2022
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

No que concerne à proposta de revisão do PDM, o prédio identificado, é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP), pelo Espaço-Canal de uma via proposta de 2.º nível (a poente) e por Galerias Ripícolas (GR), associada a uma linha de água (a nascente).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

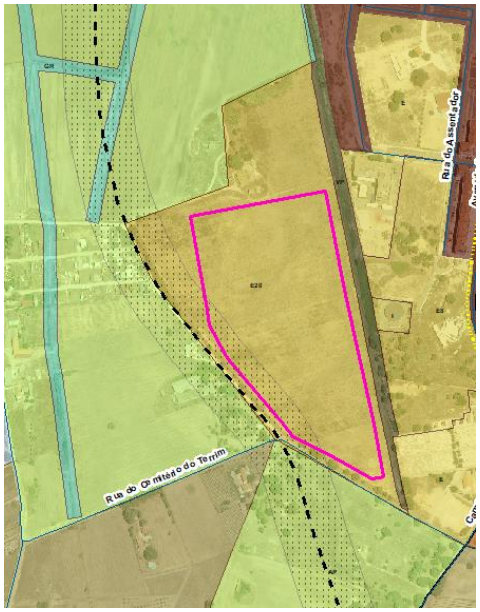
- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) e de Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico, associado a linha de água;



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

Atendendo à importância de criação de um novo equipamento desportivo com impacto social significativo numa localização próxima de outros equipamentos existentes, nomeadamente a Escola Básica Alberto Valente e a nova igreja do Pinhal Novo, atendendo à manutenção das condições naturais/renaturalização da área das margens da linha de água existente com estatuto REN e à criação, proposta pelo CDP, de uma bacia de infiltração de água pluviais como forma de facilitar a recarga do aquífero, considerou-se estarem reunidos um conjunto de fatores para alterar o seguinte:

- Reclassificação do solo rústico, de Espaços Agrícolas de Produção (AP) para solo urbano, em Espaços de Equipamentos (E), exceto para a área associada à linha de água, que será reclassificada como Espaços Verdes de Proteção (VP), em solo urbano;
- Exclusão da REN, na tipologia AEIPRA, apenas para as áreas a edificar e/ou impermeabilizar, conforme proposta (proposta de exclusão E52)[1], situação que mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), considerando a fundamentação apresentada pela CMP;
- Redefinição do traçado da via proposta da rede estruturante - 2.º nível, a implantar no limite poente do prédio.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Espaço Agrícola de produção) para Solo urbano (Equipamento)
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Galerias Ripícolas) para Solo Urbano (Espaços Verdes de Proteção- VP)
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Alteração do traçado da via proposta de 2.º nível
Planta de Ordenamento n.º 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Inclusão da categoria VP na EEM
Planta de Condicionantes n.º2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E
Programa de Execução e Plano de Financiamento	Valores orçamentais da via proposta de 2.º nível

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P162

Localização da Pretensão: Artigo nº 63 - Secção I, Lau; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que o seu terreno, e os 2 terrenos confinantes a norte (se o município assim o entender) sejam também integrados na classe de espaços denominada "Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2" (ED2).

Para que se mantenham as condições idênticas às que existiam anteriormente solicita, ainda, que o seu terreno fique excluído da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (31276,00 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo rústico, enquadrado na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- SRUP- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados obtidos neste estudo, à vocação dominantemente agrícola existente e à ausência de infraestruturas, considerou-se ser adequada a integração do prédio identificado e dos que lhe são confinantes a norte em Espaços Agrícolas de Produção, permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento da propriedade.

O prédio não integra áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem como objetivo de contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes da supracitada Portaria.

A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Face à importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental as exclusões em solo rústico foram criteriosas e limitadas a situações especificas e excecionais.

A solicitação de integração em Edificação Dispersa (ED) e exclusão da REN, uma vez que se trata de uma parcela sem ocupação, com vocação eminentemente agrícola, compatível com a REN, e localizada numa área que o estudo não identificou como periurbana, considera-se não existir fundamento para a aceitação e enquadramento do pedido.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P163	Localização da Pretensão: Prédio Misto (Artigos Urbanos n.^{os}: 4765, 4755, 4767, 4768 e 4769; Artigos Rústicos n.^{os}: 30 da secção V e 4 e 12 da secção AH) (184.055 m^2); Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação; Certidão do Registo Predial; Procuração

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende que parte do prédio seja classificado e qualificado como solo urbano, nomeadamente a correspondente a áreas já edificadas e aquela que não se encontra abrangida pela Reserva Ecológica Nacional (REN)

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Pedidos de Informação Prévia indeferidos (E-2835/2018, E-2839/2018, E-2841/2018, L-5336/2020, L-5338-2020, L-5339/2020)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Conservação (FC), na sua quase totalidade, e como solo urbano, na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), em duas áreas reduzidas, a norte e a sul, marginais à Estrada Nacional n.º 379 (EN379).

Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na sua quase totalidade, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Áreas Vitais/Corredores Secundários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

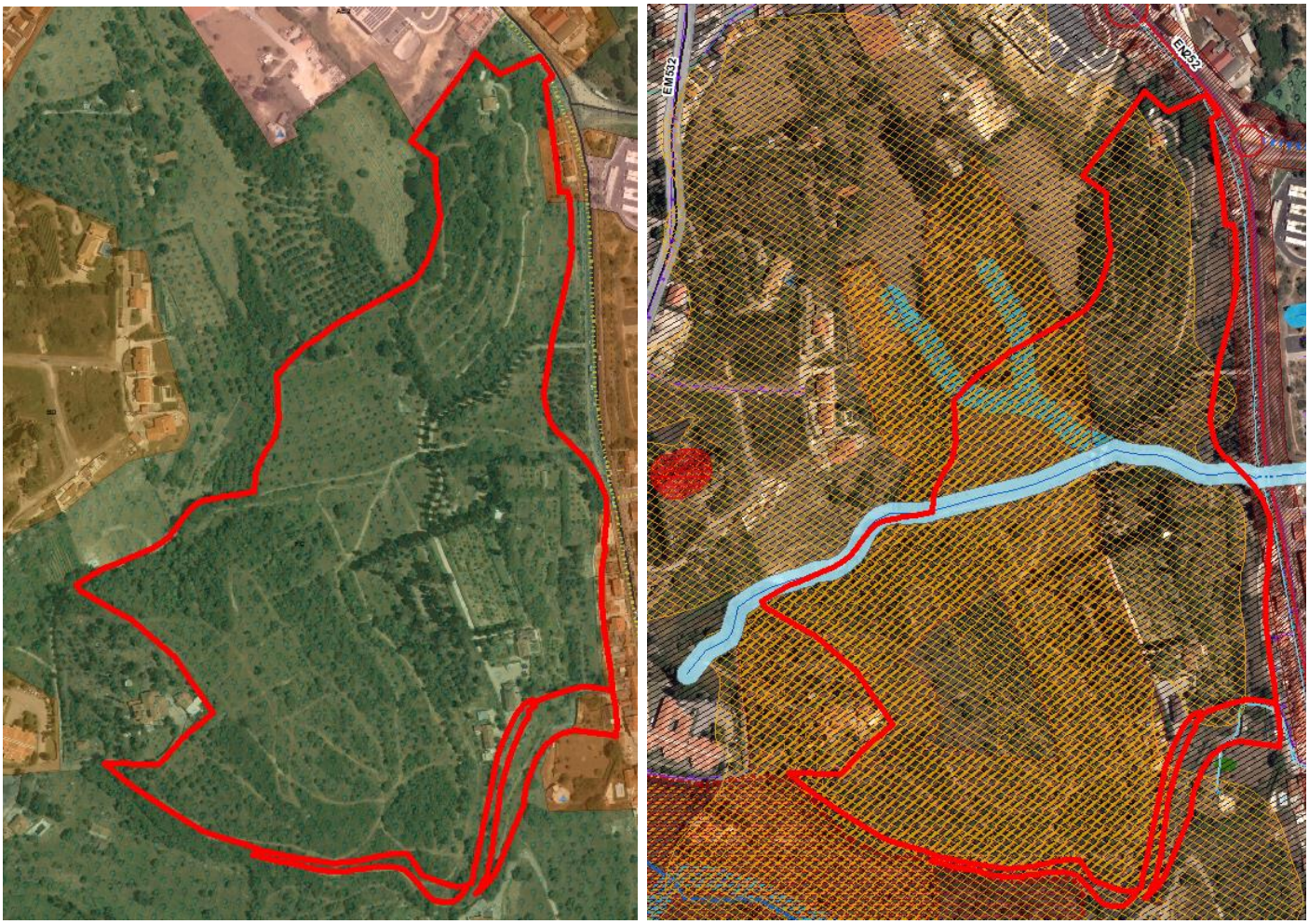
Também no âmbito do Ordenamento, nos limites do prédio confinantes com a EN379, é abrangido por Classificação Acústica, com conflito existente e futuro (Lden e LN).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP);

- Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS), na quase totalidade do prédio, e de Cursos de água, leitos e margens (CALM), ao longo de uma linha de água no centro do prédio.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico – associado a várias linhas de água no centro do prédio.
- Infraestruturas - Rede Rodoviária - Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional e Abastecimento de Água -

Condutoras Adutoras, nos troços do limite nascente do prédio confinantes com a EN379.

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Perigosidade de Incêndio Rural Elevada, a sul do prédio, e Rede de Faixas de Gestão de Combustível, em grande parte do mesmo, nomeadamente a sul e poente.
- Património Edificado - Zona Especial de Proteção do Castelo de Palmela, Igreja de Santiago e Pelourinho, na totalidade do prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

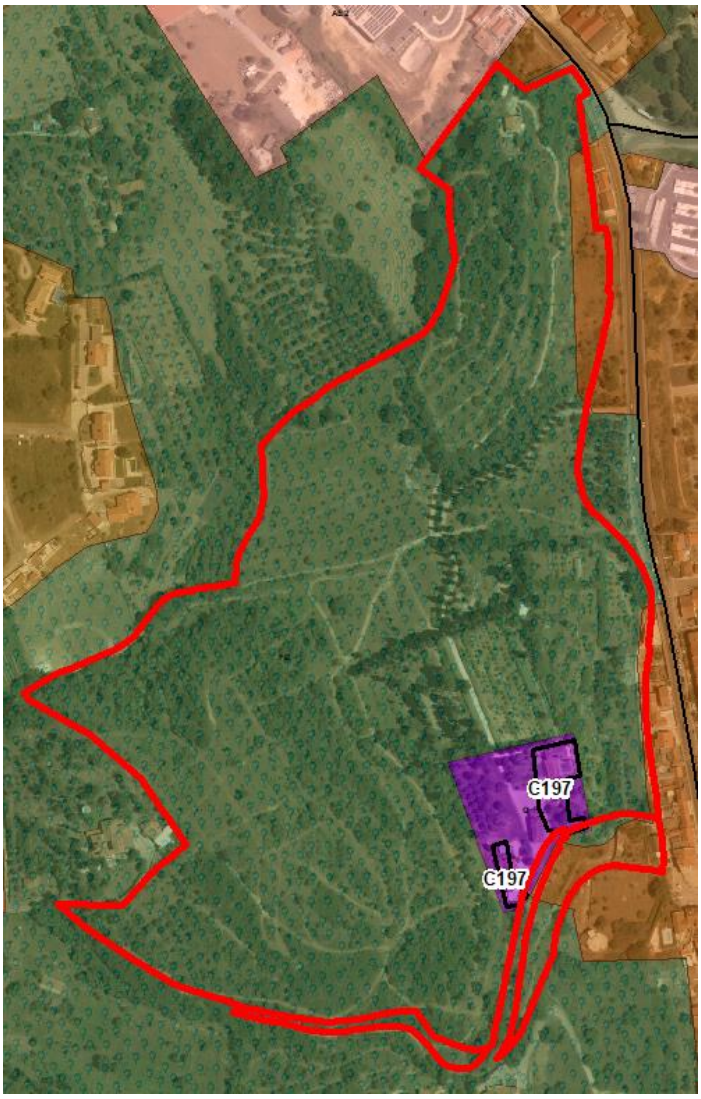
As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, admitem o uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deve ser comprovado pelas entidades competentes. Por sua vez, as regras dos Espaços Florestais de Conservação (FC), sem prejuízo dos regimes da REN e da Reserva Agrícola Nacional (RAN), admitem obras de construção e obras de ampliação de edifícios em situação legal, desde que localizadas em prédio situado fora do Corredor Estruturante Primário da Estrutura Ecológica Municipal, situação cumprida pelo prédio, mas desde que em prédios com área igual ou superior a 50 ha, situação não observada neste caso (o prédio tem 184.055 m^2).

As regras referentes à edificabilidade admitida para a subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), em cada operação urbanística, preveem que seja a maior das seguintes situações: um índice de construção (ac/m^2) de 0,4, considerando, para calculo da ac., a globalidade do prédio inserido na zona; ou um índice de construção (ac/m^2) de 0,6, considerando, para calculo da ac., a faixa do prédio marginal à via pública infraestruturada, até 30m de profundidade. Contudo, face à exiguidade das áreas em H1 e ao facto de as mesmas se encontrarem já, efetivamente, edificadas, tal não resultará em maior capacidade edificatória.

Pelas Condicionantes/SRUP acima identificadas, pelas características topográficas dos prédios, pelas funções de enquadramento paisagístico e de descompressão da área urbana identificada em sede da REM do PROT-AML, espacializada na EEM, pelo potencial impacto e sobrecarga nas infraestruturas rodoviárias existentes e drástica alteração da estrutura de quinta com identidade própria no território do Município de Palmela, o uso urbano habitacional é considerado fortemente desaconselhado na generalidade da área do prédio.

Face aos diversos constrangimentos de natureza ambiental e funcional, após o período de Discussão Pública, introduziu-se as seguintes alterações à proposta de plano:

- Reclassificação de faixa contígua à EN252 passando de solo rústico, na subcategoria de FC, para solo urbano, na subcategoria de H1.
- Requalificação conjunto edificado preexistente (a sul do prédio), de FC para a categoria/subcategoria de Outras Categorias de Solo Rústico/Conjuntos Edificados em Quintas (Q).
- Reclassificação de área, na continuidade do H1 já considerado na proposta submetida a Discussão Pública. De solo rústico, na subcategoria de FC, para solo urbano, na subcategoria de H1.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (REN -Propostas de Exclusão) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Para enquadramento das edificações preexistentes no Conjunto Edificado em Quintas delimitado, parcialmente afetas a solos da REN, submeteu-se a parecer das entidades da tutela da REN a exclusão dessas áreas (C197)[1], a qual mereceu Parecer Favorável em sede de Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), considerando a fundamentação apresentada pela CMP.

Deverá ser observado o disposto na proposta de Regulamento do PDM e no Regulamento Geral do Ruído em matéria de proteção dos recetores sensíveis e ao conflito potencialmente existente decorrente das fontes de ruído existentes, nomeadamente da EN379.

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

Decorrente da existência da Zona Especial de Proteção do Castelo de Palmela, Igreja de Santiago e Pelourinho, com incidência nos prédios identificados, implica que em futuras operações urbanísticas seja necessário o enquadramento da autoridade em matéria de património cultural, nos termos do artigo 43.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro.

Em resumo, considera-se que o enquadramento das situações referidas não colide com a REM e a sua transposição para a EEM, com o modelo de ordenamento delineado para os aglomerados de Palmela e Aires e com as condicionantes identificadas, permitindo ainda rentabilizar as infraestruturas urbanas existentes instaladas.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos solos)	Subcategoria de solo rústico (Espaços Florestais de Conservação) para subcategoria de solo urbano (Espaços Habitacionais do Tipo H1) (duas pequenas áreas, uma a norte e uma a sul) Subcategoria de solo rústico (Espaços Florestais de Conservação) para subcategoria de solo rústico (Conjunto Edificado de Quintas)
Planta de Ordenamento n.º 1.2. (Estrutura Ecológica Municipal)	Redelimitação das Áreas Vitais e Corredores Secundários
Planta de Condicionantes n.º 2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo C

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P164	Localização da Pretensão: Artigo nº 31 parte - Secção A,A5, Salgueirinha; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo de maneira a poder construir uma habitação.

Após análise do novo PDM proposto, verifico que o meu terreno, deixou de estar classificado como Área de Reserva Ecológica e passou a estar classificada como Área de Edificação Dispersa ED1, que define uma área mínima de construção de 10.000m2.

O terreno tem uma área de 5.000m2 e encontra-se numa área de várias construções destinadas a habitação e edifícios destinados a indústria, bem como arruamentos públicos, rede de distribuição de energia elétrica e água, não possuindo qualquer característica ecológica relevante que justifique uma proteção especial, venho assim desta forma apelar a V/Exa. a possibilidade de alterar a classificação do solo no que diz respeito à área mínima aplicada, mantendo a exclusão da REN.

4. Antecedentes:

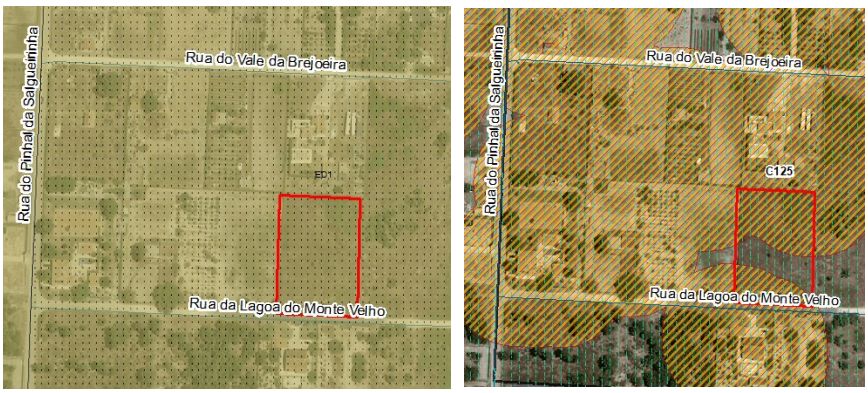
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (5000,00 m2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo rústico, enquadrado na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa/ ED1.

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes:

- Reserva Ecológica Nacional (REN), tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero;
- SRUP- Recursos Agrícolas e Florestais- Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP- Recursos Naturais e Património)

De acordo com a proposta regulamentar da revisão do PDM as Áreas de Edificação Dispersa ED1 destinam-se predominantemente à agricultura, nomeadamente de policultura, sendo admitidos outros usos complementares do agrícola, tais como, habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola; empreendimento de turismo no espaço rural ou de turismo de habitação; estabelecimentos de restauração e bebidas, pequeno comércio local ou estabelecimento industrial compatível com habitação, nos termos do Decreto-Lei 169/2012 (SIR), na sua atual redação, desde que associado à atividade agrícola; Centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e complementar atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que excecionalmente importa manter pela sua função social, lúdica, recreativa e/ou vivencial, nomeadamente atividades de realização de eventos, de apoio à terceira idade ou à infância e atividades de âmbito cultural.

Nas áreas de Edificação dispersa ED1 são admitidas, nas áreas marginais às vias integradas no PRN2000 e/ou identificadas na Planta da Rede Viária que acompanha o PDM, sem rede pública de abastecimento de água, obras de edificação em prédios com área ≥ 1ha, se legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP ou resultante de emparcelamento posterior e com área ≥ 2,5ha, se resultante de fracionamento legal posterior a essa data. Nas áreas servidas com rede pública de abastecimento de água admitem-se obras de edificação em prédios legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP.

Estando o prédio em análise legalmente constituído com 5000m^2, conforme certidão permanente entregue, mas não sendo servido de rede pública de abastecimento de água não é possível a construção, não obstante, apesar de não se prever, nas áreas de Edificação dispersa, o investimento público em novas infraestruturas, salvo na conservação das existentes, propõe-se uma exceção para as ED1, onde a CMP prevê a extensão da rede de abastecimento de água e a pavimentação de algumas vias.

No que respeita à REN, foi proposta a sua exclusão, C125, tendo obtido parecer favorável das entidades, na fase de concertação, carecendo de parecer final positivo por parte da CCDR no âmbito da conferência decisória.

Face ao exposto considera-se que o plano prevê a possibilidade de construir, mediante certas condições, no prédio alvo da presente participação pública.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P165	Localização da Pretensão: Artigo n.º 139, Secção F; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação, Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente afirma que a proposta de Plano:
- Não tem estratégia para minimizar o problema da dificuldade de acesso à habitação;
- Não tem estratégia de integração com os projetos do novo aeroporto de Lisboa, da nova travessia do Tejo e da alta velocidade ferroviária.

Paralelamente, defende que não deve existir uma dimensão mínima de prédio para edificar com fins habitacionais, devendo antes usar-se índices e áreas de construção máximas e afirma que os Espaços Agrícolas de Produção (AP) não estabelecem índices e regras para edificação de apoio à agricultura, propondo alterações regulamentares.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 6.500 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais e nas subcategorias de Espaços Agrícolas de Produção (AP), na sua quase totalidade, e por Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), numa área mínima, na extrema poente.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM).
- Recursos Naturais - Recursos Hídricos - Captações de Água Subterrâneas - Proteção Alargada, referente a uma captação localizada a norte do prédio e Domínio Hídrico associado a linha de água.
- Recursos Naturais - Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível, em particamente todo o prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

No que concerne à afirmação que o Plano não tem estratégia para minimizar o problema da dificuldade de acesso à habitação, devemos considerar que o Plano Diretor Municipal (PDM) que tem estado em vigor integra perímetros urbanos muito acima das reais necessidades de urbanização e edificação, o que permitiu e até fomentou uma ocupação urbana fragmentada. Tem existido, portanto, uma quantidade excessiva de solo urbano. Não obstante, esses terrenos mantêm-se por urbanizar.

Para resolver a carência habitacional, o caminho não será o de aumentar ainda mais o solo urbano, mas sim o de mobilizar o solo urbano existente, através dos instrumentos disponíveis na lei para tal. Nesse sentido, a revisão do PDM não apenas classifica como solo urbano as áreas necessárias para tal (considerando projeções demográficas), como também prevê a adoção de instrumentos e mecanismos para que os terrenos afetos à construção o sejam de facto, aumentando assim a oferta habitacional, nos locais onde ela deve efetivamente ocorrer. Estabelece ainda o regulamento do PDM que, nos espaços qualificados como habitacionais, todas as operações urbanísticas afetam uma parte da edificabilidade a habitação a preço controlado.

Um dos principais objetivos da revisão do PDM é o da adequação às regras de classificação e de qualificação dos solos impostas pelo quadro legal em vigor. Segundo o artigo 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e o artigo 71.º do atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), o solo urbano é "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação". O cumprimento desta imposição legal implica necessariamente uma redução dos perímetros urbanos constantes dos planos municipais elaborados à luz do quadro legal anterior.

No que diz respeito à afirmação que o PDM não tem estratégia de integração com os projetos do novo aeroporto de Lisboa, da nova travessia do Tejo e da alta velocidade ferroviária, devemos fazer um enquadramento histórico. O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), em vigor desde abril de 2002, previa o Novo Aeroporto de Lisboa (NAL) na Ota.

Em 2008 foram anunciados grandes infraestruturas e projetos para a Área Metropolitana de Lisboa (AML) que poderiam ter impactos significativos no Município de Palmela, nomeadamente o NAL (agora no Campo de Tiro de Alcochete (CTA)), a terceira travessia do Tejo (TTT), a rede ferroviária de alta velocidade/bitola europeia e a plataforma logística multimodal do Poceirão.

De forma a compaginar-se com estas novas propostas foi promovida uma proposta de alteração do PROT-AML e, simultaneamente, os estudos e propostas da revisão do PDM procuram compaginar-se com as mesmas. Em 2010, estando a proposta de alteração do PROT-AML finalizada do ponto de vista técnico, face à crise de sobre-endividamento do Estado Português e à aprovação dos Planos de Estabilidade e Crescimento (PEC), foi decidido, politicamente, não aprovar a alteração do PROT-AML. A demissão do XVIII Governo Constitucional, a eleição do XIX Governo Constitucional e o pedido de intervenção financeira externa vieram cancelar todos estes projetos e infraestruturas. O XII e XIII Governos Constitucionais vieram retomar a discussão acerca do NAL e da sua localização, promovendo novos estudos, mas sem tomar uma decisão. Apenas em 2024, o XXIV Governo Constitucional, mediante as Resoluções do Conselho de Ministros n.º 66/2024, de 27 de maio (NAL no CTA) e n.º 68/2024, de 27 de maio (TTT e alta velocidade ferroviária) veio dar uma nova consistência política a estes projetos e infraestruturas. Neste sentido e, não obstante haver algumas referências a estes projetos e infraestruturas nos 3 volumes do Relatório de Fundamentação do PDM, aquando da submissão da proposta de Plano à Câmara Municipal de Palmela para efeitos de desencadear o processo de discussão pública, a proposta, do ponto de vista técnico, encontrava-se concluída desde finais de abril/inícios de maio.

Acerca da proposta de alteração regulamentar, de que não deve existir uma dimensão mínima de prédio para edificar

com fins habitacionais, devendo antes ser considerado índices e áreas de construção máximas e de que os Espaços Agrícolas de Produção (AP) não estabelecem índices e regras para edificação de apoio à agricultura, temos a referir o seguinte: o enquadramento dado pela Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo e pelo RJIGT vão no sentido de combater a edificação dispersa e de que a edificação com fins habitacionais no solo rústico é de caracter excecional. No caso do prédio em apreço, a presença de várias condicionantes/servidões, com destaque para a RAN e o povoamento de sobreiros (as quais se localizam, precisamente, em ambas as frentes), impediriam qualquer possibilidade de edificar com fins habitacionais, mesmo promovendo as alterações regulamentares agora propostas.

Em conclusão, considera-se não ser adequada a alteração ao Plano que contemple as solicitações do requerente, uma vez que não têm enquadramento técnico e legal, considerando as diretrizes dadas pela legislação acima mencionada.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P166	Localização da Pretensão: Artigo n.º 141, Secção U; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação, Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pretende edificar com fins habitacionais e, como tal, solicita a reclassificação e requalificação do seu prédio para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) ou, em alternativa, Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2)

4. Antecedentes:

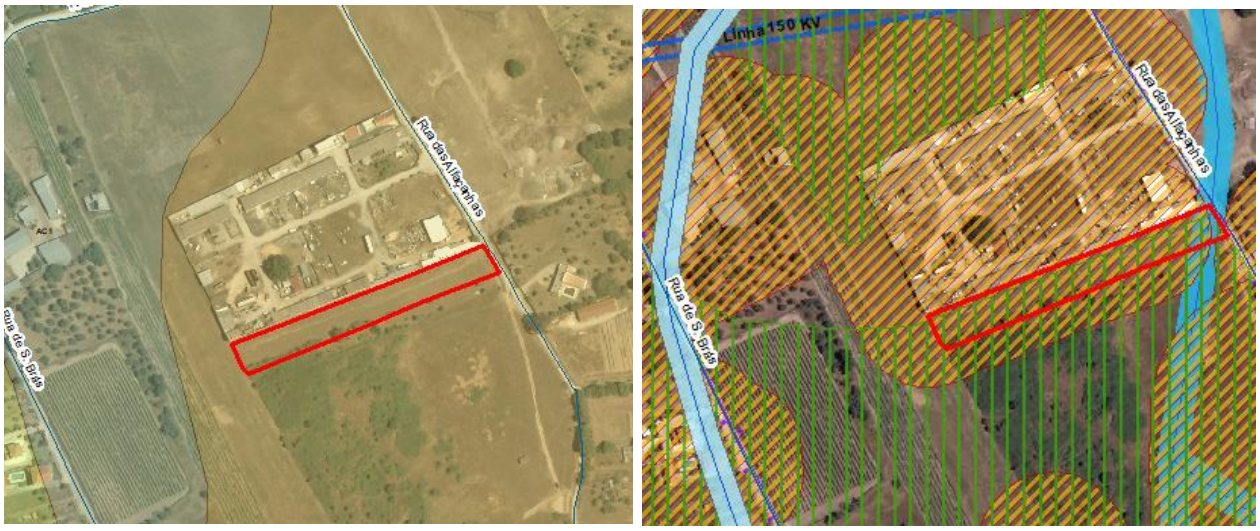
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (5.000 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Naturais - Recursos Hídricos - Domínio Hídrico associado a linha de água.
- Recursos Naturais - Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Em Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3) é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. É admitida a edificação em prédio com área igual ou superior a 1ha, em prédio servido por rede pública de abastecimento de água, sendo que este cumpre com o segundo requisito (rede pública de abastecimento de água), mas não com o primeiro (tendo apenas uma área de 5.000 m^2). Em qualquer caso, a edificabilidade não poderia, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/m (metro linear) da via a que se reporta, sendo que nas áreas integradas na RAN (que é o caso deste prédio), deveria respeitar o respetivo regime edificatório.

A diminuição dos perímetros urbanos é uma imposição legal definida na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo(LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, que a proposta de revisão do PDM não pôde deixar de cumprir, assim a classificação de solo como urbano seguiu o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º 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.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidos na LBPPSOTU e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação híbrida e à condicionante de RAN considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área de Edificação dispersa mantendo a vocação híbrida rural-urbana. De salientar que os prédios imediatamente adjacentes (a norte, sul, nascente e poente) estão igualmente classificados como solo rústico e qualificados como ED3.

Em conclusão, considera-se não ser adequada a alteração ao Plano que contemple a solicitação por prejudicar o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), uma vez que se trata de uma área rústica, sem compromisso urbanístico e afeta à RAN.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P167	Localização da Pretensão: Artigo 111 Secção E parte; Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Proposta Habitação Multifamiliar.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita alteração classificação do solo da proposta de revisão PDM sobre o terreno que adquiriu em 2018 com o intuito de desenvolver um loteamento para criar habitações de qualidade superior no Concelho de Palmela o qual, à data, tinha possibilidade de construção de até 2749,95 m^2 e para o qual foi apresentado um Pedido de Informação Prévia (PIP), processo L-5125/2019, e emitido parecer favorável fortemente condicionando por parte da Câmara em 13/08/2021 e que na proposta não terá enquadramento. Solicita, também, que o PIP seja enquadrável na norma transitória.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: L-5125/2019 Pedido de Informação Prévia (PIP) com parecer favorável condicionado

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com uma área de 8 142 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, BD.

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Hídricos – Proteção Alargada de Captação de Águas Subterrâneas para Abastecimento Públicos;
- Infraestrutura – Servidão rodoviária das Estradas PRN - EN379-2.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades perigosas)

A classificação de solo como urbano seguiu o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

De acordo com os resultados do estudo a área onde se insere o prédio identificado aponta para uma vocação hibrida urbano-rural. A proposta de plano considera fundamental a reestruturação urbana desta área delimitada no PDM em vigor (1997) como Perímetro Urbano, estabelecendo a elaboração de instrumentos a uma escala e abordagem mais adequada, nomeadamente por via da elaboração de um Plano de Urbanização a realizar após entrada em vigor do novo PDM.

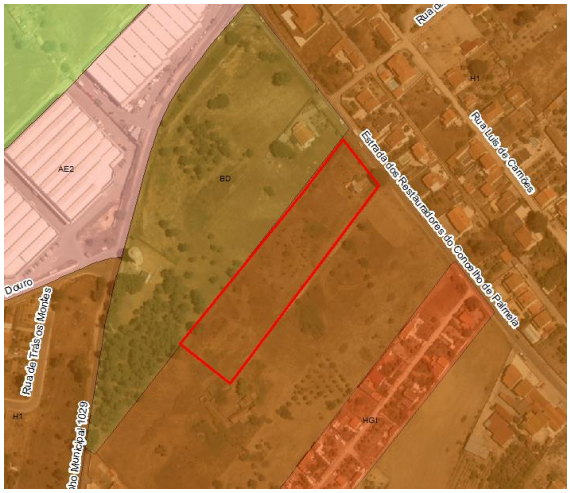
Considerando as dinâmicas territoriais atuais, despoletadas por diversos fenómenos muito recentes, considerando que a proposta de plano remete para momento posterior com elaboração de um estudo mais alargado e aprofundado, que existe necessidade de estruturar e criar uma malha urbana mais coesa com acessibilidades adequadas que não passem por mais sobrecarga da EN 379 que já se encontra bastante congestionada e que nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade não é permita a criação de novas vias, salvo as previstas no plano, pondera-se uma requalificação do solo para o prédio identificado e sua envolvente a sul e poente para Espaços Habitacionais, H1.

Caso a operação pretenda avançar antes do desenvolvimento do referido Plano de Urbanização, deverá articular-se com a área envolvente através de operação conjunta entre proprietários, nomeadamente por realização de uma Unidade de Execução que permita eliminar constrangimentos, devendo articular-se com terrenos na envolvente a poente para criação de um novo acesso ao prédio, alternativo ao apresentado a partir da EN 379-2. Deverá ser avaliada tecnicamente a solução a adotar, podendo a operação conjunta ser limitada ao mínimo necessário para garantir acessos e otimizar custos de infraestruturas.

Considera-se, portanto adequada a alteração solicitada, a qual não contraria o modelo territorial preconizado para esta área, desde que seja desenvolvida operação conjunta que estruture a ocupação desta área e crie uma ligação viária a poente que permita que os acessos sejam realizados por vias internas e não pela EN 379-2.

Solução idêntica para a acessibilidade se encontra prevista para a Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) Quinta das Oliveiras.

Informa-se que o plano não prejudica direitos adquiridos que se encontrem devidamente válidos, que o referido PIP favorável, ultrapassados que sejam as condicionantes nele identificadas, constituirá compromisso válido no prazo e termos legais, tendo sido identificado na Planta e Relatório dos Compromissos, peças que acompanham os elementos de revisão do PDM. Esclarece que tendo ocorrido decisão sobre o PIP antes do início do período de discussão pública, que se iniciou em 5 de julho de 2024, a norma transitória não é aplicável.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano (Espaço Urbano de Baixa Densidade) para Solo urbano (Espaços habitacionais de Tipo 1 (H1))

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P168	Localização da Pretensão: Artigo n.º 106 Secção Q; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente manifesta o interesse na continuidade da colaboração com o Município com vista à implementação de uma unidade de produção de hidrogénio verde. Este projeto está a ser implementado no prédio em análise e utilizará energia da Unidade de Produção de Autoconsumo (UPAC) adjacente, que se encontra também em fase de desenvolvimento e licenciamento nos terrenos com as matrizes prediais nº 106 /secção Q), nº 129 (secção Q) e nº14 (secção P)

4. Antecedentes:

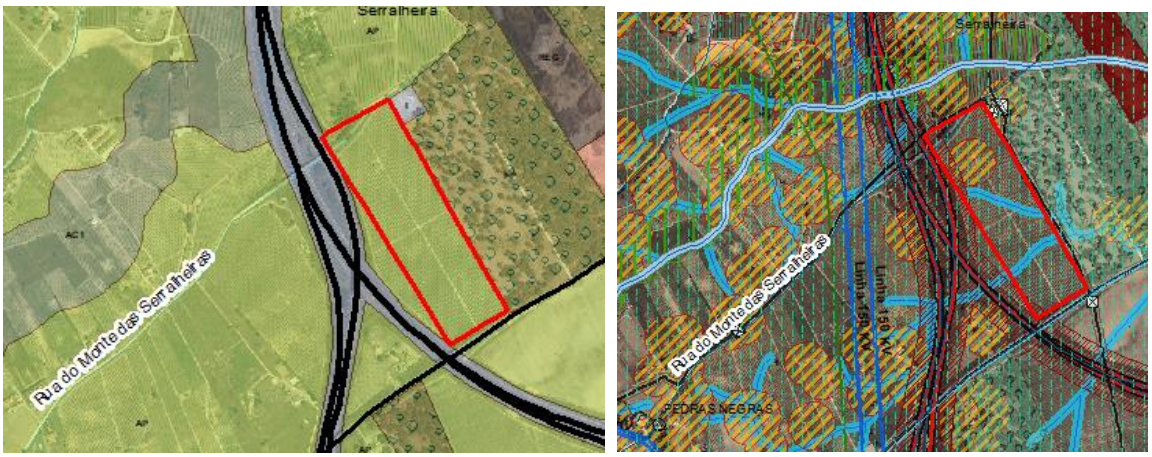
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: AD-7191/2021- Direito à Informação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 80000m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Naturais – Recursos Hídricos – Domínio Hídrico, associado a duas linhas de água na parte central do prédio;
- Recursos Agrícolas e Florestais – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Gasoduto, ao longo do limite nascente do prédio e Rede Rodoviária - Servidão de Estradas Plano Rodoviário Nacional, ao longo da Autoestrada n.º 12 (A12).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos das Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As Regras Gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, admitem a localização de instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, nomeadamente parques fotovoltaicos, bem como a prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, incluindo instalações técnicas de apoio, nas subcategorias de Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Florestais de Produção, exceto em áreas com povoamento de sobreiros, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos destas instalações nos usos e na qualidade paisagística da envolvente, o que vai ao encontro da atividade que o requerente pretende desenvolver no prédio em análise.

Estando integrado em REN as regras do PDM aplicam-se conjuntamente com as do regime da REN, Decreto-Lei n. º124/2019 de 28 de agosto, nomeadamente, o disposto no anexo II, Usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, onde se enquadra a construção e/ou ampliação de edificações destinadas aos setores de energia.

Face ao exposto, o plano admite o uso identificado, não obstante, o desenvolvimento do projeto deverá observar as regras propostas na revisão do PDM e as do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☐ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☒ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P169	Localização da Pretensão: Artigos n.º 20 (6.500 m²) e 110 (5.500 m²) Secção D; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pede a reclassificação do prédio de Espaços de Atividades Multiusos (AE4) e Espaços Agrícolas de Produção (AP) para Espaços Industriais (AE1), designadamente com vista à ampliação do edifício fabril e a criação de um restaurante, bem como futuras expansões e a necessidade de cumprir a quota de estacionamento.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processo I-3/91 (requerimentos n.ºs 5273/2023 e 149/2024 de 21/09/2023 e de 15/01/2024, pedido de licenciamento de alterações em edifício destinado a industria e serviços e muro confinante com a via pública)

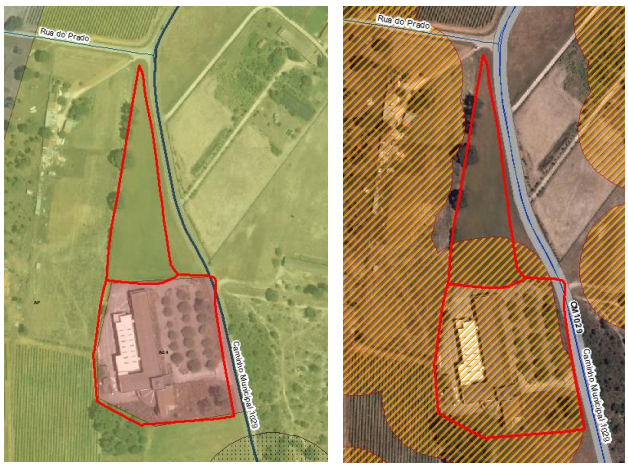
5. Ponderação / Análise Técnica:

Como antecedente, o prédio a sul (Artigo n.º 110) foi alvo de um pedido de licenciamento de alterações em edifício destinado a indústria e serviços e muro confinante com a via pública que se encontra em tramitação.

Os prédios são classificados e qualificados pela proposta de plano como: solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Espaços de Atividades Multiusos (AE4), no prédio a sul já edificado (Artigo n.º 110); e solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP), no prédio a norte ainda não edificado (Artigo n.º 20).

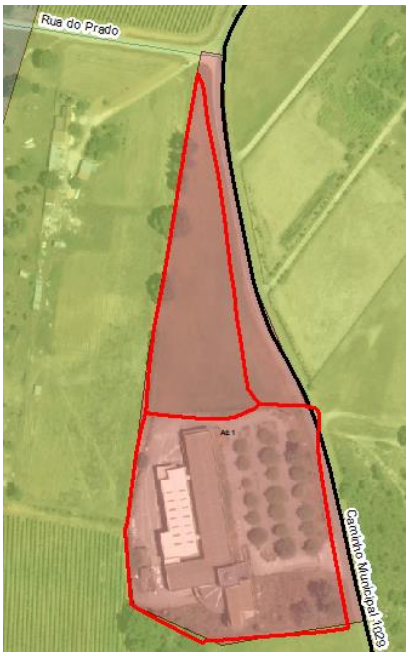
Impende sobre estes prédios a seguinte condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Em conclusão, considerando o modelo territorial do PDM para esta área, onde já se reconhecia a vocação para a implementação de atividades económicas num dos prédio em análise, somos de acolher favoravelmente a pretensão do requerente, promovendo a reclassificação/requalificação para Espaços de Atividades Económicas/Espaços Industriais (AE1), como forma de acomodar a componente industrial e a atividade de restauração associada, bem como as necessidades de estacionamento, devendo ser garantido o enquadramento urbanístico do empreendimento ao nível paisagístico com a envolvente.



Extrato das alterações propostas na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria/subcategoria de Solo Rústico (Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção) para Solo Urbano (Espaços de Atividades Económicas/Espaços Industriais)
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria/subcategoria de Solo Urbano (Espaços de Atividades Económicas/Espaços de Atividades Multiusos) para Solo Urbano (Espaços de Atividades Económicas/Espaços Industriais)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P170	Localização da Pretensão: Empreendimento "Palmela Village"; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Exposição.

2. Natureza da Participação:

☒	Classificação e Qualificação do Solo
☒	Regulamento
☐	Proposta da RAN
☐	Proposta da REN
☐	Outras servidões e restrições de utilidade pública
☐	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende:

- A regularização, a muito curto prazo, das frações, para que estas possam ser estabelecidas juridicamente como imóveis habitacionais (e não unidades de alojamento), com regulares licenças de habitação. Para além da revisão do PDM, é reconhecido que tal intento implicará a revisão do alvará de loteamento e a emissão de plenas licenças de habitação pela autarquia;
- Que a componente turística que vier a existir no Palmela Village fique harmoniosamente integrada no empreendimento, sem comprometer a componente residencial que é feita no regime de habitação própria permanente ou habitação secundária;
- Que não seja permitida/autorizada mais construção do que aquela que já está prevista no atual alvará de loteamento. Em particular, preocupa os proprietários que o campo de golfe desativado ou outras áreas onde não exista atualmente qualquer edificação, possam ser reconvertidos (mesmo que parcialmente) em espaço urbanizável para habitação ou turismo, com fim diferente daquele a que já se encontram destinadas à presente data.

Sublinha, ainda, o seguinte:

1) Na cartografia presente na proposta de revisão do PDM de Palmela não se deteta a definição de condicionantes que incidam na área do Palmela Village (PV) e que constituam impedimento das pretensões da APPV;

2) O PV não fica abrangido pela delimitação das áreas afetas à Reserva Ecológica Nacional (REN), à Reserva Agrícola Nacional (RAN), a Corredores Ecológicos Estruturantes Primários, a Corredores Ecológicos Secundários ou Corredores Ecológicos Municipais;

3) Regista-se a ocorrência, na área do PV, de linhas de água cartografadas, mas estas não deverão ser obstáculo à compatibilização da ocupação residencial com a legalidade urbanística;

4) Constata-se que, na *Carta de Uso e Ocupação do Solo Existente*, é reconhecido que todo o PV é atualmente um território artificializado consolidado e que, sobre esta área, existe um compromisso urbanístico correspondente a um loteamento com alvará emitido;

5) A representação gráfica da *Carta de Classificação do Solo* estabelece a inclusão da área do PV nos *Espaços Urbanos de Uso Especial*, englobados estes, inequivocamente, no SOLO URBANO;

6) Não obstante a classificação de SOLO URBANO na *Carta de Classificação de Solo*, faz-se notar que o "*Relatório de fundamentação - Volume III - Descrição e fundamentação da proposta do plano*", páginas 272-273, não inclui o PV no *perímetro urbano*. Desta forma, embora a *Carta de Classificação de Solo* classifique o PV como solo urbano e o relatório supra admita que o empreendimento "(...) *tem vindo a configurar um uso mais consentâneo com a habitação permanente (...)*" (pág. 273), tal parece não ser suficiente para a integração do Palmela Village no *perímetro urbano* do município o que a APPV considera que será desejável. Considerando que o PV é contíguo ao restante perímetro urbano da freguesia da Quinta do Anjo e que, efetivamente, corresponde a um espaço infraestruturado e de condição urbano-residencial, solicitam-se os seguintes esclarecimentos: O que é considerado pela CMP como perímetro urbano? Quais as implicações da não integração? Quais as razões que levam à não inclusão no perímetro urbano, sendo o local eminentemente de vivência urbana e contíguo ao perímetro proposto?

7) A *Carta de Classificação do Solo* inscreve na área do PV e envolvente as siglas OT, OT1 e OT2, referentes a espaços turísticos;

8) De acordo com a leitura da Carta de Classificação do Solo, parte-se do princípio de que o PV corresponderá à área identificada como OT1;

9) No articulado do Regulamento do PDM, o artigo 72.º pretende detalhar os usos admissíveis nas áreas de solo afetas a Espaço Turísticos (OT);

Assim, dentro do perímetro do PV (categoria OT1), a ocupação será necessariamente "dominantemente habitacional", sem prejuízo da admissibilidade de outros usos conexos.

Desta forma, o PDM estabelece a viabilidade, na área do PV, de todos os tipos de ocupação referidos, mas submetidos ao "dominantemente habitacional". Embora tal proposta vá, à partida, ao encontro das intenções do requerente, deverá notar-se que a indicação de "dominantemente habitacional" não é precisa sobre o volume habitacional no Palmela Village, o que será importante concretizar. Neste sentido, o requerente sublinha a reivindicação base de que, no futuro, todas as frações atualmente com uso habitacional integrem o dito *dominantemente habitacional*.

Como fica evidente, é necessário que, após a aprovação da presente proposta de alteração ao PDM, seja elaborado, em consonância com as disposições deste, um novo alvará de loteamento, ou a revisão do atual (alvará de loteamento nº254 na sua versão vigente), de forma que este fique em conformidade com o (novo) PDM e, em particular, que se clarifique e confirme o uso *dominantemente*

habitacional.

Pelo exposto, requer-se à Câmara Municipal de Palmela a inequívoca confirmação da viabilidade que parece ter sido prevista na proposta de alteração do PDM, relativamente à resolução dos problemas inerentes ao Palmela Village, em linha com o defendido pelo requerente.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O exponente centra a sua participação na necessidade de regularização do uso que tem vindo a ser dado às unidades de alojamento, apresentando, na participação, uma proposta de regularização do empreendimento turístico.

Face ao âmbito em que é apresentada a proposta, a pronúncia incidirá exclusivamente sobre o domínio do ordenamento do território, não respondendo, pois, à questão da regularização urbanística propriamente dita das unidades de alojamento do alvará de loteamento nº 254.

Relativamente à questão da existência ou não de condicionantes
Cumpre esclarecer que, para a zona do território onde se localiza o Palmela Village, está cartografada uma linha de água com faixa de proteção de domínio hídrico identificada na Planta de Condicionantes/Servidão e Restrição de Utilidade Pública: Recursos Naturais.

Existe também uma área (2,4ha) afeta a solos da Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia de Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS), para a qual foi apresentada uma proposta de exclusão (C2), tendo sido emitido Parecer Favorável por parte das entidades da Administração Central com tutela da REN, no âmbito da proposta de Delimitação da REN Bruta e das áreas a excluir.

Quanto à questão da classificação do solo, e em especial o facto de o empreendimento turístico não se encontrar integrado no perímetro urbano, bem como os motivos que terão presidido a tal decisão, *importa recordar que tal decorre do cumprimento da Lei 31/2014, de 30 de maio, e do Decreto – Lei 80/2015, de 14 de maio, que apenas classifica o solo como urbano ou como rústico,* deixando de se reportar ao perímetro urbano.

Considera-se como solo urbano o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais (art.º 10.º, nº.2 al. b) Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Também o regulamento do PDM em revisão contém uma definição de solo urbano, considerando como o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e ainda o necessário para assegurar o desenvolvimento urbano e económico do Município (Art.º 48.º, n.º 1 do regulamento do PDM em revisão).

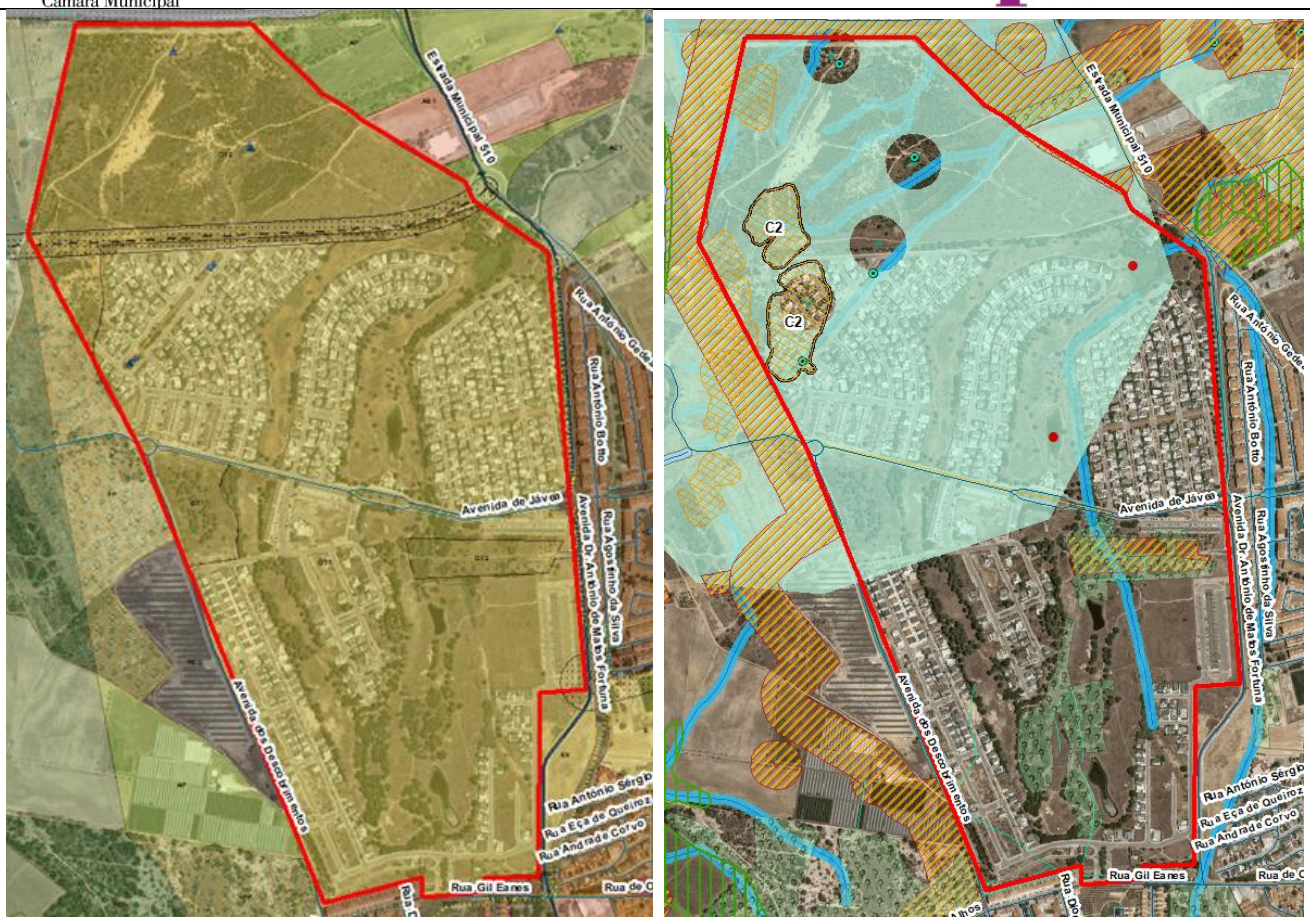
O solo urbano integra a categoria de espaços urbanos de uso especial (Art.º 47.º, nº2 al. f) do regulamento do PDM em revisão), sendo, por sua vez, espaços urbanos de uso especial, os espaços turísticos (Art.º 75.º do regulamento do PDM em revisão).

Dito isto, não decorre das normas legais aplicáveis na revisão do Plano Diretor Municipal (como seja a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e do Decreto–Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) a previsão de perímetro urbano, pois que a classificação do solo passou a ser feita na dicotomia de solo urbano e solo rústico.

A noção de perímetro urbano consta efetivamente de legislação regulamentar, em concreto, do Decreto–Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - o qual, na ficha n.º I-51 considera como perímetro urbano a linha poligonal fechada que delimita uma porção contínua de território classificada como solo urbano – mas não consta da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, nem do Decreto–Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

É, portanto, pelo facto de o perímetro urbano já não ter relevância do ponto de vista do ordenamento do território e da classificação do solo que não se refere que o Palmela Village integra o perímetro urbano.

Quanto à classificação da mancha do território cumpre referir
A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do Art.º 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP REN (proposta de exclusão) e Recursos Naturais)

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:

- a aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254, pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golfe e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

Para estas áreas encontra-se já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo nº4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

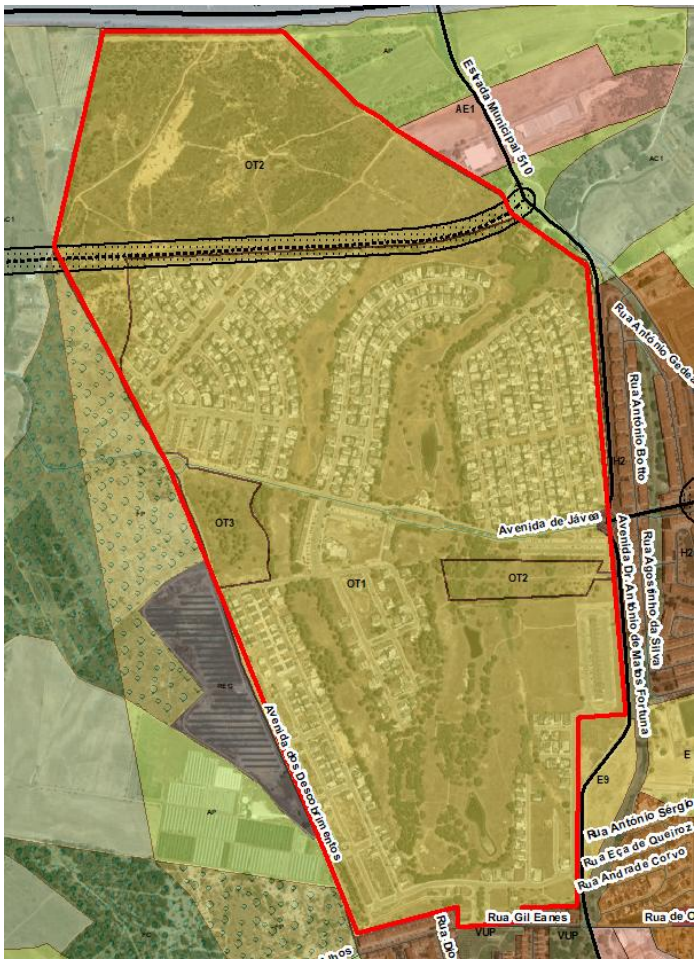
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*

2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no n.º 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do n.º3 do Art.º 75.º[1] da revisão do regulamento do PDM têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

[1] Correspondente ao anterior artigo 72.º do regulamento do PDM em revisão, que conheceu renumeração já após o período de discussão pública.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P171	Localização da Pretensão: Artigo n.º 31 parte - Secção A,A5, Pinheiro Grande; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita o esclarecimento das seguintes questões:

1) como é que vai ficar a situação do terreno em termos de desenho urbano da rede viária?

2) a rede viária estruturante RV-18 (ligação do Aceiro do Costa à Rua Bartolomeu Dias no Pinhal Novo) tem influência no terreno?

3) quando adquiriu o terreno não existia nenhuma entrada pública para o terreno tangente sendo o mesmo um terreno agrícola que posteriormente se converteu numa atividade económica (oficina/ ferro velho?), atividade esta que muito tem prejudicado tanto o seu terreno (uso e abuso de propriedade danos ambientais) assim como outros terrenos próximos, obrigando algumas vezes a apresentar queixa nas instâncias competentes tais como GNR do Pinhal Novo e a Câmara Municipal de Palmela, este irá manter-se como atividade económica e com aquela entrada pública?

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 436 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo urbano, enquadrado na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/H1.

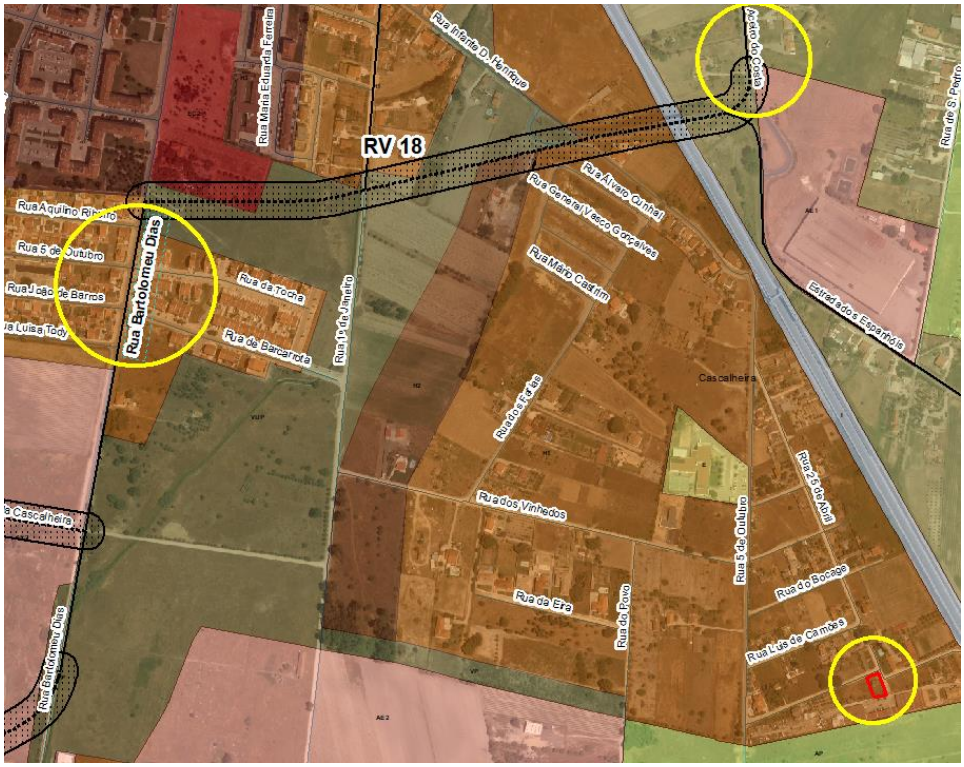
Impendem sobre o prédio a seguinte condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

No que respeita à primeira questão colocada a proposta de plano definiu a rede rodoviária estruturante integrando três níveis de vias, 1, 2 e 3 sendo as de nível 1 as que incluem eixos de âmbito nacional, destinados a deslocações de longa distância, que atravessam o território municipal e que apenas são acessíveis em pontos nodais; as de nível 2, as vias com função coletora e pontualmente distribuidora, que em muitos casos estabelecem ligações regionais e as de nível 3, as de função distribuidora e/ou organizadora dos aglomerados urbanos. A rede viária que é questionada é de uma escala distinta, escala local que não é definida à escala do Plano Diretor Municipal, assim, e em conformidade com o previsto na proposta de revisão do PDM, deverá ser desenvolvido um Plano de Urbanização para o perímetro urbano do Pinhal Novo no qual será definida a estrutura viária local.



Destaques para o início e fim da RV18 proposta e prédio do requerente
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo), da Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública

Relativamente à segunda questão, a via referida não interfere com o prédio em análise.

No que concerne à terceira questão apresentada, de acordo com a proposta de revisão do PDM, a área a sul integra o solo urbano na categoria de Espaços habitacionais do tipo H1, nestes espaços são admitidas obras de construção destinadas predominantemente a usos habitacionais, devendo ser servidos por infraestruturas urbanas, zonas verdes e equipamentos de utilização coletiva, devendo, quando adequado, incluir atividades centrais, as quais devem ser instaladas preferencialmente no piso térreo e confrontar diretamente com praça ou largo, criando condições favoráveis ao encontro e à estadia de pessoas.

Relativamente à questão do acesso ao prédio a sul, considera-se que o mesmo não se enquadra no âmbito da proposta de revisão do PDM.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☒ Previsto no Plano
- ☒ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P172	Localização da Pretensão: Artigo n.º 218, Secção 1M1 (5011 m^2) Algeruz; Freguesia União das Freguesias de Poceirão e Marateca:
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita uma requalificação do seu prédio, de Espaços Agrícolas de Produção (AP) para Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3, propondo, igualmente, uma alteração regulamentar de forma a que seja permitida a edificação em prédios com área igual ou superior a 0,5 ha, desde que legalmente constituídos antes da entrada em vigor do PDM.

4. Antecedentes:

- ☒ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -: (Processo E-5783/2023)- PIP desfavorável e extinção procedimento (ausência de pronúncia e da apresentação de elementos que revertessem o sentido do parecer)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (**AEIPRA**) e Cursos Água, leitos e margens (CALM);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico associado a linha de água



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.
Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à ausência de infraestruturas considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.
As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) da proposta de Regulamento, admitem obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em prédios com área ≥ 2,5ha, ou área ≥ 4ha caso a edificação se destine à habitação do agricultor, sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN. Considerando que o prédio possui uma área de 0,5 ha, não cumpre o previsto no referido número.

Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar a solicitação da requerente não se revela adequada, uma vez que contraria os princípios da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU). Os solos em questão devem ser vocacionados para atividades eminentemente agrícolas e/ou florestais e outras com elas conexas, estando a proposta de ocupação rural em conformidade com as disposições regulamentares em vigor.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P173

Localização da Pretensão: Artigo matricial 11596 (lote 52) Rua Maria Lamas (755 m²); Freguesia Pinhal Novo:

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que não seja revogado o Plano de Pormenor – Bairro Pinheiro Grande para se manter a organização espacial do bairro.

4. Antecedentes:

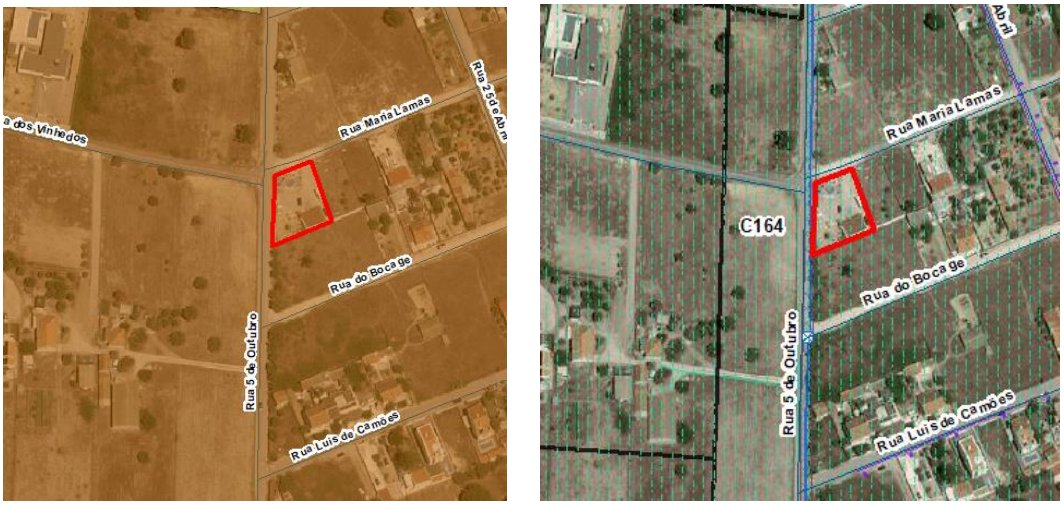
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 755 m²) é classificado e qualificado pelo plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN- proposta de exclusão C164[1]); Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o seu conteúdo e fundamentação.

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi emitido parecer favorável à proposta de exclusão C164[2] da REN, na tipologia AEIPRA.

No que respeita ao solicitado de não revogar o PP em vigor para "manter a organização espacial do bairro", considera-se que a alteração introduzida pela revisão de revogar o PP e atribuir a este bairro em geral a classificação como Espaços Habitacionais tipo H1 (H1) não trará prejuízo, uma vez que está previsto que em áreas com morfotipologia reconhecida, como é o caso, se aplicam regras de respeito e valorização da estrutura do espaço público, da dimensão dos lotes, da relação que os edifícios estabelecem entre si e o tipo de implantação (isolada, em banda, em quarteirão), da adequação dos volumes, das alturas de fachada, dos alinhamentos e da linguagem arquitetónica dominante na envolvente, da adoção de densidade edificatória compatível com a capacidade do espaço público e das infraestruturas instaladas e atribuir cuidado especial ao tratamento e à conservação do espaço público, redimensionando-o sempre que possível e justificável, com valorização das funções pedonais.

Face ao exposto, considera-se que a revogação do PP do Pinheiro Grande que se encontra obsoleto e desconforme com a atual legislação em vigor, sem efeitos registais, cuja concretização por via de operações de loteamento não é compatível com os parâmetros de dimensionamento atuais e demais legislação e que a situação existente já não reflete o que se encontra estabelecido no próprio PP, não irá descaracterizar aquela área, nem irá introduzir situações de rutura morfotipológica.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

[2] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o seu conteúdo e fundamentação.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P174	Localização da Pretensão: Artigo 25, Secção L; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Proprietário do prédio 25 da secção L, com a área de 129000 m², para o qual existe um acordo com o Clube Desportivo Pinhalnovense, para a construção de um complexo desportivo, segundo o Pedido de Informação Prévia submetido, processo nº E-1862/2022, vem revindicar as seguintes alterações:
- O terreno seja destinado a Espaço para Equipamento Desportivo
- Que a via estruturante que passa em cima do terreno seja desviada para fora deste terreno.
- O terreno seja excluído da Reserva Ecológica Nacional e Municipal.
- Que o terreno seja excluído dos Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Salientou ainda que este tipo de equipamentos apesar de ter alguns espaços que serão impermeabilizados, pela necessidade de construção associada, a grande maioria da área é destinada à construção de campos de futebol, ou seja, solo não impermeabilizado, com potencialidade para a "alimentação indireta" dos aquíferos.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, condicionado - Processo n.º E-1862/2022
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

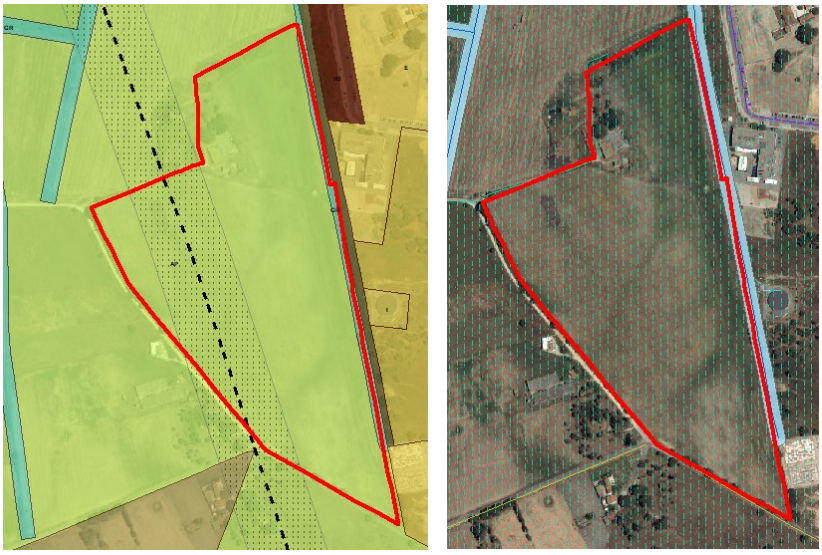
5. Ponderação / Análise Técnica:

Como antecedente, o prédio analisado foi alvo de um Pedido de Informação Prévia (PIP) (Processo E-1862/2022), o qual recebeu parecer favorável, condicionado.

No que concerne à proposta de revisão do PDM, o prédio identificado, é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP) e pelo Espaço-Canal de uma via proposta de 2.º nível (a poente) e por Galerias Ripícolas (GR), associada a uma linha de água (a nascente).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

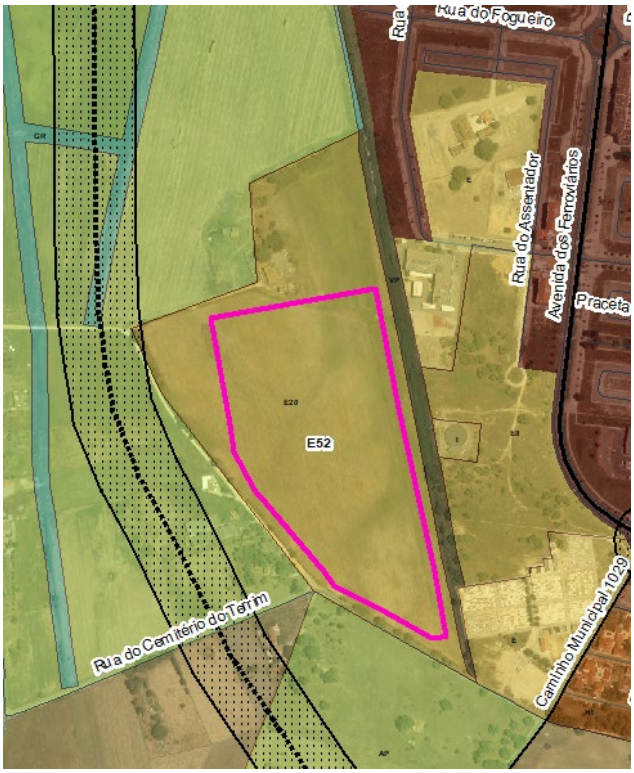
- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) e de Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico, associado a linha de água;



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Atendendo à importância de criação de um novo equipamento desportivo com impacto social significativo numa localização próxima de outros equipamentos existentes, nomeadamente a Escola Básica Alberto Valente e a nova igreja do Pinhal Novo, atendendo à manutenção das condições naturais/renaturalização da área das margens da linha de água existente com estatuto REN, considera-se estarem reunidos um conjunto de fatores para alterar o seguinte:

- Reclassificação do solo rústico, de Espaços Agrícolas de Produção (AP) para solo urbano, em Espaços de Equipamentos (E), exceto para a área associada à linha de água, que será reclassificada como Espaços Verdes de Proteção (VP), em solo urbano;
- Exclusão da REN, na tipologia AEIPRA, apenas para as áreas a edificar e/ou impermeabilizar, conforme proposta (proposta de exclusão E52)[1];
- Redefinição do traçado da via proposta da rede estruturante - 2.º nível, a implantar a poente do prédio.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão-) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

Este enquadramento mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), à proposta de exclusão E52, considerando a fundamentação apresentada pela CMP, tendo sido frisado que deve ser equacionada a desocupação e valorização do troço correspondente a CALM.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Espaço Agrícola de produção) para Solo urbano (Equipamento)
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Galerias Ripícolas) para Solo Urbano (Espaços Verdes de Proteção- VP)
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Alteração do traçado da via proposta de 2.º nível
Planta de Ordenamento n.º 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Inclusão da categoria VP na EEM
Planta de Condicionantes n.º 2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E
Programa de Execução e Plano de Financiamento	Valores orçamentais da via proposta de 2.º nível

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P175

Localização da Pretensão: Artigo n.º 322 Secção T Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Participação; Planta de Localização; Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende a manutenção da edificabilidade admitida no PDM em vigor.

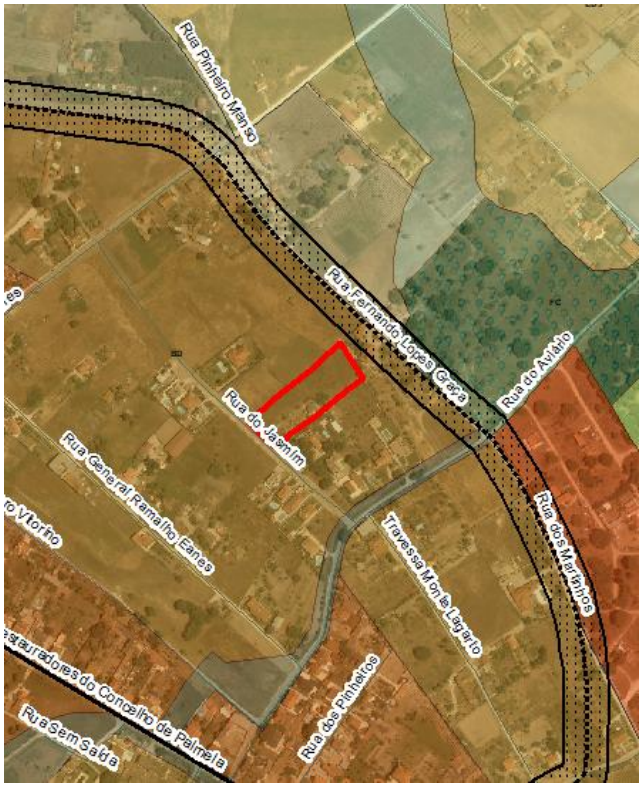
4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 5375 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

No âmbito do plano não foram identificadas condicionantes.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade admitem usos edificatórios para habitação (1 fogo) e respetivos anexos. No caso de prédios confrontantes com vias sem rede pública de drenagem de águas residuais domésticas, como é o caso em apreço, a edificabilidade não pode ultrapassar a maior das seguintes: 1) a resultante da aplicação de um índice de construção de 12m^2 de ac/ m linear da via a que se reporta; sendo que, em caso de gaveto ou existindo mais do que uma frente de rua, considera-se apenas a frente de rua mais extensa; 2) 250m^2 de ac.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise e os imediatamente adjacentes, tinham características que os enquadravam em solo urbano, com uma ocupação híbrida urbano/rural, sendo maioritariamente constituídos por prédios com edificação e possibilidade de utilização agrícola, marginados por arruamentos parcialmente infraestruturados. Consequentemente, foram qualificados na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

Face ao exposto, não se considera adequada uma alteração ao Plano no sentido de responder à solicitação do requerente. O prédio, segundo as normas previstas para os BD, terá edificabilidade com fins habitacionais, ainda que limitada a um fogo, devendo cumprir ainda as restantes regras gerais, para esta categoria de solo, e especificas, para prédios confrontantes com vias sem rede pública de drenagem de águas residuais domésticas.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P176

Localização da Pretensão: Artigo n.º 98 Secção N; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial, Procuração (e elementos certificatórios associados), Exposição (inclui elementos cartográficos anexos).

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que o prédio seja excluído da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN) ou, em alternativa, que pelo menos a exclusão da REN seja alargada para sul.
Refere, ainda, que o promotor de um loteamento situado a norte do prédio construiu, integrado nas necessárias obras de urbanização, um ramal para escoamento de águas pluviais que atravessa todo o prédio, sem a prévia autorização do proprietário. Menciona, igualmente, que posteriormente deu autorização para a manutenção do ramal já construído "com a promessa de que iria ser diligenciada junto da Câmara Municipal de Palmela a desanexação do seu terreno da RAN", o que, conforme afirma "não existe registo escrito".

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: AD-968/09 (Pedido de revisão do Plano Diretor Municipal)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 6.965,7 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), numa parte a norte, e como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), na sua maior parte, a sul.

Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na área qualificada como AC1, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Corredores Secundários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA), na globalidade do prédio, e Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC), na metade sul.
- Recursos Agrícolas e Florestais – Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios -

Rede de Faixas de Gestão de Combustível.

- Recursos Hídricos - Captações de Água Subterrâneas - Proteção Alargada, na totalidade do prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Estrutura Ecológica Municipal) e
da Planta de Condicionantes (SRUP REN/ Recursos Naturais, Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi emitido Parecer Favorável à exclusão da REN, na tipologia AEIPRA (proposta C71)[1], para a parte deste prédio classificada como solo urbano e qualificada como H1, bem como para os restantes prédios adjacentes com a mesma classificação e qualificação.

No âmbito da exclusão à RAN, o prédio em análise foi incluído nos pedidos de exclusão (com o n.º 55.d) submetidos à, então Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAP-LVT), em setembro de 2012, tendo a referida entidade dado parecer desfavorável "por se tratar de manchas com condições de aproveitamento agrícola que interessa preservar". Em março de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva da revisão do PDM foram apresentadas, novamente, algumas propostas de exclusão com parecer negativo anterior, tendo o pedido n.º 55.d, obtido parecer favorável, mas apenas para as edificações abrangidas por Alvará de Licença de Construção e Alvará de Licença de Utilização, não tendo sido possível, portanto, conseguir a exclusão da RAN para este prédio.

Na parte do prédio qualificado como H1, a edificabilidade admitida em cada operação urbanística é a maior das duas seguintes: um índice de construção (ac/m2) de 0,4, considerando, para calculo da ac, a globalidade do prédio inserido na zona, ou um índice de construção (ac/m2) de 0,6, considerando, para calculo da ac, a faixa do prédio marginal à via pública infraestruturada, até 30m de profundidade.

Na restante parte do prédio qualificado como AC1, o mesmo prédio tem uma área inferior ao disposto na subalínea i. da alínea a) do n.º 3 do Art.º 84.º (Espaços Agrícolas de Conservação - AC1) da proposta de Regulamento, que permite edificabilidade com fins habitacionais (para o agricultor titular da exploração) apenas em prédios de área igual ou superior a 10 ha (tem apenas 6.965,7 ha).

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

Face às pretensões do requerente, pelas Condicionantes/SRUP identificadas, pela sua importância em termos da REM (e materialização na EEM), considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher as pretensões requeridas de exclusão dos regimes da REN e da RAN; devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento.

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P177	Localização da Pretensão: Artigo n.º 13.º secção Z (14,23 ha); Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Brochura do Projeto

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietário, a alteração da proposta de revisão do PDM para enquadrar projeto turístico.

"O Projeto que se pretende implementar com pegada ecológica pequena e onde a conservação do habitat é uma caraterística e não uma reflexão tardia, contribuindo mais para atingir os objetivos de conservação do que a agricultura ou silvicultura intensiva permitida que substitui as áreas florestais por culturas, pastagens ou mesmo plantações densas de eucaliptos, como se verifica em muitas zonas do território.

Refere a existência de quatro parques de campismo neste mesmo sítio Natura2000 - Camping Outão, Camping Gâmbia, Comporta Side e Camping Comporta, fora do território do Município de Palmela. A viabilização do Projeto, prevê um nível de conservação dos habitats mais elevado do que os referidos parques de campismo, sendo uma mais-valia para Palmela. Neste contexto, manifestam disponibilidade e empenho para apoiar o Município de Palmela na liderança da coordenação com os municípios vizinhos para aderir ao Europarc.(1)

No âmbito da versão anterior do PDM, devido à pequena parcela de espaço de ocupação turística prevista no Prédio, as circunstâncias apresentavam um modelo perfeito de como lidar eficazmente com as potenciais ameaças aos habitats existentes no desenvolvimento de um empreendimento turístico em áreas sensíveis, nomeadamente o excesso de população e a densidade, mantendo ao mesmo tempo as infraestruturas e a utilização geral suficientemente contidas.

Com efeito, o Projeto prevê as seguintes características: <100 pessoas num espaço de 14,4 Ha; <500m2 de área construída (0,003%); <2000m de uso do solo para paisagismo, recreio, infraestruturas, circulação (0,014%), tudo contido numa área de 1,5Ha que garante 12,9Ha (90%) para pura recuperação do habitat. Neste contexto, assumem o compromisso de analisar a lista de espécies de plantas e árvores que o sítio Natura2000 procura proteger e plantar exclusiva e extensivamente a partir dessa lista. Pretendem apoiar também as espécies animais indígenas da zona, instalando postes para a nidificação de aves migratórias e criando uma paisagem eficaz para abrandar o escoamento da água, o que contribuirá para os habitats dos animais e, simultaneamente, para a recarga dos lençóis freáticos.

A presença deste projeto assegurará a manutenção das áreas de prevenção de incêndios florestais, bem como a criação de uma massa de água que poderá ser utilizada pelos bombeiros em caso de emergência.

Se a qualificação de prédio se mantiver, têm intenção de alterar o projeto para outro município.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☒ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido: Processo n.º E-3952/2020- PIP em tramitação
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

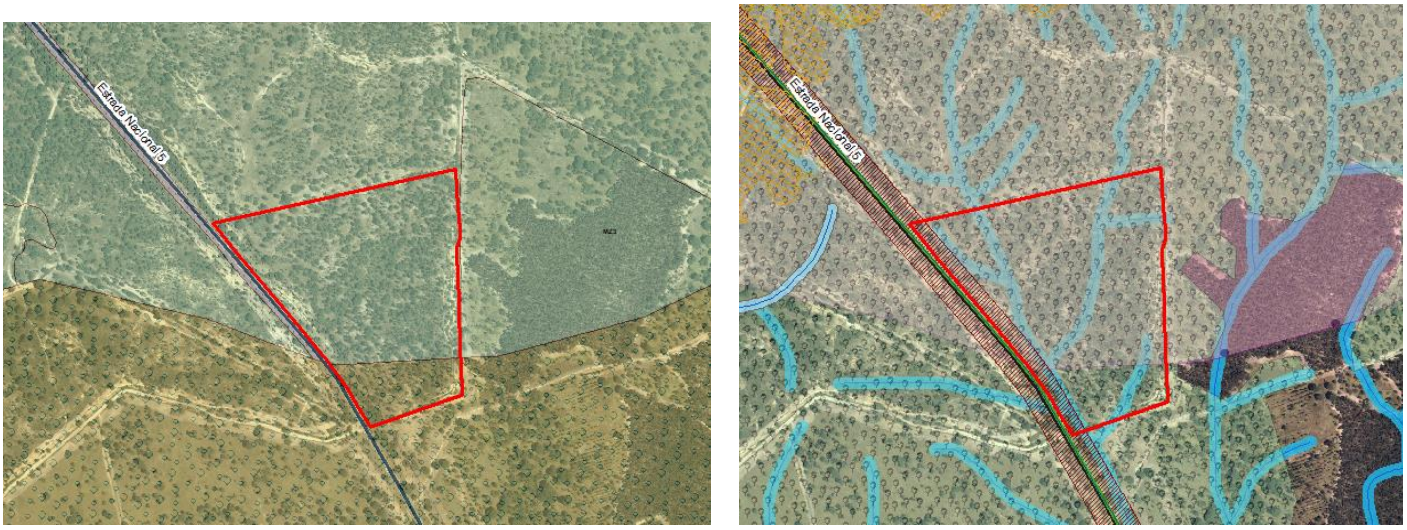
O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos/Marateca e Zambujal Tipo 2 (MZ2) e na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP).

Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na sua maioria, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) – Corredores Ecológicos Estruturantes Primários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no

Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP);

- Recursos Ecológicos- Rede Natura 2000- Zona Especial de Conservação- Sítio Estuário do Sado
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico – associado a várias linhas de água no centro do prédio.
- Infraestruturas - Rede Rodoviária - Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional (IC1, EN5).
- Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamento de Sobreiros e Azinheiras



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

Em termos de proposta de regulamento, onde são explicitados os critérios objetivos para a classificação e qualificação do solo, as áreas MZ2, que são a categoria que abrange maior área do prédio, são "*zonas de proteção, onde se integram populações de espécies da fauna e da flora e habitats classificados, mas não prioritários, em bom estado de conservação e reconhecidos como de valor alto.*" E onde são permitidas *"atividades compatíveis com a manutenção das características atuais e alterações de uso que não coloquem em risco os habitats preexistentes, nomeadamente:*

a) Obras de reconstrução e ampliação de edifícios preexistentes em situação legal

b) Usos temporários que respeitem os objetivos da conservação da natureza e da biodiversidade, como salinas e atividades agrícolas, pastoris ou florestais, em regime extensivo.

O Município está vinculado à integração no PDM dos instrumentos e normas da Rede Natura 2000, nomeadamente da Zona Especial de Conservação - Sítio Estuário do Sado, limitando e Plano Setorial Rede Natura 2000. Ao nível do enquadramento de usos e atividades deve ser consultada a autoridade com responsabilidades na conservação da natureza, sendo o seu parecer é vinculativo e justificado legalmente.

Os espaços Florestais de Produção têm como objetivo fomentar o potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços é admitida a edificação destinada a:

a) Apoio à atividade agrícola, florestal e pecuária;

b) Estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias;

c) *Habitação do agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes;*

d) *Empreendimento de turismo no espaço rural ou de empreendimento de turismo de habitação.*

e) *Centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal;*

f) *Complemento de atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.*

Nos Espaços Florestais de Produção são admitidos, também, outras tipologias de empreendimentos turísticos exceto parques de campismo e caravanismo, desde que:

a) *Associado à exploração florestal e contribuindo comprovadamente para objetivos de qualificação ambiental;*

b) *Integrando hotel ou pousada;*

c) *Cumprindo ainda as seguintes condições:*

i. *Prédio com área ≥ 200ha;*

ii. *Estudo de conjunto que preveja o desenvolvimento integrado do prédio, articulando funções ambientais, florestais e edificatórias;*

iii. *Edificabilidade resultante da aplicação à área da propriedade inserida nesta subcategoria de um índice de construção ≤ 0,01 ac/m^2 (80% da qual deve localizar-se de forma concentrada);*

iv. *Edificabilidade destinada, pelo menos em 75%, ao hotel ou pousada, cuja construção terá de preceder ou coincidir com a da restante edificabilidade;*

v. *Os edifícios devem ter no máximo de 2 pisos, salvo hotel ou pousada, que podem ter 3 pisos.*

d) *Previsão de 1 lugar de estacionamento para automóveis ligeiros por cada unidade de alojamento.*

Face ao exposto e tendo em consideração que é permitida a utilização turística nestes espaços não se afigura viável alterar a classificação nem os termos da proposta regulamentar para esta área que integra populações de espécies da fauna e da flora e habitats classificados, mantendo-se a proposta em conformidade com os objetivos e diretrizes do modelo de ordenamento conservando a admissibilidade de parques de campismo e caravanismo somente na categoria de Espaços de Ocupação Turística (OT).

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P178	Localização da Pretensão: Artigo n.º 60 (11.250 m^2) Secção Z Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação; Planta de Localização; Certidão do Registo Predial; Caderneta Predial; Processo n.º L-5015/2021 – Pedido de Informação Prévio

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pretende que o prédio seja classificado e qualificado como solo urbano, na categoria de Espaços Habitacionais, considerando o Pedido de Informação Prévio favorável

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável (Processo n.º L-5015/2021)
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

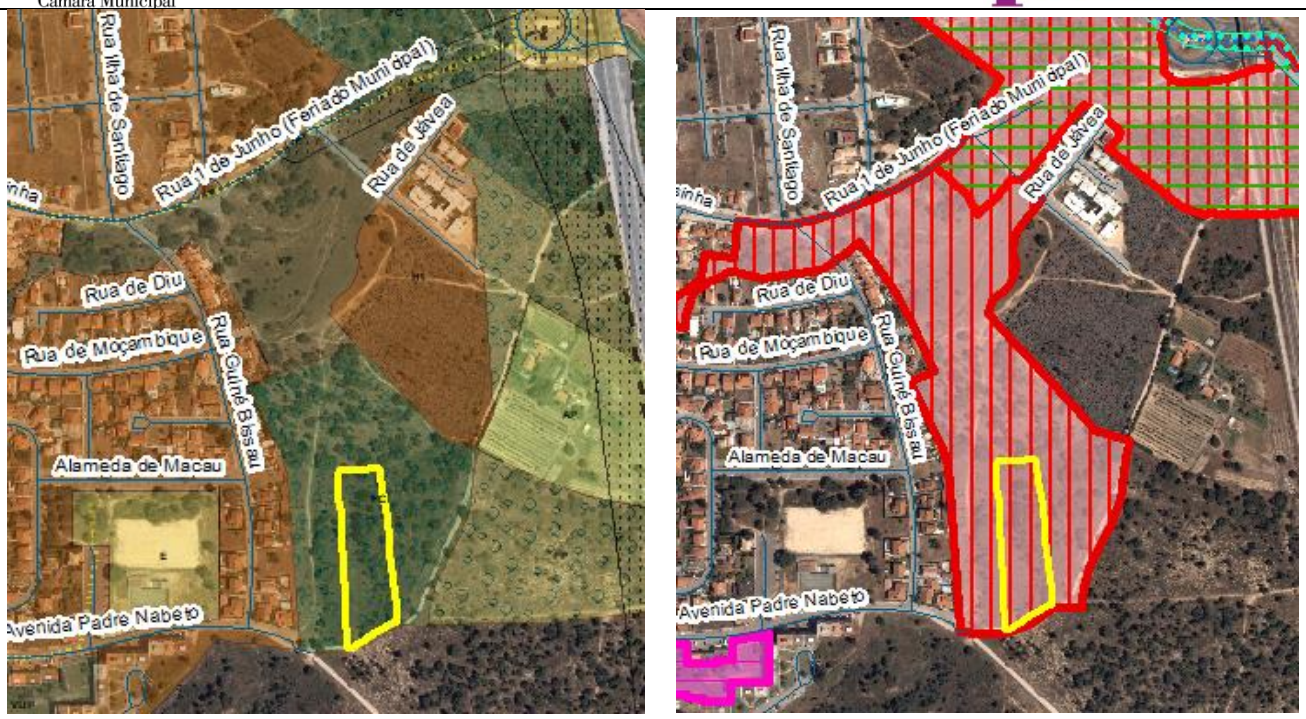
5. Ponderação / Análise Técnica:

Em termos de antecedentes, o prédio foi alvo do Processo n.º L-5015/2001, o qual deu origem à emissão de um Pedido de Informação Prévio (PIP) de operação de loteamento favorável (despacho de 24/05/2024).

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Conservação (FC).

Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na sua totalidade, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Áreas Vitais, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

O plano não identifica a existência de condicionantes, Servidões ou Restrições de Utilidade Pública com incidência no prédio identificado.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Estrutura Ecológica Municipal)

As regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, admitem o uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deve ser comprovado pelas entidades competentes. Por sua vez, as regras dos Espaços Florestais de Conservação (FC) admitem obras de construção e obras de ampliação de edifícios em situação legal, desde que localizadas em prédio situado fora do Corredor Estruturante Primário da Estrutura Ecológica Municipal, situação cumprida pelo prédio, mas desde que em prédios com área igual ou superior a 50 ha, situação não observada neste caso (o prédio tem 11.250 m^2), pelo que não poderá edificar com fins habitacionais.

Face à pretensão da requerente, tendo em linha de conta que a mesma colide com o modelo territorial subjacente à REM e à EEM e com o modelo de ordenamento delineado para o aglomerado de Aires, considera-se não ser compatível a alteração ao plano, estando o município vinculado à transposição da REM do PROT-AML para o plano, com o objetivo de salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à manutenção e conservação florestal.

Em conclusão, considera-se adequada a classificação como solo rústico e a qualificação na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Conservação (FC), decorrente das orientações de planos de hierarquia superior e vinculativos, não prejudicando o plano direitos adquiridos por via de compromissos urbanísticos válidos, nomeadamente o conferido pelo PIP associado ao Processo n.º L-5015/2021.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P179

Localização da Pretensão: Artigo n.º 66 - Secção L, Quinta do Anjo; Freguesia: Quinta do Anjo

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Plantas de Localização.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietária da moradia sita no artigo rústico referido, devidamente licenciada com a emissão do Alvará de Licença de Utilização n.º 55/2021, emitido no âmbito do processo urbanístico E-2413/2017, a desafetação de uma pequena faixa supostamente classificada como afeta ao Parque Natural da Arrábida, entre o seu terreno e a Rua Manuel João Lima Simões e Estrada Nacional 379 (Rua Venâncio da Costa Lima).

4. Antecedentes:

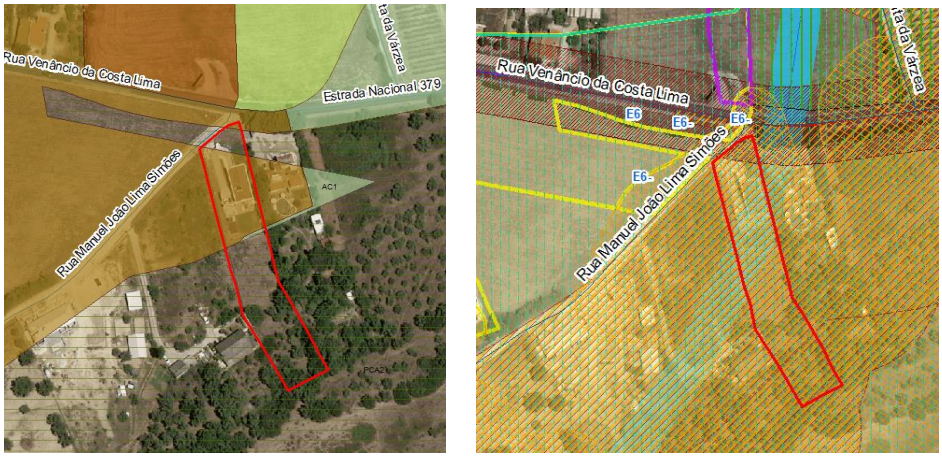
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: E-2413/2017

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (3137 m^2) é classificado e qualificado na revisão do plano, em parte como solo urbano na categoria/subcategoria Espaços Urbano de Baixa Densidade e solo rústico, e na restante área, integrando a categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos, Parque Natural Arrábida/Área Terrestre-Proteção Complementar 2.

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos: Parque Natural da Arrábida e Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA)e Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS);
- Recursos Hídricos: Domínio hídrico;
- Infraestruturas: Estradas do PRN2000; Rede de Abastecimento de Água;



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Na versão submetida pela Câmara Municipal à Comissão Consultiva (CC) da Revisão do PDM de Palmela em março de 2021 propunha-se a integração desta área em solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, face ao trabalho que tinha vindo a ser desenvolvido junto do Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF), conjuntamente com os municípios de Setúbal e de Sesimbra, no qual se identificavam, o que no entender dos três municípios, se trata de acertos cartográficos ou incorreções de transposição dos PDM para o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida (POPNA) aquando da sua elaboração e que vieram a permanecer sem qualquer correção na versão publicada em 2005.

Após a primeira reunião da CC o parecer do ICNF foi negativo devido a: " (…) *Pese embora o método aplicado a proposta interfere com o POPNA nas seguintes situações: Ao redefinir os perímetros urbanos classifica como solo urbano áreas abrangidas pelos regimes de proteção áreas de proteção complementar tipo I e II (APC tipo I e APC tipo II, respetivamente) e áreas de proteção parcial tipo II (APP tipo II) no POPNA, estabelecendo as categorias Espaços Centrais, Espaços Habitacionais, Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Atividades Económicas, nas quais se aplicam normas que colidem com as normas (…) Assim, sintetiza-se que a proposta de ordenamento resultante demonstra estar em desconformidade com o POPNA."*

Tendo o parecer do ICNF concluído que a proposta de revisão do PDM estava em desconformidade com o POPNA e não tendo sido, os ajustes propostos entendidos como meros acertos cartográficos passíveis de correção, a Câmara Municipal foi convidada a manter a conformidade com o POPNA em vigor, a menos que decidisse encetar um procedimento de ratificação do plano, submetendo-o a decisão governamental.

O ICNF considerou a hipótese, de em sede de uma futura recondução do POPNA para o Programa Especial do Parque Natural da Arrábida (PEPNA), vir a ser possível a correção das discrepâncias detetadas.

Face ao exposto, considerando-se genuinamente que no âmbito do processo de revisão do PDM este poderia suprir alguns erros e desfasamentos ocorridos aquando da transposição do PDM para o POPNA, tal verificou-se não ser possível. Atendendo aos apertados prazos legais para conclusão do processo de revisão do PDM, a Câmara Municipal optou por não encetar um procedimento de ratificação do plano, na circunstância de não existir prazo para decisão governamental, nem qualquer garantia de que o mesmo vira a ter sucesso.

No quadro atual não existe margem para qualquer ponderação para atender a pretensão, estando esta dependente de possíveis ajustes ao nível da recondução do POPNA para programa especial a encetar pela tutela.

6.	**Decisão**:
☐	Favorável
☐	Parcialmente Favorável
☒	Desfavorável
☐	Previsto no Plano
☐	Fora do âmbito do Plano
☐	Esclarecimento

7.	**Documentos a alterar**:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P180

Localização da Pretensão: Artigo n.º 226, Secção G, Venda do Alcaide; Freguesia: Pinhal Novo

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente afirma que tem um projeto aprovado no âmbito do processo E-359/63, pelo que solicita que seja integrado na planta e no relatório dos compromissos urbanísticos. Requere, ainda, que a classificação do seu prédio se mantenha como solo urbano, à semelhança do PDM em vigor.

4. Antecedentes:

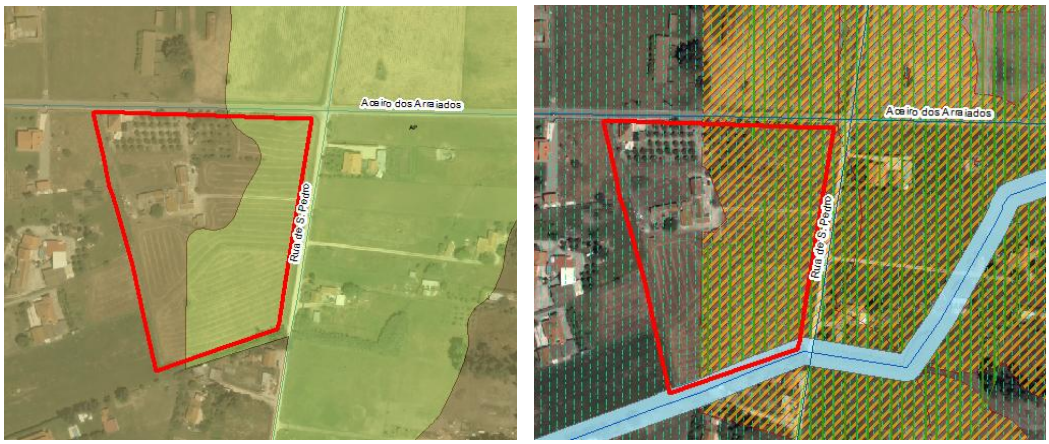
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: Processo E-359/63; Requerimento n.º 751/2021 (pedido de licenciamento de construção de uma moradia unifamiliar); Requerimento n.º 6549/2021 (pedido de legalização sem obras para edifícios de uso garagem, armazém e telheiros); Requerimento n.º 6550/2021 (pedido de demolição de diversos edifícios). Notificação nº 785/2022 (para entrega de elementos) cujo prazo expirou.

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com a área de 27 070 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP) na parte nascente e na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2) na restante área.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Naturais - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) na totalidade do prédio, e Cursos de Água respetivos Leitos e Margens (CALM), no limite sul do mesmo;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Rede de Faixas de Gestão de Combustível, a nascente.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato das Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (Recursos Naturais)

Face às regras previstas no Regulamento para as ED2, considerando que o prédio é servido por rede pública de abastecimento de água e que tem mais do que 0,5ha (2,7ha, segundo a Caderneta Predial), aplica-se a alínea c) do n.º 2 do Art.º 96.º (Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2)) referente à edificação: "i. Não poderá, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/ metro linear da via a que se reporta; sendo que, em caso de gaveto ou existindo mais do que uma frente de rua, considera-se apenas a frente de rua mais extensa; ii. Nas áreas integradas na REN, não poderá ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, (…)".

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, aplica-se o seu n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção (AP)), onde se admite obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em prédios com área ≥ 2,5ha, ou área ≥ 4ha caso a edificação se destine à habitação do agricultor, sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN. Tendo em conta a presença da RAN, não poderá edificar na área abrangida pela mesma.

Em resumo, o requerente poderá edificar, com fins habitacionais, apenas na área de ED2, desde que observe o disposto no Regulamento do PDM, no Regime Jurídico da REN e na demais legislação conexa, uma vez que só é admitido um fogo por prédio, e a área deste, 2,7ha não perfaz a área necessária de 4ha para a construção da habitação em AP.

Em relação à primeira pretensão apresentada na presente participação pública, esta não tem fundamento, pois, o processo de tramitação das operações urbanísticas não se concluiu, pelo que não configura um compromisso urbanístico.

No que respeita à pretensão de reclassificação como solo urbano, esta contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, conforme disposto no Art.º 2.º da LBPPSOTU, os objetivos da gestão territorial definidos no Art.º 37.º da referida Lei e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple as solicitações do requerente. Destaca-se, ainda, que a classificação como solo rústico incide igualmente sobre os prédios adjacentes, com uma matriz rural e onde se desenvolvem atividades eminentemente agrícolas e conexas

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P181

Localização da Pretensão: Aires; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Procuração, Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente afirma que a programação de equipamentos para o aglomerado urbano de Aires é incipiente e que não contempla áreas de reserva urbanística, propondo uma série de equipamentos. Refere, igualmente, a necessidade de reserva para áreas de estacionamento, bem como alguns problemas associados à Estação Elevatória da Rua Heróis do Ultramar.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

No âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, a questão dos equipamentos coletivos foi tratada em sede do Relatório de Fundamentação, nomeadamente no Volume II – Caracterização e Diagnóstico Prospetivo (ponto 7. Equipamentos Coletivos Existentes) e no Volume III - Descrição e Fundamentação da Proposta de Plano (ponto 5.4. Programação de Equipamentos Coletivos), sendo que algumas das propostas de novos equipamentos estão, igualmente, explanadas no Programa de Execução e Plano de Financiamento (PEPF).

De forma concisa, podemos referir que a proposta de programação de equipamentos coletivos (cf. o referido Volume III e o PEPF) tem como pressuposto que a disseminação total dos equipamentos pelo território não é, obviamente, possível pelo que deve optar-se por uma distribuição equilibrada, em função das dinâmicas económicas, sociais e demográficas evidenciadas, de forma a ser possibilitado o acesso fácil aos seus potenciais utilizadores e garantir Economias de Escala. O exercício de programação teve como base a análise da capacidade instalada em termos das diferentes tipologias de equipamentos coletivos (cf. o supracitado Volume II) e a aferição do seu ajuste face aos valores da população residente projetada para 2031, considerando valores de referência, em termos de população servida, para aquilatar a existência de possíveis défices ou superavits[1].

Em termos finais, resultaram as seguintes propostas de novos equipamentos coletivos para o Aglomerado Urbano de Aires:

- Dois Centros de apoio a idosos: um junto à EB Aires e outro no Bairro Padre Nabeto;
- Um Circuito de Manutenção: junto à EB Aires;
- Um Mercado: junto ao Interface rodoferroviário;
- Um pavilhão desportivo[2].

[1] Valores de referência esse com base no quadro constante nas páginas 26 e 27 da obra *Planeamento de Equipamentos Locais*, da autoria de Jorge Carvalho e Rita Marinho, publicado pela Bubok em 2013.

[2] A decidir em sede de Carta Municipal de Desporto e/ou Plano de Urbanização da Vila de Palmela.

Em termos dos espaços de reserva urbanística, a proposta de Plano, em sede de Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos, delimitou, no caso do Aglomerado de Aires, duas áreas, que deverão ser privilegiadas para a implementação destes equipamentos (identificadas como E6 e E10). De salientar que a localização definitiva destes equipamentos deverá ser feita no futuro Plano de Urbanização (PU) da Vila de Palmela e Aires, previsto, desde logo, no PDM.

No que concerne à questão do estacionamento e identificação de espaços de reserva urbanística associados, o PDM, no seu Regulamento (cf. Artigo 51.º - Estacionamento), tem regras que devem ser observadas pelas operações urbanísticas a desenvolver no território. No que diz respeito à Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos, apenas surgem identificados dois espaços de reserva urbanística dedicados a esta questão, ambos localizados nas imediações do Centro Histórico de Palmela, constituindo uma opção estratégica da edilidade resolver a problemática do estacionamento no referido Centro (identificados como I1 – Parque de estacionamento da Alameda 25 de Abril e I4 – Parque de estacionamento do Miradouro Detrás de S. Pedro).

Em relação à questão do funcionamento da Estação Elevatória da Rua Heróis do Ultramar, a proposta de Plano, não identificou a mesma como prioritária (cf. Relatório de Fundamentação – Volume III, ponto 5.7.3. Rede de Drenagem de Águas Residuais).

Face ao exposto, não se considera acatar o pedido formulado em sede da presente participação pública. Não obstante, tal como mencionado, a futura elaboração do PU da Vila de Palmela e Aires poderá identificar novas necessidades de equipamentos coletivos, espaços de estacionamento ou intervenção em infraestruturas de saneamento básico e, como tal, programar as respetivas intervenções e delimitar espaços de reserva urbanística.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P182

Localização da Pretensão: Artigo n.º 33 (0,625 ha) Secção U; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão Permanente; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de edificar uma habitação

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP), a nascente da linha de água, e na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), a poente da mesma. Ainda em termos de Ordenamento é abrangido, a sul, pelo Espaço Canal de uma via rodoviária prevista.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM), na parte central do prédio;
- Recursos Hídricos- Domínio Hídrico - Leito de curso de água;
- Infraestruturas- Servidão das Estradas do Plano Rodoviário Nacional - EN 379

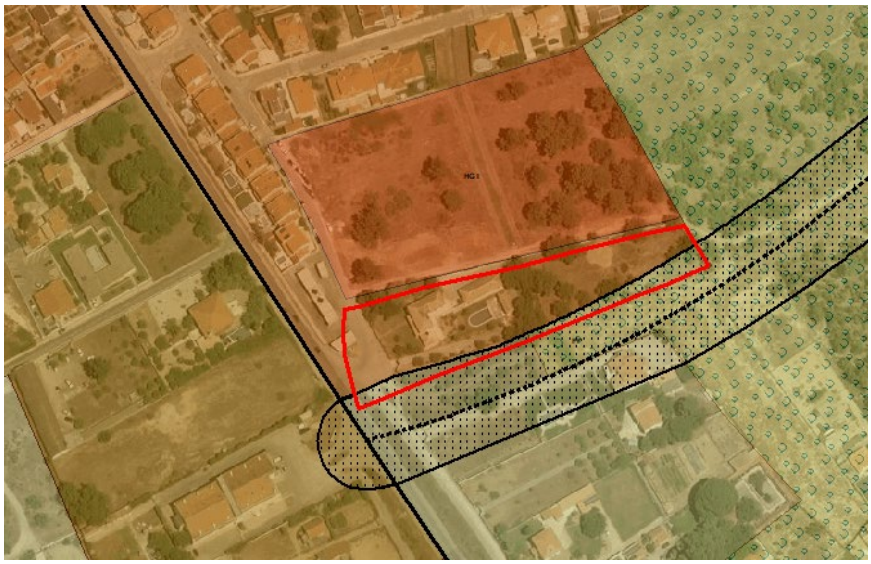




Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Considerando as infraestruturas existentes (o prédio é servido por rede pública de abastecimento de água), bem como a dinâmica urbanística e demográfica do aglomerado de Lagoinha, Olhos de Água e Vale de Touros, pondera-se proceder a uma classificação do prédio, para solo urbano na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), na continuação funcional da área H1 imediatamente adjacente a poente. Procede-se, consequentemente, aos ajustamentos do traçado da via proposta pelo plano a sul do prédio e ao respetivo Espaço Canal.

Regista-se, para memória futura, que qualquer futuro acesso à área nascente do prédio que possa vir a ser destacada, deverá efetuar-se pela atual Estrada das Carrascas (a norte do prédio) e não pela via prevista pelo plano, a qual tendo carácter estratégico e estruturante, não deve permitir acessos diretos a prédios.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Em conclusão, considera-se adequada a alteração ao plano que contemple a solicitação da requerente, de classificação do solo como urbano na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), nomeadamente porque permite rentabilizar a infraestrutura já existente.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Subcategorias de Solo Rústico (Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 e Espaços Florestais de Produção) para Subcategoria de Solo urbano (Espaços Habitacionais do Tipo H1)
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Alteração do traçado da via proposta de 3.º nível (e respetivo espaço-canal)
Programa de Execução e Plano de Financiamento	Valores orçamentais da via proposta de 3.º nível

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P183

Localização da Pretensão: Artigo n.º 120 - Secção F; Freguesia: Quinta do Anjo

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☒ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de proprietária, a clarificação da existência de uma linha de água cartografada no seu prédio e integrada na planta de condicionantes como domínio hídrico, uma vez que não existe passagem hidráulica indiciando um possível desvio da linha-de-água ou a ausência da mesma naquele local, questiona o porquê de se encontrar a mesma considerada como uma condicionante com um corredor de proteção relativo ao domínio hídrico.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

A proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela utilizou como cartografia de referência, e consequentemente o que constituiu a informação de base, a Carta Militar de Portugal à Escala 1/25000, Série M888.

Na Carta Militar é cartografado o tema da hidrografia - Linha de Água, o qual foi posteriormente transposto para a Planta de Condicionantes do PDM como Domínio Hídrico, uma vez que que se trata de uma Servidão Administrativa e de Restrições de Utilidade Pública dos Recursos Naturais e Recursos Hídricos.

Assim e estando a linha de água em causa cartografada na Carta Militar foi considerada na Planta de Condicionantes como sendo uma servidão administrativa e de restrição de utilidade pública.

Não obstante, por vezes existem incorreções na própria carta o que leva a que no âmbito de procedimentos de licenciamento de operações urbanísticas abrangidos por Linha de Água, seja necessário solicitar parecer à Agência Portuguesa do Ambiente (APA), entidade que tem a tutela dos recursos hídricos, esclarecendo a existência, o desvio ou a necessidade de criar alguma passagem hidráulica inexistente necessária ao funcionamento hidráulico do curso natural das linhas de água.

Face ao referido na presente participação, deverá ser no quadro de um eventual processo de licenciamento de operação urbanística para o local, que deverá ser esclarecido o traçado da linha de água junto da entidade competente, a APA.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: Alterações:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P184	Localização da Pretensão, Artigo n.º 8 Secção D, Asseiceira; Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Exposição; Declaração da Ordem dos Arquitetos; Declaração Seguro de responsabilidade civil; Cópia PIP aprovado.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente contesta a qualificação do solo prevista para o seu prédio, a qual inviabiliza a edificabilidade prevista no PDM em vigor e referida em sede de Pedido de Informação Prévia, entretanto caducado. Requere, ainda, a exclusão da Reserva Ecológica Nacional.

O requerente apresenta uma reclamação por perda relevante de direitos de edificabilidade reconhecidos em PIP, apesar de terem a consciência de que não garante por si só o direito de edificabilidade, até porque a sua validade há pouco terminou, mas querem relevar a flagrante contradição que parece haver nesta informação emanada dos serviços de urbanismo do município, que aliás acompanha as disposições contidas no atual PDM, a saber, inclusão do referido terreno em "Espaços Agroflorestais Cat. II", e mais recentemente nesta revisão «Espaços Florestais de Produção», e a indicação que agora é feita, com implicações nas diretivas de âmbito nacional, que colocam o referido terreno em área abrangida por REN e interditam a edificação para qualquer uso.
A este respeito vale a pena observar que segundo o zonamento vigente, a saber, "Espaços Agroflorestais Cat. II", o texto refere que «não incidem disposições de salvaguarda relativamente a recursos ecológicos e agrícolas (…)», entretanto o regulamento não esclarece que alterações de «valor e sensibilidade ecológicos ou de exposição a riscos naturais» poderão agora existir que justifiquem este novo condicionamento. Mais se verifica que a classificação que se propõem atribuir agora de «Espaços Florestais de Produção», é ainda mais favorável à construção, permitindo um aumento da área máxima de construção - com índice máximo de 0.005 (1850m^2 neste caso). Como é do vosso conhecimento, as razões de natureza ecológica ou de impacto paisagístico já são consideradas na elaboração destes zonamentos, pelo que as suas introduções em área de REN constituem uma incongruência inexplicável e desconsideram flagrantemente apreciações técnicas exaradas pelos próprios serviços camarários.
Discorda da sobreposição das diretivas nacionais às regionais, sem considerar os desacordos de análise nos vários níveis de apreciação, para além de parecer imprudente e de transmitir uma sensação de aleatoriedade, parece sugerir que quem vê de mais longe e mais de cima vê melhor do que aqueles que estão mais perto e conhecem melhor as realidades locais, perdendo os investidores desconfiança no sistema legislador que coloca em causa projetos de investimento de enorme relevância regional e que o poder local

Referem ainda que inviabilizar qualquer edificação seria também ignorar a necessidade de habitação de que o País carece, reconhecida por todos, e pela qual o Município de Palmela tanto se tem batido. Permitir edificação, ainda que com índices de baixíssima densidade, é também contribuir para que o preço da habitação venha para valores compatíveis com o poder aquisitivo do cidadão médio, do munícipe do Concelho de Palmela.

Pelo exposto, solicitam a exclusão deste terreno da área de REN e requerem a requalificação das suas condições de edificabilidade dando natural seguimento às disposições dos instrumentos urbanísticos disponíveis.

4. Antecedentes:

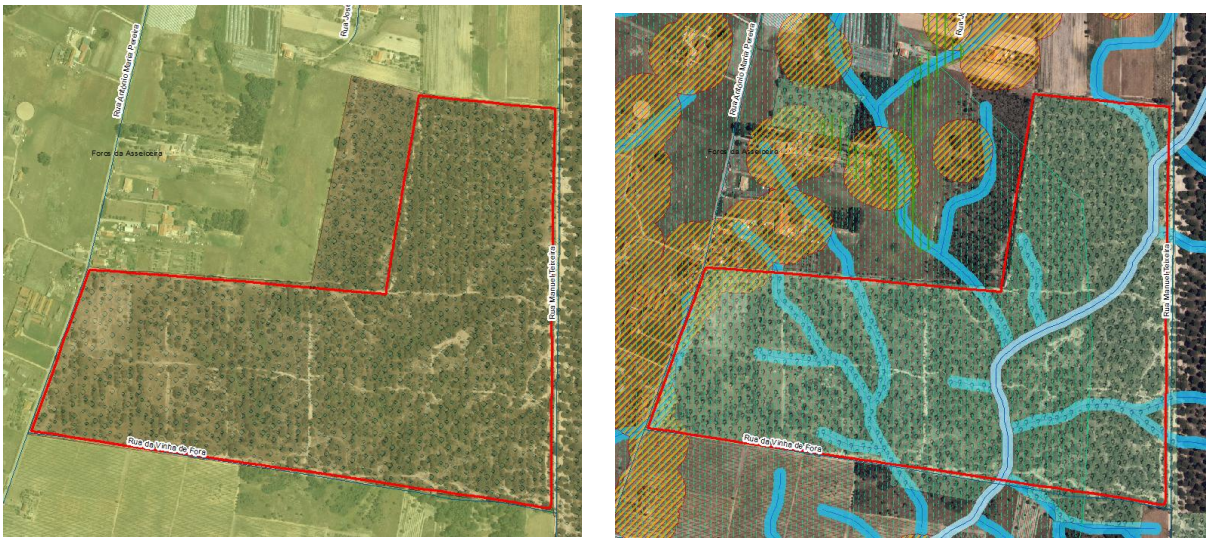
- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, (caducado a 27/07/2024) E-6734/2021
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 371 250 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), na totalidade do prédio, e Cursos de Água respetivos Leitos e Margens (CALM), associado a uma linha de água, com orientação norte-sul, na parte nascente do mesmo;
- Recursos Hídricos- Domínio Hídrico (DH) associado a várias linhas de água.
- Recursos Agrícolas e Florestais- Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras, na totalidade do prédio



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As Regras Gerais aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Florestais da proposta de Regulamento admitem edificação destinada à habitação do agricultor titular da exploração, sujeita às regras específicas de cada subcategoria do solo. Considerando que a subcategoria abrangida pelo prédio é a de FP, é admitida a construção em prédios com áreas igual ou superior a 10ha, sem prejuízo do regime da REN, demais condicionantes e normas conexas aplicáveis.

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo.

O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A delimitação da REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Relativamente à questão colocada pelo requerente, sobre que alterações de "*valor e sensibilidade ecológicos ou de exposição a riscos naturais que poderão agora existir que justifique*" a delimitação da tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga dos Aquíferos (AEIPRA), refere-se o seguinte:

- A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela Câmara Municipal de Palmela (CMP), ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa);

- A delimitação da AEIPRA, tais como as restantes tipologias da REN, apesar de ser da responsabilidade da CMP, tem de cumprir com todas as orientações legais e das supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT);

- Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para a tipologia AEIPRA, em particular, foram disponibilizados, mesmo antes do início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, no sítio do Município de Palmela na internet, nomeadamente em:

Delimitação REN -https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

9.A - Delimitação REN - https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;

9.B - Delimitação REN - https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;

Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

- Para ser mais preciso, acerca da tipologia AEIPRA, deve ser consultado o ponto "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) do documento "Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

- A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km2), não constituindo, pois, uma medida discricionária que impende apenas sob o prédio identificado nesta participação.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple as solicitações do requerente, nomeadamente porque o povoamento de sobreiros é indicador de uma vocação florestal do solo e, como tal, justifica a qualificação como FP e a usos e ações que sejam compatíveis com a REN (na tipologia AEIPRA) uma vez que se limitaram as exclusões à proposta da REN, em solo rústico, a situações específicas e excecionais.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P185	Localização da Pretensão: Artigo n.º 236 - Secção X Barreleiros; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração da qualificação do solo para H (espaço habitacional) visto que se trata de um terreno com uma moradia unifamiliar. Para além disso, os terrenos/ prédios adjacentes têm também moradias unifamiliares habitadas. Adicionalmente, a conversão deste terreno para espaço habitacional poderá requerer a criação de uma faixa de proteção acústica ao longo de toda a confrontação com espaços industriais. No antigo PDM este terreno já se encontrava classificado como B (área de expansão de baixa densidade) e, portanto, o requerimento para proteção acústica podia ser efetuado. Atualmente, a expansão industrial daquela zona (SLEM) está em crescimento acentuado pelo que o requerimento de proteção acústica para as áreas habitadas dentro deste espaço deverá manter-se para esta zona, pelo que solicito a classificação desta secção como espaço habitacional (H).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 1834 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo urbano, enquadrado na Categoria/subcategoria de Áreas de Atividades Económicas, Espaços Industriais (AE1).

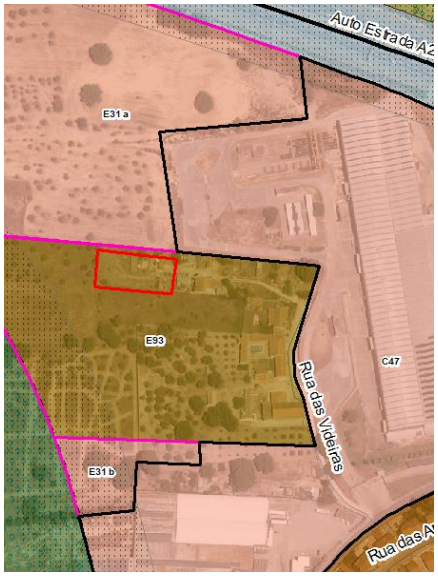
Impendem sobre o prédio a seguinte condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

De acordo com a proposta de ordenamento o prédio integra a categoria de Áreas de Atividades Económicas, subcategoria de Espaços Industriais, tendo como objetivo o reforço deste polo de atividades já existentes, numa localização que se prevê vir a ser também dotada de melhores acessibilidades rodoviárias com impacto intermunicipal/regional. O facto de existirem já habitações no prédio identificado e nos envolventes, licenciadas, servidos por via pública e rede pública de abastecimento de água, leva a que se possa vir a estudar com maior detalhe uma possível restruturação desta zona norte do aglomerado de Aires, à escala do Plano de Urbanização a desenvolver após entrada em vigor do plano, admitindo-se no quadro da revisão do PDM a qualificação do solo como Espaços Urbanos de Baixa Densidade.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e Propostas de Exclusão REN da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Relativamente à preocupação manifestada sobre os possíveis impactes de ruído decorrentes de novas atividades industriais, considera-se que tratando-se essas atividades de "emissores de ruído", as mesmas terão de garantir que não produzem impactos indesejáveis à função residencial, cumprindo com o disposto no Regulamento Geral do Ruído.

Face ao exposto, procedeu-se à qualificação do prédio identificado nesta participação assim como de outros adjacentes como Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Este enquadramento mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), às propostas de exclusões da REN de Tipo E (n.º 31 e n.º 93) e de Tipo C (n.º 47)[1], considerando a fundamentação apresentada pela CMP.

6. Decisão:

☐	Favorável
☒	Parcialmente Favorável
☐	Desfavorável
☐	Previsto no Plano
☐	Fora do âmbito do Plano
☐	Esclarecimento

7. Documentos a alterar: Alterações:

Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano: Espaços de Atividades Económicas/Atividades Industriais para Espaço Urbano de Baixa Densidade.
Planta de Condicionantes n.º2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Propostas de exclusão tipo E e de Tipo C

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração destas exclusões poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P186

Localização da Pretensão: Artigos n.º 184 (2,7500ha) e n.º 324 (5,1178ha), Secção S; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Participação, Certidão Permanente do Registo Predial, Cadernetas Prediais, Planta de Localização.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a reclassificação e requalificação do prédio, de solo rústico - Espaços Agrícolas de Produção (AP) para solo urbano - Espaços de Atividades Económicas (sem especificar a subcategoria, no sentido de manter uma capacidade edificatória semelhante à do Plano Diretor Municipal em vigor).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios identificados (com área total de 7,8678ha) são classificados e qualificados na proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre estes prédios as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

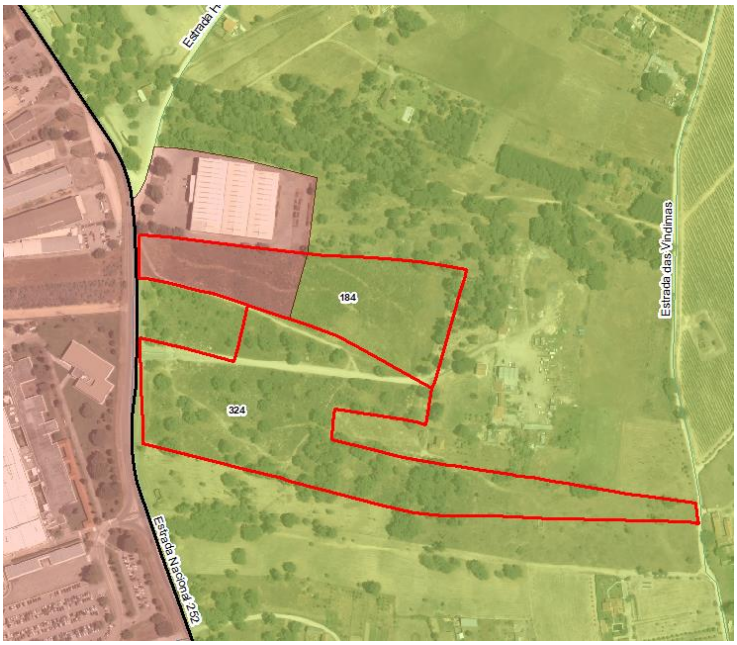
- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM),
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico;
- Infraestruturas - Servidão Rodoviária das Estradas do PRN- EN 252.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) admitem edificabilidade, sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN,, apenas em prédios com área superior ou igual a 2,5ha (o que é caso dos prédios em análise, analisados de forma isolada ou no seu conjunto), caso a edificação se destine a apoio à atividade agrícola, florestal e pecuária; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários (produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias); empreendimentos turísticos (do tipo empreendimento de turismo no espaço rural ou de empreendimento de turismo de habitação); centros hípicos e serviços de acolhimento e bem-estar animal; e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social, lúdica, recreativa e/ou vivencial.

Face ao pedido apresentado, considerando o modelo territorial do PDM para esta área, onde já se reconhecia a vocação para a implementação de atividades económica (nos prédios imediatamente adjacentes a poente e a norte), que os dois prédios em análise se encontram dotados de infraestruturas urbanas (rede de abastecimento público de água e rede de saneamento básico), ao longo da Estrada Nacional n.º 252 (EN252), pondera-se a reclassificação e requalificação parcial do prédio a norte, abrangendo apenas sensivelmente metade da sua área (adjacente à área já classificada como solo urbano, na subcategoria de Atividades Industriais (AE1)), de solo rústico na subcategoria de Espaços Agrícolas de Produção (AP), para solo urbano na subcategoria de Atividades Industriais (AE1).



Alteração da proposta de Revisão do PDM decorrente da Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

Salienta-se que este enquadramento incide apenas, parcialmente, na classificação e qualificação do solo, mantendo-se a necessidade de compaginar qualquer futura operação urbanística com as condicionantes e servidões identificadas e toda a legislação conexa e aplicável.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Subcategoria de Solo Rústico: Espaços Agrícolas de Produção (AP) para subcategoria de Solo Urbano: Espaços Industriais (AE1) (apenas parte do prédio)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P187	Localização da Pretensão: Artigo n.º 324, Secção S; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Contesta a proposta de alteração do traçado viário que liga a Rua de São Julião à EN379, pois esta passa por um terreno de sua propriedade com um pomar ecológico de mais de 200 árvores, existente há mais de 50 anos. Argumenta que a nova estrada terá um grande impacto ambiental e social, destruindo sobreiros centenários, isolando parte do terreno, comprometendo a autossuficiência alimentar, e provocando ruído, poluição e custos adicionais. Questiona ainda a razão para desviar o traçado do espaço canal atual junto à A2, previsto no PDM, para uma nova rota mais longa, mais dispendiosa e prejudicial para a comunidade e o meio ambiente. Pede a manutenção do traçado existente no PDM.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

A via proposta, alvo da presente participação, compreendida entre a rotunda existente junto ao nó de Palmela da Autoestrada A2 e a EN379 junto às instalações da Adega SIVIPA, tem como objetivo minorar o congestionamento em parte da EN379 e da EN252 (Volta da Pedra), retirando-lhes tráfego de atravessamento, em troços atualmente muito sobrecarregadas, constituindo-se como uma via alternativa na envolvente do aglomerado urbano de Palmela.

Relativamente à questão colocada da alteração e desvio do traçado do espaço canal junto à A2 previsto no PDM em vigor (1997), é de referir que como é do conhecimento geral, salvo raras exceções, as infraestruturas rodoviárias previstas nos diversos PDM e concretamente no PDM de Palmela (1997), nomeadamente de vias variantes e vias circulares, cuja competência está cometida à Administração Central do Estado, não foram realizadas nos últimos cerca de 25 anos. Na sequência da crise económica e financeira que impôs ao país importantes medidas de austeridade, verificou-se um abandono generalizado dos diversos investimentos regionais projetados e programados (só estando muito recentemente alguns deles a ser reequacionados, mas ainda sem desenvolvimento efetivo) e que resultou na necessidade de reformular a abordagem das redes de infraestruturas.

Assim, foi com uma conjuntura adversa, que o Plano apontou para propostas de melhoria de ligações rodoviárias mais curtas que possam resolver e minimizar alguns dos problemas de mobilidade local existentes. A via proposta pelo Plano não corresponde às características e pressupostos da via referente ao espaço canal que se encontrava prevista no PDM em vigor (1997), a qual foi inclusivamente alvo de declaração de caducidade por deliberação municipal (Aviso n.º 22323/2021, de 28 de novembro de 2021), decorrente da sua não execução pela Administração Central do Estado nos prazos legais previstos.

Ao contrário do referido na presente participação de que esta via é "mais longa, mais dispendiosa e prejudicial para a comunidade e o meio ambiente", é, de facto mais curta, logo menos dispendiosa; é mais direta, atravessando menos propriedades, logo é menos prejudicial para proprietários, para a comunidade e para o ambiente. A via proposta pelo Plano tem ainda a vantagem da segurança relativamente à atual ligação existente, a Rua de São Julião, cujo traçado é sinuoso e tem gerado diversos acidentes rodoviários nos últimos anos.

Neste quadro, considera-se que a via proposta pelo Plano é indispensável a curto prazo, sem prejuízo de outras propostas de âmbito intermunicipal e regional que possam vir a ser estudadas e implementadas a médio e longo prazo.

No que respeita à classificação e qualificação do solo foi elaborado um estudo que identificou as áreas urbanas, periurbanas e rurais, através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo e à previsão do ruído considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio em Áreas de Edificação Dispersa não permitindo a densificação de construções nesta área.

No que respeita ainda às restantes questões colocadas, poderão vir a ser respondidas no âmbito da elaboração do estudo prévio e posterior projeto de execução da via proposta.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P188	Localização da Pretensão: Artigo n.º 1, Secção S (Cabanas), Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; 180420 - Ofício CMP - Tentativa de Permuta – Troviscal; 171220 - Negociação Troviscai - Resposta à CMP; Troviscai - Proposta de via rodoviária PDM.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O proprietário contesta a revisão do PDM que altera a classificação do seu terreno e a proposta de via, argumentando que tais mudanças são injustificadas e prejudiciais, parecendo-lhe a uma primeira vista de que estamos perante uma potencial situação de lesão dos direitos subjetivos previstos na alínea c) do n.º 3 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4. Antecedentes:

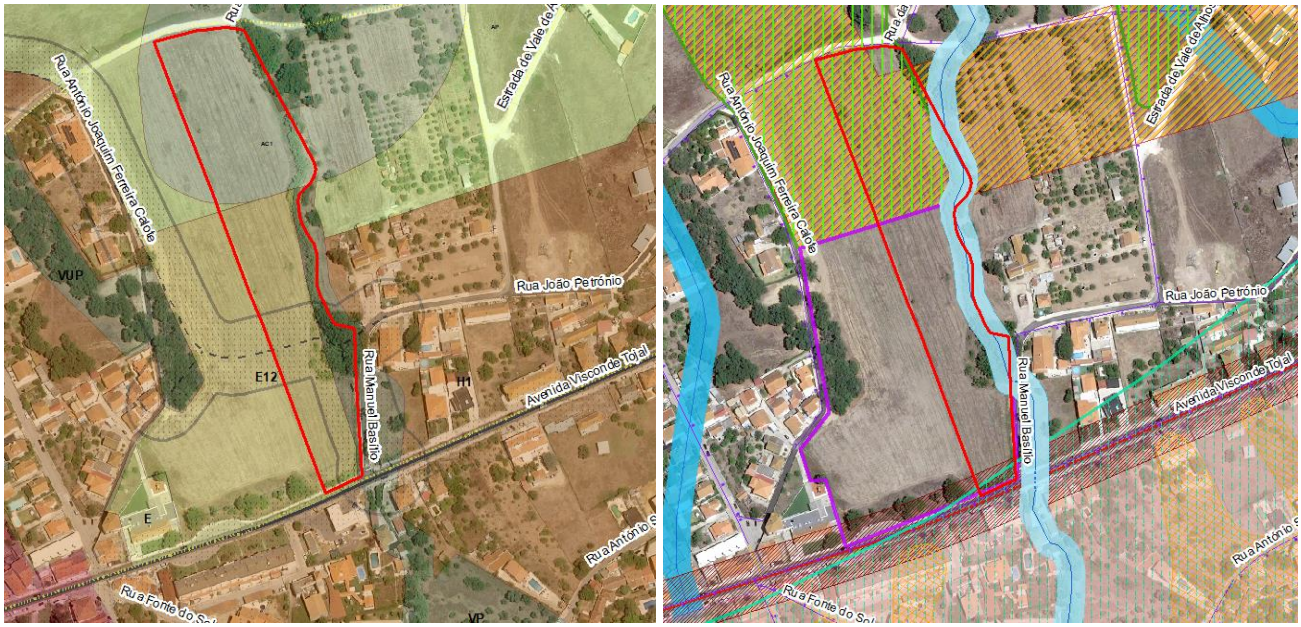
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 18000m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo urbano, nas categorias/subcategorias de Espaços verdes Urbanos, Espaços Verdes de Proteção e Espaços de Uso Especial, Equipamentos propostos.
Integra, igualmente, parte do prédio, o espaço canal da via proposta de nível 3.

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA) e Cursos Água Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Servidão Rodoviária das Estradas do PRN - EN379.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas.

De acordo com o Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJRAN), DL n.º 73/2009, de 31 de março, a delimitação desta condicionante ocorre no âmbito da elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.

No âmbito da elaboração da proposta de revisão do PDM de Palmela foi delimitada a nova "RAN Bruta" sob acompanhamento da então Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAP-LVT), verificando-se que por orientação daquela entidade os limites da "RAN Bruta" não iriam ser alterados, salvo os indicados pela própria entidade e que possíveis acertos a realizar, para enquadramento da pretensão, se efetuariam por via de uma proposta de exclusão à "RAN Bruta" a apresentar pela Câmara Municipal à DRAP-LVT.

De acordo com o RJRAN para efeitos de delimitação da "RAN Bruta" consideram-se os solos classificados, segundo a sua capacidade de uso, de acordo com a metodologia definida pelo ex-Centro Nacional de Reconhecimento e Ordenamento Agrário (CNROA), como de Classe A - os que têm uma capacidade de uso muito elevada, com poucas ou nenhumas limitações, sem riscos de erosão ou com riscos ligeiros, suscetíveis de utilização intensiva ou de outras utilizações; de Classe B - os que têm uma capacidade de uso elevada, limitações moderadas, riscos de erosão moderados, suscetíveis de utilização agrícola moderadamente intensiva e de outras utilizações; de Classe C - os que têm uma capacidade de uso moderada, limitações acentuadas, riscos de erosão elevados, suscetíveis de utilização agrícola pouco intensiva e de outras utilizações e a Subclasse de Ch - os que, pertencendo à classe C, apresentam excesso de água ou uma drenagem pobre, que constitui o principal fator limitante da sua utilização ou condicionador dos riscos a que o solo está sujeito em resultado de uma permeabilidade lenta, de um nível freático elevado ou da frequência de inundações.

Sendo o prédio em análise classificado como de classe B, a sua área integrou a proposta de "RAN Bruta", não obstante estando em desenvolvimento os estudos do Plano de Urbanização de Cabanas, o qual identificou nesta área, pela sua localização, uma oportunidade para criar uma zona de equipamentos que pudesse servir todo o aglomerado, nomeadamente a expansão da Escola Básica (EB1+JI) existente, tal indicação que viria a ser transposta para a proposta de revisão do PDM e consequentemente apresentada e solicitada a sua exclusão no âmbito do processo de Delimitação da RAN, uma vez que sendo o solo classificado como solo urbano, não poderia integrar solos da RAN, conforme estabelece o art.º 10.º do RJRAN.

O parecer emitido pela DRAP-LVT à proposta de exclusão da RAN foi "Favorável Condicionado" a reverter novamente para a RAN, caso os equipamentos definidos não fossem executados no prazo estabelecido pela revisão do PDM. Assim, a proposta de exclusão referente à classificação de solo como solo urbano só foi admitida por parte da DRAP-LVT por esta servir o interesse público e coletivo.

De acordo com os mecanismos de perequação e de execução estabelecidos pelo Plano, todo o solo classificado como urbano (exceto os Espaços Urbanos de Baixa Densidade e os Espaços Verdes de Proteção que têm funções distintas e diferenciada)

beneficia de uma edificabilidade média igual para todo esse solo, a qual na eventualidade de não ser concretizável no respetivo prédio por imposição do próprio Plano, deverão os seus titulares ser compensados nos termos do estabelecido pelo regulamento do Plano e na regulamentação municipal complementar: "Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas" e "Regulamento do Fundo de Sustentabilidade Ambiental e Urbanístico".

No que respeita à lesão de direitos subjetivos, destaca-se o seguinte:

a) O PDM não prejudica direitos preexistentes e juridicamente consolidados, conforme norma de salvaguarda prevista no regulamento do PDM (artigo relativo a "Direitos Preexistentes");
b) O PDM não interfere com o direito de propriedade privada, distinguindo os direitos dos proprietários consoante o terreno se situe em solo urbano ou em solo rústico, nos termos do art.º 13.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU);
c) Para a área em causa não é identificada qualquer operação urbanística ou título, válido e eficaz, que se enquadre na aquisição gradual das faculdades urbanísticas, art.º 15.º da LBPPSOTU.

Face ao exposto, considera-se a proposta de revisão do PDM submetida a Discussão Pública adequada em termos de ordenamento do aglomerado urbano de Cabanas e ao necessário planeamento e programação de equipamentos de utilização coletiva para o mesmo.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P189	Localização da Pretensão: Artigos n.ºs 72 secD; 73 secD8/D9; 74, 75,76 e 77 sec.D9; 78 sec.D9/D16; 79 ,80 e 81 sec.D16; 62 e 63 sec.B1; 51 sec.D8 e 47 sec B; Freguesia: União de Freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração (SAHAP e QM22); Certidão Permanente do Registo Comercial (SAHAP e QM22); Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Refere ter apresentado à Câmara Municipal um "Master Plan" em 2022 (reqº.1652/2022, de 3 outubro) considerando agora que o enquadramento do "Master Plan" e a escala de intervenção, a Proposta de Regulamento do PDM sujeita participação publica suscita duvidas que merecem esclarecimento, julgando poder conduzir ao aperfeiçoamento de alguns dos artigos do Regulamento, designadamente:

n.º4 do art.87.º Espaços Florestais de Produção: A construção só é admitida em prédios constituídos antes da publicação do PDM, o que é considerado excessivamente restritivo e desfasado da lógica territorial não permitindo operações de emparcelamento.

art.87.º, n.º 5 - admite-se qualquer tipo de empreendimento turístico (...).
O "Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos" (RJIEFET) determina e define a tipologia de "estabelecimento hoteleiro" que contempla hotéis, hotéis-apartamentos (inclui moradias) e pousadas.
Ao lidar com empreendimentos e investimentos de maior dimensão obrigar a que 75% da área de construção seja utilizada na tipologia hotel (ou pousada) é uma interferência que afeta o equilíbrio do empreendimento turístico assente na possibilidade de composição diversa com unidades alojamento variando tanto na tipologia como na participação percentual. Estes parâmetros são fundamentais para a formação de um modelo de negócio e refletem-se na viabilidade dos investimentos. Esta redação do RPDMP condiciona os programas de desenvolvimento, remetendo para soluções de ocupação do território menos adequadas, em escala, ao contexto natural ou urbanístico do local. Poder-se-á até dizer que a fixação deste parâmetro, com tamanha rigidez, manieta o Município nas naturais negociações respeitantes ao investimento turístico no Concelho, não lhe permitindo chegar ao melhor resultado económico e de ordenamento do território. Sugere que a alínea iv) remeta genericamente para "estabelecimentos hoteleiros" de acordo com RJIEFET, e/ou (na realidade o melhor seria "e") que a percentagem de área de construção destinada a hotel seja significativamente diminuída ou até retirada por completo.

art.87.º, n.º 5- e art.º 102 (Espaços de ocupação turística) previsão de 1 lugar de estacionamento para automóveis/ unidade de alojamento Esta disposição, para estabelecimentos hoteleiros, consiste num requisito 5 vezes superior ao exigido no RJIEFET. Implica grande dimensionamento de caves (interferindo com o subsolo) e representa um custo acrescido na construção. Alternativamente implica dimensionar espaços à superfície destinados a estacionamento automóvel, em prejuízo de espaços naturais, sendo uma solução desenquadrada quer em contexto agrícola quer florestal. Sugere que a exigência de lugares de estacionamento em empreendimentos turísticos se paute pelo exigido no RJIEFET.

art.100.º Conjuntos Edificados em Quintas (Q)
Mesmo propondo dois métodos de cálculo da edificabilidade, a verdade é que para a Herdade do Alto do a quantidade de m^2 a edificar fica muito aquém do necessário para um empreendimento do tamanho em causa e mais ainda se se levar em conta os objetivos de acolhimento de estudantes e estagiários bem como de eventual unidade turística. Tudo ficaria melhor acomodado com um aumento de, pelo menos, 50% na quantidade de m^2 de construção permitida. Sugere um aumento de 50% na quantidade de m^2 de construção permitida em Conjuntos Edificados em Quintas.

art.102.º Espaços de Ocupação Turística n.º 4 - não são admitidas quaisquer formas de habitação permanente, à exceção da residência da entidade patronal, e trabalhadores (...) até ao máximo de dois fogos, dependendo da dimensão dos empreendimentos a desenvolver, o limite de 2 fogos pode ser insuficiente para fixar os funcionários em número e qualificação necessários. Sugere que a limitação não seja pelo número de fogos, mas sim por índice de utilização, eventualmente deslizante face à dimensão do empreendimento turístico.

No que respeita à **REN**, solicita a exclusão da área proposta para um hotel de temática enológica na zona entre valas, para um edifício

habitacional (casa do proprietário) e para uma adega, referindo ter já sido a situação abordada com os Serviços e os técnicos da REN, podendo, no entanto, haver acertos derivados de novos entendimentos noutras instâncias, nomeadamente na apreciação das participações nesta Consulta Pública.

4. Antecedentes:

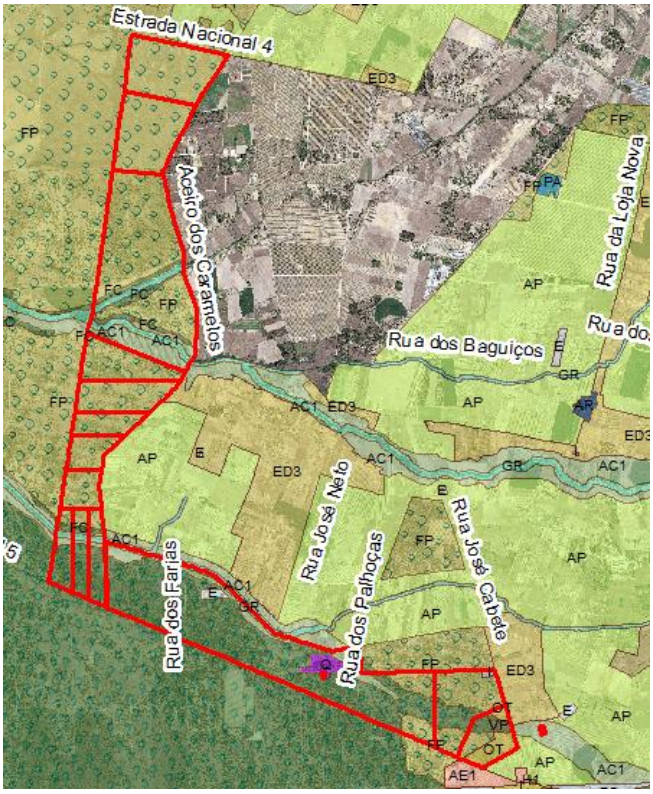
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Apresentação de um "MasterPlan" para a Herdade do Alto do Pina

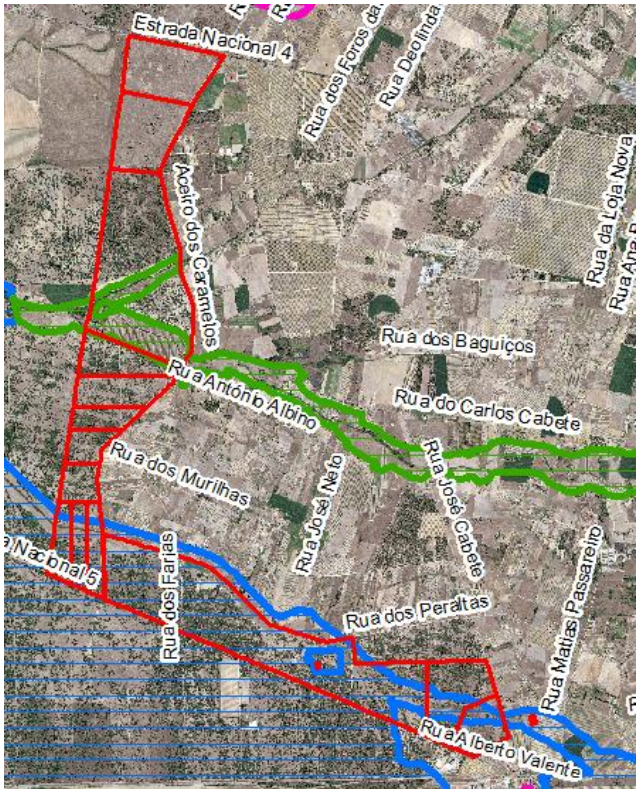
5. Ponderação / Análise Técnica:

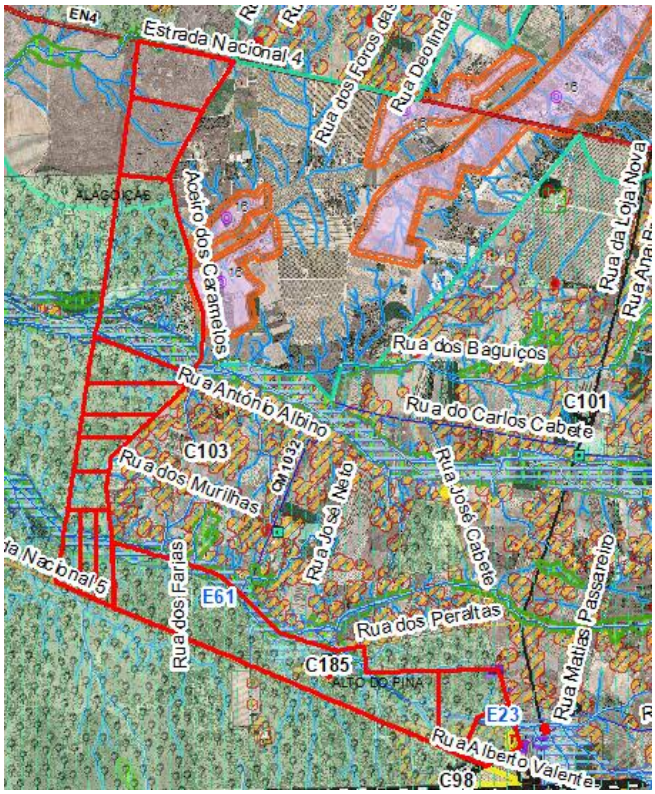
Os prédios (com áreas de 72-D= 40ha; 73 D8/D9=126,9637ha; 74 D-9= 25ha; 75 D-9= 25 ha; 76 D-9= 12,5ha; 77 D-9= 12,5ha; 78 D-9/D16= 12,5ha; 79 D16= 12,5ha; 80 D16= 12,5ha; 81 D16= 12,82ha; 63 B1- 19,723ha; 51-D8= 40ha; 62 B1= 34,277ha; 47-B= 172,4767ha) são classificados e qualificados pelo plano como solo rústico, nas categorias/subcategorias de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, subcategorias de Espaços Florestais de Conservação, Espaços Florestais de Produção e Espaços Agrícolas de Conservação; Espaços Naturais e paisagísticos subcategoria de Galerias Ripícolas e Outras categorias do Solo subcategorias de Espaços para Equipamentos e Conjuntos Edificados em Quintas.
Parte dos prédios integram a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) na tipologia de Ligações/Corredores Estruturantes Primários e Corredores Secundários.

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA), Cursos Água Leitos e Margens (CALM) e Zonas Ameaçadas Pelas Cheias (ZAC);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível; Povoamento de Sobreiros e Azinheiras.







Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e EEM) e da Planta de Condicionantes
(SRUP REN, Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas.)

Nos Espaços Florestais de Produção foi retirada a obrigatoriedade de constituição dos prédios ser anterior à entrada em vigor da revisão do PDM, permitindo assim as operações de emparcelamento posteriores.

No que respeita à obrigatoriedade de 75% da área de construção corresponder à tipologia de hotel ou pousada, trata-se de uma opção de politica de ordenamento do território, pretendendo-se que os empreendimentos turísticos a desenvolver se destinem a criar oferta de alojamento turístico com outros serviços complementares de apoio para locação diária efetivamente turística, não se pretendendo alterar aquele rácio para não promover outras ocupações com cariz dominantemente habitacional nestas áreas.

Relativamente à proposta de parâmetros para estacionamento nos empreendimentos turísticos em solo rústico, esta surgiu da indicação do Turismo de Portugal identificando no seu parecer, dado no âmbito da concertação da proposta de revisão do PDM, que "*As disposições relativas à dotação de estacionamento deveriam constar no regulamento como uma disposição geral aplicável ao solo urbano e ao solo rústico discordando-se da sua integração numa secção referente a regras subsidiárias do solo Urbano (no Capítulo do solo urbano) pelo facto de deixar sem dotação mínima os empreendimentos turísticos que se localizem em solo rústico. (…)"* tal recomendação/indicação levou à definição da proposta apresentada na fase de discussão pública, não obstante, considerando a presente participação e a aplicação da norma, 1 lugar de estacionamento por cada unidade de alojamento, a empreendimentos de maior dimensão ponderou-se a sua modificação passando esta a remeter para a legislação especifica do turismo em matéria de estacionamento.

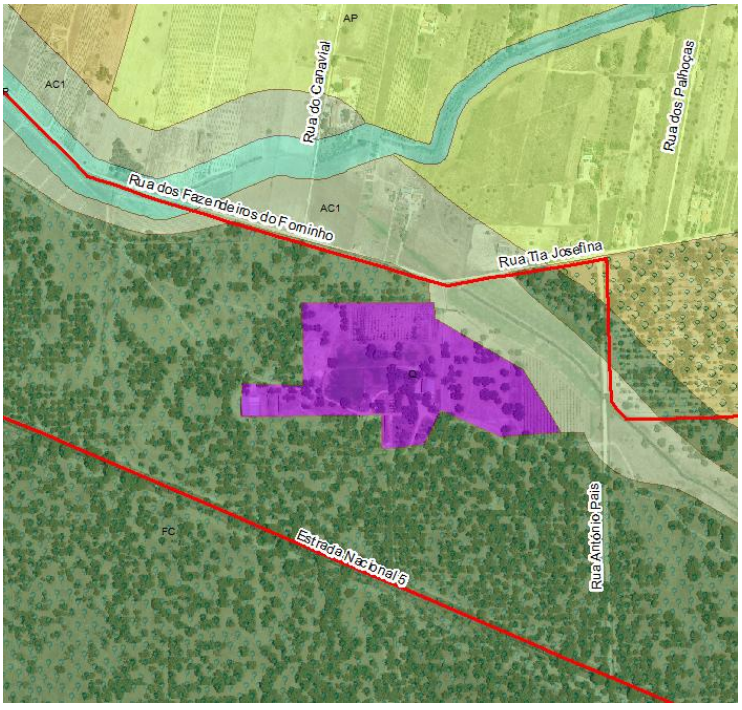
No que concerne à área qualificada como Conjunto Edificado em Quintas foi proposta a alteração do limite da categoria permitindo um aumento da edificabilidade máxima, sendo que a edificação deve ocorrer na área, de menor dimensão, que foi aceite como exclusão da REN, exclusão C185[1].

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

Relativamente à questão colocada sobre a admissão de habitação permanente nos espaços de ocupação turística, e considerando que não é o uso habitacional o que se pretende para estes espaços, limitou-se a admissão deste uso a um número reduzido por se considerar ser um uso de exceção.

A Reserva Ecológica Nacional (REN), tem o objetivo de contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.
O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.
A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).
Face à importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental limitaram-se as exclusões em solo rústico para situações especificas e excecionais, não sendo admitidas pela CCDR-LVT e APA exclusões na tipologia de ZAC, a qual incide sobre a área onde é apresentada a implantação da adega e hotel.

Assim, considera-se a proposta de revisão do PDM adequada e necessária ao correto ordenamento do território, não obstante, foram tidas, parcialmente, em consideração algumas das questões apresentadas.



Alteração da proposta de Revisão do PDM decorrente da Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

6. Decisão:

☐	Favorável
☒	Parcialmente Favorável
☐	Desfavorável
☐	Previsto no Plano
☐	Fora do âmbito do Plano
☐	Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Redelimitação da área da subcategoria Conjuntos Edificados em Quintas da categoria Outras Categorias de Solo Rústico.
Planta de Ordenamento nº 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal - EEM)	Adaptação do Corredor Estruturante Primário à redelimitação do polígono definido como Conjunto Edificado em Quintas.
Regulamento	Eliminada a regra: "(…) *constituído até à data de publicação do PDMP* do ponto 4 na Subcategoria de Espaços Florestais de Produção
	Alterada a regra: "(…) ***previsão de 1 lugar de estacionamento para automóveis/ unidade de alojamento***, para ***"Previsão de estacionamento para automóveis ligeiros em conformidade com o estabelecido na legislação específica por cada unidade de alojamento."*** Nas subcategorias de Espaços Florestais de Produção e Espaços de Ocupação Turística.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P190

Localização da Pretensão: Artigo n.º 51, Secção AE; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Participação, Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita a reclassificação e requalificação de parte do seu prédio, da área a norte qualificada como solo rústico na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3), para solo urbano na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), na continuidade da área a sul qualificada como H1 na proposta submetida a Discussão Pública. O interessado afirma, ainda, que se encontra rodeado de solo urbano habilitacional e servido por infraestruturas urbanas e que "a alteração do PDM também estabelece um novo limite de 2,5 hectares para projetos agrícolas. Com a nova classificação, apenas 3000 m^2 do meu terreno seriam destinados a fins agrícolas, o que inviabiliza qualquer projeto agrícola viável".

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: (Processos E-21/69 referente a construção de moradia, E-189/69 referente a construção de moradia e vedação, I-2427/2014 referente à padaria)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 6.800 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3), na parte norte, e como solo urbano, na subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo 1 (H1), na parte sul.

Impende sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre - Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA) e Áreas de Prevenção de Riscos Naturais - Áreas de elevado risco de erosão hídrica dos solos (AEREHS).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi emitido Parecer Favorável à exclusão da REN, nas tipologias AEIPRA e AEREHS (proposta C18)[1], para a parte sul deste prédio (correspondente à área classificada e qualificada como solo urbano – H1) e para os prédios imediatamente adjacentes a sul e poente, no entendimento que os mesmos constituíam um conjunto edificado para fins habitacionais e que a exclusão promovia a colmatação da malha urbana, rentabilizando a infraestrutura instalada.

A diminuição dos perímetros urbanos é uma imposição legal definida na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo(LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, que a proposta de revisão do PDM não pôde deixar de cumprir, assim a classificação de solo como urbano seguiu o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º 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.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidos na LBPPSOTU e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação híbrida e à condicionante de REN considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área de Edificação dispersa mantendo a vocação híbrida rural-urbana.

Acerca da afirmação do requerente de que "*a alteração do PDM também estabelece um novo limite de 2,5 hectares para projetos agrícolas*", esclarece-se que as Áreas de Edificação Dispersa (ED) correspondem a uma ocupação híbrida rural/urbano, sendo constituídas por prédios rústicos pontuados por edificação e servidos por algumas infraestruturas públicas, pretendendo-se que estas áreas mantenham a ocupação rural/urbano, mediante a defesa e reforço da sua função agrícola. Face ao exposto, nada impede o requerente de desenvolver práticas agrícolas nesta área qualificada como ED3, sendo esse uso, precisamente, que se pretende manter e incentivar.

Em conclusão, considera-se não ser adequada a alteração pretendida por contrariar os objetivos de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), por a parte norte do prédio não reunir os requisitos técnicos e legais para ser classificado como solo urbano, tratando-se de uma área de expansão não concretizada, sem compromisso urbanístico e afeta à REN (na tipologia AEIPRA).

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P191	Localização da Pretensão: Artigo n.º 57, Secção Z, Aires; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; anexo 2 - terreno e espaço canal; anexo 3 - caminho de terra batida.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, na qualidade de coproprietária de um terreno sito em Aires, com o processo n.º E-4187/2021 em curso na CM Palmela, alguns esclarecimentos respeitantes à proposta de novo PDM.

- O espaço canal (em particular "corredor/ faixa de proteção à via variante ao Pinhal Novo e via circular sul / alternativa à EN379") previsto no novo PDM – anexo 2 - obriga a alguma restrição no terreno supra identificado?

- Existe alguma previsão para a continuação da Rua La Lhengua Mirandesa para nascente?

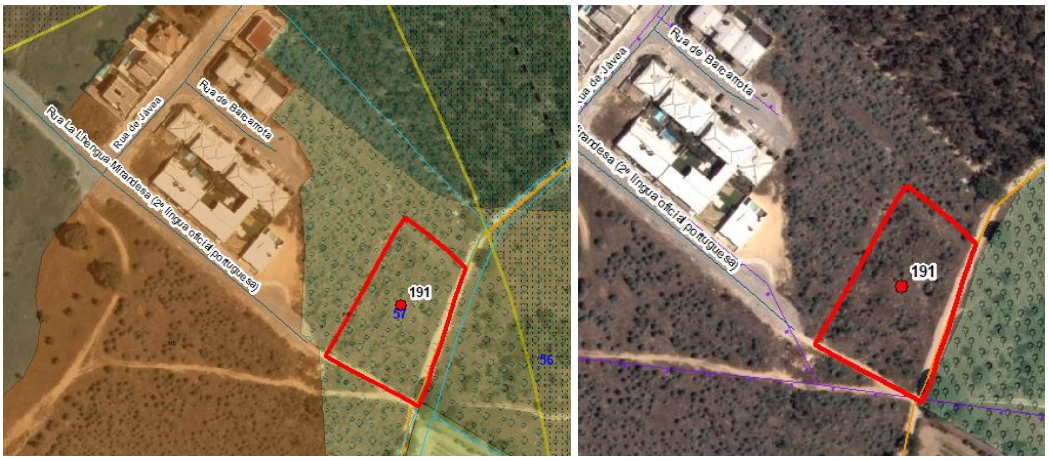
- O caminho de terra batida existente a nascente na sequência imediata da Rua La Lhengua Mirandesa - anexo 3 - é, ou virá a ser, de domínio público?

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Proc.º E-4187/2021

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 3736 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo rústico, enquadrado na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Florestais de Produção (FP), não existindo condicionantes a assinalar.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes

No que diz respeito à questão colocada relativamente ao Espaço Canal da Via Variante à EN379 este não impende sobre o prédio identificado na presente participação, não obstante quando for construída e estiver em funcionamento, tendo em conta o seu carácter estruturante no contexto intermunicipal, e face ao trafego esperado, irá ser garantidamente geradora de "ruído ambiente" tendo impacto na sua envolvente, nomeadamente na área próxima e neste prédio

Relativamente à Rua da Lhengua Mirandesa esta está integrada numa escala local não fazendo parte da rede rodoviária estruturante desenvolvida na proposta do Plano Diretor Municipal (PDM), a qual foi definida em três níveis de vias, 1, 2 e 3, sendo as de nível 1 as que incluem eixos de âmbito nacional, destinados a deslocações de longa distância, que atravessam o território municipal e que apenas são acessíveis em pontos nodais; as de nível 2, as vias com função coletora e pontualmente distribuidora, que em muitos casos estabelecem ligações regionais e as de nível 3, as com função distribuidora e/ou organizadora dos aglomerados urbanos.
A expansão da Rua da Lhengua Mirandesa não é definida à escala do PDM, assim, e em conformidade com o previsto na proposta de revisão do Plano, deverá ser desenvolvido um plano a outra escala de maior detalhe, Plano de Urbanização, incidindo nos perímetros urbanos de Aires e de Palmela, no qual será definida a estrutura viária local.

Em conclusão, esclarece-se que o espaço canal associado à Via Variante à EN379 não interfere com o prédio identificado na presente participação e que o prolongamento da Rua da Lhengua Mirandesa não se enquadra na escala do PDM necessariamente mais abrangente.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P192	Localização da Pretensão: Junto ao parque Industrial de Carrascas, confinando com A2; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de localização

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo;
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano:

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, tendo em conta o desenvolvimento crescente da nossa região, a proposta de alteração da classificação da zona *"Amarelos"* identificada no PDM (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos 1.1.A) como "Espaços Agrícolas de Produção", para "Áreas de Edificação Dispersa 2", criando uma faixa junto à estrada que será pavimentada, de modo a harmonizá-la com a zona adjacente a sul, que tem a mesma classificação.

A fundamentação para esta alteração baseia-se em vários fatores. O PDM em vigor, cuja última revisão significativa ocorreu em 1996, já não reflete as transformações urbanísticas e infraestruturais que a região tem experienciado nos últimos anos. Várias novas habitações foram construídas, e a pavimentação da rua, prevista, no âmbito do projeto "Eu Participo", irá modernizar a infraestrutura local. Assim, a reclassificação do terreno permitiria maximizar o aproveitamento deste investimento público, promovendo um desenvolvimento ordenado e equilibrado.

Além disso, esta zona é reconhecida pela sua beleza natural e qualidade de vida, características que a tornam muito atrativa para habitação. A alteração que proponho permitirá uma maior harmonização do uso do solo com as realidades atuais e o seu potencial, alinhando o desenvolvimento da área com as necessidades habitacionais e o crescimento sustentável.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido:
- ☐ Outra situação - Qual:

5. Ponderação / Análise Técnica:

A área analisada é classificada e qualificada pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Produção (AP).

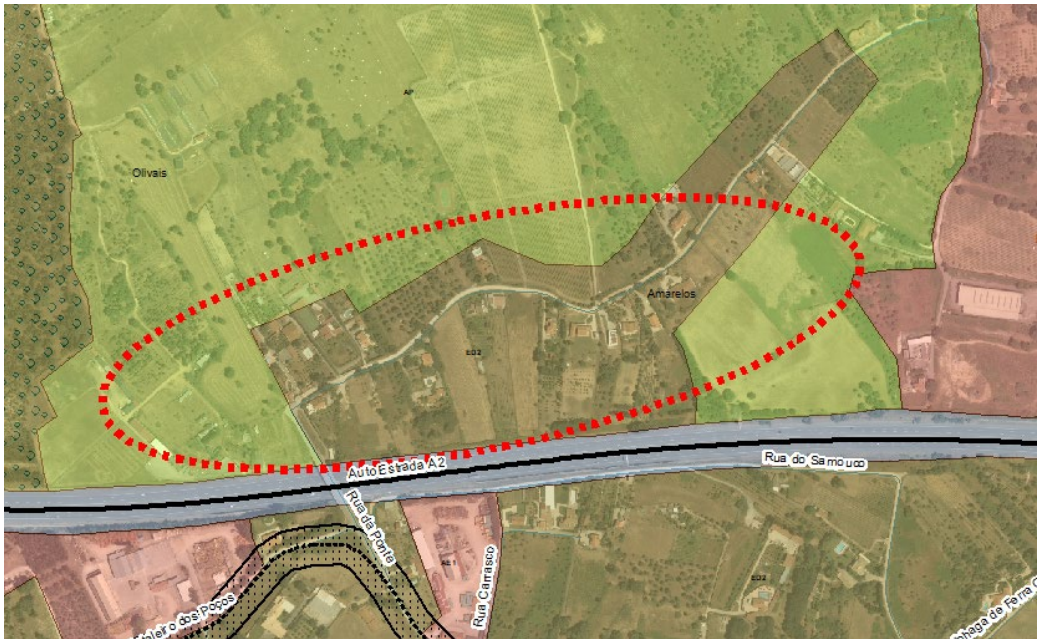
Impendem sobre esta área as seguintes condicionantes/ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas- Redes Elétricas Muito Alta tensão (400kv) e Alta Tensão (60kv); Gasodutos (1º e 2º escalão) e Rede Rodoviária (AE 2).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Tendo em consideração as infraestruturas existentes e previstas/contratualizadas, as condicionantes presentes, com incidência numa faixa imediatamente adjacente à autoestrada A2 e as edificações preexistentes, pondera-se alterar a qualificação do solo, em parte desta área, criando uma faixa com a classificação de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2) apoiada na Rua da Ponte.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categorias de Solo Rústico (Espaço Agrícola de Produção (AP)) para (Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2))

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P193	Localização da Pretensão: Artigos nº 8 (60.500 m²) e 57 (21.650 m²) Secção L Penteado; Freguesia: Pinhal Novo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Em relação à revisão do PDM em curso a requerente solicita as seguintes alterações:

1. Requalificação do solo de forma a que seja possível legalizar o edificado existente, nomeadamente uma carreira de tiro e edifícios de apoio agrícola.
2. Alterações regulamentares que admitam a carreira de tiro como "atividade recreativa de âmbito ambiental e pedagógico"
3. Que os restantes edifícios sejam considerados de apoio a "atividades agroflorestais", bem como um índice de ocupação igual ou superior a 0,1.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação -: Processo RERAE (Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas) - E-546/01, sem seguimento; Processo E-16/92, pedido de informação prévia (PIP) de obras de edificação, com despacho favorável condicionado

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios são classificados e qualificados pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP). Adicionalmente, apresentam riscos naturais associados à suscetibilidade de contaminação de solos e águas superficiais, com identificação de solos contamináveis e potenciais fontes poluidoras.

Impendem sobre estes prédios as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico associado a linha de água.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Riscos) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Tendo em conta os três aspetos solicitados pela requerente, considera-se o seguinte:

1) Legalização da carreira de tiro como equipamento desportivo ou "atividade recreativa de âmbito ambiental e pedagógico": As regras gerais aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais apenas admitem serviços de apoio à terceira idade e/ou à infância e equipamentos culturais e/ou desportivos e desde que funcionem como complemento de atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDM e que se pretendem manter (alínea f) do Art.º 84.º). Em fevereiro de 2025, foi emitido um PIP, com parecer favorável condicionado, para a legalização de um edifício com utilização de carreira de tiro interior para tiro dinâmico.O licenciamento de complexos, carreiras e campos de tiro para a prática de tiro com armas de fogo é competência da Polícia de Segurança Pública (PSP) e é enquadrado pelo Decreto Regulamentar n.º 6/2010, de 28 de dezembro. A existência de riscos associados à contaminação do solo e águas também constitui um fator que exige a realização de estudos ambientais prévios.

2) Legalização de edifícios antigos, pré-existentes à vigência do PDM: A legalização das edificações deverá obedecer às disposições do Regulamento do PDM, nomeadamente no que concerne às áreas classificadas como Espaços Agrícolas de Produção. Nos termos do artigo 87.º do Regulamento do PDM, são admitidas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, desde que respeitem as restrições impostas pela REN e pela RAN, e que os prédios tenham uma área mínima de 4 ha caso a edificação se destine a uso habitacional para o agricultor titular da exploração ou 2,5ha caso a edificação se destine aos restantes usos admitidos no número 3 do Art.º 83.º, com um índice de construção ≤ 0,02 ac/m².

3) Revisão do índice de ocupação do solo para 0,1: A Carta de Uso e Ocupação do Solo da Direção-Geral do Território identifica os prédios analisados, bem como os adjacentes, como tendo uso e ocupação predominantemente agrícola, justificando a sua classificação como Solo Rústico. Adicionalmente, estes prédios não dispõem de infraestruturas urbanas essenciais, como abastecimento público de água e saneamento básico, inviabilizando a sua reclassificação como Solo Urbano e a atribuição de um índice de construção superior. A legislação aplicável, incluindo o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, reforça a necessidade de preservação destas áreas para usos agrícolas.

Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar as solicitações da requerente não se revela adequada, uma vez que contraria os princípios da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Os solos em questão devem ser preservados para atividades eminentemente agrícolas e conexas, em conformidade com as disposições regulamentares em vigor. A entrada em vigor da revisão do PDM não prejudica direitos adquiridos, nomeadamente os dados pelo PIP associado ao Processo E-16/92.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P194

Localização da Pretensão: Artigo n.º 217, Secção V (9211m^2), Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano (proposta de novo traçado para a via de ligação da Rua de São Julião à EN379)

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita uma alteração de traçado na via de ligação da Rua de São Julião à EN379, no troço que incide sob o seu prédio, propondo o eixo se desloque para sul de forma a minimizar prejuízos vários.

4. Antecedentes:

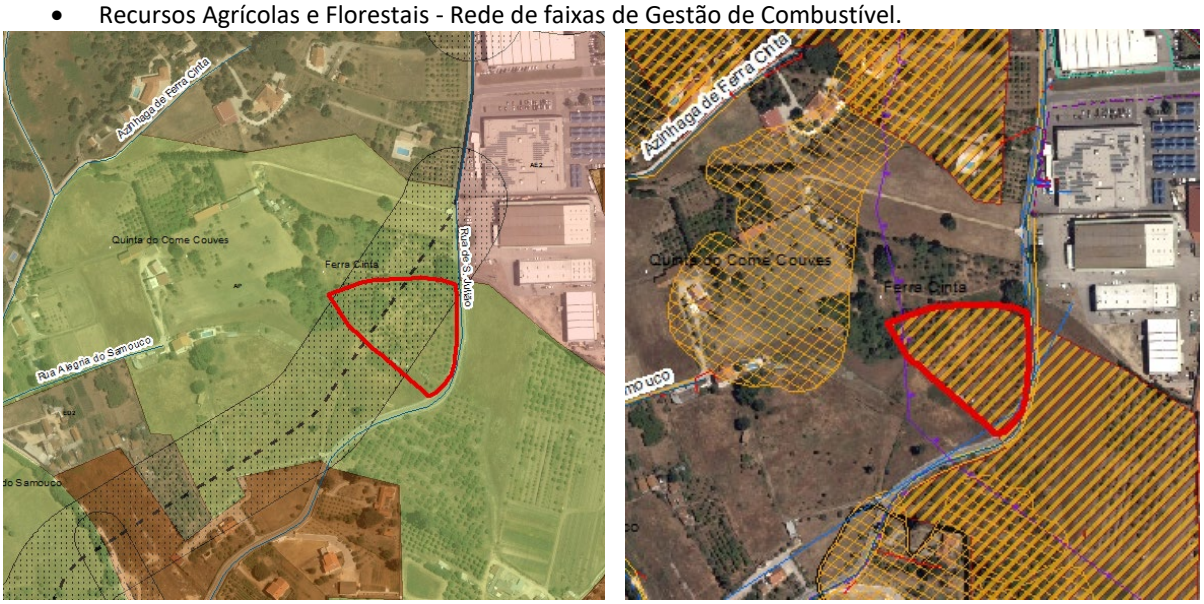
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 9211m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP). É abrangido pelo Espaço Canal de uma nova via rodoviária proposta pelo Plano com carácter estruturante e estratégico, tal como identificado na exposição.

Impende sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Infraestruturas - Drenagem de Águas Residuais - Coletor de Águas Residuais;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Rede de faixas de Gestão de Combustível.

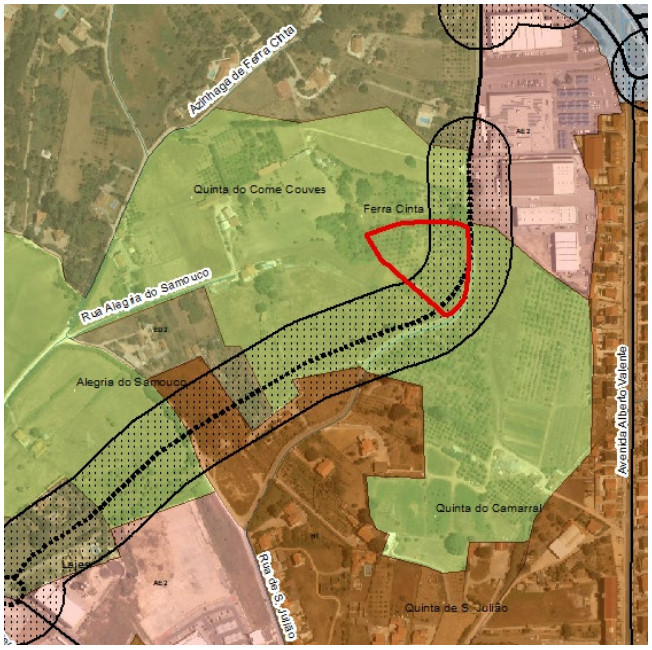


Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Infraestruturas)

Esta proposta de viária constitui uma ação estratégica do Plano Diretor Municipal, vide a ação "5.1.3 Construção de ligação viária entre o nó da A2 e a EN379, a norte da Vila de Palmela" do Programa de Execução e Plano de Financiamento (documentos de Acompanhamento do PDM).

Tal proposta tem como objetivo a construção de um troço viário, compreendido entre a rotunda existente junto ao nó de Palmela da Autoestrada A2, e a EN379 junto às instalações da Adega SIVIPA, criando assim uma ligação rodoviária mais direta com o objetivo de reduzir congestionamentos e retirar trafego de atravessamento de áreas atualmente muito sobrecarregadas. No que se refere às previsões de custo total, processo de execução, financiamento e prioridade, esta Ação surge com um custo estimado de 775.984 €, a desenvolver mediante iniciativa municipal direta, sendo sinalizada como de Prioridade 1, ou seja, a desenvolver no período inicial de vigência expetável do Plano.

No que concerne à solicitação do requerente, considerando a existência de outros pedidos análogos referentes a esta via, pondera-se proceder a ajustamentos no traçado da via proposta e no respetivo Espaço Canal, passando a ter uma incidência neste prédio mais a sul e a nascente.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Face ao exposto considera-se adequada a proposta apresentada pelo titular do prédio, promovendo-se uma alteração ao Plano no sentido de ajustar o traçado da via tendo um menor impacto no prédio, não colide com a função pretendida para esta via.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Alteração do traçado da via proposta de 2º nível
Programa de Execução e Plano de Financiamento	Valores orçamentais da via proposta de 2º nível

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P195

Localização da Pretensão: Artigo n.º 43 (6.680 m^2), Secção AE; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de localização; Participação; Caderneta do Registo Predial; Habilitação de Herdeiros e Identificação da Cabeça de Casal

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita uma classificação e qualificação do solo que lhe permita obter uma capacidade edificatória semelhante à dada pelo Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, afirmando que o seu prédio confina com arruamento asfaltado e infraestruturado e com outros prédios com edificações urbanas. Contesta a incidência da Reserva Ecológica Nacional (REN) no seu prédio.

4. Antecedentes:

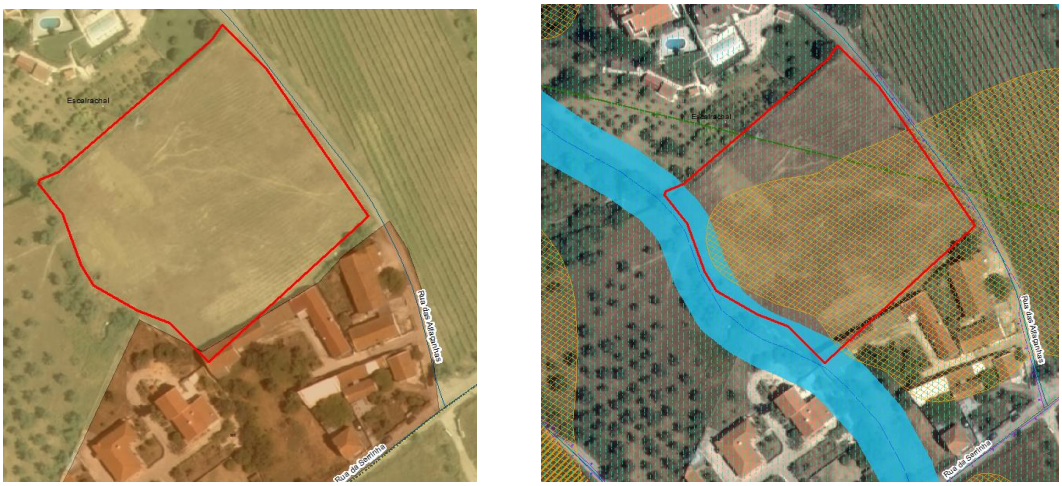
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP);

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), na totalidade do prédio; e Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS), em grande parte do mesmo.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico – associado a uma linha de água no limite nascente do prédio.
- Infraestruturas - Rede Elétrica - Alta Tensão 60 Kv



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

)

Em Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. É admitida a edificação em prédio com área igual ou superior a 1ha, em prédio servido por rede pública de abastecimento de água, sendo que este cumpre com o segundo requisito (rede pública de abastecimento de água), mas não com o primeiro (tendo apenas uma área de 6.680 m^2). Em qualquer caso, a edificabilidade não poderia, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/m (metro linear) da via a que se reporta e, nas áreas integradas na REN (que é o caso deste prédio), não poderia ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na portaria em vigor que regulamenta os usos e ações compatíveis.

Desta forma, apenas por via de emparcelamento deste prédio com um ou mais prédios contíguos seria possível a edificação nos termos regulamentares e legais da REN acima mencionados.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela Câmara Municipal de Palmela, ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa), tendo cumprido com todas as orientações legais e as supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT).

Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para as tipologias AEIPRA e AEREHS, em particular, estão disponíveis desde o início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela no sítio da internet do Município, nomeadamente em:
Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;
9.A - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;
9.B - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;
Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

Para ser mais preciso, mais se informa que acerca das tipologias AEIPRA e AEREHS, devem ser consultados os pontos "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) e "4.2. Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo" (páginas 54 a 68) do documento "Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km^2) e a tipologia AEREHS cerca de 5% (aproximadamente 21 km^2). Incidindo ambas as tipologias noutros prédios adjacentes, não constituindo, assim, medidas discricionárias que impendem apenas sob o prédio do requerente.

Salienta-se que, no supracitado RJREN, as AEREHS configuram uma tipologia enquadrada nas áreas de prevenção de riscos naturais, onde se define que *"as áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo são as áreas que, devido às suas características de solo e de declive, estão sujeitas à perda excessiva de solo por ação do escoamento superficial"* (n.º 1 da alínea b) da Secção III do Anexo I do referido diploma), e em que os usos e as ações admitidos não devem colocar em causa a conservação do recurso solo; a manutenção do equilíbrio dos processos morfogenéticos e pedogenéticos; a regulação do ciclo hidrológico através da promoção da infiltração em detrimento do escoamento superficial; e a redução da perda de solo, diminuindo a colmatação dos solos a jusante e o assoreamento das massas de água (n.º 3, *idem*).

Face ao exposto, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados a atividades rurais, conforme proposto em sede de Regulamento, e cujos usos e ações sejam compatíveis com a REN (nas tipologias AEIPRA e AEREHS) e demais condicionantes identificadas.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P196

Localização da Pretensão: Matriz Urbana n.º 10369 Brejos Carreteiros; Freguesia Quinta do Anjo:

Data de Entrada: 09/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Declaração de Informação Prévia; Planta de Implantação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclama a manutenção do previsto no PDM em vigor para o terreno localizado na Estrada Altinho de Carrasqueira e Rua do Prado, Quinta do Anjo, um vez à data de entrada do período de discussão pública da 1º revisão do PDM tem um Pedido de Informação Prévia com parecer favorável proc. n.º E-7394/2022 e também tem a decorrer um pedido de licenciamento para a construção de moradia Unifamiliar proc. n.º 8177/2024, que ficaria inviabilizada a construção prevista para o terreno com a proposta da 1º revisão do PDM.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -: PIP

5. Ponderação / Análise Técnica:

O artigo (10 583 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de

âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à ausência de infraestruturas considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.
Face ao exposto, e uma vez que a proposta de revisão do PDM não prejudica direitos adquiridos por via de compromisso urbanístico válido, nomeadamente os dados pelo PIP associado ao Processo E-7394/2022, com requerimento nº 8177/2024 de licenciamento em curso, considera-se adequada a manutenção como Espaços Agrícola respondendo desfavoravelmente à presente participação pública.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P197	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 9093 / Lote 31-7 (436,3 m^2); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta n.º 1.1. (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos) da revisão do Plano, Planta de Localização, Caderneta Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Afirma que o ponto 2 do artigo 72.º proposto no regulamento da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP), não tem enquadramento legal e, entra em contradição direta com o princípio básico estabelecido no ponto 1 do mesmo artigo:
1.º) Provoca uma desconformidade no Alvará de Loteamento nº 254/2004, de 12 de janeiro;
2.º) Não cumpre o estipulado nos nº 1 e 4 do artigo 74º e nº 1 do artigo 85º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
3.º) Não cumpre a alínea f) iii) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
4.º) Não incorpora as recomendações e imposições do parecer final do Turismo de Portugal, emitido a 1 de junho de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva;
5.º) Não dá cumprimento às exigências e recomendações emitidas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) no decurso da Comissão Consultiva e no parecer final.

Apresenta duas propostas de solução. Na primeira, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter e uso 100% Turístico. Na segunda, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter do uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O exponente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:
- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254,

pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golf e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um resort, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

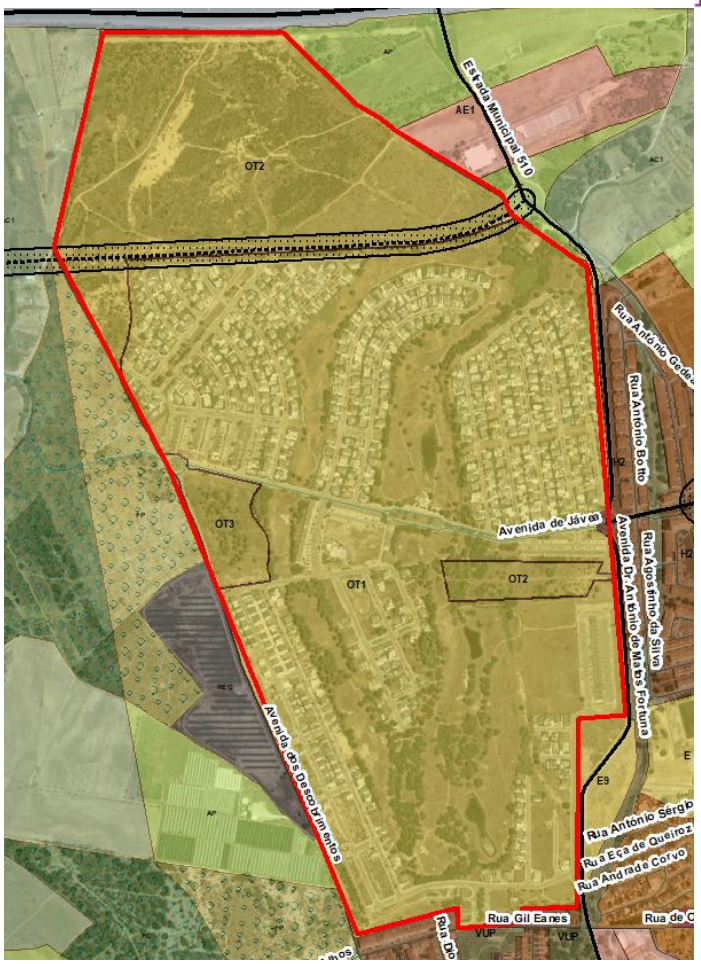
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P198

Localização da Pretensão: Artigo nº 7 - Secção I parte; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Carta Registada

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração da classificação urbanística que lhe confira aptidão para construção conforme hoje existente, excluindo-se a mesma do Regime da Reserva Ecológica Nacional.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 10000m^2) é classificado e qualificado, na revisão do Plano, como solo rústico, enquadrado na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

A classificação de solo urbano segue o disposto no artº 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Não estando o prédio em análise edificado nem urbanizado procedeu-se à classificação como solo rústico cumprido os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem o objetivo de contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).
Face à importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental limitaram-se as exclusões em solo rústico para situações especificas e excecionais.

Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação do solo, nem propor a exclusão da REN, respondendo desfavoravelmente ao pretendido.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P199	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 11840 / Lote 26-01 (352,3 m²); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta n.º 1.1. (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos) da revisão do Plano, Planta de Localização, Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Afirma que o ponto 2 do artigo 72.º proposto no regulamento da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP), não tem enquadramento legal e, entra em contradição direta com o princípio básico estabelecido no ponto 1 do mesmo artigo:
1.º) Provoca uma desconformidade no Alvará de Loteamento nº 254/2004, de 12 de janeiro;
2.º) Não cumpre o estipulado nos nº 1 e 4 do artigo 74º e nº 1 do artigo 85º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
3.º) Não cumpre a alínea f) iii) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
4.º) Não incorpora as recomendações e imposições do parecer final do Turismo de Portugal, emitido a 1 de junho de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva;
5.º) Não dá cumprimento às exigências e recomendações emitidas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) no decurso da Comissão Consultiva e no parecer final.

Apresenta duas propostas de solução. Na primeira, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter e uso 100% Turístico. Na segunda, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter do uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O exponente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:
- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254,

pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golf e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se em já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

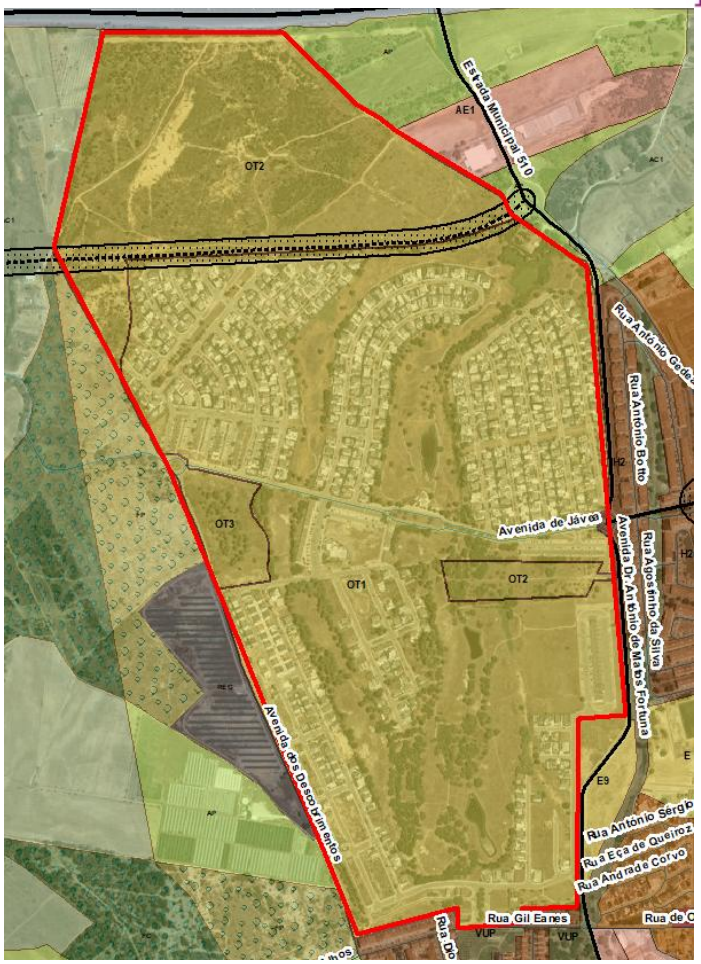
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P200

Localização da Pretensão: Samouco; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Apresenta proposta de alteração do traçado proposto para a via alternativa à Rua de São Julião, referindo vantagens financeiras, processuais e ambientais, para o Município, e patrimoniais para os proprietários dos prédios abrangidos. A proposta de novo traçado propõe a requalificação/reperfilamento da atual Rua do Samouco.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

A proposta considerada pelo plano para uma ligação entre a EN379 (numa localização onde se encontra implantado o empreendimento comercial, Lidl & Companhia, atualmente com projeto para reestruturação das instalações e reconfiguração de acessos rodoviários, com solução já concertada com a Infraestruturas de Portugal, IP) e a rotunda do nó de Palmela da autoestrada A2, tem como principal objetivo a criação de uma ligação alternativa o mais direta possível, para desafogo da estrada nacional e desvio do trafego de atravessamento do aglomerado urbano de Palmela num troço da EN379 e da EN252 que se apresenta já muito congestionado devido a um aumento crescente da instalação de atividades e funções urbanas que se tem vindo a consolidar, nomeadamente de diversas unidades comerciais implantadas e apoiadas nesse mesmo troço da EN 379.

A Rua de São Julião tem, de alguma forma, servido de alternativa a esse trafego de atravessamento, ainda que num troço mais curto que aquele que agora se propõe, sendo que (a Rua de S. Julião) não apresenta nem um traçado, nem um perfil adequado a essa função, existindo registos de diversos acidentes rodoviários ao longo de anos, motivo também pelo qual surge esta proposta rodoviárias, mais direta, rápida e segura.

A proposta de via alternativa apresentado nesta participação que passa pela requalificação e reperfilamento da Rua do Samouco articulada com a Rua de São Julião, não cumpre claramente o objetivo de criação de uma ligação mais direta, rápida e segura, não acautelando desde logo uma legibilidade territorial nas ligações principais e estratégicas.

Relativamente aos impactos de ruído referidos, esclarece-se que a criação de novas fontes de ruído como seja o caso de vias está sujeita ao cumprimento do disposto no Regulamento Geral do Ruído, Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, sendo obrigatório assegurar a proteção dos recetores sensíveis preexistentes, adotando em sede de projeto e de obra as medidas de proteção necessárias ao cumprimento dos níveis máximos de exposição ao ruído (n.º 3 do Artigo 19.º).

Relativamente aos aspetos ambientais referidos na participação com incidência nas espécies de sobreiros existentes na Rua do Samouco, a proposta viária procura e procurará em sede de projeto de execução ter o menor impacto possível, adotando o traçado dentro do espaço canal que permita o menor numero possível de abate de sobreiros. Importa referir que o conjunto de sobreiros existente não constitui, nos termos da lei, um povoamento de sobreiros, o que não diminui a necessidade de uma atitude de grande conciliação e equilíbrio entre a manutenção do maior numero de sobreiros existentes e a criação desta via estratégica para o território. De resto, não se prevê precisamente a criação de um nó entre esta nova via e a Rua do Samouco para evitar maiores impactos no alinhamento de sobreiros. Sublinha-se que a preocupação com os sobreiros esteve na base da proposta e é real, tanto assim é que na Rua de São Julião houve o cuidado de garantir que o novo traçado não interferisse com alguns sobreiros aí existentes.

Salienta-se, ainda, que as medidas de proteção ao sobreiro e à azinheira, Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual, preveem situações, excecionais, de corte ou arranque de exemplares das referidas espécies (no seu Artigo 3.º), que, no caso da infraestrutura rodoviária em causa, está sujeito a estudo de impacto ambiental e a parecer favorável do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.

Neste quadro, e, não obstante se saudar a apresentação de propostas para o território por parte da população, considera-se neste caso, que a proposta viária gizada na participação não se adequa aos propósitos e objetivos de criação de um troço viário alternativo no aglomerado urbano de Palmela.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P201

Localização da Pretensão: Vários lotes de acordo com certidões da CRP apresentadas, Freguesia: Quinta do Anjo

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente afirma que teve conhecimento da participação P151 e, genericamente, demostra concordância com os aspetos ai mencionados.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O exponente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:

- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254, pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golf e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se em já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de

ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

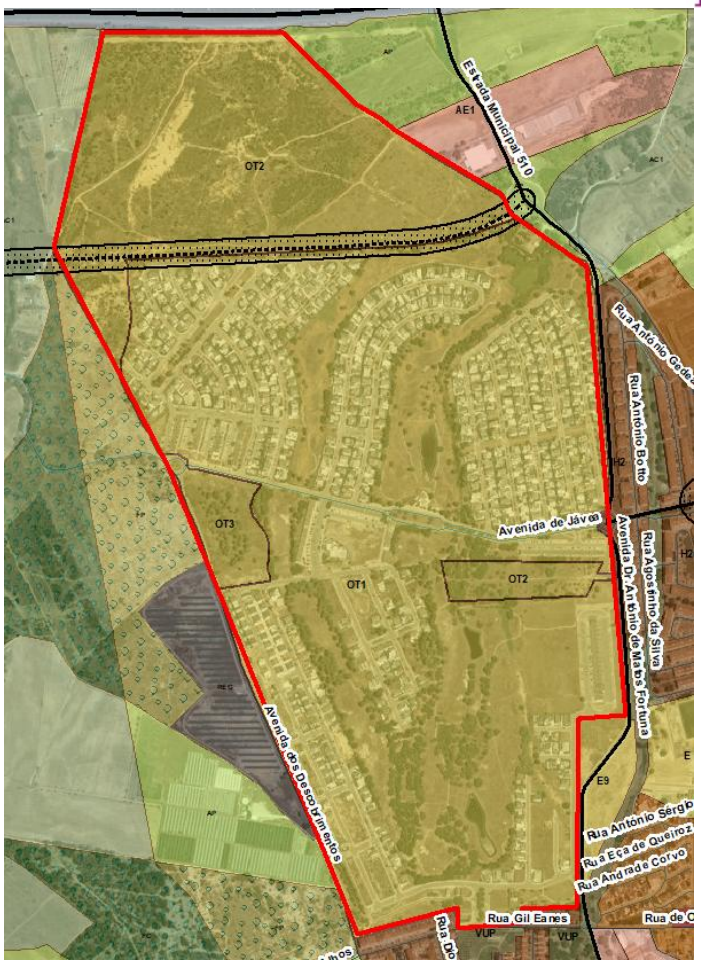
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P202

Localização da Pretensão: Artigo n.º 319 (6230m^2) Secção T, Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende a manutenção da edificabilidade admitida no PDM em vigor, afirmando que a Rua do Jasmim tem todas as infraestruturas urbanas.

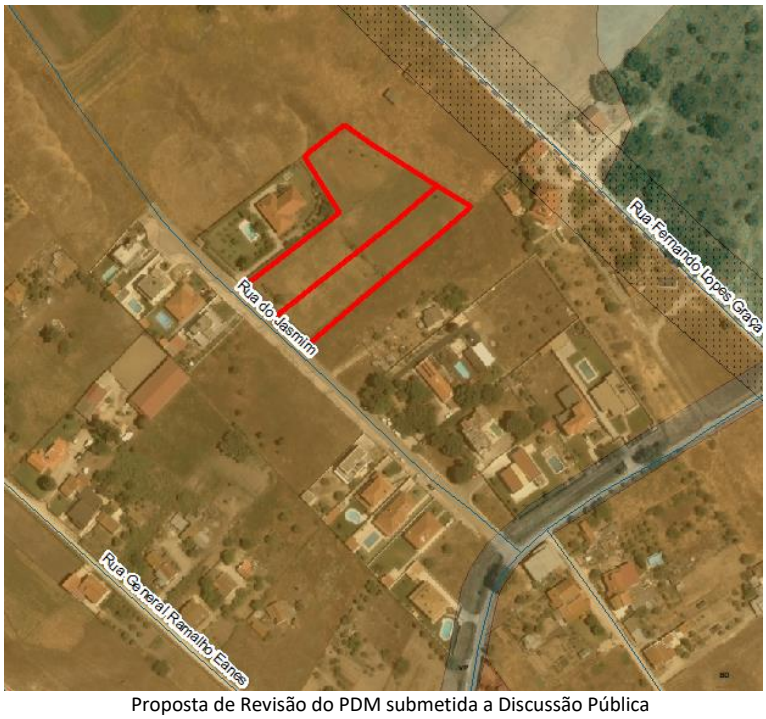
4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 6230m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

O Plano não identifica que impendam sobre o prédio Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade admitem usos edificatórios para habitação (1 fogo) e respetivos anexos. No caso de prédios confrontantes com vias com rede pública de drenagem de águas residuais domésticas, como é o caso, a edificabilidade não pode ultrapassar a maior das seguintes:
1) a resultante da aplicação de um índice de construção de 18m^2 de ac/ m linear da via a que se reporta; sendo que, em caso de gaveto ou existindo mais do que uma frente de rua, considera-se apenas a frente de rua mais extensa;
2) 250m^2 de ac.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise e os imediatamente adjacentes, tinham características que os enquadravam em solo urbano, com uma ocupação híbrida urbano/rural, sendo maioritariamente constituídos por prédios com edificação e possibilidade de utilização agrícola, marginados por arruamentos parcialmente infraestruturados. Consequentemente, foram qualificados na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

A urbanização concretizada no designado lado esquerdo da Rua do Jasmim, ocorreu por via de uma operação de loteamento enquadrada no PDM em vigor (1997). A classificação do solo como urbanizável de expansão deixou entretanto de ser possível no novo quadro legal a que o Município está vinculado e que o Plano deve adotar, nomeadamente pelo estabelecido na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio; no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n. º 80/2015, de 14 de maio e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face ao exposto, atendendo a que com as normas previstas pelo Plano para a categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) o prédio identificado tem edificabilidade para uso habitacional, devendo cumprir ainda as restantes regras previstas para esta categoria do solo urbano, considera-se não ser adequada, nem possível, uma alteração ao Plano no sentido da solicitação do requerente.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P203	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 10180 / Lote 31-04 (410,1 m²); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta n.º 1.1. (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos) da revisão do Plano, Planta de Localização, Caderneta Predial, Exposição; Cartão de Cidadão do requerente; Certidão do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Afirma que o ponto 2 do artigo 72.º proposto no regulamento da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP), não tem enquadramento legal e, entra em contradição direta com o princípio básico estabelecido no ponto 1 do mesmo artigo:
1.º) Provoca uma desconformidade no Alvará de Loteamento nº 254/2004, de 12 de janeiro;
2.º) Não cumpre o estipulado nos nº 1 e 4 do artigo 74º e nº 1 do artigo 85º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
3.º) Não cumpre a alínea f) iii) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
4.º) Não incorpora as recomendações e imposições do parecer final do Turismo de Portugal, emitido a 1 de junho de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva;
5.º) Não dá cumprimento às exigências e recomendações emitidas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) no decurso da Comissão Consultiva e no parecer final.

Apresenta duas propostas de solução. Na primeira, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter e uso 100% Turístico. Na segunda, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter do uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O exponente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:
- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254,

pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golf e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se em já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

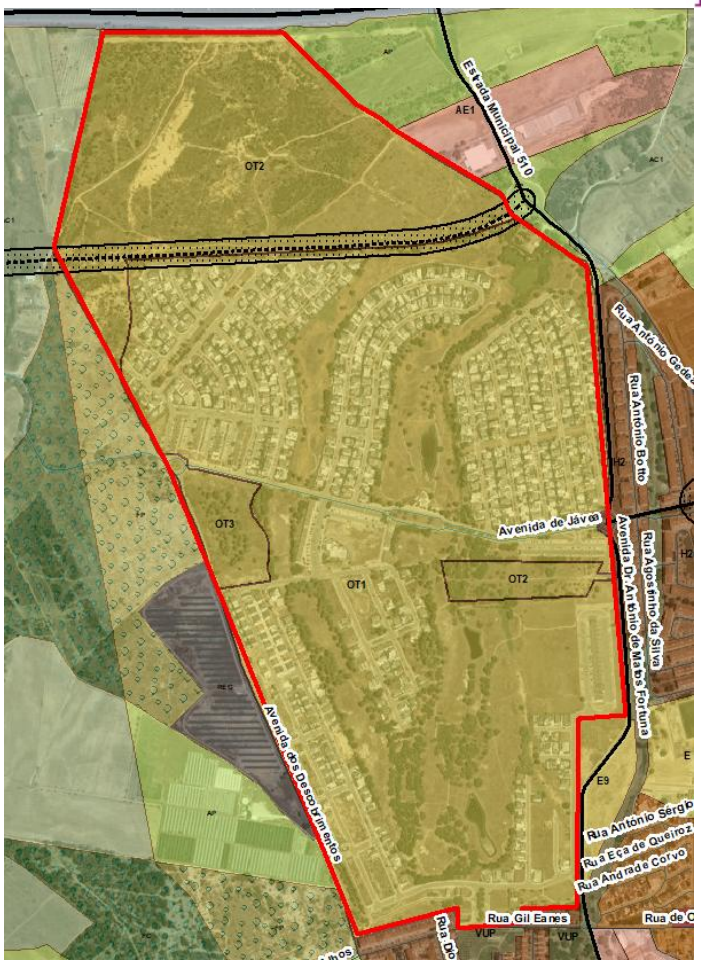
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P204	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 4622 (2250m²); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Contesta a classificação e qualificação do solo do prédio, solicitando a inserção numa categoria/subcategoria que permita a construção de habitação, uma vez que no PDM em vigor estava no espaço canal da via alternativa à EN379. Considera, ainda, que a área mínima exigida para os prédios inseridos em Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 2 (ED2), com abastecimento público de água, é desadequada.

Lamenta o reduzido período de discussão pública do PDM, em período de férias e sem qualquer apoio da Câmara Municipal de Palmela, para ajudar ou esclarecimento individual.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2) e na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP) numa área residual.

Impende sobre este prédio a seguinte Condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

Nas regras gerais das Áreas de Edificação Dispersa é admitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos. Considerando as regras específicas das Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), no caso de prédios servidos por rede pública de abastecimento de água, como é o caso em análise, apenas se admite edificação naqueles que tenham uma área igual ou superior a 0,5ha, não cumprindo o prédio este requisito uma vez que, de acordo com a caderneta predial apresentada tem apenas área de 2250m^2, inferior à unidade mínima de cultura fixada para o Concelho de Palmela pela Portaria 202/70, a qual vigorava à data da inscrição na matriz (1992) deste.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise, bem como os adjacentes, tinha características que o enquadrava em solo rústico, com uma ocupação essencialmente agrícola. De salientar que os prédios imediatamente adjacentes estão igualmente qualificados como ED2 e/ou como Espaços Agrícolas de Produção (AP).

No que concerne à proposta de alteração regulamentar, no sentido de considerar áreas de menor dimensão que permitam a edificação, o enquadramento legal dado pelos diplomas supracitados, vai no sentido de que a edificação, para fins habitacionais, tem carácter excecional no solo rústico. Por outro lado, não estão reunindo os requisitos técnicos e legais para uma classificação como solo urbano.

Importa por fim justificar que o período de discussão pública decorreu durante 45 dias úteis, tendo sido substancialmente superior ao mínimo determinado pela legislação (RJIGT) em vigor e superior também à prática generalizada neste tipo de processos. O período de discussão pública decorreu entre 5 de julho e 6 de setembro de 2024, devido ao desenvolvimento dos trabalhos e à impossibilidade de este poder ter ocorrido mais cedo, como era aliás o ensejo do executivo municipal.

Ao contrário do afirmado pela exponente os serviços estiveram disponíveis para esclarecimentos a quem se dirigiu aos mesmos, quer por via telefónica, com possível agendamento de atendimento técnico e também presencialmente, nos Serviços do Atendimento Municipal, no qual se encontravam disponíveis para consulta todos os documentos da proposta de Plano, existindo a possibilidade de ser solicitado na hora a presença de um técnico no local. De resto vários cidadãos foram atendidos segundo estes dois canais de contacto e na medida do possível foram esclarecidos.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P205	Localização da Pretensão: Freguesia Pinhal Novo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos:

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação E Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente, na perspetiva de investidor, empreendedor e empresário do sector da construção civil na freguesia do Pinhal Novo (há cerca de 35 anos), revindica a exclusão da REN do perímetro urbano do Pinhal Novo e refere a falta de propostas de espaços habitacionais.

Afirma que a proposta, apesar da falta de habitação, apresenta um corte de 50% do perímetro urbano, onde a prioridade é a construção horizontal e de baixa densidade, havendo pouquíssimas zonas com a classe de edificação Habitacional, sendo que as delimitadas como H3 já estão construídas ou dependem da envolvência onde prevalecem casas muito velhas e de piso térreo. As zonas de tipo H2 também são muito poucas, prevalecendo as zonas de edificação H1 e de baixa densidade.

Critica a implementação do mecanismo de perequação no concelho, que irá dificultar o desenvolvimento das zonas H3 e H2, assim como se comprovou com o plano de pormenor na Rua Marquês de Pombal em Pinhal Novo, que não teve resultados práticos em 20 anos, o que acontecerá também com o plano de pormenor da Quinta dos Bacelos na Quinta do Anjo.

A CMP está a promover a construção de moradias, que não responde às necessidades de habitação. Os custos de aquisição deste tipo de habitação é muito elevado, tendo sido contatado frequentemente para aquisição de apartamentos com tipologias T1, T2 e T3.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

Abordando as questões colocadas pelo exponente, justificam-se as seguintes matérias e temas:

Reserva Ecológica Nacional do Município de Palmela

A Reserva Ecológica Nacional (REN), tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo.

O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A delimitação da REN do Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Relativamente à questão colocada pelo requerente, que incide sobre a delimitação da tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga dos Aquíferos (AEIPRA), refere-se o seguinte:

- A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela Câmara Municipal de Palmela (CMP), ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa);

- A delimitação da AEIPRA, tais como as restantes tipologias da REN, apesar de ser da responsabilidade da CMP, tem de cumprir com todas as orientações legais das supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT);

- Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para a tipologia AEIPRA, em particular, estão disponíveis mesmo antes do início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, no sítio do Município de Palmela na internet, nomeadamente em:

- Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

9.A - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;

9.B - Delimitação REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;

- Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

Mais precisamente, sobre a tipologia AEIPRA, deve ser consultado o ponto "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) do documento "Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;
A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km2).

Neste contexto esclarece-se que o núcleo urbano de Pinhal Novo integra no seu conceito teórico, a delimitação de "REN Bruta", que foi posteriormente sujeito à apresentação de diversas propostas de exclusão no âmbito da proposta de plano e em sede de concertação com as entidades, tendo uma parte obtido Parecer Favorável.

Redução de perímetros, categorias de espaço habitacional, perequação e carência habitacional

Redução de Perímetros

Um dos principais objetivos da Revisão do PDM de Palmela é o da adequação às regras de classificação e de qualificação dos solos impostas pelo novo quadro legal em vigor.
Segundo o artigo 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e o artigo 71.º do atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o solo urbano é "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação". O cumprimento desta imposição legal implica necessariamente uma redução dos perímetros urbanos constantes dos planos municipais elaborados à luz do quadro legal anterior.

Categorias de espaço habitacional (H1, H2, H3)

Sendo o solo urbano apenas "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado", este corresponde essencialmente a áreas onde preexiste uma morfotipologia urbana. Por essa razão, a delimitação das categorias de solo habitacional resulta sempre do reconhecimento das preexistências, adotando uma atitude de não-ruptura e de respeito pelo que são já atualmente os tecidos urbanos existentes, garantindo-se assim um desenvolvimento mais harmonioso.

Perequação

A definição de mecanismos de perequação (instrumentos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos) é uma obrigação legal dos planos municipais de ordenamento do território, de acordo com a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

Habitação (carência e valores)

É sabido que o Plano Diretor Municipal que tem estado em vigor integra perímetros urbanos muito acima das reais necessidades de urbanização e edificação, o que permitiu e até fomentou uma ocupação urbana fragmentada. Tem existido, portanto, uma quantidade excessiva de solo urbano/urbanizável. Não obstante, esses terrenos mantêm-se por urbanizar.

Para resolver a carência habitacional, o caminho não será o de aumentar ainda mais o solo urbano, mas sim o de mobilizar o solo urbano existente, através dos instrumentos disponíveis na lei para tal.

Nesse sentido, o PDM de Palmela não apenas classifica como solo urbano as áreas necessárias para tal (considerando projeções demográficas), como também prevê a adoção de instrumentos e mecanismos para que os terrenos afetos à construção o sejam de facto, aumentando assim a oferta habitacional, nos locais onde ela deve efetivamente ocorrer.

Estabelece-se ainda o regulamento do PDM que, nos espaços qualificados como habitacionais, todas as operações urbanísticas afetam uma parte da edificabilidade a habitação a custos e preços controlados.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P206

Localização da Pretensão: Artigo nº 295, Secção F, Freguesia Quinta do Anjo

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização;

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente discorda da classificação de solo atribuída (ED2), considerando tratar-se de prédio urbano, com rede pública de abastecimento de água. É insustentável para a prática de agricultura e agora sem capacidade construtiva considerando a norma desajustada às caraterísticas das propriedades na zona de Quinta do Anjo em que a área mínima do prédio tem que ser maior de 0.5 ha e 10 m^2 por m linear da frente da via.
Desagradada com o reduzido período de discussão publica do PDM, em período de férias e sem qualquer apoio da Câmara Municipal de Palmela, para ajudar ou esclarecimento individual.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação: Direito à Informação

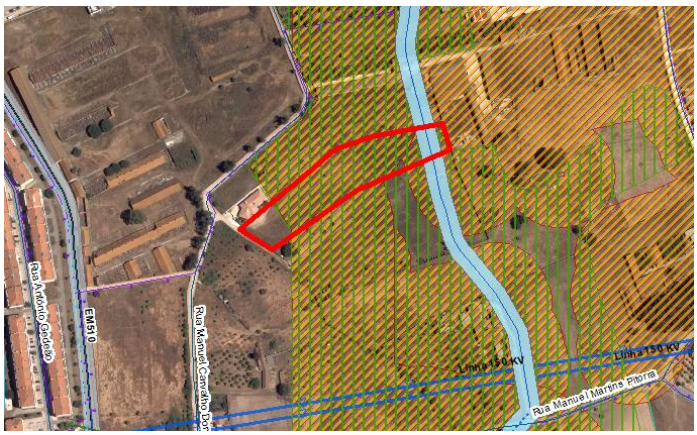
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 8.300 m^2), é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Publica.

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Cursos de Água, leitos e margens (CALM);
- Recursos Agrícolas e Florestais – Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Rede de Faixas de Gestão de Combustível;





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e
da Planta de Condicionantes (Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas, Atividades Perigosas)

Em Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. No Tipo ED2, é admitida a edificação em prédio com área igual ou superior a 1ha, quando o prédio não é servido por rede pública de abastecimento de água. Neste caso o prédio não cumpre o requisito de área mínima (tendo apenas 8.300 m^2). Em qualquer caso, a edificabilidade não poderia, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/m (metro linear) da via a que se reporta.

Não obstante, face à recente dotação de infraestruturas urbanas, nomeadamente de rede de esgotos domésticos na Rua Manuel Carvalho Domécio e à existência de compromissos urbanísticos, ponderou-se proceder a uma reclassificação de solo que incide numa faixa a poente do prédio analisado, passando de solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), para solo urbano, na categoria de Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1).
A edificabilidade no prédio, nesta área, aplicar-se-á o artigo referente aos Espaços Habitacionais da proposta de Regulamento da revisão do Plano Diretor Municipal.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Em conclusão, considera-se adequada e fundamentada uma alteração ao plano que contemple, de forma parcial, a solicitação do requerente, de mudança do solo classificado como rústico (em ED2), para solo urbano (em H1), permitindo a otimizar as infraestruturas já existente.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Subcategoria de solo rústico (Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2) para categoria de solo urbano (Espaços Habitacionas Tipo 1 (H1).

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P207	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 10780 / Lote28-8 (409 m²); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Carta Registada
	Documentos Anexos: Planta n.º 1.1. (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos) da revisão do Plano, Planta de Localização, Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente afirma que o ponto 2 do artigo 72.º proposto no regulamento da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP), não tem enquadramento legal e, entra em contradição direta com o princípio básico estabelecido no ponto 1 do mesmo artigo:
1.º) Provoca uma desconformidade no Alvará de Loteamento nº 254/2004, de 12 de janeiro;
2.º) Não cumpre o estipulado nos nº 1 e 4 do artigo 74º e nº 1 do artigo 85º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
3.º) Não cumpre a alínea f) iii) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
4.º) Não incorpora as recomendações e imposições do parecer final do Turismo de Portugal, emitido a 1 de junho de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva;
5.º) Não dá cumprimento às exigências e recomendações emitidas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) no decurso da Comissão Consultiva e no parecer final.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O requerente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:

- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254, pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golf e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se em já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

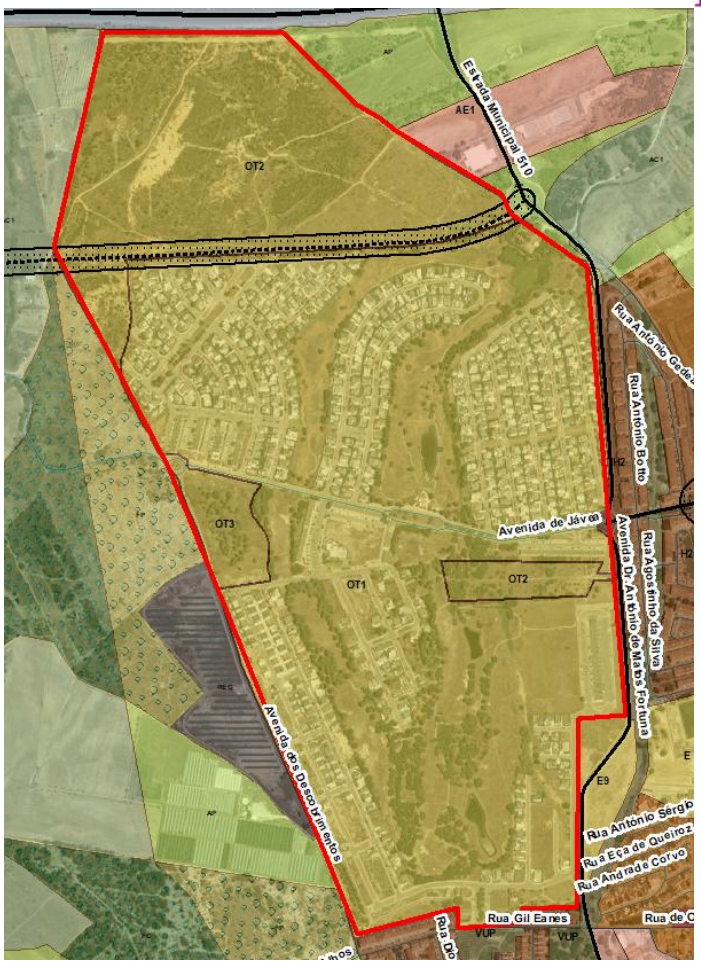
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, ao contrário do transmitido pelo exponente, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que, ao contrário do que invoca o exponente, não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. e 1.2. (Classificação e Qualificação dos Solos	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P208

Localização da Pretensão: Artigo nº 84 (39.098 m²) Secção A; Freguesia: Pinhal Novo

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Procuração, Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita uma requalificação do solo, de Espaços Agrícolas de Produção para Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 1 (ED1), com o objetivo de desenvolver um "projeto de enoturismo com alojamento sustentável".

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo E-502/2021, indeferimento da proposta de licenciamento de muro por não cumprir a distância e pela necessidade de correção da área do prédio em conformidade com a descrição na certidão

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível Infraestruturas- Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional, A12.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, tendo em conta que a pretensão do requerente e o facto de o prédio ter 39.098 m², considerando o disposto no n.º 4 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção (AP)), poderá desenvolver um empreendimento turístico do tipo empreendimento de turismo no espaço rural ou empreendimento de

turismo de habitação.

Em conclusão, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple as solicitações do requerente. A infraestrutura rodoviária (A12) introduz descontinuidade territorial e funcional face às ED1 existentes a poente, sendo esta uma área que a Câmara Municipal de Palmela não pretende infraestruturar e, consequentemente, urbanizar. Destaca-se, ainda, que os prédios adjacentes, a norte, sul e nascente, com uma matriz rural e onde se desenvolvem atividades eminentemente agrícolas e conexas, apresentam, igualmente, uma qualificação do solo orientada para essas mesmas atividades.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P209

Localização da Pretensão: Brejos do Assa; Artigo n.º 143, Secção N, Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização;

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita, a alteração da classificação de modo a manter a anterior classificação, B2 – Espaços urbanizáveis de baixa densidade e adequada utilização viável, com aplicação de norma que tenha em consideração a área da propriedade sem necessidade de área mínima para fazer qualquer construção. Considera a necessidade de o prédio ter área de 1,0ha ou 2,5ha para realizar qualquer operação urbanística inaceitável.

Lamenta o reduzido período de discussão pública do PDM, em período de férias e sem qualquer apoio da Câmara Municipal de Palmela, para ajudar ou esclarecimento individual.

4. Antecedentes:

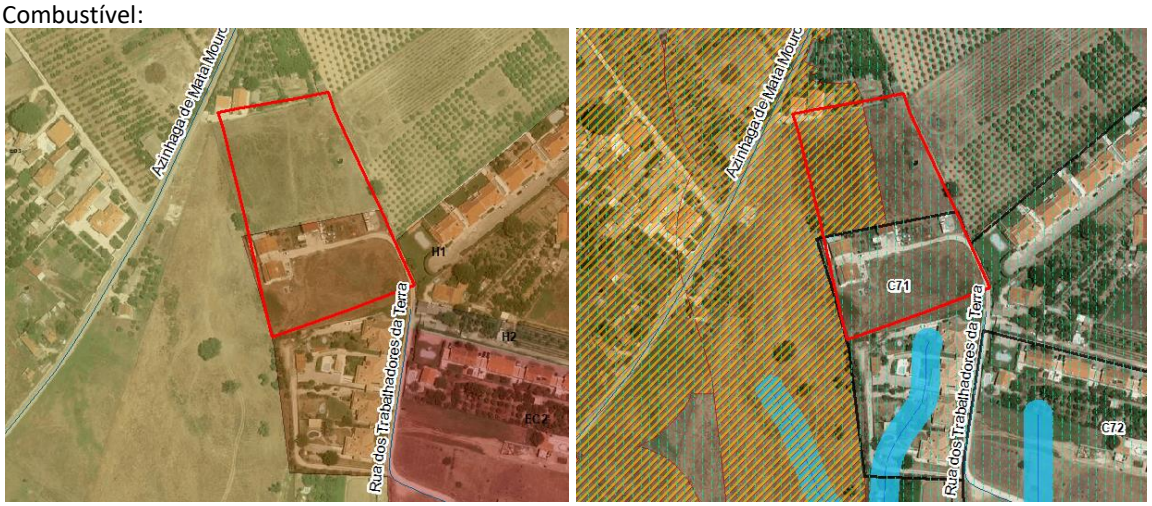
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 14745m^2) é classificado e qualificado, na revisão do Plano, em parte como solo rústico, enquadrado na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3) e a restante área como solo urbano integrando a subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1).

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível:



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

De acordo com a proposta de revisão do Plano uma parte significativa do prédio é classificada como solo urbano, com capacidade de edificar em conformidade com os parâmetros definidos para os Espaços Habitacionais Tipo H1 (H1), nos quais os índices são superiores ao do PDM em vigor, nomeadamente: índice de construção (ac/m^2) de 0,4, considerando, para calculo da ac., a globalidade do prédio inserido na categoria; ou um índice de construção (ac/m^2) de 0,6, considerando, para calculo da ac., a faixa do prédio marginal à via pública infraestruturada, até 30m de profundidade, não sendo necessário garantir que o prédio tenha uma área mínima.

No que respeita à condicionante da REN, foi proposta a exclusão C71[1], para a área coincidente com o solo urbano, a qual mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), considerando a fundamentação apresentada pela CMP.

Esclarece-se que a classificação atribuída pelo PDM em vigor (publicado em 1997) ao prédio identificado como Espaços Urbanizáveis – Áreas de Expansão de Baixa Densidade (B2) deixou de ser possível no novo quadro legal a que o Município está vinculado e que o Plano como imperativo deve adotar, nomeadamente pelo estabelecido na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio; no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n. º 80/2015, de 14 de maio e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Neste novo quadro legal a classificação do solo como urbano obedece a rigoroso critério de classificação e qualificação, não tendo por isso sido possível a afetação da totalidade do prédio a solo urbano.

Importa por fim justificar que o período de discussão pública decorreu durante 45 dias úteis, tendo sido substancialmente superior ao mínimo determinado pela legislação (RJIGT) em vigor e superior também à prática generalizada neste tipo de processos. O período de discussão pública decorreu entre 5 de julho e 6 de setembro de 2024, devido ao desenvolvimento dos trabalhos e à impossibilidade de este poder ter ocorrido mais cedo, como era aliás o ensejo do executivo municipal.

Ao contrário do afirmado pelo exponente os serviços estiveram disponíveis para esclarecimentos a quem se dirigiu aos mesmos, quer por via telefónica, com possível agendamento de atendimento técnico e também presencialmente, nos Serviços do Atendimento Municipal, no qual se encontravam disponíveis para consulta todos os documentos da proposta de Plano, existindo a possibilidade de ser solicitado na hora a presença de um técnico no local. De resto vários cidadãos foram atendidos segundo estes dois canais de contacto e na medida do possível foram esclarecidos.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P210

Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 11640 (2500m²) Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos:Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Afirma que a Rua do Jasmim tem todas as infraestruturas urbanas e que os prédios do lado oposto à sua propriedade estão qualificados como Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 2500m²) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

O Plano não identifica que impendam sobre o prédio Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade admitem usos edificatórios para habitação (1 fogo) e respetivos anexos. No caso de prédios confrontantes com vias com rede pública de drenagem de águas residuais domésticas, como é o caso, a edificabilidade não pode ultrapassar a maior das seguintes:
1) a resultante da aplicação de um índice de construção de 18m^2 de ac/ m linear da via a que se reporta; sendo que, em caso de gaveto ou existindo mais do que uma frente de rua, considera-se apenas a frente de rua mais extensa;
2) 250m^2 de ac.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise e os imediatamente adjacentes, tinham características que os enquadravam em solo urbano, com uma ocupação híbrida urbano/rural, sendo maioritariamente constituídos por prédios com edificação e possibilidade de utilização agrícola, marginados por arruamentos parcialmente infraestruturados. Consequentemente, foram qualificados na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

Esclarece-se que, ao contrário do afirmado pela requerente, todos os prédios imediatamente adjacentes, a norte, sul, nascente e poente, tal como pode ser confirmado pela imagem supra, estão igualmente qualificados como Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD), não se considerando adequada uma alteração ao Plano para uma qualificação desta área como Espaços Habitacionais Tipo H1 (H1).

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P211

Localização da Pretensão: Artigo n.º 333 - Secção 1F; Freguesia: União das freguesias de Poceirão e Marateca

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração da classificação de modo a permitir a construção de habitação e adequada utilização viável, com aplicação de norma que tenha em consideração a área da propriedade sem necessidade de área mínima para fazer qualquer construção. A necessidade de 2,5ha ou 10ha para realizar qualquer operação urbanística é inaceitável, considerando tratar-se de prédio urbano, existindo rede pública de abastecimento de água, arruamento pavimentado, insustentável para a prática de agricultura e agora também excluído para fazer qualquer construção, pois de acordo com a classificação AC2, a área mínima do prédio tem que ser maior de 2,5ha ou 10ha. A norma considera-se descabida e desajustada às propriedades existentes na zona das Lagameças.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 37611m^2) é classificado e qualificado, na revisão do Plano, como solo rústico, enquadrado nas categorias/subcategorias de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) e Espaços Agrícolas de Conservação (AC2) e Espaços Naturais e Paisagísticos/Galerias Ripícolas.

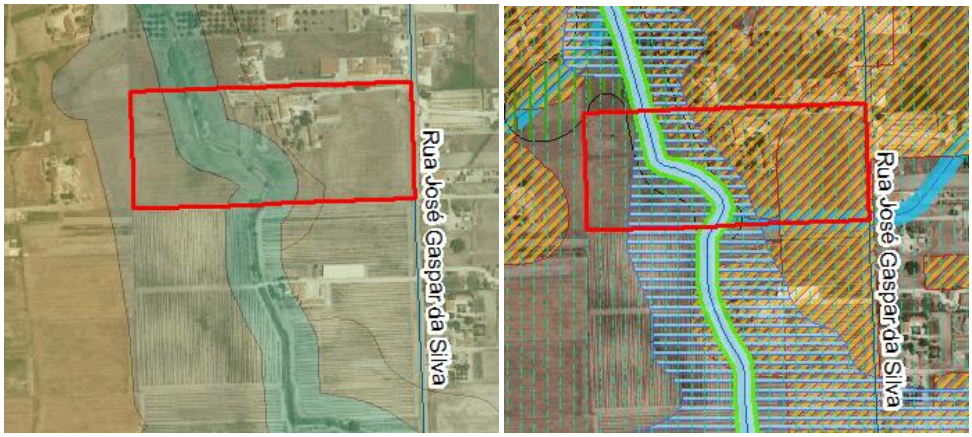
Ainda em termos de Ordenamento, o prédio é abrangido na sua totalidade, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Ligações/Corredores Estruturantes Primários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA), Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC) e Cursos de Água, leitos e Margens

(CALM);

- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

De acordo com a proposta de regulamento da revisão do PDM nos Espaços Agrícolas de Conservação (AC2), desde que o prédio não seja objeto de destaque ou outro fracionamento e onde em 2018 já existia edificação com ac ≥ 100m^2 aplicam-se as regras das Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3).

Estando o prédio servido por rede pública de abastecimento de água e já existindo edificações com uma área igual ou superior a 100m^2 aplicam-se as regras do ED3, área do prédio ≥ 1ha e um índice de 10m^2 de ac/ metro linear da via, não obstante, estando o prédio integrado em REN a edificabilidade não poderá ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na portaria que regulamenta os usos e ações compatíveis com a REN.

Face ao exposto, esclarece-se que o Plano, atribui edificabilidade ao prédio identificado, desde que cumpridas as condições determinadas pelo Plano, conjugadas com o Regime Jurídico da REN, (estabelecidas na portaria que o regulamenta), que prevalece sobre as disposições do Plano. Tratando-se de uma área sensível em termos ambientais, não existe fundamento para uma maior densificação edificatória nesta área.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P212	Localização da Pretensão: Artigo n.º 24, Secção; Freguesia: Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pretende uma alteração da classificação do solo de modo a permitir a edificação de uma habitação e/ou de norma que não considere uma dimensão mínima do prédio para o desenvolvimento de operações urbanísticas.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com uma área aproximada de 9.000 m2) é classificado e qualificado no plano como solo rústico, nas categorias/subcategorias de:

- Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), em grande parte do prédio, na totalidade da área a nascente da infraestrutura ferroviária.
- Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP), numa faixa residual na extrema poente do prédio.
- Espaços de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3), na restante área a poente da infraestrutura ferroviária.
- Outras Categorias de Solo Rústico/Infraestrutura (I), na área ocupada pela infraestrutura ferroviária.

Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na totalidade da área a nascente da infraestrutura ferroviária, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) – Ligações/Corredores Estruturantes Primários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML) e do corredor ecológico identificado no Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF-LVT).

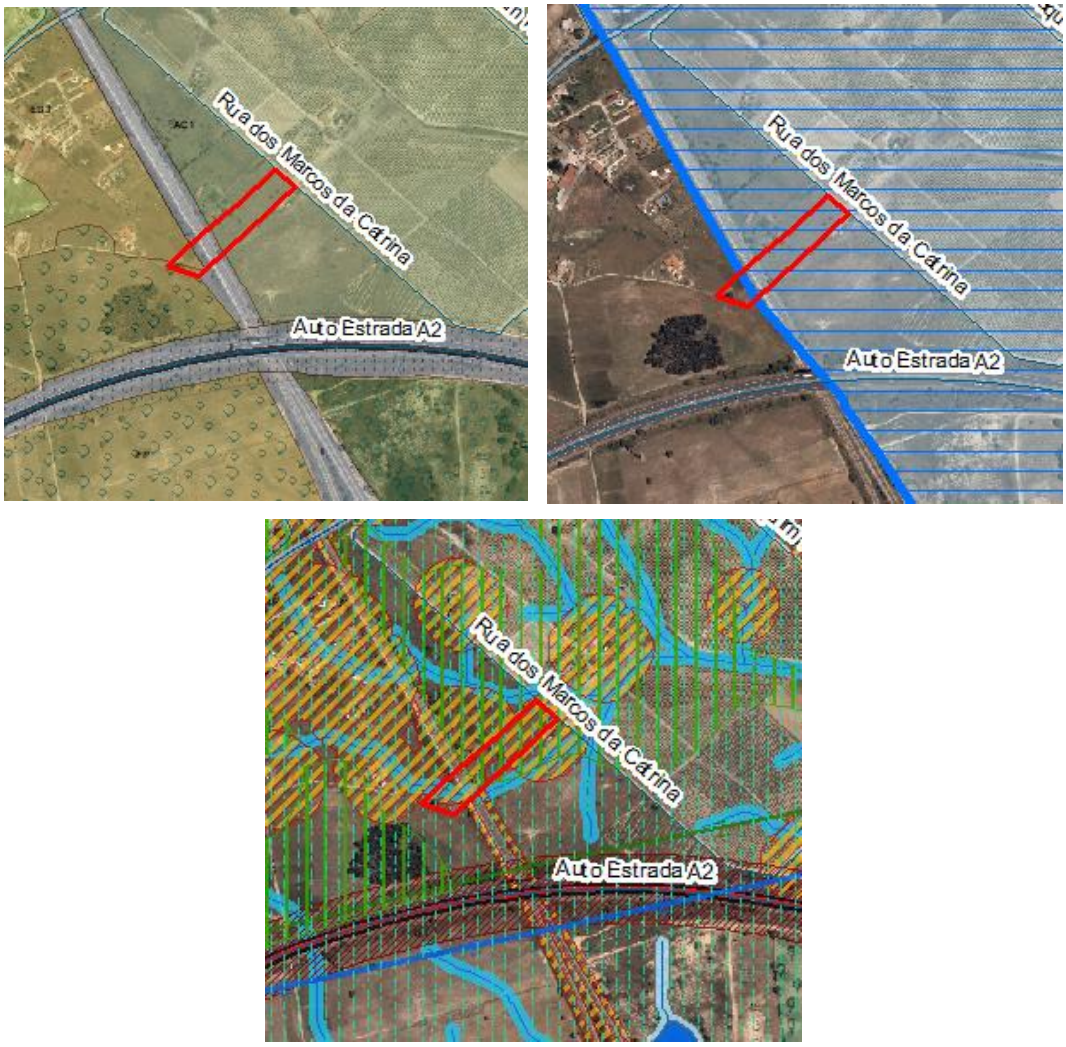
O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial (IGT), nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

O PROF-LVT, aprovado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, definiu que os corredores ecológicos constituem faixas que visam promover ou salvaguardar a conexão entre áreas florestais dispersas ou as diferentes áreas de importância ecológica, favorecendo o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade, com uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas, constituindo ao nível da escala dos PROF uma

orientação macro e tendencial para a região no médio/longo prazo. Neste sentido, os corredores ecológicos, no âmbito dos IGT, designadamente dos PDM, devem ser objeto de tratamento específico e contribuir para a definição da EEM.

Impendem sobre este prédio, as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA), na totalidade do prédio.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico - Leitos e margens de cursos de água, ao longo de uma linha de água a poente.
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), na área a nascente da infraestrutura ferroviária, e Rede de Defesa Da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível, a nascente da referida linha de água
- Infraestruturas - Infraestruturas - Rede Ferroviária - Via Férrea, ao longo do troço da Linha do Sul.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Estrutura Ecológica Municipal) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas, Atividades perigosas)

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise tinha características que o enquadrava em solo rústico, nas diferentes categorias/subcategorias identificadas, as quais não coincidem com os limites cadastrais e têm continuidade nos prédios adjacentes.

Face a inexistência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede pública de abastecimento de água e rede pública de saneamento básico, e às múltiplas condicionantes/servidões supramencionada, o prédio não reúne os requisitos técnicos e legais para ter outra classificação e qualificação, nem outro enquadramento regulamentar.
Em conclusão, a introdução de alterações ao plano para contemplar as solicitações da requerente não se revela adequada, correspondendo a classificação e qualificação do solo (e as respetivas normas regulamentares aplicáveis) à vocação natural do prédio.

7. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

6. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P213	Localização da Pretensão: Município Palmela;
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos:

2. Natureza da Participação:

☒	Classificação E Qualificação do Solo
☒	Regulamento
☐	Proposta da RAN
☐	Proposta da REN
☐	Outras servidões e restrições de utilidade pública
☒	Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

1. Não foi tida em conta a estrutura fundiária existente no concelho de Palmela onde prevalece a existência de prédios rústicos com áreas inferiores à unidade de cultura fixada na Portaria nº. 219/2016, de 19 de agosto (2,5 ha, para regadio e 48 ha para sequeiro), sendo indicado para o solo rústico, nomeadamente para os espaços agrícolas de produção (Espaços Agrícolas de Proteção - artigo 85º do RPDMP), como condição para obras de construção que o prédio tenha uma área igual ou superior a 2, 5 ha acrescendo ainda que será para uso exclusivo do titular da exploração e que este terá, mesmo assim, de apresentar comprovativo emitido pelas entidades competentes. Daí resulta que a construção em solo rústico passará a ser quase nula. Tal coloca num mesmo plano de restrição o PDM e o PNA, ou as áreas EC1 ???? (AC1) cuja definição as coloca em posição ainda mais gravosa para os cidadãos no uso da sua propriedade do que o próprio PNA (Parque Natural da Arrábida);

2. O PDM de 1997, aceitou definir classes de espaço que possibilitaram a radicação de milhares de habitantes (entre os quais muitos agricultores) em zonas que até então eram despovoadas.
Inclusivamente, durante muitos anos, a Câmara fomentou este uso, com oferta (gratuita) de "projetos tipo" de habitação rural de várias tipologias, assim como de armazéns agrícolas, cabines elétricas e vedações, só terminando perante a distorção que provocava no mercado e na liberdade de escolha dos cidadãos. Agora, a proposta de PDMP, a possibilidade de construir habitações, naquelas classes de espaço, implica que as propriedades tenham mais de 4 Ha.

3. A proposta burocrática e onerosa contraria O Simplex Urbanístico, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, composto por um conjunto de 26 medidas que pretendem simplificar, modernizar e inovar os serviços administrativos do Estado.

4. O abandono agrícola, aumentando-se a desertificação, empobrecimento local, os incêndios rurais, consequências das novas limitações impostas em prédios com áreas inferiores à unidade mínima de cultura, não são do ponto de vista agrícola economicamente rentáveis

5. Sendo (?) intenção a promoção da agricultura na área do Concelho, como adiante se verá na maioria do território, então teriam que estar salvaguardadas as condições para tal, nomeadamente para o uso de água (com diversas áreas de regadio determinadas no Concelho), poupando-se a rede pública e os encargos com a mesma (desde o tratamento da água à energia consumida). Mais, facilmente se descortina não ser economicamente viável a (quase) exclusividade de recurso a uma rede pública associada ao regadio.

6. Diminuição drástica dos perímetros urbanos, limitando-se a delimitar o consolidado urbanisticamente, salvo pequenos espaços que ficaram por preencher, retirando vastas áreas de pequena e média expansão para as quais até existem processos de loteamento em desenvolvimento/apreciação ou intenção de os promover. A redução é nítida e insofismável, desproporcional e arbitrária, conforme Anexo I.

7. Generalização da aplicação do sistema de perequação a todas as áreas urbanas. Duvida-se da justiça na distribuição dos proveitos, decorrentes da sua aplicação; nomeadamente na complexidade da aplicação do sistema de perequação.
plano de urbanização da Rua Marques de Pombal em Pinhal Novo ("abandonado" executivo; plano dos Bacelos—de difícil aplicação).

8. Em perequação, cada m2 de terreno apenas dará direito ao proprietário construir 30% dessa área... assim, na realidade a cedência ao município em termos de relação de AC por m2 de terreno é de 70%!!!

9.Casos de terrenos com uma capacidade muito superior em que a cedência pode atingir os 90% no caso de um lote em que seja possível ocupar na totalidade com um edifício com 3 pisos, ou 92,25%no caso de 4 pisos.

10. Desapropriação dissimulada, uma "expropriação" sem indemnização até porque se o próprio não construir (porque não concorda com os termos deste PDM) a Câmara pode mesmo expropriar e compensá-lo pelos, por mero exemplo, 10% a que ora tem direito a construir.

11. É o caso de TODOS os terrenos nos centros urbanos que não tenham sido objecto de loteamento.

12. Que podem reverter para o tal Fundo do município caso os proprietários não queiram avançar com a construção (e receber 10% do que atualmente têm direito).

Sobre a perequação:
13. Determina que por cada m2 de terreno em área urbana o proprietário tem direito a construir 0,3m2 de AC.

14. Depois existem ligeiras nuances com base nos Planos de Pormenor ou outros que podem ser aplicadas para subir ligeiramente aquele valor. Mas o valor que a Camara calculou e que é para ser aplicado até que haja outro (com base nesses planos) é o de 0,3m2 de construção por m2 de terreno.

15. A restante capacidade construtiva, seja ela qual for, reverte para o Município (ou para o tal Fundo).

16. Seja sob a forma de terreno a ceder ou de um valor pecuniário a pagar ao Município de Palmela.

17. intenção de criar novas habitações para os jovens que querem tornar-se independentes dos seus progenitores? Existem muitos fogos devolutos em Portugal, mas em que localizações? Bom, mas criamos muitos fogos na sequência da reconversão das AUGIS - Não será esta situação uma inevitabilidade criada pelos autores do anterior PDM e também da ingénua politica de solos de então? E estas habitações são destinadas aos jovens, face ao custo de construir a sua habitação?

18. Reintrodução de alguns espaços canais destinados à construção de vias estruturantes que tinham sido "abandonados" no anterior PDM e a inclusão de novas vias estruturantes cuja oportunidade é no mínimo duvidosa... provocando a imediata desvalorização dos bens e permitindo numa futura aquisição (nomeadamente por expropriação) a menção a um valor mais baixo do bem, o qual será então a referência para o pagamento necessário: dupla expropriação.

19. Os "espaços canais" (para os quais não há prazo de vigência, ou data para concretização da obra que os mesmos pretenderão "salvaguardar") ora é duplicada a área dos mesmos. Desproporcional e arbitrário
EM- -1997- 23,5 ao eixo de via (espaço canal 47m) ; proposta revisão 46,5m espaço canal 100 m

20. Em termos regulamentares esta revisão aponta no sentido do desmesurado respeito por alegados valores ambientais, ecológicos e climáticos, efetuado tão só numa base teórica importada sem relação com uma cultura latina, mediterrânica secular menosprezando o desenvolvimento económico e social das gentes deste concelho. Palmela, o Concelho em geral e a sede em especial está envelhecido, fruto de outras políticas realizadas e igualmente oportunamente criticadas. Nesta proposta de PDM, nem há espaços para construção de Lares para Idosos, nem espaço para os jovens descendentes do Concelho viverem, trabalharem, manterem os laços. Acaso é razoável a extensão proposta, literalmente "semeada" pela área do Concelho com Espaços Agrícolas de Proteção (artigo 85º do RPDMP), sem coerência ou sustentabilidade? Onde a construção fica condicionada a imóveis com área igual ou superior a 2,5 hectares ou 4 hectares para "uso habitacional do agricultor titular da exploração".. quais os documentos que a CMP exige para se comprovar o estatuto de agricultor...? Poderá este transmitir o imóvel, ou até arrendar a um operário fabril, a um desempregado...? poderão os direitos sucessórios serem colocados em causa se os herdeiros do imóvel não forem agricultores...?

21. Exemplo de tal é o "desenho" dos Espaços Florestais de Conservação (FC) – artigo 86º do RPDMP- nos quais são integrados eucaliptais rodeados de construção e de depósitos de inertes.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

Edificação em solo rústico

O paradigma relativamente à edificação em solo rústico evoluiu, bem como a lei, que impõe hoje a sua proteção como recurso natural escasso e não renovável.
A restrição à edificação em solo rústico é um imperativo legal, reforçado pelos diversos instrumentos de âmbito regional e nacional (PNPOT, PROTLVT) que impõem a sua excecionalidade, ultrapassando por isso o âmbito do PDM.

Redução de Perímetros

Um dos principais objetivos da Revisão do PDMP é o da adequação às regras de classificação e de qualificação dos solos impostas pelo quadro legal em vigor.
Segundo o artigo 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e o artigo 71.º do atual RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), o solo urbano é "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação".

Pretendeu-se, com a nova definição de solo urbano, alterar o paradigma de planeamento vigente – de sobredimensionamento dos perímetros urbanos (quase sempre muito acima das reais necessidades de urbanização e edificação) e promover, em definitivo, um paradigma de preenchimento de vazios urbanos e aproveitamento do existente. O cumprimento desta imposição legal implica necessariamente uma redução dos perímetros urbanos constantes dos planos municipais elaborados à luz do quadro legal anterior.

Compromissos e "intenções"

O PDM não anula quaisquer direitos adquiridos até à sua entrada em vigor, pelo que, conforme se estabelece no artigo regulamento do Plano, não obstante a classificação e qualificação do solo prevista, as operações urbanísticas com título válido poderão concretizar-se nos termos e prazos previstos na lei.

Note-se que o atual PDM entrou em vigor em 1990, pelo que houve a possibilidade concretizar eventuais "intenções" de promover a urbanização/edificação durante cerca de 30 anos, sem que essa concretização nunca tenha ocorrido.

Perequação/FMSAU

- A perequação é exigível em todo o solo urbano (exceto UBD), pois é aí que o PDM estabelece, para terrenos similares, usos diferenciados, com impacto na edificabilidade e consequente valorização fundiária.
- A edificabilidade abstrata (direito do proprietário) não é arbitrária, mas sim resultante de um cálculo matemático: quociente entre o total da edificabilidade admitida e a respetiva área do solo, deduzida (conforme previsto na lei) da edificabilidade que é afeta ao Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística. Nos casos de operações programadas/unidades de execução, não há afetação de edificabilidade ao FMSAU.
- Face à atualização do somatório das áreas integradas nas categorias de solo urbano (3.933ha), e ao somatório da correspondente edificabilidade admitida (2.095ha de ac), a edificabilidade média contabilizada em janeiro de 2025 é de 0,53 m2 de ac/ m2 terreno. O que permite fixar a edificabilidade abstrata em 0,4m2 de ac/ m2 terreno + 150m2, correspondendo a um aumento face à versão do PDM sujeita a discussão pública.
- Esclarece-se que a edificabilidade a afetar ao FMSAU destina-se, rigorosamente, a compensar os proprietários de parcelas localizadas em solo urbano onde o plano prevê uma edificabilidade inferior à edificabilidade padrão. Desde logo as parcelas onde ocorrem os espaços verdes, as escolas, os arruamentos ou outro tipo de equipamentos e infraestruturas urbanas que a todos servem.
- Tal ficará explicito no Regulamento Municipal do FMSAU, a aprovar com a entrada em vigor do PDMP.

Habitação

É sabido que o Plano Diretor Municipal que tem estado em vigor integra perímetros urbanos muito acima das reais necessidades de urbanização e edificação, o que permitiu e até fomentou uma ocupação urbana fragmentada. Tem existido, portanto, uma quantidade excessiva de solo urbano. Não obstante, esses terrenos mantêm-se por urbanizar.

Para resolver a carência habitacional, o caminho não será o de aumentar ainda mais o solo urbano, mas sim o de mobilizar o solo urbano existente, através dos instrumentos disponíveis na lei para tal, nomeadamente as "unidades de execução".

Nesse sentido, o PDMP não apenas classifica como solo urbano as áreas necessárias para tal (considerando projeções demográficas), como também prevê a adoção de instrumentos e mecanismos para que os terrenos afetos à construção o sejam de facto, aumentando assim a oferta habitacional.

Estabelece ainda o regulamento do PDM que, nos espaços qualificados como habitacionais, todas as operações urbanísticas afetam uma parte da edificabilidade a habitação a preço controlado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☒ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P214

Localização da Pretensão: Artigo nº 86 Secção G; Freguesia Poceirão e Marateca

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente não concorda com a classificação e qualificação do seu prédio, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), e solicita a exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN)

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (9350 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA),.
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível, a nascente.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que o prédio em análise, bem como os adjacentes, tinham características de solo rústico, com uma ocupação híbrida rural/urbana. Assim, considerou-se adequada a qualificação como áreas de edificação dispersa.

No que diz respeito à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.
O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes da supracitada Portaria.
A REN do Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuem para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).
Tendo em consideração a importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental as exclusões em solo rústico foram criteriosas e limitadas a situações especificas e excecionais.

Face ao exposto e ponderadas as condições atuais, considera-se que a presente participação pública não possui enquadramento uma vez que o prédio não reúne os requisitos técnicos e legais para ter outra classificação ou qualificação, bem como para ser excluído da REN.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P215

Localização da Pretensão: Artigo nº 333 (3.085 m^2) Secção T e Artigo Urbano n.º 17822 (2.185 m^2); Freguesia Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Plantas de Localização, Cadernetas do Registo Predial, Certidões Permanentes do Registo Predial, Exposições

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Os requerentes não concordam com a classificação e qualificação dos seus prédios, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), nomeadamente porque não podem realizar destaque e edificar uma nova moradia

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios (3.085 m^2 e 2.185 m^2) são classificados e qualificados pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2).

No âmbito do PDM não foram identificas Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

A diminuição dos perímetros urbanos é uma imposição legal definida na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) que a proposta de revisão do PDM não pode deixar de cumprir, assim a classificação de solo como urbano segue o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Face aos resultados do estudo, foi identificado que os prédios em análise, bem como os adjacentes, tinham características que os enquadravam em solo rústico, com uma ocupação mista urbano-rural.

Nas regras gerais das Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos. No que concerne ao destaque, este é admitido em áreas de Edificação Dispersa ED2, servidas por rede pública de abastecimento de água, desde que a parcela destacada tenha área igual ou superior a 1ha e a restante área tenha área igual ou superior a 2,5ha, cumprindo assim a unidade mínima para terrenos de regadio definida para o município de Palmela, em conformidade com a Portaria n.º 19/2019 de 15 de janeiro.

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher as pretensões requeridas, os prédios não reúnem os requisitos técnicos e legais para ter outra classificação ou qualificação. A possibilidade de realizar destaque está prevista em termos regulamentares, sendo condicionada à dimensão das parcelas que resultarem desse procedimento.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P216	Localização da Pretensão: Artigo n.º 183 (7550m^2) Secção I Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclama a perda de direitos e capacidade construtiva e solicita a alteração da classe de espaço proposta de Espaços Agrícolas de Produção para Edificação Dispersa de Tipo 2, considerando a existência de arruamentos s e infraestruturas ou que área mínima do prédio para a categoria AP nas Areias Gordas seja revista para viabilizar edificações nas parcelas agrícolas existentes, considerando que não se incluem na RAN, por não possuir área suficiente segundo o proposto no regulamento para edificar e que a divisão foi consequência de herança/partilhas, não sendo possível agora o seu emparcelamento.
Também refere que no PDM Em Vigor não apresenta solos do Regime RAN nem REN e que na proposta de revisão integra a REN.
Solicita a correção das situações mencionadas uma vez que pretende ter uma exploração agrícola e residir no local.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 7550m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, enquadrando-a na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e Proteção de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes De Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Servidão rodoviária das Estradas Municipais – EM533-1.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo que não identificou esta área (e prédio) como periurbana, tendo em conta a vocação eminentemente agrícola e o facto das infraestruturas serem muito insipientes ou praticamente inexistentes, bem como a afetação à REN, considera-se ser adequado que o prédio se integre em Espaços Agrícola de Produção (AP), permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento rural. Considera-se, por isso, não existir fundamento para a aceitação da alteração da qualificação do solo rústico.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P217	Localização da Pretensão: Artigo n.º185 (7650m²) Secção I Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos:; Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclama a perda de direitos e capacidade construtiva e solicita a alteração da classe de espaço proposta de Espaços Agrícolas de Produção para Edificação Dispersa de Tipo 2, considerando a existência de arruamentos e infraestruturas ou que área mínima do prédio para a categoria AP nas Areias Gordas seja revista para viabilizar edificações nas parcelas agrícolas existentes, considerando que não se incluem na RAN, por não possuir área suficiente segundo o proposto no regulamento para edificar e que a divisão foi consequência de herança/partilhas, não sendo possível agora o seu emparcelamento.
Também refere que no PDM em vigor não apresenta solos do Regime RAN nem REN e que na proposta de revisão integra a REN.
Solicita a correção das situações mencionadas uma vez que pretende ter uma exploração agrícola e residir no local.

4. Antecedentes:

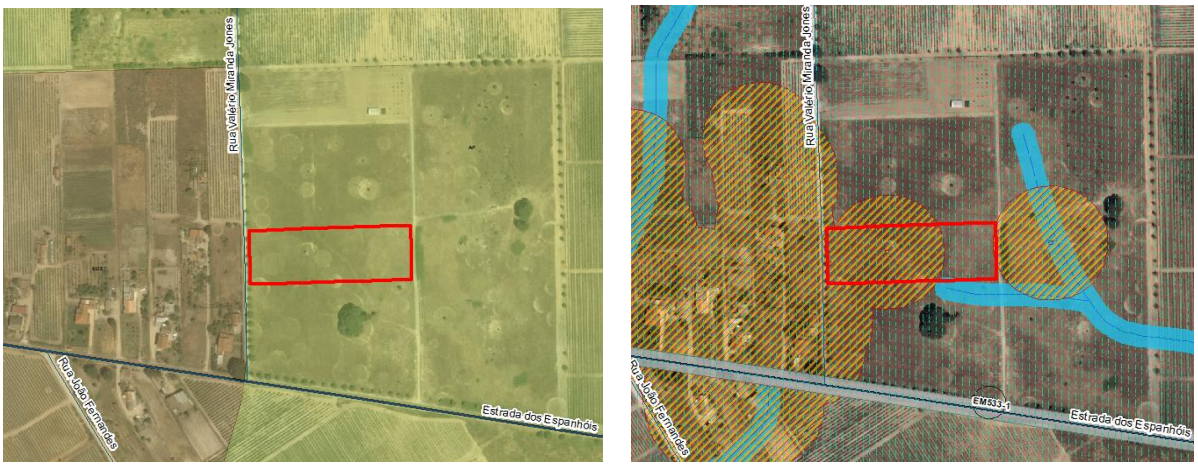
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 7650m²) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, enquadrando-a na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e Proteção de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo que não identificou esta área (e prédio) como periurbana, tendo em conta a vocação eminentemente agrícola e o facto das infraestruturas serem muito insipientes ou praticamente inexistentes, bem como a afetação à REN, considera-se ser adequado que o prédio se integre em Espaços Agrícola de Produção (AP), permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento rural. Considera-se, por isso, não existir fundamento para a aceitação da alteração da qualificação do solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P218

Localização da Pretensão: Artigo nº 81 (27.500 m^2) Secção J; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão do Registo Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.

.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes Recursos Naturais/REN

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas

de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P219

Localização da Pretensão: Artigo n.º 81 (27.500 m²) Secção J; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão do Registo Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes Recursos Naturais/REN

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas

de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P220	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 10636 / Lote23-3 (485,95 m²); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta n.º 1.1. (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos) da revisão do Plano, Planta de Localização, Caderneta Predial, Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente afirma que o ponto 2 do artigo 72.º proposto no regulamento da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP), não tem enquadramento legal e, entra em contradição direta com o princípio básico estabelecido no ponto 1 do mesmo artigo:
1.º) Provoca uma desconformidade no Alvará de Loteamento nº 254/2004, de 12 de janeiro;
2.º) Não cumpre o estipulado nos nº 1 e 4 do artigo 74º e nº 1 do artigo 85º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
3.º) Não cumpre a alínea f) iii) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
4.º) Não incorpora as recomendações e imposições do parecer final do Turismo de Portugal, emitido a 1 de junho de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva;
5.º) Não dá cumprimento às exigências e recomendações emitidas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) no decurso da Comissão Consultiva e no parecer final.

Apresenta duas propostas de solução. Na primeira, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter e uso 100% Turístico. Na segunda, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter do uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O requerente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:
- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254,

pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golf e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se em já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

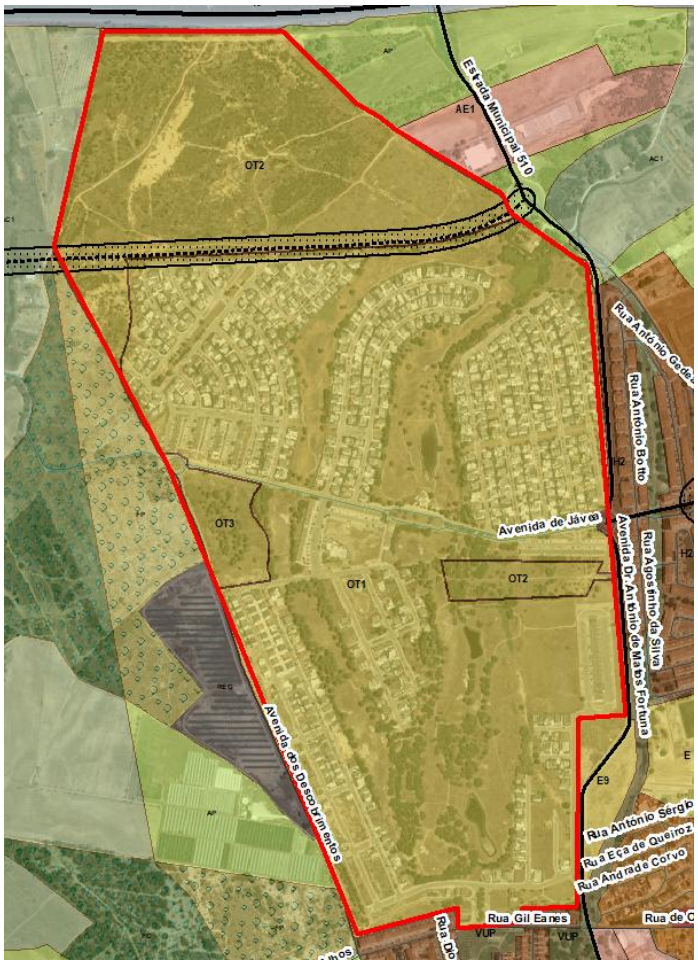
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P221	Localização da Pretensão: Artigo n.º 186 (7650m^2) Secção I Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclama a perda de direitos e capacidade construtiva e solicita a alteração da classe de espaço proposta de Espaços Agrícolas de Produção para Edificação Dispersa de Tipo 2, considerando a existência de arruamentos e infraestruturas ou que área mínima do prédio para a categoria AP nas Areias Gordas seja revista para viabilizar edificações nas parcelas agrícolas existentes, considerando que não se incluem na RAN, por não possuir área suficiente segundo o proposto no regulamento para edificar e que a divisão foi consequência de herança/partilhas, não sendo possível agora o seu emparcelamento.
Também refere que no PDM em vigor não apresenta solos do Regime RAN nem REN e que na proposta de revisão integra a REN.
Solicita a correção das situações mencionadas uma vez que pretende ter uma exploração agrícola e residir no local.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 7650m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, enquadrando-se na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/ Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e Proteção de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo que não identificou esta área (e prédio) como periurbana, tendo em conta a vocação eminentemente agrícola e o facto das infraestruturas serem muito insipientes ou praticamente inexistentes, bem como a afetação à REN, considera-se ser adequado que o prédio se integre em Espaços Agrícola de Produção (AP), permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento rural. Considera-se, por isso, não existir fundamento para a aceitação da alteração da qualificação do solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P222	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 10015 / Lote 28-2 (494,5 m^2); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta n.º 1.1. (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos) da revisão do Plano, Planta de Localização, Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Certidão Permanente do Registo Comercial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Afirma que o ponto 2 do artigo 72.º proposto no regulamento da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP), não tem enquadramento legal e, entra em contradição direta com o princípio básico estabelecido no ponto 1 do mesmo artigo:
1.º) Provoca uma desconformidade no Alvará de Loteamento nº 254/2004, de 12 de janeiro;
2.º) Não cumpre o estipulado nos nº 1 e 4 do artigo 74º e nº 1 do artigo 85º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
3.º) Não cumpre a alínea f) iii) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
4.º) Não incorpora as recomendações e imposições do parecer final do Turismo de Portugal, emitido a 1 de junho de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva;
5.º) Não dá cumprimento às exigências e recomendações emitidas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) no decurso da Comissão Consultiva e no parecer final.

Apresenta duas propostas de solução. Na primeira, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter e uso 100% Turístico. Na segunda, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter do uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O exponente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:
- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254,

pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golf e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se em já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

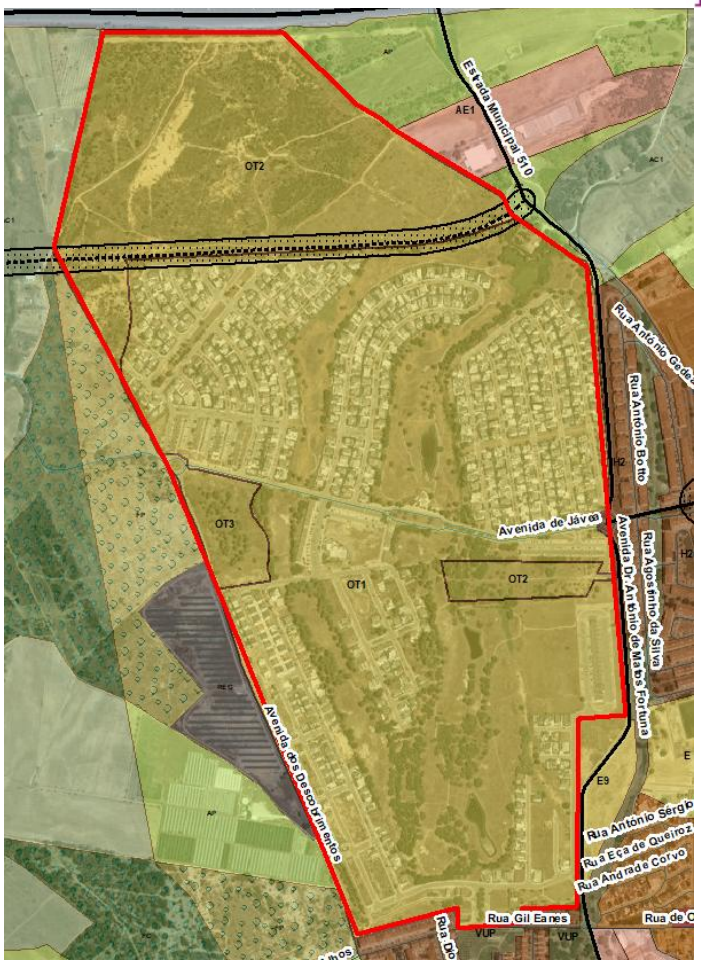
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P223	Localização da Pretensão: Matriz urbana n º 10486 (60 500 m^2), Artigos nº74 e 105 (79 655,6 m^2) Secção Z Portal Branco- Aires; Freguesia Palmela:
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidões Permanentes do Registo Predial, Requerimento Participação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente, na qualidade de credora hipotecária, de dois prédios localizados em Portal Branco, Aires, apresenta a sua participação nos seguintes termos:

- Considera não existir fundamento para a oneração dos particulares com direitos sobre os terrenos identificados na participação, como seja a qualificação de uma área tão grande como "espaços verdes de uso público" (VUP), reduzindo muito significativamente a edificabilidade dos Imóveis, considerando que a principal finalidade da qualificação de "solo urbano" é a edificação;
- Propõe que seja garantida uma opção de planeamento mais equilibrada, mais equitativa, visando a acomodação de mais edificabilidade nos Imóveis em solo urbano em relação à área de desafogo;
- Considera que no atual contexto de escassez de habitação, e tendo em vista que é precisamente em solo urbano – e numa área com a configuração e o potencial destes Imóveis – que a mesma pode ser concretizada, atendendo ao potencial de procura associado e que a redução acentuada da edificabilidade dos Imóveis constitui uma perda de oportunidade de responder às necessidades habitacionais, o que não se coaduna com as pretensões subjacentes ao PDM.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -: PIP

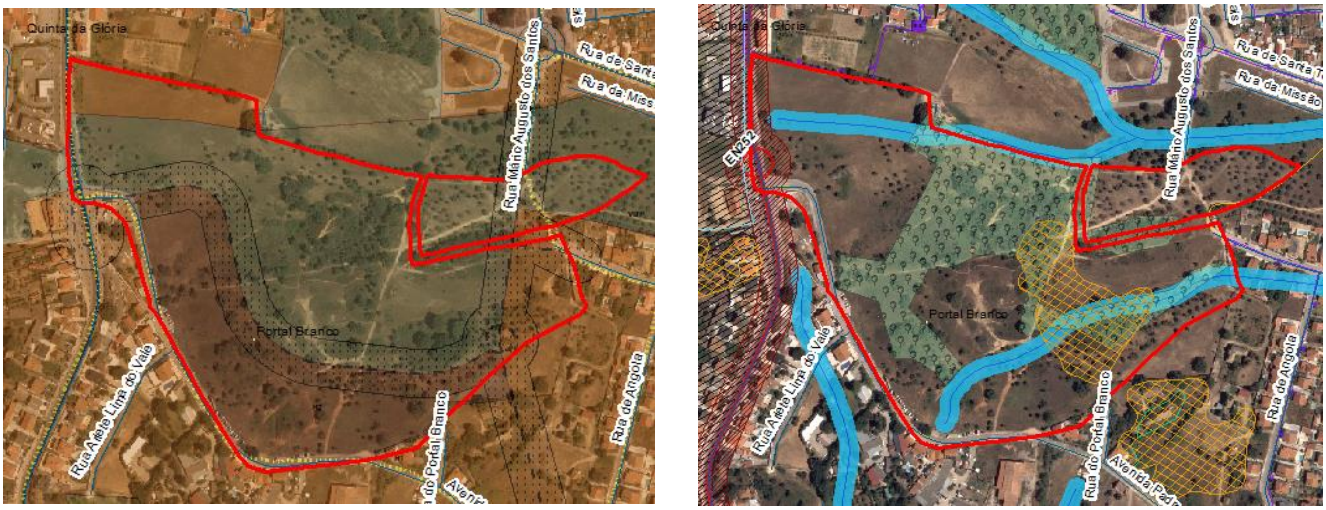
5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios são classificados e qualificados pelo plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Verdes Urbanos/Espaços Verdes de Uso Público (VUP) e subcategorias de Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1) e Espaços Habitacionais de Tipo 2 (H2).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia de Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS),
- Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamento de Sobreiros;
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi emitido Parecer Favorável à exclusão da REN, na tipologia AEREHS (proposta E44).

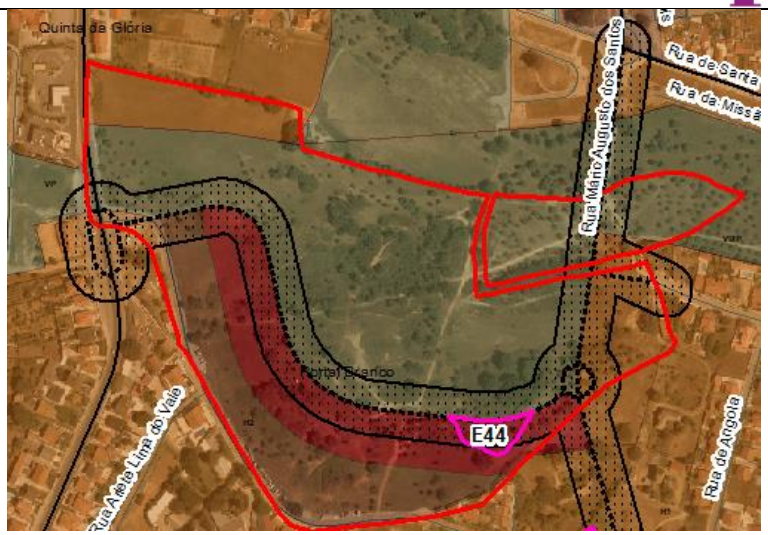


Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Estrutura Ecológica Municipal- Áreas Vitais)

O fundamento para a classificação da área em causa como “espaços verdes de uso público” (VUP) é a presença de uma “área vital” a salvaguardar, pertencente à Estrutura Ecológica Metropolitana prevista no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-LVT), ao qual o PDM tem obrigação de obedecer. Esta delimitação alargada de VUP, dada a sua relevância regional, foi devidamente concertada com a CCDR (garantindo o cumprimento do PROT-LVT), não podendo ser alterada unilateralmente pela CMP em sede de discussão pública.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão-E44) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumprindo a lei, o PDM estabelece um conjunto de mecanismos perequativos que visam anular/minimizar as desigualdades que ele mesmo introduz, ao tratar de forma diferente, terrenos que à partida têm as mesmas características. Como tal, o plano prevê uma edificabilidade abstrata padrão em solo urbano, igual para todos, independentemente da qualificação do solo de cada parcela e da edificabilidade estabelecida para cada local. O que significa que os proprietários de prédios onde se preveem equipamentos, infraestruturas e espaços verdes públicos de âmbito de geral (como é o caso), terão direito à edificabilidade abstrata padrão, sendo compensados nos termos previstos no regulamento do PDM.

A redução de perímetros urbanos é um imperativo legal, que a revisão do PDMP não pode deixar de cumprir.
As edificabilidades propostas têm por base as morfologias e densidades a promover em cada zona e uma análise quantitativa sobre a dinâmica demográfica expectável.

Não está por isso em causa a prossecução dos objetivos do PDM em matéria de oferta de habitação. Desde logo porque as áreas afetas a nova construção são ainda de grande dimensão, bem superiores às que se perspetivam com necessárias. E também porque o PDM prevê a adoção de instrumentos e mecanismos para que os terrenos afetos à construção o sejam de facto, aumentando assim a oferta habitacional.

Considerando a relevância e a dimensão alargada do espaço verde de uso público proposto na zona de Portal Branco, importa que a urbanização a concretizar nos terrenos que lhe são adjacentes, cumpra dois principais objetivos:

- A criação de uma nova frente edificada, qualificada e dotada de funções centrais (restauração, comércio, serviços, etc.) ao nível do piso térreo, diretamente confrontante com o parque verde, promovendo desse modo a sua a animação e vivência.
- Que se estabeleça uma articulação entre o espaço verde público e a envolvente urbanizada preexistente, em particular ao nível do espaço público.

Atendendo a estes dois importantes objetivos e ao conteúdo da participação recebida em sede de discussão pública, o terreno em causa passa a integrar-se parcialmente na categoria de Espaço Central – Centralidade Local EC2. O que significa que a intervenção a desenvolver deverá ser concebida globalmente pelo promotor, de modo a garantir "frentes edificadas onde deverão localizar-se atividades centrais no piso térreo, diretamente confrontantes e com o seu principal

acesso a partir de praça, largo ou espaço verde público, existente ou a criar". Neste quadro, conforme previsto no regulamento do PDM, a edificabilidade a prever será aquela que, através de estudo urbanístico, comprovadamente valorize a envolvente em que a operação se insere, neste caso a presença do grande parque verde e as morfo-tipologias preexistentes. Ainda neste âmbito, o Programa de Execução e Plano de Financiamento passará a incluir uma nova ação Estratégica, denominada 3.3.2. *Criação de Parque Verde Urbano em Aires/Portal Branco*.

Em resumo, face ao exposto, ponderou-se parcialmente favorável às alterações solicitadas pelo requerente em sede da presente participação pública, tendo este enquadramento obtido Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), à proposta de exclusão E44[1], considerando a fundamentação apresentada pela CMP.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano - Espaços Habitacionais de Tipo 2 (H2) para Centralidade Local (EC2).
Planta de Condicionantes nº2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E
Programa de Execução e Plano de Financiamento	Acção Estratégica "Criação de Parque Verde Urbano em Aires/Portal Branco."

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P224

Localização da Pretensão: Artigo n.º 81 (27.500 m²) Secção J; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Certidão do Registo Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes Recursos Naturais/REN

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em

prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P225	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 10999 (1.645 m²), Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 09/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Alvará de Utilização; Aditamento ao Alvará de Construção; Participação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita uma alteração da classificação e qualificação do solo para enquadrar a atividade económica (Queijaria), atualmente em funcionamento

4. Antecedentes:

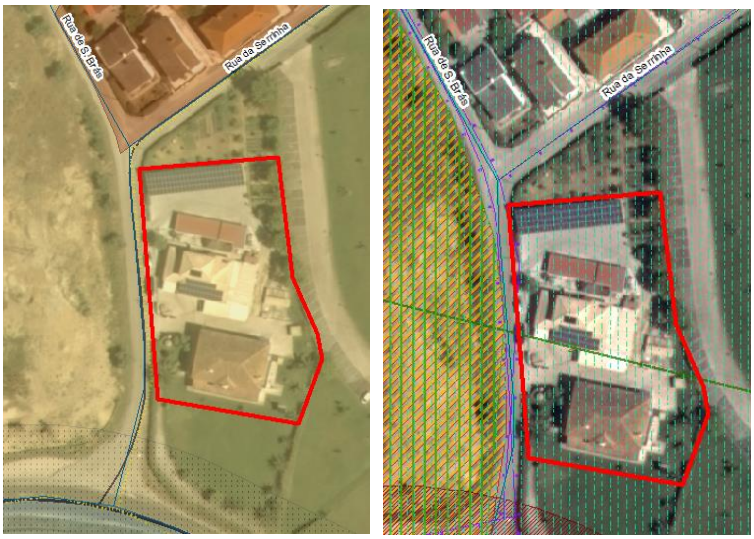
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo I-9/96

5. Ponderação / Análise Técnica:

Na proposta de plano submetida a discussão pública o prédio é classificado e qualificado como solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3).

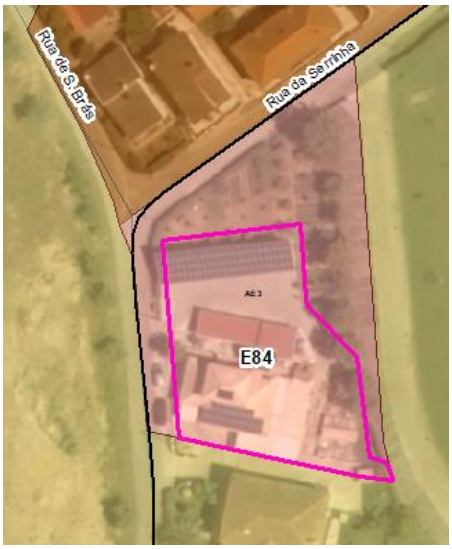
Impende sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Infraestruturas - Rede Elétrica - Alta Tensão e Rede Rodoviária - Rede Rodoviária Nacional e Regional, Estradas e Caminhos Municipais, no limite sul do prédio, ao longo da Estrada Nacional n.º 379 (EN379).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

Considerando a esta queijaria artesanal representa a manutenção de uma arte e tradição no fabrico do Queijo de Azeitão com certificação de Denominação de Origem Controlada (DOC); que num quadro de encerramento de várias queijarias e produtores de leite na região e de enfraquecimento das pequenas/médias empresas locais, pondo em risco a manutenção de uma atividade tradicional e identitárias da região; que a atividade em laboração tem procurado enquadrar-se urbanisticamente, laborando nos últimos 8 anos com licença provisória e necessitando de enquadramento ao nível do Plano Diretor Municipal (PDM); que o prédio se encontra dotado de infraestruturas urbanas (rede de abastecimento público de água e rede de saneamento básico); que se trata de uma empresa existente e a classificação do PDM em vigor não permite o seu enquadramento atual; promoveu-se a reclassificação parcial do prédio, abrangendo apenas as áreas necessárias para a legalização da atividade económica, de solo rústico, na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3), para solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas/Espaços de Atividades Pontualizadas (AE3).



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Atendendo à incidência de áreas incluídas na delimitação da REN, foi proposta a exclusão E84[1], a qual mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), considerando a fundamentação apresentada pela CMP.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Subcategoria de solo rústico(Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3) para categoria/subcategoria de solo urbano (Espaços de Atividades Económicas/Espaços de Atividades Pontualizadas)
Planta de Condicionantes nº2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P226	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 10949 / Lote A9 (1667,58 m²); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta n.º 1.1. (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos) da revisão do Plano, Planta de Localização, Caderneta Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Afirma que o ponto 2 do artigo 72.º proposto no regulamento da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP), não tem enquadramento legal e, entra em contradição direta com o princípio básico estabelecido no ponto 1 do mesmo artigo:
1.º) Provoca uma desconformidade no Alvará de Loteamento nº 254/2004, de 12 de janeiro;
2.º) Não cumpre o estipulado nos nº 1 e 4 do artigo 74º e nº 1 do artigo 85º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
3.º) Não cumpre a alínea f) iii) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
4.º) Não incorpora as recomendações e imposições do parecer final do Turismo de Portugal, emitido a 1 de junho de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva;
5.º) Não dá cumprimento às exigências e recomendações emitidas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) no decurso da Comissão Consultiva e no parecer final.

Apresenta duas propostas de solução. Na primeira, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter e uso 100% Turístico. Na segunda, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter do uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O exponente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:
- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254,

pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golf e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se em já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

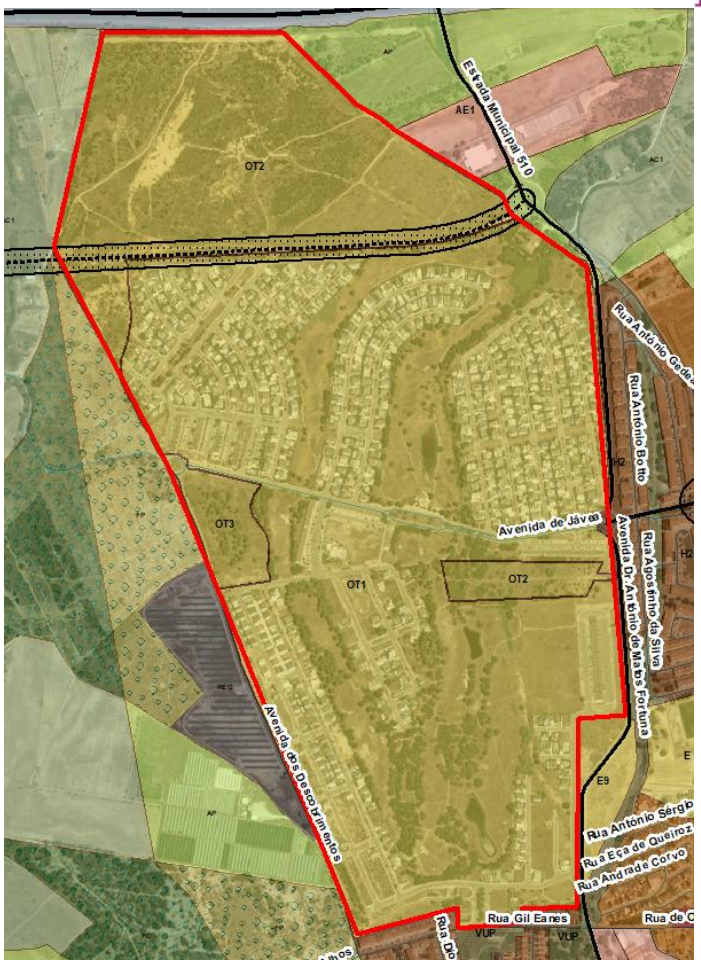
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P227

Localização da Pretensão: Artigo nº 42 (7 170 m²), Secção AE; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Participação

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita uma classificação e qualificação do solo que lhe permita obter uma capacidade edificatória semelhante à dada pelo Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, afirmando que o seu prédio confina com um arruamento asfaltado e infraestruturado e com uma área inserida na classe de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1). Concomitantemente, pede a exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

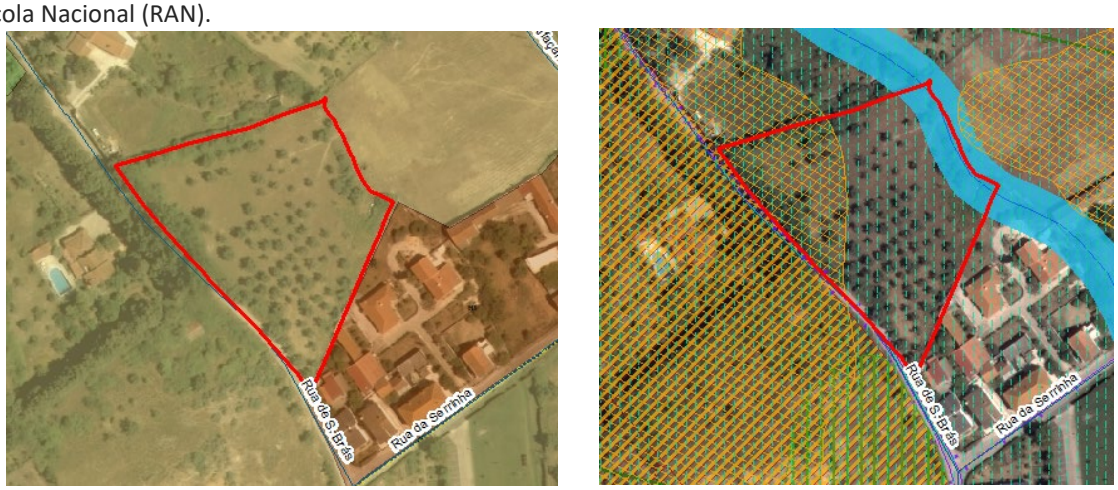
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), na totalidade do prédio e Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS), numa área a poente;
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico associado a uma linha de água no limite poente do prédio.
-

De salientar que, ao contrário do referido pelo requerente em sede da presente participação, o prédio não é abrangido pela Reserva Agrícola Nacional (RAN).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Em Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. É admitida a edificação em prédio com área igual ou superior a 1ha, em prédio servido por rede pública de abastecimento de água, sendo que este cumpre com o segundo requisito (rede pública de abastecimento de água), mas não com o primeiro (tendo apenas uma área de 7.170 m^2). Em qualquer caso, a edificabilidade não poderia, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/m (metro linear) da via a que se reporta e, nas áreas integradas na REN (que é o caso deste prédio), não poderia ainda ultrapassar a resultante da normativa constante na portaria em vigor que regulamenta os usos e ações compatíveis.

Desta forma, apenas por via de emparcelamento deste prédio com um ou mais prédios contíguos seria possível a edificação nos termos regulamentares e legais da REN acima mencionados.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. Neste diploma, as AEREHS configuram uma tipologia enquadrada nas áreas de prevenção de riscos naturais, onde se define que *"as áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo são as áreas que, devido às suas características de solo e de declive, estão sujeitas à perda excessiva de solo por ação do escoamento superficial"* (n.º 1 da alínea b) da Secção III do Anexo I do referido diploma), e em que os usos e as ações admitidos não devem colocar em causa a conservação do recurso solo; a manutenção do equilíbrio dos processos morfogenéticos e pedogenéticos; a regulação do ciclo hidrológico através da promoção da infiltração em detrimento do escoamento superficial; e a redução da perda de solo, diminuindo a colmatação dos solos a jusante e o assoreamento das massas de água (n.º 3, *idem*).

Face ao exposto, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados a atividades rurais, conforme proposto em sede de Regulamento, e cujos usos e ações sejam compatíveis com as AEREHS.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P228

Localização da Pretensão: Artigo nº 218 (1,2ha) Secção U; Freguesia Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende manter a capacidade edificatória dada pelo Plano Diretor Municipal em vigor, de forma a construir habitação para os descendentes.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo n.º E-512/96 (com licença de utilização n.º 87/99)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (1,2ha) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategorias Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN) - Áreas Para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico Terrestre, na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- Recursos Naturais - Recursos Hídricos - Domínio Hídrico, associado a uma linha de água no limite poente do prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) admitem edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, o que não é o caso do prédio em análise (tem apenas 1,2ha), sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN.

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em análise, não se encontrando o prédio dotado de infraestruturas urbanas.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Considera-se, portanto não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão apresentada; devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Deverá também atender-se à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural, estando os prédios imediatamente adjacentes (a norte, sul, nascente e poente) igualmente classificados como solo rústico na subcategoria de Espaços Agrícolas de Produção (AP).

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P229

Localização da Pretensão; Freguesia: Pinhal Novo

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Cópia de Cartão Cidadão

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

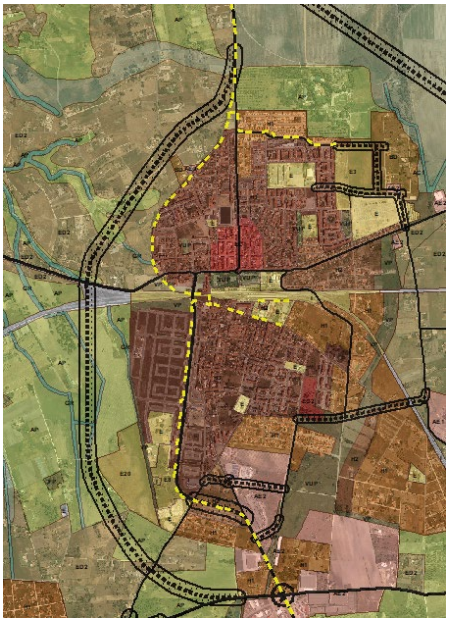
A requerente manifesta reservas e preocupações acerca do traçado da circular alternativa poente ao Pinhal Novo, propondo que se delimite um traçado alternativo, fazendo uso dos aceiros existentes.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

A circular alternativa poente à EN252, em Pinhal Novo, tem o seu início no cruzamento entre a Estrada do Montinhoso, a Rua do Vale do Alecrim e a Estrada Nacional n.º 252 (EN252), segue uma orientação para poente até ao cruzamento entre a Rua dos Martins e o Caminho Municipal n.º 1029 (CM1029), a partir dai segue uma orientação para noroeste até sensivelmente ao Espaço de Equipamentos (E20) para as futuras instalações do Clube Desportivo Pinhalnovense, seguindo uma orientação para norte até à infraestrutura ferroviária, que implicará a construção de um novo viaduto. Já a norte da linha ferroviária segue uma orientação nordeste, tendo o seu término, sensivelmente, na transição entre a Avenida Alexandre Herculano e a EN252.



Proposta de alteração da Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)

Trata-se de uma via determinante para melhorar a circulação no perímetro urbano do Pinhal Novo e evitar que o tráfego de veículos pesados percorra o interior do aglomerado.

No âmbito do Programa de Execução e Plano de Financiamento da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), esta ação surge identificada como RV3 - Circular alternativa poente à EN252 no Pinhal Novo. A estimativa de custo total situa-se em 4.916.800 €, sendo 1.229.200 € assumidos pela Câmara Municipal de Palmela e os restantes 3.687.600 € deverão ser suportados pelas Infraestruturas de Portugal, IP. Em termos de prioridade surge no nível II, devendo concretizar-se a meio do período expetável de vigência do PDM.

O traçado agora proposto, com ligeiras alterações na área assinalada como E20 (futuras instalações do Clube Desportivo Pinhalnovense), não deverá ser entendido como final, sujeito a eventuais correções pontuais na fase de projeto, mas sempre nos limites do espaço-canal agora delimitado. As eventuais expropriações por utilidade pública, para a concretização da via proposta, seguirão os procedimentos e trâmites da legislação vigente.

Em conclusão, somos de recusar a proposta da requerente, tanto pelo interesse societal que as melhorias introduzidas pela via proposta trarão, em termos de comunicações e mobilidade, à população residente na Vila do Pinhal Novo e territórios circundantes, como pelo facto de o traçado final apenas poder ser delimitado na fase de projeto.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P230	Localização da Pretensão: Artigo n.º 218 (1,2ha) Secção U; Freguesia Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende manter a capacidade edificatória dada pelo Plano Diretor Municipal em vigor, de forma a construir habitação para os descendentes.

4. Antecedentes:

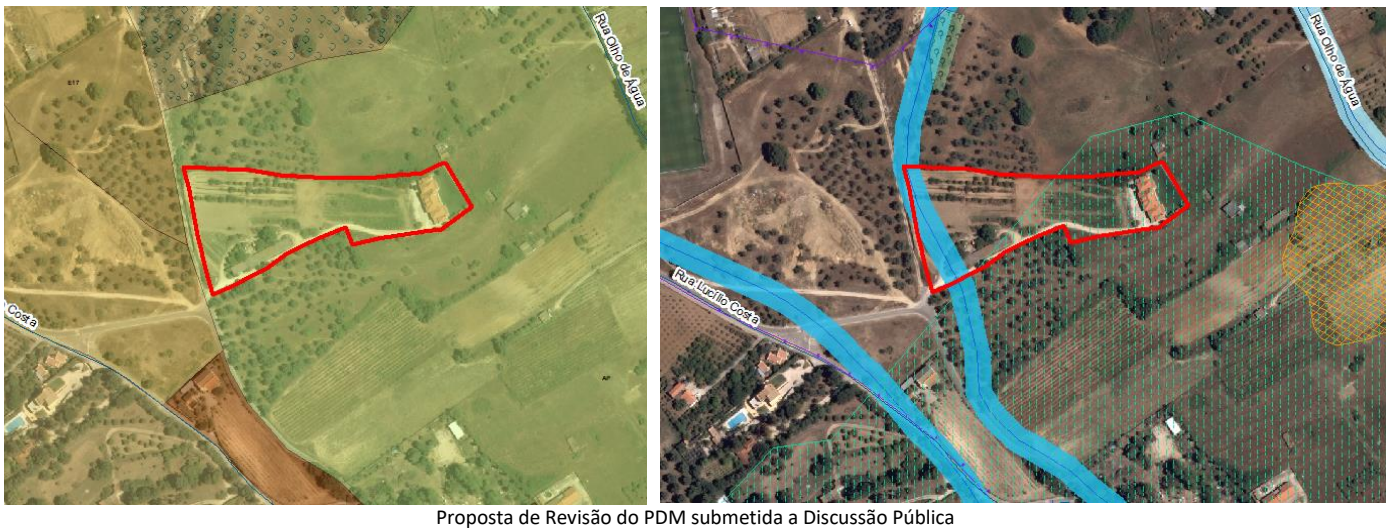
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo n.º E-512/96 (com licença de utilização n.º 87/99)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (1,2ha) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategorias Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), na parte nascente do prédio.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico, associado a uma linha de água no limite poente do prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) admitem edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, o que não é o caso do prédio em análise (tem apenas 1,2ha), sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN.

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em análise, não se encontrando o prédio dotado de infraestruturas urbanas.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Considera-se, portanto não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão apresentada; devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Deverá também atender-se à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural, estando os prédios imediatamente adjacentes (a norte, sul, nascente e poente) igualmente classificados como solo rústico na subcategoria de Espaços Agrícolas de Produção (AP).

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P231	Localização da Pretensão: Palmela Village (vários lotes não edificados, 44 town houses e 2 terrenos rústicos); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Exposição (inclui Relatório de Fundamentação, Plantas)

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano: Delimitação de Unidade de Execução

3. Resumo / Exposição da Participação:

O objeto da presente Participação prende-se com a proposta de classificação e qualificação do solo apresentada pelo Município de Palmela, para a área correspondente ao Palmela Village, classificado como "Espaços Urbanos de Uso Especial" e qualificado como "Espaços Turísticos (OT)", onde a ocupação é dominantemente habitacional.

Sucede que a definição do uso dominante destes espaços como "habitacional" é apenas referido no âmbito da norma relativa ao regime de uso do solo (cfr. artigo 72.º da proposta de PDM), inexistindo consequência nesta determinação, através da definição de um regime que esclareça que é uma opção municipal a alteração do uso de uma larga maioria dos lotes existentes para "habitacional". A consequência desta determinação reveste extrema importância, na medida em que deverá consistir na operacionalização material da estratégia de recuperação deste passivo urbanístico.

A Requerente considera que a concretização desta pretensão pode ser assegurada, em termos essenciais, através da delimitação de uma unidade de execução que venha abranger o Palmela Village, e da definição de um sistema de execução tendente à respetiva implementação obrigatória.

Neste contexto, será, igualmente, necessário em sede de regulamento do novo PDM prever (i) um sistema de execução de imposição administrativa nos termos do disposto no artigo 151.º do RJIGT; e (ii) a alteração de licença de loteamento, por iniciativa da Câmara Municipal de Palmela, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 48.º do RJUE.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

A participação invoca, em síntese, que o regulamento do PDM deverá prever:

a) A delimitação de unidade de execução e seus termos essenciais;
b) A decisão pelo sistema de imposição administrativa na referida unidade de execução;
c) E a previsão do recurso ao artigo 48º RJUE para alteração, de iniciativa municipal, da operação de loteamento.

Cumpre dizer o seguinte:

1. O Palmela Village é um empreendimento turístico, instalado através da operação de loteamento titulada pelo alvará n.º 254, que previu o uso exclusivamente turístico, ao abrigo do Artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor, atualmente desclassificado por decisão do Turismo de Portugal de 26 de junho de 2024.
   O referido alvará de loteamento n.º 254 mantém-se plenamente válido e eficaz, sem prejuízo da decisão de desclassificação do empreendimento turístico.

2. Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:
   - A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará nº 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;

- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254, pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outro o uso turístico e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golfe e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento n.º 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente da área titulada pelo alvará.

Para estas áreas encontra-se já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à **OT1**, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM.

De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.
Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo nº. 4**,** que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no n.º 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.

3. Do exposto resulta que o Município não irá refletir a vossa proposta.

Assim, no que concerne à proposta de delimitação de unidade de execução, considera-se que:

- O Plano Diretor Municipal é "*o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal*" (Art.º 95.º, n.º1 do RJIGT), não sendo seu escopo nem virtualidade a definição de opções concretas, mas tão somente o instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais (Art.º 95.º, n.º2 do RJIGT), prevendo o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município e seu modelo de organização territorial (Art.º 96º, n.º1 do RJIGT);
- O Plano Diretor Municipal inclui orientações para a sua execução (Art.º 146.º, n.º 4 do RJIGT), podendo vir a ser executado através de unidades de execução ou não (Art.º 147.º do RJIGT);
- Como acima se referiu, existe instrumento urbanístico em vigor – alvará de loteamento nº 254 –, por via do qual foi possível instalar o empreendimento turístico Palmela Village, e cuja construção está praticamente concluída, faltando por preencher apenas zonas pontuais;
- Este alvará de loteamento estabelece que as áreas são totalmente privadas, inexistindo, com exceção de uma área referente a um furo, cedências;
- Inexiste qualquer obstáculo legal que interfira com a validade e produção de efeitos do alvará de loteamento nº 254, que, como se referiu, é integralmente de propriedade privada.
- O facto de os proprietários não conseguirem alcançar consenso sobre, nomeadamente, o futuro do empreendimento turístico desclassificado ou a forma de gestão das suas partes comuns não permite ao Município intervir sobre aquele local e nele impor decisões;
- O projeto urbanístico está praticamente concluído, e na sua generalidade, encontra-se consolidado, pelo que não está em causa a delimitação de área para a realização de uma posterior operação urbanística;
- O projeto urbano correspondente ao alvará de loteamento nº 254 está delimitado, aprovado, executado e a produzir os seus efeitos, pelo que não existe margem para qualquer delimitação de unidade de execução, pois que, como o nome indica, se destina a ser uma área territorial em que se pretende levar a cabo uma ação, e não a definir ou a redefinir um projeto urbanístico, e menos ainda uma forma de o Município tomar decisões sobre propriedade privada, impondo-as aos seus titulares.
- O PDM indicará apenas as opções estratégicas, que posteriormente serão concretizadas, com a amplitude e meios legais que são permitidos, e em respeito por tais opções estratégicas.

Considerando-se não ser de prever no PDM, nem de delimitar, uma unidade de execução para o Palmela Village, consequentemente não se adotará qualquer sistema, nomeadamente o da imposição administrativa.

A este título deverá ainda ser dada nota que o sistema da imposição administrativa deverá apenas ter lugar nas situações em que tais intervenções assumam uma prioridade absoluta. Ora, como se referiu, o alvará de loteamento está em vigor, pleno e eficaz, é integralmente de propriedade privada, tendo sido o empreendimento turístico sobre ele instalado que, atualmente, se encontra desclassificado.

Perante tal desclassificação, poderiam os proprietários promover a sua reclassificação, ou, e porque se afigura que tal poderá não ser possível, prever o Município – como está a fazer – uma adequação dos usos possíveis naquela zona do território.

O que o Município não pode é substituir-se à vontade e à iniciativa dos proprietários, os quais deverão ser quem, dentro dos limites da lei, deverão procurar soluções legais.

Por fim, e no que se reporta à previsão do Art.º 48.º do RJUE para alteração, por iniciativa municipal, da operação de loteamento:

A opção do Município, assumida já após o decurso do período de discussão pública, foi no sentido de se prever, expressamente, o que decorre de regimes legais: que o alvará de loteamento n.º 254 pode ser alterado tanto por iniciativa dos proprietários, como por ação municipal; entendendo-se não ser o Plano Diretor Municipal, enquanto instrumento estratégico, o local de tomada de opção sobre a forma exata como tal alteração ao alvará poderá, em concreto, vir a ocorrer.

A este título cumpre ainda acrescentar que, mesmo que a opção venha, por decisão dos órgãos competentes, a recair na aplicação do Art.º 48.º do RJUE, tal normativo legal não estabelece a necessidade da sua previsão expressa no Plano para que possa vir a ser aplicado, tendo, contudo, já ficado previsto na norma a possibilidade de tal alteração vir a suceder por iniciativa do Município.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P232	Localização da Pretensão: Artigo n.º 57 Secção J; Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende uma requalificação do prédio, para Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 1 (ED1) ou outra subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa. Solicita ainda exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Processo n.º E-3923/2024- pedido de informação prévio (PIP) desfavorável

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio foi alvo de um processo (E-3923/2024), referente a um PIP, para construção de uma moradia unifamiliar, com parecer desfavorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) devido à Reserva Agrícola Nacional (RAN), carecendo de parecer prévio da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo.

O prédio (14.560 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, nas subcategorias de Espaços Agrícolas de Conservação (AC1), em grande parte do prédio, e Espaços Agrícolas de Produção, na faixa sul.

Ainda em termos de Ordenamento, é abrangido na sua quase totalidade, pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Áreas Vitais/Corredores Secundários, correspondendo à materialização, à escala municipal/local, dos valores identificados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). O PROT-AML, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, criou uma Rede Ecológica Metropolitana (REM) fundamental para o equilíbrio ecológico, para a salvaguarda do ciclo hidrológico, para a promoção da qualidade do ar e para o conforto bioclimático, garantindo áreas de desafogo e a valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, bem como acautelando áreas de quebra do contínuo urbano em zonas muito massificadas essenciais à qualidade da vida urbana. A REM é composta por áreas e corredores primários, áreas e corredores secundários e áreas e ligações vitais, necessários para garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na referida Rede. Deste modo, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os Planos Diretores Municipais (PDM), devem afetar as áreas e corredores ou ligações vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e, como tal, devem ser integrados na EEM.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM);
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico – associado a duas linhas de água;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Reserva Agrícola Nacional (RAN);

- Infraestruturas - Drenagem de Águas Residuais - Coletor de Águas Residuais (Rua de São Brás);
- Infraestruturas - Rede Elétrica - Alta Tensão



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Estrutura Ecológica Municipal) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As regras do Espaços Agrícolas de Conservação (AC1) admitem obras de construção apenas em prédios com área igual ou superior a 10 ha, o que não é o caso do prédio em análise (tem apenas 14.560 m^2), sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN, e caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, essa situação terá de ser comprovada pela entidade competente.

As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) admitem edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, o que não é o caso do prédio em análise (tem apenas 14.560 m^2), sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN.

Face às pretensões do requerente, pelas Condicionantes/SRUP identificadas, pela sua importância em termos da REM (e materialização na EEM), considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher as pretensões requeridas; tanto no que concerne à qualificação do solo (de AC1 e AP para ED1), como à exclusão dos regimes da REN e da RAN; devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P233

Localização da Pretensão: Samouco; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente faz uma proposta de alteração do traçado proposto para a via alternativa à Rua de São Julião, referindo vantagens financeiras, processuais e ambientais, para o Município, e patrimoniais para os proprietários dos prédios abrangidos. A proposta de novo traçado propõe a requalificação/reperfilamento da atual Rua do Samouco.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

A proposta considerada pelo plano para uma ligação entre a EN379 (numa localização onde se encontra implantado o empreendimento comercial, Lidl & Companhia, atualmente com projeto para reestruturação das instalações e reconfiguração de acessos rodoviários, com solução já concertada com a Infraestruturas de Portugal, IP) e a rotunda do nó de Palmela da autoestrada A2, tem como principal objetivo a criação de uma ligação alternativa o mais direta possível, para desafogo da estrada nacional e desvio do trafego de atravessamento do aglomerado urbano de Palmela num troço da EN379 e da EN252 que se apresenta já muito congestionado devido a um aumento crescente da instalação de atividades e funções urbanas que se tem vindo a consolidar, nomeadamente de diversas unidades comerciais implantadas e apoiadas nesse mesmo troço da EN 379.

A Rua de São Julião tem, de alguma forma, servido de alternativa a esse trafego de atravessamento, ainda que num troço mais curto que aquele que agora se propõe, sendo que (a Rua de S. Julião) não apresenta nem um traçado, nem um perfil adequado a essa função, existindo registos de diversos acidentes rodoviários ao longo de anos, motivo também pelo qual surge esta proposta rodoviárias, mais direta, rápida e segura.

A proposta de via alternativa apresentado nesta participação que passa pela requalificação e reperfilamento da Rua do Samouco articulada com a Rua de São Julião, não cumpre claramente o objetivo de criação de uma ligação mais direta, rápida e segura, não acautelando desde logo uma legibilidade territorial nas ligações principais e estratégicas.

Relativamente aos impactos de ruído referidos, esclarece-se que a criação de novas fontes de ruído como seja o caso de vias está sujeita ao cumprimento do disposto no Regulamento Geral do Ruído, Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, sendo obrigatório assegurar a proteção dos recetores sensíveis preexistentes, adotando em sede de projeto e de obra as medidas de proteção necessárias ao cumprimento dos níveis máximos de exposição ao ruído (n.º 3 do Artigo 19.º).

Relativamente aos aspetos ambientais referidos na participação com incidência nas espécies de sobreiros existentes na Rua do Samouco, a proposta viária procura e procurará em sede de projeto de execução ter o menor impacto possível, adotando o traçado dentro do espaço canal que permita o menor numero possível de abate de sobreiros. Importa referir que o conjunto de sobreiros existente não constitui, nos termos da lei, um povoamento de sobreiros, o que não diminui a necessidade de uma atitude de grande conciliação e equilíbrio entre a manutenção do maior numero de sobreiros existentes e a criação desta via estratégica para o território. De resto não se prevê precisamente a criação de um nó entre a via e a Rua do Samouco para evitar maiores impactos nesse ponto, o que teria um impacto muito maior. Sublinha-se que a preocupação com os sobreiros existe e é real, tanto assim é que do lado norte da Rua de São Julião houve o cuidado de garantir que o traçado não interferisse com alguns sobreiros aí existentes.

Salienta-se, ainda, que as medidas de proteção ao sobreiro e à azinheira, Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual, preveem situações, excecionais, de corte ou arranque de exemplares das referidas espécies (no seu Artigo 3.º), que, no caso da infraestrutura rodoviária em causa, está sujeito a estudo de impacto ambiental e a parecer favorável do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.

Neste quadro, e, não obstante se saudar a apresentação de propostas para o território por parte da população, considera-se neste caso, que a proposta viária gizada na participação não se adequa aos propósitos e objetivos de criação de um troço viário alternativo no aglomerado urbano de Palmela.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P234	Localização da Pretensão: Artigo n.º 55 Secção U; Freguesia Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial;

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente identifica a aptidão agrícola da parcela (como consta na carta de solos), tendo já adjudicado, o corte da pequena mancha de eucaliptos, assim como o arranque dos respetivos cepos /raízes para maximizar a área de terreno disponível para o uso de agricultura. Reclama assim a classificação como espaço florestal de produção, pelas seguintes razões:

1) A área do terreno é diminuta para que pudesse ser economicamente rentável no uso preconizado (floresta de produção);

2) Mesmo pressupondo a aquisição dos terrenos confinantes, a soma das áreas desta mancha de terrenos, delimitada pela autoestrada a norte e pelos restantes arruamentos existentes a nascente, a sul e a poente, ficaria muito aquém da unidade mínima de cultura (48ha) estabelecida para a floresta de Produção;

3) A maioria dos terrenos, que ficam confinados pelos arruamentos indicados no ponto 2), estão com o uso de agricultura e os respetivos proprietários pretendem continuar a dar esse uso aos seus terrenos;

4) Não ser economicamente rentável a floresta de produção neste terreno e colocar em perigo as moradias existentes nas imediações, ou melhor, para não pôr em risco essas habitações, no estrito cumprimento da legislação em vigor, a produção de floresta não poderá ocorrer;

5) Na circunstância de não haver condições para a produção de floresta nem de agricultura, como se suportarão os custos da limpeza periódica deste mesmo terreno?

6) Zona predominantemente infraestruturada e com alguma densidade habitacional, atravessado por um coletor de águas residuais domésticas, o que o penalizou/desvalorizou e fez com que houvesse menos interessados na aquisição do mesmo. Só se mantendo com a reposição das condições conferidas pelo PDM anterior.

7) Solicita que o terreno em apreço fique todo incluído na "Classe de Espaços Urbanos de Baixa Densidade" (BD);

8) ou em alternativa solicita que fique incluído na classe de espaços denominada "Áreas de Edificação Dispersa Tipo 1" (ED1).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (6250 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Infraestruturas- Coletor de águas residuais - Emissário SIMARSUL-



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; Indústrias do tipo adega e queijaria e outros estabelecimentos industriais ou logísticos diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos, centros hípicos e serviços de acolhimento e bem-estar animal e atividades já existentes à data da entrada em vigor do PDMP tais como, estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio à terceira idade e/ou à infância e equipamentos culturais.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio , Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, a classificação de solo urbano está sujeita ao disposto no Art.º 10.º da LBPPSOTU, sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação".

Para que tal se verifique, deve cumprir cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao prédio em análise, uma vez que não estando edificado, nem urbanizado , nem infraestruturado, procedeu-se à sua classificação como solo rústico cumprindo os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação do solo respondendo desfavoravelmente ao pretendido.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P235

Localização da Pretensão: Artigo n.º 223 Secção I Lau; Freguesia Palmela:

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A comproprietária da parcela pretende viabilizar, para descendente, a construção de uma moradia e de um pequeno turismo de habitação, com aproveitamento hortícola da própria quinta. O projeto foi desenvolvido de acordo com o permitido pelo anterior PDM. Não possui ainda nenhum tipo de compromisso urbanístico válido, por morosidade inerente à atualização de documentação da parcela. Considerando as atuais conjunturas económicas, não tem possibilidade de adquirir terrenos confinantes para anexar a este; além de que, esses também não estão disponíveis para venda (por interesse dos proprietários).

Segundo a requerente o terreno localiza-se numa zona com edificação dispersa, existindo habitações a nascente, a sul e a poente. As habitações existentes a sul estão muito próximas do terreno, enquanto que a poente, as habitações estão nos terrenos confinantes.

Solicita que, considerando a proximidade da categoria de solo "Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2" (ED2), o terreno seja integrado na mesma e que seja excluído da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional.

4. Antecedentes:

- ☒ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O artigo (15.846 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (**AEIPRA**);
- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas- Gasoduto 1º escalão



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.
Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à ausência de infraestruturas considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

No que respeita à Reserva Agrícola Nacional (RAN) o prédio não integra esta condicionante.

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem o objetivo de contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção

de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Face à importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental limitou-se as exclusões em solo rústico para situações especificas e excecionais.

Na sequência da solicitação de integração em Edificação Dispersa (ED) e exclusão da REN, uma vez que se trata de uma parcela sem ocupação, com vocação agrícola, compatível com a REN, e localizada numa área que o estudo não identificou como periurbana, considera-se não existir fundamento para a aceitação do pedido.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P236	Localização da Pretensão: Artigo n.º 78 - Secção P; Freguesia: União das freguesias de Poceirão e Marateca
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Carta Registada
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Habilitação de Herdeiros; Memória Descritiva.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração da classificação e qualificação do solo uma vez que os índices urbanísticos são substancialmente alterados, relativamente ao PDM em vigor, não permitindo enquadrar a intenção de legalizar uma habitação anterior a 1951, uma outra para moradia com alterações e ampliação outra para construção para realizar a legalização com alterações e ampliação para o empreendimento de turismo rural, e uma nova habitação, passando a área de construção admitida de 4237,50m^2, para 1499,93m^2, o que resulta numa diferença 2737,57m^2.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 28250m^2) é classificado e qualificado, na revisão do Plano, como solo rústico, enquadrado na categoria/subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA), numa ínfima parte a sudoeste do prédio;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível.
- Infraestruturas – Rede Elétrica - Alta Tensão Rede Aérea – 60KV.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com a proposta de regulamento da revisão do PDM nas Áreas de Edificação Dispersa de Tipo 3 (ED3) é admitida a construção em prédios com área igual ou superior a 1ha se servido por rede pública de abastecimento de água ou 2,5ha se o prédio não estiver servido pela referida infraestrutura.

A edificação admitida é complementar do uso agrícola, podendo destinar-se a habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola; empreendimento de turismo no espaço rural ou de turismo de habitação; estabelecimento de restauração e bebidas, pequeno comércio local ou estabelecimento industrial compatível com habitação, nos termos do Decreto-Lei 169/2012 (SIR), na sua atual redação, desde que associado à atividade agrícola; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e complementar atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDM e que excecionalmente importa manter pela sua função social, lúdica, recreativa e/ou vivencial, nomeadamente atividades de realização de eventos, de apoio à terceira idade ou à infância e atividades de âmbito cultural.

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Não estando o prédio em análise enquadrado numa área que cumpra o referido anteriormente optou-se por classificá-lo como solo rústico integrando-o numa zona híbrida rural-urbana e onde é admitida a edificação e usos diversificados compatíveis e de apoio à atividade agrícola.

Face ao exposto considera-se que a presente participação não reúne fundamento para ser aceite.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P237	Localização da Pretensão: Artigo n.º 56 Secção U; Freguesia Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial;

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente identifica a aptidão agrícola da parcela (como consta na carta de solos), tendo já adjudicado, o corte da pequena mancha de eucaliptos, assim como o arranque dos respetivos cepos /raízes para maximizar a área de terreno disponível para o uso de agricultura. Reclama assim a classificação como espaço florestal de produção, pelas seguintes razões:

1) A área do terreno é diminuta para que pudesse ser economicamente rentável no uso preconizado (floresta de produção);

2) Mesmo pressupondo a aquisição dos terrenos confinantes, a soma das áreas desta mancha de terrenos, delimitada pela autoestrada a norte e pelos restantes arruamentos existentes a nascente, a sul e a poente, ficaria muito aquém da unidade mínima de cultura (48ha) estabelecida para a floresta de Produção;

3) A maioria dos terrenos, que ficam confinados pelos arruamentos indicados no ponto 2), estão com o uso de agricultura e os respetivos proprietários pretendem continuar a dar esse uso aos seus terrenos;

4) Não ser economicamente rentável a floresta de produção neste terreno e colocar em perigo as moradias existentes nas imediações, ou melhor, para não pôr em risco essas habitações, no estrito cumprimento da legislação em vigor, a produção de floresta não poderá ocorrer;

5) Na circunstância de não haver condições para a produção de floresta nem de agricultura, como se suportarão os custos da limpeza periódica deste mesmo terreno?

6) Zona predominantemente infraestruturada e com alguma densidade habitacional, atravessado por um coletor de águas residuais domésticas, o que o penalizou/desvalorizou e fez com que houvesse menos interessados na aquisição do mesmo. Só se mantendo com a reposição das condições conferidas pelo PDM anterior.

7) Solicita que o terreno em apreço fique todo incluído na "Classe de Espaços Urbanos de Baixa Densidade" (BD);

8) ou em alternativa solicita que fique incluído na classe de espaços denominada "Áreas de Edificação Dispersa Tipo 1" (ED1).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (5750 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP).

O prédio tem frente de via infraestruturada com rede pública de abastecimento de água.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Infraestruturas- Coletor de águas residuais- Emissário SIMARSUL-
- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

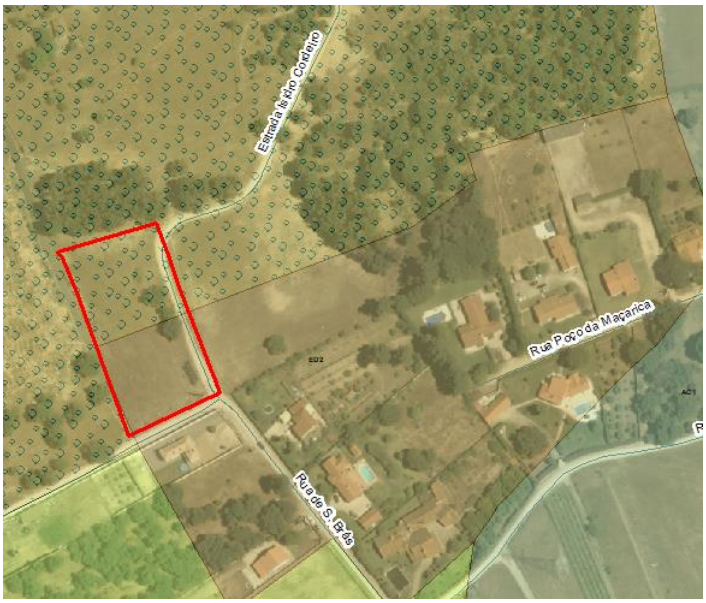
Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; Indústrias do tipo adega e queijaria e outros estabelecimentos industriais ou logísticos diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos, centros hípicos e serviços de acolhimento e bem-estar animal e atividades já existentes à data da entrada em vigor do PDMP tais como, estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio à terceira idade e/ou à infância e equipamentos culturais.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio , Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, a classificação de solo urbano está sujeita ao disposto no Art.º 10.º da LBPPSOTU, sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação".

Para que tal se verifique, deve cumprir cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao prédio em análise, uma vez que não estando edificado nem urbanizado e só sendo servido por rede pública de abastecimento de água, procedeu-se à sua classificação como solo rústico cumprindo os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação do solo para solo urbano, na categoria de espaços urbanos de baixa densidade, mas considerando o edificado existente a sul e a nascente da parcela e o aproveitamento da infraestrutura existente (rede pública de abastecimento de água) propõe-se alteração para a categoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2, de parte da parcela, que permitirá a edificação em parcelas superiores a 0,5 ha como complementaridade ao uso agrícola.

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico – Parte da subcategoria Espaço Florestal de Produção para Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P238

Localização da Pretensão: Samouco; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Exposição, Abaixo Assinado

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

É apresentada uma petição contra abate de sobreiros no âmbito do traçado proposto para a via alternativa à Rua de São Julião.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

A proposta de plano tem diversas preocupações a nível ambiental, destacando-se entre outras a manutenção de montados e áreas que contribuem para a manutenção e reforço de uma estrutura ecológica municipal que valoriza os diversos ecossistemas, estejam estes inseridos em áreas protegidas, como a Rede Natura 2000 ou em áreas mais urbanas.

Face à situação específica colocada pela presente participação sob forma de petição e que tem por objeto a preservação e manutenção dos sobreiros existentes na Rua do Samouco, deverá explicitar-se que não é intenção do executivo que a proposta de PDM promova o abate generalizado desses mesmos sobreiros.

Importa trazer à colação que a proposta de traçado para criação de uma via de ligação entre a EN379 e o nó da A2 surge como uma iniciativa que procura encontrar uma solução para desafogo nos troços da EN379 e EN252 em torno do aglomerado urbano de Palmela, os quais se encontram atualmente muito sobrecarregados principalmente com trafego de atravessamento, dificultando não só esse mesmo atravessamento, assim como aqueles que necessitam utilizar aquelas infraestruturas para acesso ao aglomerado de Palmela e áreas residenciais, de comércio e de serviços que se encontram apoiadas nestas vias da rede nacional.

Importa recordar também que a criação de uma via variante, alternativa à EN379 de raiz é uma reivindicação da população do Município de Palmela e dos vários executivos municipais desde há já várias décadas, tendo sido considerada no PDM em vigor (publicado em 1997).

Por diversos motivos, políticos e conjunturais desde há vários anos, aquela infraestrutura não foi ainda concretizada, sendo uma responsabilidade da Administração Central do Estado a sua construção e gestão. O atual executivo municipal e já outros anteriores, tem feito o que está ao seu alcance, promovido diversas reuniões com membros dos diversos Governos ao nível do setor das infraestruturas, reivindicando e sensibilizando-os para a absoluta necessidade de ser criada aquela infraestrutura, estruturante para o desenvolvimento deste território, face à continuada degradação das condições funcionais da atual EN379 e até mesmo do seu estado de conservação.

A proposta viária considerada no PDM, de ligação entre a EN379 e o nó da A2, não sendo uma via variante à EN379 em toda a sua extensão, até porque aquela extravasa os limites do Município de Palmela, constitui uma proposta de intervenção "cirúrgica" para resolução de um problema que tem vindo a acentuar-se nos últimos anos e tenderá a agravar-se ainda mais se nenhuma medida for implementada.

Neste quadro, tendo em conta a importância estratégica e prioritária desta via, as medidas de proteção ao sobreiro e à azinheira, previstas na legislação específica, nomeadamente pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual, estima-se, que em sede de elaboração dos estudos de maior detalhe técnico exigíveis, se encontre uma solução equilibrada que satisfaça a população de Palmela, garantindo o propósito de melhores ligações viárias e a preservação e valorização ambiental, a qual deverá interferir o menos possível e com o menor numero de sobreiros.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P239	Localização da Pretensão: Artigo n.º 64 - Secção X Barreleiros; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração da qualificação do solo para H (espaço habitacional) visto que se trata de um terreno com uma moradia unifamiliar. Para além disso, os terrenos/ prédios adjacentes têm também moradias unifamiliares habitadas. Esta zona encontra-se também localizada em área próxima de uma recente urbanização (urbanização Casas da Quinta) classificada no PDM como H1 e de um colégio (St. Peter's School). No antigo PDM este terreno já se encontrava classificado como B (área de expansão de baixa densidade) e portanto, o requerimento para proteção acústica podia ser efetuado. Atualmente, a expansão industrial daquela zona (SLEM) está em crescimento acentuado pelo que o requerimento de proteção acústica para as áreas habitadas dentro deste espaço deverá manter-se para esta zona, pelo que solicito a classificação desta secção como espaço habitacional (H).

4. Antecedentes:

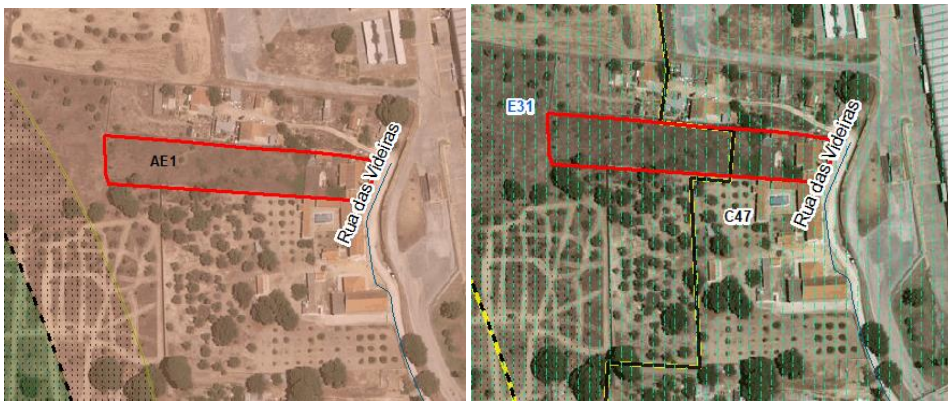
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 5000 m^2) é classificado e qualificado, pela proposta do plano, como solo urbano, enquadrado na Categoria/subcategoria de Áreas de Atividades Económicas, Espaços Industriais (AE1).

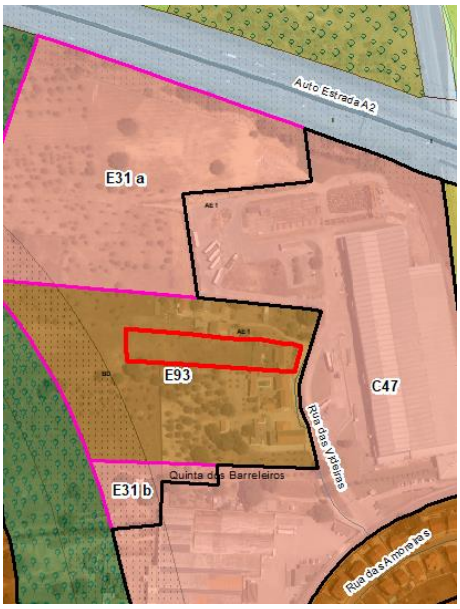
Impendem sobre o prédio a seguinte condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

De acordo com a proposta de ordenamento o prédio integra a categoria de Áreas de Atividades Económicas, subcategoria de Espaços Industriais, tendo como objetivo o reforço deste polo de atividades já existentes, numa localização que se prevê vir a ser também dotada de melhores acessibilidades rodoviárias com impacto intermunicipal/regional. O facto de existirem já habitações no prédio identificado e nos envolventes, licenciadas, servidos por via pública e rede pública de abastecimento de água, leva a que se possa vir a estudar com maior detalhe uma possível restruturação desta zona norte do aglomerado de Aires, à escala do Plano de Urbanização a desenvolver após entrada em vigor do plano, admitindo-se no quadro da revisão do PDM a qualificação do solo como Espaços Urbanos de Baixa Densidade.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e Propostas de Exclusão REN da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Relativamente à preocupação manifestada sobre os possíveis impactes de ruído decorrentes de novas atividades industriais, considera-se que tratando-se essas atividades de "emissores de ruído", as mesmas terão de garantir que não produzem impactos indesejáveis à função residencial, cumprindo com o disposto no Regulamento Geral do Ruído.

Face ao exposto, alterou-se a qualificação do prédio identificado nesta participação, assim como de outros adjacentes, como Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Esta alteração, uma vez que incide em áreas abrangidas pela REN, obteve Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), às propostas de exclusão Tipo E (n.º 31 e n.º 93) e de Tipo C (n.º 47)[1], considerando a fundamentação apresentada pela CMP.

6. Decisão:

☐	Favorável
☒	Parcialmente Favorável
☐	Desfavorável
☐	Previsto no Plano
☐	Fora do âmbito do Plano
☐	Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano: Espaços de Atividades Económicas/Atividades Industriais para Espaço Urbano de Baixa Densidade.
Planta de Condicionantes nº2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo E e de Tipo C)

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração destas exclusões poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P240	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 18003, alínea a) e n.º 4116, alínea b); Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Informação Predial Simplificada do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a desafetação da intervenção do Parque Natural da Arrábida (PNA)/Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF), com vista a desbloquear o processo de licenciamento que decorre há 40 anos.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

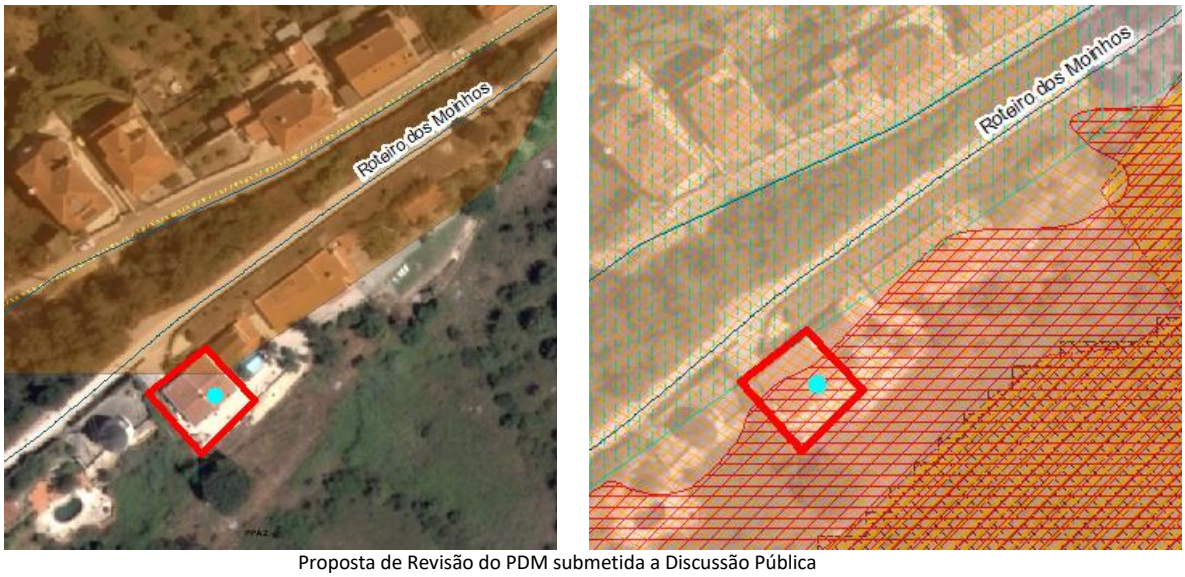
O prédio identificado é classificado e qualificado no plano como solo rústico, enquadrando-se na categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos/Parque Natural Arrábida (PNA) - Áreas de Proteção Parcial do Tipo II (PPA2) e como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços Habitacionais/Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1).

A parte poente do prédio também é abrangida por Valores Patrimoniais - Património Não Classificado - Outros Elementos com Valor Patrimonial: 95 - Moinhos da Serra do Louro.

Transversalmente ao solo urbano e ao solo rústico, o prédio é classificado como Sistema Nacional de Áreas Classificadas: Rede Nacional de Áreas Protegidas - Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação (ZEC) Arrábida/Espichel, na sua globalidade.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN) - Áreas de Prevenção de Riscos Naturais, nas tipologias de Áreas de Elevado risco de Erosão Hídrica dos Solos (AEREHS) e Áreas de Instabilidades de Vertentes (AIV);
- Recursos Ecológicos: Parque Natural da Arrábida e Rede Natura 2000 - ZEC Arrábida/Espichel.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais/REN)

As Áreas de Proteção Parcial do Tipo II (PPA2), do PNA, constituem espaços *non aedificandi*, os quais contêm valores naturais e paisagísticos relevantes, com moderada sensibilidade ecológica, que desempenham funções de enquadramento das áreas de proteção parcial do tipo I, podendo ainda conter elementos estruturantes da paisagem. Constituem objetivos prioritários das mesmas, a preservação e valorização dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística relevantes para a garantia da biodiversidade e a manutenção dos usos tradicionais do solo e dos recursos hídricos. Admitem-se nestas áreas as utilizações do solo e dos recursos hídricos compatíveis com a preservação dos recursos naturais, designadamente a manutenção de habitats e de espécies da fauna e da flora, bem utilizações tradicionais do solo e dos recursos hídricos, designadamente para fins agrícolas, florestais ou mistos, desde que constituam suporte dos valores naturais a proteger.

As regras referentes à edificabilidade admitida para a subcategoria de Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), em cada operação urbanística, preveem que seja a maior das seguintes situações: um índice de construção (ac/m^2) de 0,4, considerando, para calculo da ac., a globalidade do prédio inserido na zona; ou um índice de construção (ac/m^2) de 0,6, considerando, para calculo da ac., a faixa do prédio marginal à via pública infraestruturada, até 30m de profundidade.

Na proposta de plano apresentada às entidades da Comissão Consultiva, nomeadamente ao (ICNF), entidade gestora do Parque Natural da Arrábida (PNA) e responsável pela elaboração do respetivo Plano de Ordenamento (POPNA – Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida), foi proposta uma classificação e qualificação do solo, para este prédio, consentânea com o uso e ocupação atual. O parecer do ICNF concluiu que a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) estava em desconformidade com o POPNA e não tendo sido os ajustes propostos entendidos como meros acertos cartográficos passíveis de correção, a Câmara Municipal foi interpelada a manter a conformidade com o POPNA em vigor, a menos que decidisse encetar um procedimento de ratificação do Plano, submetendo-o a decisão governamental.

O ICNF considerou a hipótese, de em sede de uma futura recondução do POPNA para o Programa Especial do Parque Natural da Arrábida (PEPNA), vir a ser possível a correção das discrepâncias detetadas.

Face ao exposto, considerando-se genuinamente que no âmbito do processo de revisão do PDM este poderia suprir alguns erros e desfasamentos ocorridos aquando da transposição do PDM para o POPNA, tal verificou-se não ser possível.

Atendendo aos apertados prazos legais para conclusão do processo de revisão do PDM, a Câmara Municipal optou por não encetar um procedimento de ratificação do plano, na circunstância de não existir prazo para decisão governamental, nem qualquer garantia de que o mesmo vira a ter sucesso.

Em conclusão, no quadro atual não existe margem para qualquer ponderação para atender a pretensão, estando esta dependente de possíveis ajustes ao nível da recondução do POPNA para programa especial a encetar pela tutela.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P241	Localização da Pretensão: Artigo n.º 58 Secção U; Freguesia Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial;

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente identifica a aptidão agrícola da parcela (como consta na carta de solos), tendo já adjudicado, o corte da pequena mancha de eucaliptos, assim como o arranque dos respetivos cepos /raízes para maximizar a área de terreno disponível para o uso de agricultura. Reclama assim a classificação como espaço florestal de produção, pelas seguintes razões:

1) A área do terreno é diminuta para que pudesse ser economicamente rentável no uso preconizado (floresta de produção);

2) Mesmo pressupondo a aquisição dos terrenos confinantes, a soma das áreas desta mancha de terrenos, delimitada pela autoestrada a norte e pelos restantes arruamentos existentes a nascente, a sul e a poente, ficaria muito aquém da unidade mínima de cultura (48ha) estabelecida para a floresta de Produção;

3) A maioria dos terrenos, que ficam confinados pelos arruamentos indicados no ponto 2), estão com o uso de agricultura e os respetivos proprietários pretendem continuar a dar esse uso aos seus terrenos;

4) Não ser economicamente rentável a floresta de produção neste terreno e colocar em perigo as moradias existentes nas imediações, ou melhor, para não pôr em risco essas habitações, no estrito cumprimento da legislação em vigor, a produção de floresta não poderá ocorrer;

5) Na circunstância de não haver condições para a produção de floresta nem de agricultura, como se suportarão os custos da limpeza periódica deste mesmo terreno?

6) Zona predominantemente infraestruturada e com alguma densidade habitacional, atravessado por um coletor de águas residuais domésticas, o que o penalizou/desvalorizou e fez com que houvesse menos interessados na aquisição do mesmo. Só se mantendo com a reposição das condições conferidas pelo PDM anterior.

7) Solicita que o terreno em apreço fique todo incluído na "Classe de Espaços Urbanos de Baixa Densidade" (BD);

8) ou em alternativa solicita que fique incluído na classe de espaços denominada "Áreas de Edificação Dispersa Tipo 1" (ED1).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação -:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (4250 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Florestais de Produção (FP).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante\Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP:

- Infraestruturas- Coletor de águas residuais- Rede em Alta- SIMARSUL
- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível e Povoamento de Sobreiros



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; Indústrias do tipo adega e queijaria e outros estabelecimentos industriais ou logísticos diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos, centros hípicos e serviços de acolhimento e bem-estar animal e atividades já existentes à data da entrada em vigor do PDMP tais como, estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio à terceira idade e/ou à infância e equipamentos culturais.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se encontraram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio , Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, a classificação de solo urbano está sujeita ao disposto no Art.º 10.º da LBPPSOTU, sendo este definido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação".

Para que tal se verifique, deve cumprir cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o que não corresponde ao prédio em análise, uma vez que não estando edificado nem urbanizado, nem possui quaisquer infraestruturas e também não tem acesso viário público, procedeu-se à sua classificação como solo rústico cumprindo os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e o princípio da contenção da fragmentação territorial, estabelecido na alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação do solo respondendo desfavoravelmente ao pretendido.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P242

Localização da Pretensão: Artigo n.º 27 - Secção AJ Palmela; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos:

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Sugere, na qualidade de coproprietária do terreno denominado "Terra de Farias", localizado em Palmela, a revisão da classificação atribuída ao seu terreno, no sentido de permitir a possibilidade de uma percentagem de edificabilidade nos termos que a autarquia defina e nos moldes arquitetónicos e de segurança exigíveis.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio identificado (com área de 7599 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo urbano, enquadrado na Categoria/subcategoria de Espaços Verdes Urbanos, Espaços Verdes de Proteção (VP).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS).
- Imóveis Classificados - Zona Especial de Proteção Conjunta do Castelo de Palmela, da Igreja de Santiago e do Pelourinho
- Infraestruturas – Servidão Rodoviária da Estrada Municipal (EM 532)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades perigosas)

Analisada a presente participação, considerando as condicionantes/SRUP identificadas que apontam para uma inaptidão do terreno para a edificação, sendo por outro lado uma localização interessante que constitui um "sistema de vistas" na Vila de Palmela que se considera importante manter livre, que existindo já um espaço verde de uso público que lhe é contiguo, se considera oportuno alarga-lo, pondera-se afetar o prédio à categoria de Espaço Verde Uso Público, devendo consequentemente ser adquirido à titular no quadro e execução do Programa de Execução e Plano de Financiamento.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Face ao exposto considera-se não ser de enquadrar o solicitado pela participação, face às condicionantes existentes, que não se compatibilizam nem aconselham a edificação, considerando em sede de proposta final do plano a integração do prédio em Espaços Verdes de Uso Público, tornando-o mais extensa.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Urbano: Espaços Verdes de Proteção/Espaços Verdes de Proteção (VP) para Espaços Verdes de Uso Público (VUP)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P243

Localização da Pretensão: Aires; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Procuração, Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente refere que, em termos de programação de equipamentos coletivos, o aglomerado urbano de Aires é sobrevalorizado em comparação com Palmela e Pinhal Novo. Manifesta, igualmente, queixas acerca das redes rodoviária e de mobilidade suave (i.e., ciclovia), da necessidade de um parque verde urbano e de uma maior preservação ambiental e de um reforço das áreas de estacionamento. Refere, ainda, preocupações com o funcionamento da estação elevatória da Rua Heróis do Ultramar e a falta de áreas de atividades económicas.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

Considerando os aspetos solicitados pelo requerente, somos a dizer o seguinte:

- Novos equipamentos coletivos: na revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, os equipamentos coletivos são tratados no Relatório de Fundamentação, Volume II – Caracterização e Diagnóstico Prospetivo (ponto 7. Equipamentos Coletivos Existentes) e Volume III - Descrição e Fundamentação da Proposta de Plano (ponto 5.4. Programação de Equipamentos Coletivos), sendo que algumas das propostas de novos equipamentos estão, igualmente, explanadas no Programa de Execução e Plano de Financiamento (PEPF). A programação de equipamentos coletivos teve como pressuposto que a disseminação total dos equipamentos pelo território não é, obviamente, possível pelo que deve optar-se por uma distribuição equilibrada, em função das dinâmicas económicas, sociais e demográficas evidenciadas. O exercício de programação teve como base a análise da capacidade instalada em termos das diferentes tipologias de equipamentos coletivos e a aferição do seu ajuste face aos valores da população residente projetada para 2031, considerando valores de referência, em termos de população servida, para verificar a existência de possíveis défices ou superavits[1]. Em termos finais, resultaram as seguintes propostas de novos equipamentos coletivos para o Aglomerado Urbano de Aires:
  - Dois Centros de apoio a idosos: um junto à EB Aires e outro no Bairro Padre Nabeto;
  - Um Circuito de Manutenção: junto à EB Aires;
  - Um Mercado: junto ao Interface rodoferroviário;
  - Um pavilhão desportivo[2];

- Novas infraestruturas rodoviárias e ciclovias: no PEPF, com representação cartográfica na Planta de Ordenamento –

[1] Valores de referência esse com base no quadro constante nas páginas 26 e 27 da obra *Planeamento de Equipamentos Locais*, da autoria de Jorge Carvalho e Rita Marinho, publicado pela Bubok em 2013.

[2] A decidir em sede de Carta Municipal de Desporto e/ou Plano de Urbanização da Vila de Palmela.

Classificação e Qualificação dos Solos – Espaços Canal e Rede de Mobilidade Ativa, e fundamentação no Volume III do Relatório de Fundamentação encontram-se descritas novas propostas/ações estratégicas (AE) ao nível da rede rodoviária e ciclovias, a saber:

- AE5.1.1. Construção de via estruturante de Aires, constituindo alternativa à EN252;
- RV4 Variante à EN252 em Aires;
- RV16 Ligação da Avenida Cidade da Praia à estação ferroviária de Aires;
- M04 Pista ciclável da rede secundária de Aires (executado, articula-se com ação 5.1.1.);
- AE5.2.3. Criação de rede ciclável intermunicipal ligando aglomerados urbanos e interfaces de transporte público coletivo e AE5.2.2. Planos de Mobilidade Urbana Sustentável para os principais aglomerados urbanos do Município: Pinhal Novo e Palmela/Aires;

- Áreas de estacionamento: o PDM, no seu Regulamento (cf. Artigo 51.º - Estacionamento), tem regras que devem ser observadas pelas operações urbanísticas a desenvolver no território;

- Maior preservação ambiental: a Estrutura Ecológica Municipal, que define a estratégia municipal de valorização e salvaguarda dos valores e recursos, naturais, agrícolas, florestais e culturais fundamentais para o equilíbrio e sustentabilidade do território, abrange vastas áreas do Aglomerado de Aires, desde logo dois corredores estruturantes secundários associados à Rede Ecológica Metropolitana do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, que em termos de Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal e regulamentar (Arts. 42.º e 43.º) abrangem áreas com as subcategorias de Espaços Verdes de Uso Público (VUP), em Portal Branco (cf. também V1 Parque verde em Portal Branco (Aires), no PEPF), e de Espaços Agrícolas de Conservação (AC) e Espaços Florestais de Conservação (FP);

- Problema da Estação Elevatória da Rua Heróis do Ultramar: a proposta de Plano, não identificou a mesma como prioritária (cf. Relatório de Fundamentação – Volume III, ponto 5.7.3. Rede de Drenagem de Águas Residuais);

- Novas áreas de atividades económicas: foi delimitada uma vasta área de Espaços Industriais (AE1), a nascente de Aires, existindo ainda áreas de Espaços de Atividades Logísticas (AE2) e de Espaços de Atividades Pontualizadas (AE3), no interior do Aglomerado. De salientar, ainda, que os Espaços Habitacionais "destinam-se dominantemente ao uso habitacional, devendo, quando adequado, incluir atividades centrais, as quais devem ser instaladas, preferencialmente no piso térreo e confrontar diretamente com praça ou largo" (cf. Art.º 59.º do Regulamento). Ou seja, admite-se estabelecimentos de comércio e serviços nos Espaços Habitacionais.

Face ao exposto, somos de recusar as propostas formuladas em sede da presente participação pública. Não obstante, a futura elaboração do Plano de Urbanização da Vila de Palmela e Aires, desde logo prevista em sede da presente revisão do PDM, poderá identificar novas necessidades, tais como as referidas pelo requerente.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P244	Localização da Pretensão: Rua do Sabugueiro; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; 4- (Art U-4191-B) Planta (cotada) com implantação e AC; 5- (Art U-4191-B) Esquema cedências Perequação.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A participação refere-se à proposta de modelo perequativo formulada no PDMP, incidindo sobre:

- A edificabilidade abstrata, que se considera demasiado baixa.
- A aplicação, a todo o solo urbano, das mesmas regras perequativas da edificabilidade, o que segundo o requerente, prejudica todos os proprietários que adquiriram e possuem terrenos em zonas de maior valor imobiliário (como são os centros urbanos), relativamente aos demais e em particular aos localizados em AUGI.
  O requerente refere ainda que, uma vez que a edificabilidade fixada para a categoria de espaço habitacional H1 é superior à edificabilidade abstrata, todos os terrenos em H1 têm de ceder área de construção para fins perequativos.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

Para ordenar o território, os planos introduzem inevitavelmente, diferenças de uso e de edificabilidade entre parcelas de terreno que à partida são similares em termos da sua aptidão edificatória. Numa zona preveem edificação densa, em outra zona pouco densa e em algum local têm também de prever a escola ou o jardim.

- Para cumprimento do princípio constitucional da igualdade, tal diferenciação (de edificabilidade e de valor) tem de ser anulada ou compensada, o que corresponde ao conceito de "perequação". Assim, obedecendo à lei, o PDMP:
- Calcula matematicamente a edificabilidade média que prevê para todo o solo urbano: somatório de todas as edificabilidades previstas, dividida por toda a área de solo urbano.
- Estabelece um mesmo direito edificatório para todos os prédios situados em solo urbano, em qualquer tipo de operação urbanística.
- Estabelece cedências e/ou compensações para os casos em que a edificabilidade a licenciar seja inferior ou superior àquela que constitui o direito do proprietário.

Atendendo às questões mais específicas colocadas pelo requente, esclarece-se que:

- Pelo atrás explicitado fica evidente que nem todas as operações urbanísticas localizadas na categoria H1 cedem edificabilidade. Os proprietários de parcelas em solo urbano onde o plano prevê os espaços verdes, as escolas, os arruamentos ou outro tipo de equipamentos e infraestruturas que a todos servem, serão compensados através das cedências de quem mais constrói, pois têm direito à mesma edificabilidade abstrata.
- O valor e a apreciação dos terrenos que decorre da sua localização, em nada é afetado pelas regras perequativas. Pelo contrário, ao estabilizar para todos a mesma edificabilidade abstrata, a perequação até potencia a diferenciação do valor dos terrenos decorrente das suas características e localização, ou seja, uma edificabilidade num local de maior valor imobiliário irá manter a mesma valorização relativamente a uma zona de menor valor.

- O caso das AUGI é muito particular, trata-se de uma valorização fundiária que, na sua génese, não decorre do PDM. Resulta sim de um enquadramento jurídico específico (o RJAUGI) que veio estabelecer para este tipo de áreas um regime excecional de reconversão, permitindo que solos rústicos objeto de fracionamento ilegal pudessem ser objeto de loteamento/PP e, como tal, qualificados como urbano. O PDM limita-se a reconhecer e a enquadrar esse processo, classificando como solo urbano apenas as AUGI cujo processo de reconversão já está em curso.

  Face à atualização do somatório das áreas integradas nas categorias de solo urbano (3.933ha) e ao somatório da correspondente edificabilidade admitida (2.095ha de ac), a edificabilidade média contabilizada em janeiro de 2025 é de 0,53 m2 de ac/ m2 terreno. O que permite fixar a edificabilidade abstrata em 0,4m2 de ac/ m2 terreno + 150m2, correspondendo a um aumento face à versão do PDM sujeita a discussão pública.

6. Decisão:	
☐	Favorável
☐	Parcialmente Favorável
☒	Desfavorável
☐	Previsto no Plano
☐	Fora do âmbito do Plano
☐	Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P245	Localização da Pretensão: Artigo n.º 64, Secção U; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Refere que, estando o terreno de que é proprietário junto a um aglomerado de moradias, é completamente inapropriado o uso de floresta de produção, pelas seguintes razões:

1) A área do terreno é diminuta para que pudesse ser economicamente rentável no uso preconizado (floresta de produção);

2) mesmo que todos os proprietários dos terrenos confinantes estivessem vendedores, o que não é o caso, a soma das áreas desta mancha de terrenos, delimitada pelos arruamentos existentes a norte, a nascente e a poente, ficaria muitíssimo aquém da unidade mínima de cultura (48ha) estabelecida para a Floresta de Produção;

3) Para além de não ser economicamente rentável a Floresta de Produção neste terreno, a existência da mesma irá pôr em perigo as moradias existentes nas imediações, ou melhor, para não pôr em risco essas habitações, no estrito cumprimento da legislação em vigor, a floresta não vai mesmo poder existir neste terreno;

4) especificando melhor: - Este terreno confina a nascente, a sul, e a poente com moradias existentes. Ou seja, este terreno está envolto por uma malha urbana. Fazendo floresta neste terreno, as moradias existentes na zona envolvente ficarão com um elevado risco de incêndio, razão pela qual não se entende a opção tomada de se especificar floresta de produção para esta zona.

5) para além disso, este terreno tem um olival. Tendo em conta que esse município tem tido todo o cuidado com a preservação das oliveiras, no âmbito dos atendimentos técnicos aos munícipes, então agora é o próprio município que vem preconizar o arranque das oliveiras para se plantar a floresta? Há algo que parece não estar coerente no meio de tudo isto.

6) Para além disso, a mancha de árvores existente nesta nova zona de "Floresta de Produção" é diminuta quando comparada com a área de terreno livre onde se pratica a agricultura. Esta mancha de floresta parece, portanto, completamente desenquadrada e desapropriada para este local.

7) Não podendo existir a floresta neste terreno e estando impedidos de praticar a agricultura neste terreno (de acordo com o previsto no Novo PDM), quem é que vai suportar os custos da limpeza periódica deste mesmo terreno, dado que o mesmo não irá gerar qualquer rendimento?

8) trata-se duma zona parcialmente infraestruturada e com alguma densidade habitacional.

9) Tendo em conta o exposto e atendendo às características particulares da zona envolvente mais próxima solicita que o terreno em apreço fique todo incluído na "Classe de Espaços Urbanos de Baixa Densidade" (BD), visto que parece ser esta a classe de espaços mais adequada para este local.

10) se não for esse o entendimento desse município solicito que, pelo menos, o seu terreno passe a ser incluído na classe de espaços denominada "Áreas de Edificação Dispersa Tipo 1" (ED1).

Solicita, ainda, que este terreno fique excluído da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional.

4. Antecedentes:

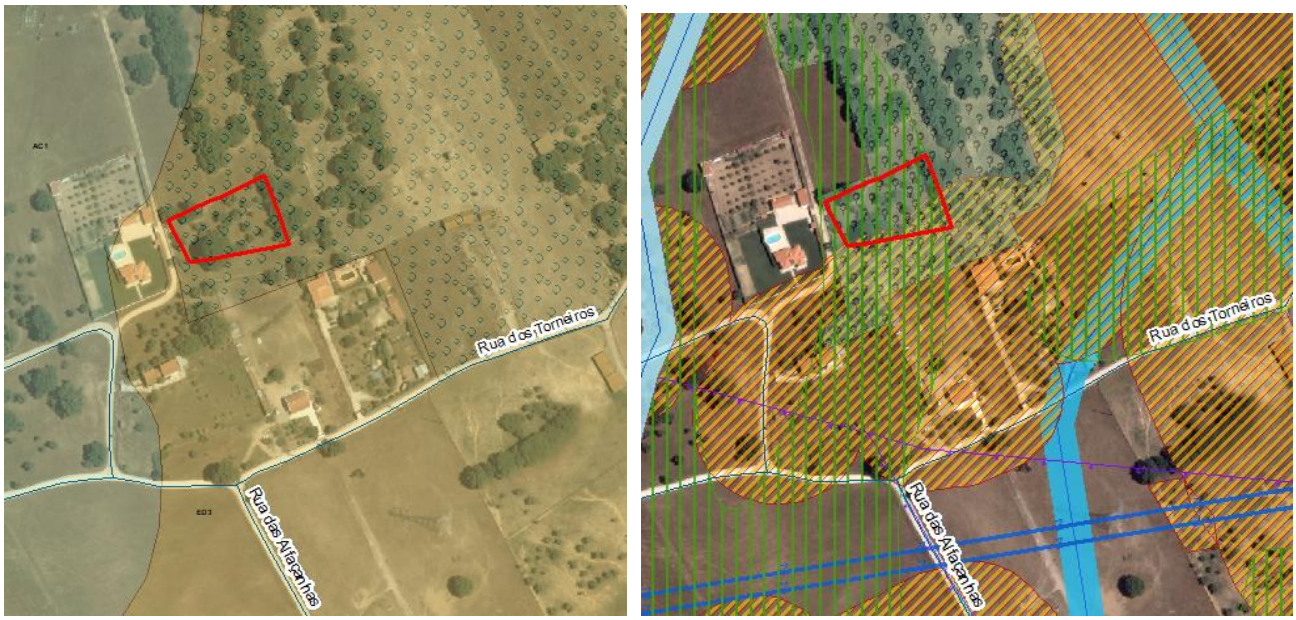
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 2250 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo urbano, enquadrado na Categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Florestais de Produção (FP).

Impendem sobre o prédio as seguintes Condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais – Reserva Agrícola Nacional (RAN), Povoamento de Sobreiros e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.
Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e Empreendimentos de Turismo de Habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDM e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas no artigo 10º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Não estando o prédio identificado edificado nem urbanizado, não tendo compromissos urbanísticos válidos e tendo condicionantes, nomeadamente RAN, a qual não é suscetível de ser excluída no atual quadro de desenvolvimento do processo de revisão do Plano, procedeu-se à classificação como solo rústico e qualificação como Espaços agrícolas e Espaços Florestais, dando cumprimento à contenção da fragmentação territorial definida na alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, não se reconhecendo a existência de "malha urbana" conforme referido na exposição apresentada.

No que diz respeito ao solicitado sobre exclusão à Reserva Ecológica Nacional (REN), esclarece-se que o prédio não é abrangido pela referida condicionante/restrição de utilidade pública.

Face ao exposto considera-se não ser viável alterar a classificação e qualificação do solo.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P246	Localização da Pretensão: Artigo n.º 81 (27.500 m²) Secção J; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial; Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente pede uma reclassificação do prédio que seja compatível com a possibilidade de desenvolver projetos habitacionais ou comerciais

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como: solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais/REN)

No caso das regras previstas no Regulamento para os AP, considerando o disposto no n.º 2 do Art.º 87.º (Espaços Agrícolas de Produção (AP)), admite-se obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, em

prédios com área igual ou superior a 4ha, o que não é o caso do prédio em análise (2,75ha).

Por outro lado, estamos na presença de um fracionamento ilegal de prédio rústico, que configura um loteamento clandestino, o qual não tem enquadramento na proposta de revisão do PDM, uma vez que os loteamentos não são admitidos em solo rústico.
De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola e atividades conexas, conforme proposto em sede de Regulamento. Devemos também atender à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola, estando os prédios imediatamente adjacentes igualmente classificados como solo rústico.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P247	Localização da Pretensão: Artigo n.º 206 Secção F; Freguesia Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta do Registo Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente pretende alterar a classificação e qualificação do solo, de solo rústico nas subcategorias de Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Florestais de Produção (FP), para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD). Afirma que o seu prédio não tem características que o possam incluir na Reserva Ecológica Nacional (REN) e na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e, consequentemente, solicita a exclusão destes regimes.

4. Antecedentes:

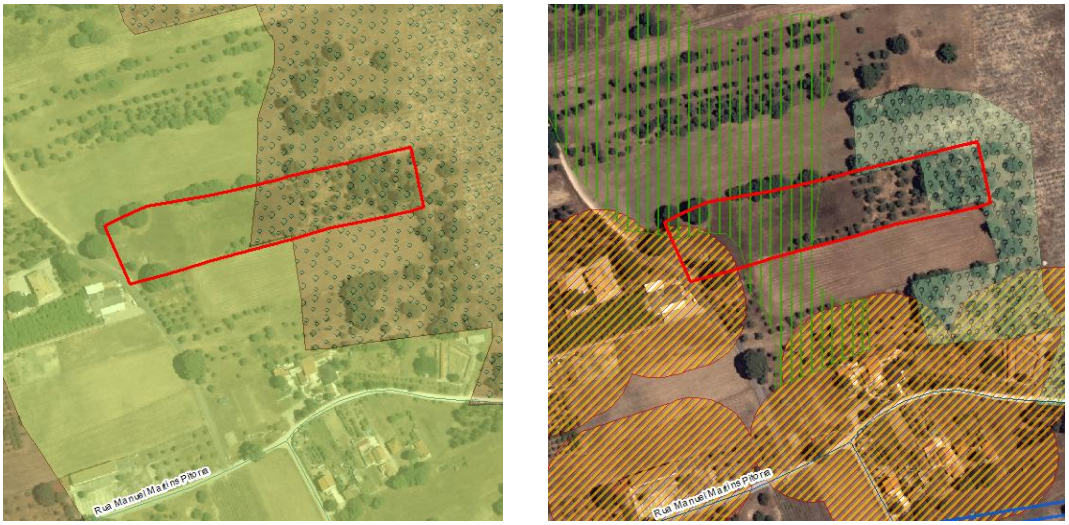
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 14.057 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategorias Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP), a nascente, e Espaços Florestais de Produção (FP), a poente.

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), na parte central do prédio, Faixas de Gestão de Combustível, na extrema poente, e Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras, na extrema nascente



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) admitem edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, o que não é o caso do prédio em análise (tem apenas 1,4ha), sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN.

As regras dos Espaços Florestais de Produção (FP) admitem-se obras de construção, inclusive as destinadas ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, desde que em prédios com área igual ou superior a 10ha, o que não é, uma vez mais, o caso do prédio em análise (1,4ha), sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN.

De salientar que, a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do Art.7.º 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, o que não corresponde ao caso em apreço, não se encontrando o prédio dotado de infraestruturas urbanas.

De facto, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Art.º 2.º da LBPPSOTU), os objetivos da gestão territorial (Art.º 37.º da referida Lei) e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do Art.º 7.º do supracitado Decreto Regulamentar).

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) define-se como o conjunto de terras que, em virtude das suas características, em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos, apresentam maior aptidão para a atividade agrícola
Assim, a RAN é um instrumento de gestão territorial, que se consubstancia numa restrição de utilidade pública, pelo estabelecimento de um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, e que desempenha um papel fundamental na preservação do recurso solo e a sua afetação à agricultura.
Este regime tem como objetivos proteger o recurso solo, elemento fundamental das terras, como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola; contribuir para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola; promover a competitividade dos territórios rurais e contribuir para o ordenamento do território; contribuir para a preservação dos recursos naturais; assegurar que a atual geração respeite os valores a preservar, permitindo uma diversidade e uma sustentabilidade de recursos às gerações seguintes pelo menos análogos aos herdados das gerações anteriores; contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza; e adotar medidas cautelares de gestão que tenham em devida conta a necessidade de prevenir situações que se revelem inaceitáveis para a perenidade do recurso solo, sendo enquadrado pelo Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJRAN) Decreto Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de Março.

No que respeita à questão colocada sobre a REN informamos que o prédio não se encontra abrangido por esta restrição de utilidade pública.

Em resumo, atendendo à vocação dos solos onde se integra o prédio identificado, de matriz reconhecidamente rural e aptidão agrícola e florestal, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de acolher a pretensão requerida, devendo salvaguardar-se estes solos para usos eminentemente ligados à produção agrícola/florestal e atividades conexas, conforme proposto em sede de regulamento.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P248

Localização da Pretensão: Artigo n.º 214 - Secção V; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Contesta o traçado de ligação da Rua de São Julião à EN379 junto à SIVIPA, uma vez que configura a passagem pelo prédio de que é proprietário, o que o permite fazer a abordagem deste tema com seriedade, por forma que, o contributo possa trazer mais valia ao processo.

A propriedade está totalmente vedada, possui um furo legal com 80 m de profundidade, tem sistema de rega com condutas subterrâneas distribuídas por toda a área, possui espécies arbóreas em crescimento, para equilíbrio ambiental sustentável e possui um estábulo com quatro boxes e espaço de armazenamento, onde habitam quatro animais equídeos, que cultivou ao longo de 39 anos, onde pastoreiam.

No seu prédio será destruído, o furo de água existente, com a anulação do sistema de rega, destruição do espaço arbóreo e de pastagem para os animais existente, como também provocará o impedimento de acesso ao terreno.

Sugere se eventualmente o início do canal projetado tiver origem junto à "SIVIPA", porque não parar na ligação da rua do Samoco e entrar na rua de São Julião desfazendo a curva de ligação, obra com um custo comparativo bem inferior ao previsto no trajeto proposto, ou recuperar os canais previstos num passado recente, estudados e projetados pelo Município que entram na rotunda "feijão" ao Modelo/Continente, o que traria um benefício maior logo a partir das vias existente na Quinta do Anjo.

Desta forma libertava o trânsito dessa origem, evitando que o mesmo circule até Palmela entupindo todo o circuito atá Setúbal, que já não é só e apenas nas horas de ponta.

Sugere uma outra alternativa, considerando ser uma obra de menor envergadura, seria iniciar na "SIVIPA", apanhar a rua do samoco, salvaguardando o património (fonte do Samouco), alargando e pavimentando a atual rua até ao seu fim junto da A2 e abrir uma ligação à direita paralela à autoestrada até à rotunda do feijão.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

A via proposta alvo da presente participação trata-se de um pequeno troço, integrada na proposta como de nível 2, com início na rotunda de ligação do nó da A2, que possibilita a criação de uma ligação à EM532/Rua de São Julião, passa a norte do Supermercado Pingo Doce e tem término na EN379, perto das instalações da Sivipa, tendo como objetivo minorar o congestionamento da rotunda de ligação entre a Rua de São Julião, a Estrada do Cemitério e a EN379.

Este troço tem uma função coletora, pontualmente distribuidora, com uma via por sentido de circulação devendo ser evitados novos acessos diretos, organizando cruzamentos com vias de nível inferior distanciadas pelo menos de 300 metros, em solo urbano e de 500 metros em solo rústico.

Em termos de Caraterísticas operacionais pretende-se que seja uma via com Velocidade padrão de 50-90 km/h fora dos aglomerados urbanos e de 20-50 km/h no interior dos aglomerados urbanos, onde as cargas e descargas são permitidas e o estacionamento autorizado, sujeito a restrições operacionais da via e a circulação de peões segregada.

Em solo urbano, a ocupação marginal a vias de nível 2 obedece às seguintes regras:

a) Os cruzamentos com vias de nível inferior devem distanciar-se pelo menos 300m entre si;
b) Não são admissíveis acessos diretos a parcelas, salvo em situações em que não seja possível encontrar alternativa;
c) A distância mínima do plano de fachada dos edifícios ao eixo da via é de 20m, salvo nos casos em que importa manter o alinhamento dominante.

Em solo rústico, a ocupação marginal a vias de nível 2 obedece às seguintes regras:

a) Os cruzamentos com vias de nível inferior devem distanciar-se, pelo menos, 500m entre si.
b) Não são admitidos acessos diretos a parcelas.
c) A distância mínima do plano de fachada dos edifícios ao eixo da via é de 20m.

Face ao que se pretende que uma via de 2.º nível constitua não se afigura ser compatível com as características existentes na Rua de São Julião, assim considera-se não ser viável acolher a presente participação.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P249	Localização da Pretensão: Artigo n.º 211 Secção I; Freguesia Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente questiona se o arruamento de acesso às moradias unifamiliares adjacentes, a nascente, é público e, como tal, se está incluído na Planta da Rede Viária – Vias de Gestão Municipal tem topónimo atribuído. Solicita ainda exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN), afirmando que o prédio não tem características que o permitam incluir nestes regimes.

4. Antecedentes:

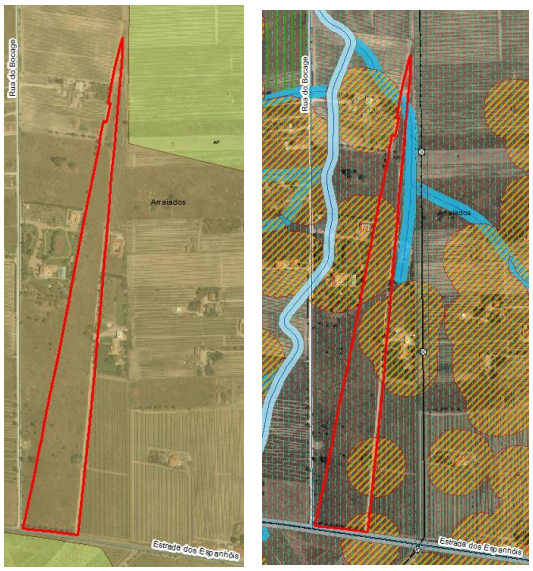
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 41.363 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas estratégicas de infiltração e recarga do aquífero (AEIPRA), na totalidade do prédio.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico - ao longo de uma linha de água na extrema norte do prédio.
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

De salientar que, ao contrário do referido pelo requerente em sede da presente participação, o prédio não é abrangido pela Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem como objetivo contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo.

O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A delimitação da REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Relativamente à questão colocada pelo requerente, sobre que alterações de "*valor e sensibilidade ecológicos ou de exposição a riscos naturais que poderão agora existir que justifique*" a delimitação da tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga dos Aquíferos (AEIPRA), refere-se o seguinte:

- A delimitação da REN do Município de Palmela foi adjudicada, pela Câmara Municipal de Palmela (CMP), ao Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (CEG/IGOT-ULisboa);

- A delimitação da AEIPRA, tais como as restantes tipologias da REN, apesar de ser da responsabilidade da CMP, tem de cumprir com todas as orientações legais e das supracitadas orientações estratégicas, sendo ainda escrutinada, validada e aprovada por entidades da administração pública central, de âmbito nacional e regional, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT);

- Os estudos técnico-científicos que sustentam a presente proposta de delimitação da REN para o Município de Palmela, em geral, e para a tipologia AEIPRA, em particular, foram disponibilizados, mesmo antes do início do processo de consulta e discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, no sítio do Município de Palmela na internet, nomeadamente em:

  Delimitação REN -https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

  9.A - Delimitação REN - https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23977/9_a_delimitacaoren.pdf;

  9.B - Delimitação REN - https://www.cmpalmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23978/9_b_delimitacaoren.pdf;

  Exclusões REN - https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23979/exclusoesren.pdf;

Para ser mais preciso, acerca da tipologia AEIPRA, deve ser consultado o ponto "3.3. Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" (páginas 29 a 39) do documento "Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Palmela Memória Descritiva maio de 2024", disponível, tal como referido acima, em https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/23976/delimitacaoren.pdf;

A tipologia AEIPRA abrange cerca de 50% da área territorial do Município de Palmela (aproximadamente 232 Km2), não constituindo, pois, uma medida discricionária que impende apenas sob o prédio identificado nesta participação.

O que diz respeito à questão colocada pelo requerente sobre o arruamento, este não é público, assumindo-se que é de uso público, mas de âmbito privado, sendo essa uma questão a dirimir entre as partes envolvidas.

Em resumo, considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de excluir a REN uma vez que não existe fundamentação técnica e legal para a mesma, incidindo esta condicionante, na tipologia AEIPRA, sob todos os prédios adjacentes. Relativamente à questão apresentada sobre o arruamento, esta refere-se a uma temática fora do âmbito do Plano Diretor Municipal e que deverá ser esclarecida entre os proprietários dos prédios em questão.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☒ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P250	Localização da Pretensão: Artigo n.º 244 (8.234 m^2), Secção U; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Participação, Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita uma requalificação do solo, de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED1) para Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 1 (ED1), e a reconsideração, em termos regulamentares, da dimensão mínima para parcela para poder edificar.

4. Antecedentes:

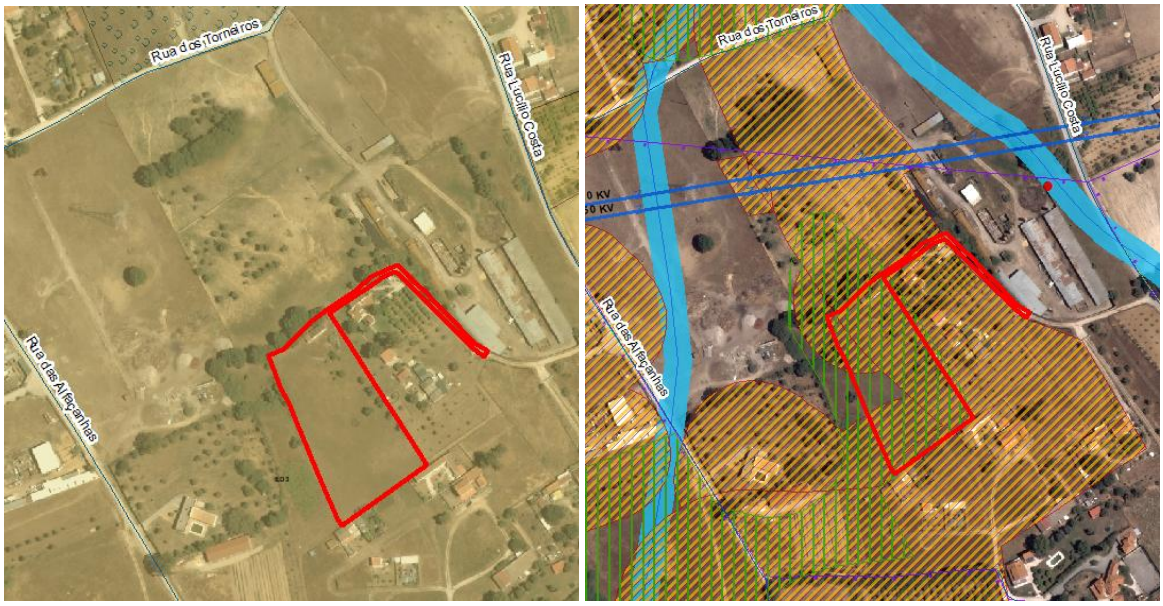
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (8.234 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), na totalidade do prédio, e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Em Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3) é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos, para albergar estacionamento, arrumos ou equipamento de apoio agrícola. É admitida a edificação em prédio com área igual ou superior a 1ha, em prédio servido por rede pública de abastecimento de água, sendo que este cumpre com o segundo requisito (rede pública de abastecimento de água), mas não com o primeiro (tendo apenas uma área de 8.234 m^2). Em qualquer caso, a edificabilidade não poderia, em nenhum caso, ultrapassar a resultante da aplicação de um índice de construção de 10m^2 de ac/m (metro linear) da via a que se reporta, sendo que nas áreas integradas na RAN (que é o caso deste prédio), deveria respeitar o respetivo regime edificatório.

Acerca do pedido de requalificação, de ED3 para Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 1 (ED1), apesar de, putativamente, o prédio passar a não ter de cumprir com uma dimensão mínima do prédio para poder edificar, a aplicação de um índice de construção de 10m2 de ac/metro linear da via a que se reporta, face ao facto de o prédio não ter realmente uma frente, mas apenas um caminho privado, próprio, de acesso à via pública infraestruturada, resultaria numa capacidade edificatório praticamente nula, a qual teria, ainda, de respeitar o regime edificatório da RAN.

No que concerne ao pedido de alteração regulamentar, das regras das ED3, no sentido de uma diminuição da dimensão mínima do prédio para edificação com fins habitacionais, tal como explanado acima, o facto de o prédio não apresentar uma frente com acesso à via pública infraestruturada, iria resultar numa capacidade edificatório praticamente nula, que por sua vez teria ainda de respeitar o regime edificatório da RAN.

De salientar, igualmente, que a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, vão no sentido de estabelecer que a edificação com fins habitacionais no solo rústico é excecional.

Em conclusão, considera-se não ser adequada a alteração ao Plano que contemple as solicitações requeridas. A alteração da qualificação do solo ou da normativa legal, não tem sustentação técnica e legal nem, em termos práticos, permitiria, no caso concreto e específicos deste prédio, edificar com fins habitacionais.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P251

Localização da Pretensão: Artigo n.º 14 (75.000 m^2) Secção Z; Freguesia: Poceirão e Marateca

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial, Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita que o prédio fique totalmente incluído na subcategoria de Espaços de Atividades Logísticas (AE2), visto ser essa a atividade que esta empresa tem vindo a dar a este terreno, desde há longa data, e atendendo a que os terrenos situados a nascente, a poente e a norte também estão incluídos nessa mesma classe de espaços.

4. Antecedentes:

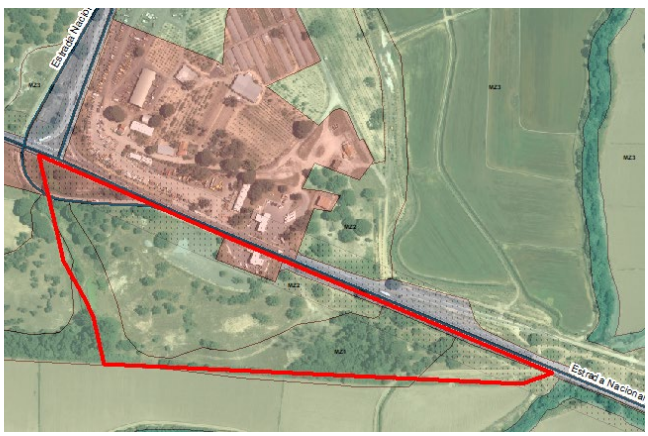
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

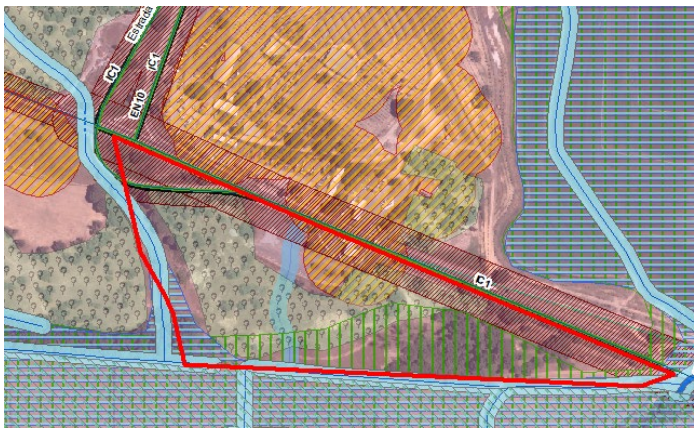
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas - Atividades Logísticas (AE2) em duas pequenas áreas a norte, já ocupadas, e a restante área do prédio em solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos - Marateca e Zambujal (MZ).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Zonas Ameaças por Cheias (ZAC), numa pequena área a sudoeste, e Cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM) ao longo dos limites nascente, poente e sul do prédio e Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação (ZEC), na totalidade do prédio.
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN), a sul; Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras, em particamente toda a área do prédio e Rede de Faixas de Gestão de Combustível, numa pequena área a norte.
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico - Leitos de cursos de água, ao longo das referidas linhas de água REN.
- Infraestruturas- Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional, ao longo da Estrada Nacional n.º 10 (EN10).





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública

Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

Face a presença de múltiplas condicionantes e a salvaguarda e conservação da natureza inerente à delimitação da Rede Natura e do Sitio Comunitário "Estuário do Sado", considera-se não ser adequada uma alteração ao plano que contemple as solicitações do requerente, uma vez que o modelo territorial do PDM reconhece a necessidade de proteção de importantes valores naturais nesta área.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P252

Localização da Pretensão: Artigo n.º 9 (13.239 m²) Secção Z; Freguesia: Poceirão e Marateca

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Planta de Localização; Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente solicita que o prédio fique totalmente incluído na subcategoria de Espaços de Atividades Logísticas (AE2), visto ser essa a atividade que esta empresa tem vindo a dar a este terreno e de forma a ter possibilidade de regularizar o licenciamento das edificações já existes, na parte norte do prédio, as quais irão ficar fora dos AE2.

4. Antecedentes:

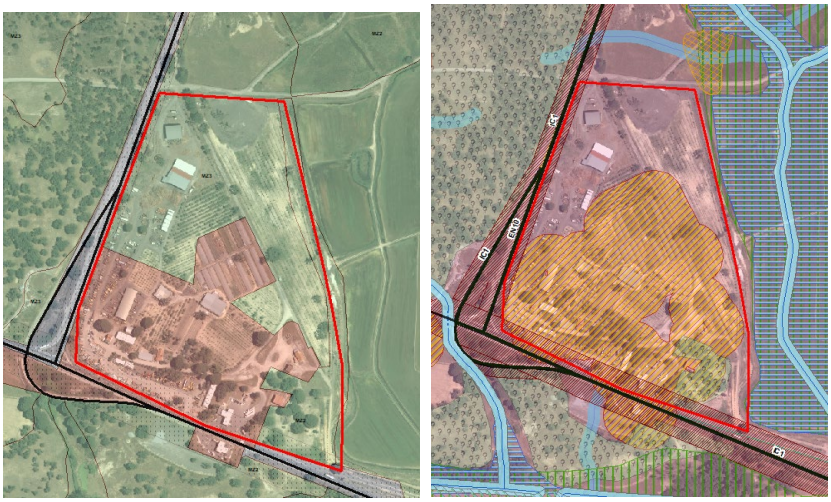
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

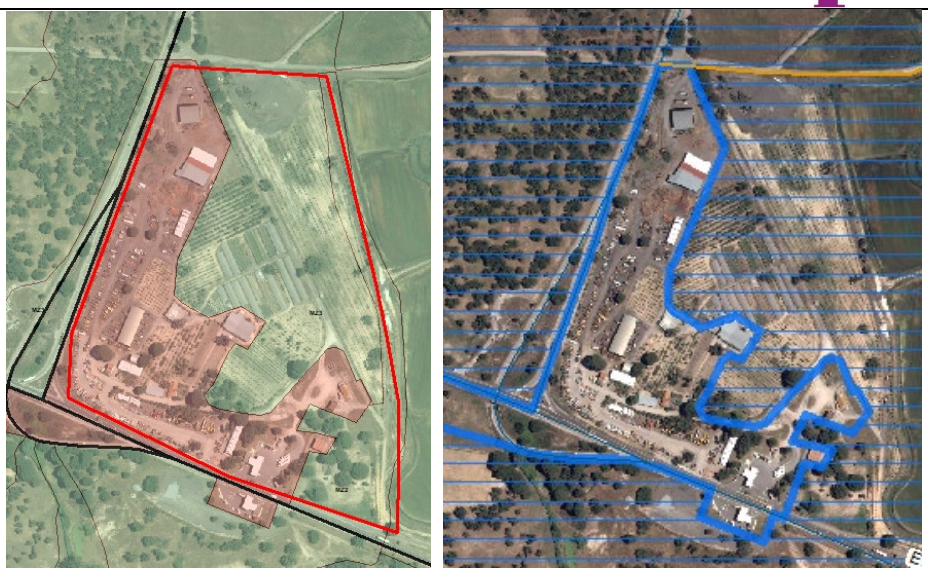
O prédio é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo urbano, na categoria/subcategoria de Espaços de Atividades Económicas - Atividades Logísticas (AE2) a sul e a ponte, e a restante área do prédio em solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Naturais e Paisagísticos - Marateca e Zambujal (MZ).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras, numa pequena área a sudeste e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível , a sul, em cerca de metade da área do prédio.
- Recursos Ecológicos - Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação (ZEC), na totalidade do prédio.
- Infraestruturas- Servidão de Estradas do Plano Rodoviário Nacional, (EN10).



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais)



Extrato das alterações propostas na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo e Estrutura Ecológica Municipal) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Em conclusão, considerando o modelo territorial do PDM para esta área, onde se reconhece a existência de atividades económicas no prédio em análise, somos de acolher favoravelmente, de forma parcial, as pretensões do requerente, provendo a alteração da área de AE2, expandindo-a mais para norte/poente (abrangendo as edificações existentes) e, simultaneamente, reclassificando como MZ a área de estufas, promovendo as alterações da Rede Natura 2000.

6. Decisão:

☐	Favorável
☒	Parcialmente Favorável
☐	Desfavorável
☐	Previsto no Plano
☐	Fora do âmbito do Plano
☐	Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo Rústico (Espaços Naturais e Paisagísticos - Marateca e Zambujal) para Solo Urbano (Atividades Económicas - Atividades Logísticas) – ligeira expansão a norte/poente (abrangendo as edificações existentes) Categoria de Solo Urbano (Atividades Económicas - Atividades Logísticas) para Solo Rústico (Espaços Naturais e Paisagísticos - Marateca e Zambujal) – área de estufas
Planta de Ordenamento nº 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Redelimitação do Corredor Estruturante primário
Relatório de Fundamentação	Redelimitação das áreas não sujeitas a proteção na Rede Natura

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P253

Localização da Pretensão: Artigos n.º 180 e 199 (10.076 m^2 e 9.904 m^{2,}), Secção 1L ; Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio eletrónico;

Documentos Anexos: Participação

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

O requerente queixa-se acerca do encerramento da sua Estrutura Residencial para Pessoas (Idosas) por parte do Instituto de Segurança Social, IP.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação :

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os prédios são classificados e qualificados pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa (ED3), em grande parte dos mesmos, e Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, subcategoria de Espaços Agrícolas de Produção (AP), numa pequena parte a poente.

Impende sobre estes prédios a seguinte condicionante:

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA).
- SRUP- Recursos Agrícolas e Florestais- Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As regras gerais aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais (Art.º 84.º) e as regras gerais sobre edificação em Áreas de Edificação Dispersa (Art.º 93.º), apenas admitem serviços de apoio à terceira idade, desde que funcionem como complemento de atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDM e que se pretendem manter (alínea f) do n.º 3 do Art.º 84.º e alínea e) do n.º 2 do Art.º 93.º). Face ao encerramento do equipamento pelo Instituto de Segurança Social, IP, tal não será possível.

Em conclusão, uma vez que a reclamação impende sobre um ato praticado por outra entidade, o Instituto de Segurança Social, IP, considera-se que a presente participação se enquadra fora do âmbito do plano.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☒ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P254	Localização da Pretensão: Artigo 103 (3500m^2) Secção V; Freguesia Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Caderneta do Registo Predial, Exposição

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☒ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Afirma que o seu prédio tem características urbanas pelo que, considerando que o mesmo se localiza nas imediações de prédios classificados e qualificados como Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), seja considerando nessa classe de espaço ou, em alternativa, como Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD). Afirma ainda que o prédio não tem características que o incluam na Reserva Ecológica Nacional (REN) e na Reserva Agrícola Nacional (RAN), pelo que solicita a exclusão dos referidos regimes.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

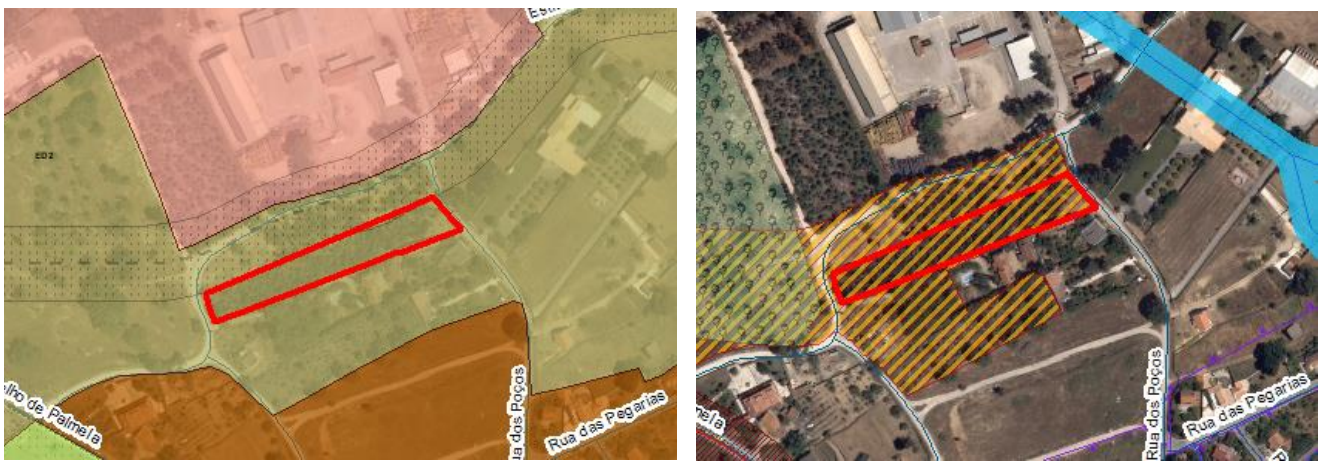
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (3500 m2) é classificado e qualificado pela proposta de plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2).

O prédio integra-se numa Zona Mista em termos de Classificação Acústica e em Zona de Conflito (existente e futuro - Lden e Ln), decorrente da exposição próxima a fontes de ruído, nomeadamente de atividade económica industrial existente a cerca de 40 metros a norte, e decorrente de proposta de uma nova infraestrutura rodoviária com função estruturante desta área do ponto de vista das acessibilidades.

Impende sobre este prédio a seguinte Condicionante/Servidão e Restrição de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível, na totalidade do prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

De salientar que, ao contrário do referido em sede da presente participação, o prédio não é abrangido nem pela Reserva Agrícola Nacional (RAN), nem pela Reserva Ecológica Nacional (REN).

Nas regras gerais das Áreas de Edificação Dispersa é permitida a edificação complementar ao uso agrícola, nomeadamente habitação (1 fogo) e respetivos anexos. Contudo, considerando as regras específicas das Áreas de Edificação Dispersa Tipo 2 (ED2), no caso de prédios servidos por rede pública de abastecimento de água, como é o caso em análise, apenas se admite edificação naqueles que tenham uma área igual ou superior a 0,5ha, o que não corresponde a esta situação em concreto, tendo o prédio apenas uma área de 0,35ha.

No que diz respeito às questão colocadas pelo requerente, esclarece-se que a classificação de solo urbano segue o disposto no Art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do território e de Urbanismo (LBPPSOTU), como sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no nº 3 do Art. 7º do Decreto Regulamentar nº 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, o que não corresponde à presente situação. De salientar que os prédios imediatamente adjacentes (a norte, sul, poente e nascente) estão igualmente classificados e qualificados como ED2.

Considera-se não ser adequada uma alteração ao plano no sentido de considerar a pretensão requerida, uma vez que o prédio não reúne os requisitos técnicos e legais para ser classificado como solo urbano. O conflito existente e potencial, decorrente das fontes de ruído existentes (atividade económica industrial, a norte) e futuras (infraestrutura rodoviária programada), desaconselham fortemente a edificação para fins habitacionais nesta localização.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P255

Localização da Pretensão: Artigo n.º 90 - Secção J; Freguesia: Quinta do Anjo

Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☒ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a correção da Planta de Condicionantes Servidões e Restrições de Utilidade Pública - Recursos Naturais n° 2.1.2 de forma a que a área classificada como Rede de Gestão de Combustível não incida sobre o terreno do qual é proprietário uma vez que este se encontra classificado como solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD).

4. Antecedentes:

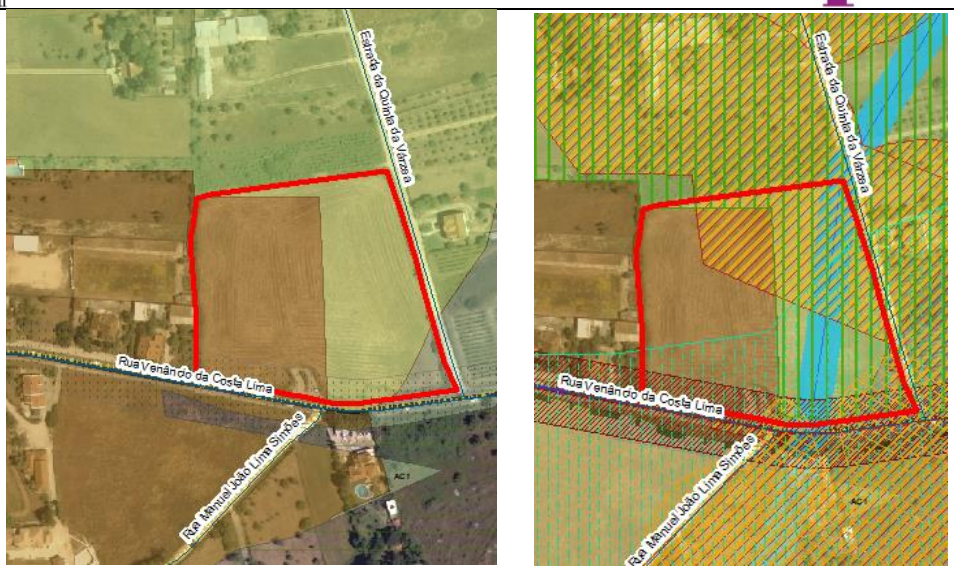
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 17 760m^2) é classificado e qualificado pelo plano, em parte como solo urbano, enquadrado na Categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) e restante área como solo rústico na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, subcategorias de Espaços Agrícolas de Produção (AP) e Espaços Agrícolas de Conservação (AC1).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA) e Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS);
- Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos - Domino Hídrico;
- Infraestruturas - Servidão da EN379.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

As faixas de gestão de combustível (FGC) integradas na proposta de revisão do PDM foram as definidas no Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Conta Incêndios (PIDFCI), que teve a sua primeira versão elaborada em 2015 e tendo utilizado como base o Plano Diretor Municipal em vigor à data, Resolução do Conselho de Ministros n.º 115/97, de10 de abril, e publicado em Diário da República n.º 156/97 – série I-B, de 9 de julho, não havendo possibilidade, no âmbito da revisão do PDM, de fazer alterações e ajustar as FGC ao solo urbano da proposta.

As faixas de Gestão de Combustível passarão a ser redefinidas em sede da elaboração de novos instrumentos de proteção contra o risco de incêndios, nomeadamente pelo Plano Sub-regional de Acção de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa, com uma periodicidade anual.

Face ao exposto não é possível acolher a proposta apresentada na presente participação, uma vez que no âmbito desta revisão do PDM não é possível redefinir outras FGC que não seja por via da aprovação de novos instrumentos setoriais a integrar posteriormente no PDM.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P256	Localização da Pretensão: Artigo n.º 59 - Secção F; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente Registo Predial; Caderneta Predial; Manifesto de Corte de Árvores emitido pelo ICNF.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a alteração da área classificada como FP (Espaços Florestais de Produção) e FC (Espaços Florestais de Conservação} para AP (Espaços Agrícolas de Produção) uma vez que efetuaram o corte dos eucaliptos existentes no terreno em agosto de 2024, de acordo com o manifesto de corte de árvores do ICNF, e pretendem efetuar a conversão do terreno para agrícola de produção.

4. Antecedentes:

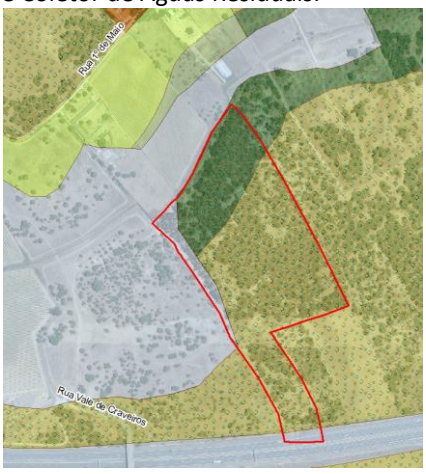
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

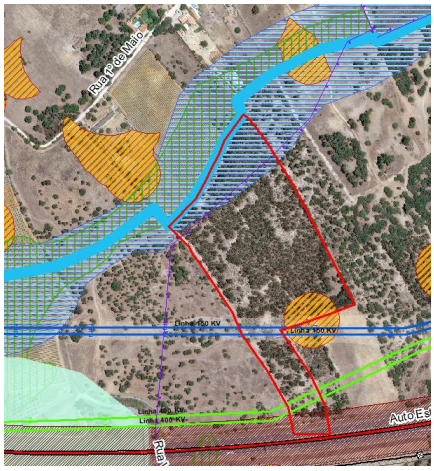
5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 90500m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, subcategorias de Espaços Florestais de Produção (FP), Espaços Florestais de Conservação e residualmente por Infraestruturas em solo rústico.

Impendem sobre este prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM) e Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC);
- Recursos Agrícolas e Florestais- Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Rede de Faixas de Gestão de Combustível (FGC);
- Infraestruturas – Servidão das estradas do Plano Rodoviário Nacional (A2), Rede Elétrica - Linha de 150 kV e Linha 400 Kv (REN) e Coletor de Águas Residuais.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e à proteção de valores ambientais e paisagísticos.
Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, e outros usos compatíveis tais como empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDM e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio à terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Os Espaços Florestais de Conservação (FC) integram a Estrutura Ecológica Municipal e são ocupados no todo ou em parte por espécies protegidas, nomeadamente sobreiros e azinheiras, onde devem ser conservados os maciços arbóreos, arbustivos e os exemplares notáveis de espécies autóctones; as ações de arborização e rearborização devem ser realizadas com espécies autóctones, nomeadamente quercíneas, promovendo uma estrutura diversa, com coexistência dos estratos arbóreos, arbustivos e herbáceos e onde devem ser erradicadas as espécies invasoras e as espécies não indígenas com risco ecológico reconhecido, identificadas nos anexos II e III do Decreto-Lei n.º 92/2019 de 10 de julho.

Os Espaços Florestais de Produção (FP) destinam-se a floresta mista ou mono-específica com função de produção lenhosa, onde devem ser criadas faixas ou manchas de descontinuidade, preferencialmente ao longo da rede rodoviária e ferroviária, das linhas de festo e de talvegue, utilizando espécies arbóreas ou arbustivas com baixas inflamabilidade e combustibilidade ou comunidades herbáceas; representando não menos que 15% da superfície total da plantação, quando se trate de arborizações mono-específicas de resinosas ou folhosas de elevada combustibilidade, nomeadamente eucaliptos, sendo que as novas rearborizações devem assegurar uma faixa de proteção ≤ 20m de largura, não arborizada, a Espaços Agrícolas.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais, através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo; à vocação dominantemente florestal da área envolvente e mais abrangente na qual se integra o prédio e que as obras de edificação têm, por via legal, carácter excecional no solo rústico, considera-se adequada a qualificação do prédio em Espaços Florestais de Produção (FP), mantendo a sua vocação natural e permitindo fomentar o emparcelamento rural.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P257	Localização da Pretensão: Artigo n.º 90 - Secção J; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita que no novo PDM o terreno seja classificado numa tipologia que permita a viabilidade do loteamento L-26/99 aprovado em 07/02/2001, uma vez que a classificação proposta como Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) não permite manter a sua viabilidade

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: L-26/99

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 17 810 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, em parte como solo urbano, enquadrado na Categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) e a restante área como solo rústico na categoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, subcategorias de Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Agrícolas de Conservação.

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA) e Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS); proposta de exclusão na área coincidente com o solo urbano.
- Recursos Agrícolas e Florestais – Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios – Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos – Domino Hídrico;
- Infraestruturas – Servidão da EN379.

Na fase de concertação com as entidades da Comissão Consultiva, foi emitido Parecer Favorável à exclusão da REN, na tipologia AEIPRA (proposta E6)[1], desde que não se sobreponha ao regime de proteção Complementar de Tipo II conforme planta síntese do POPNA.

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos das Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (SRUP- Recursos Naturais, Infraestruturas)
Propostas de exclusão REN (E6) e da RAN (31.e)

A pretensão de lotear parte do prédio identificado incluído no perímetro urbano de Quinta do Anjo nos termos do PDM, tramitou pelo processo camarário L-26/99. Tendo-se verificado a existência de desajuste entre a delimitação da RAN e do referido perímetro urbano, foi promovida a consulta à entidade com a tutela da RAN, tendo ficado sinalizada a possibilidade de em sede de revisão do PDM se poder vir a promover o necessário acerto cartográfico.
Já na fase de revisão do PDM e em momento simultâneo de delimitação da nova RAN sob acompanhamento da então DRAP-LVT, verificou-se que por orientação daquela entidade os limites da RAN Bruta não iriam ser alterados, salvo os indicados pela entidade, e que possíveis acertos a realizar para enquadramento da pretensão se efetuariam por via de uma proposta de exclusão à RAN a apresentar pela Câmara Municipal à DRAP-LVT. Tal viria a suceder, em novembro de 2011, com a primeira apresentação da proposta de exclusão n.º 31.e, a qual veio a merecer o parecer favorável daquela entidade em 23/07/2013.

No âmbito da proposta de revisão do plano, uma parte significativa do perímetro urbano de Quinta do anjo, cujas parcelas se encontram já consolidadas e apoiadas diretamente na EN379 e na Rua José Ricardo Xavier, foram classificadas como Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD), não tendo em conta esta situação específica de colmatação do perímetro urbano, no qual acesso aos futuros lotes se pretende que seja feito por via interna ao prédio a partir do acesso já criado na EN evitando que mais lotes se apoiem diretamente naquela via. Conforme é referido nesta participação a classificação como Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) não permite a estruturação nestes moldes, ponderando-se, portanto, uma alteração da qualificação de BD para Espaços Habitacionais H1.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e Proposta de Exclusão da REN (E6)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Categoria de Solo urbano: Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD) para Espaços Habitacionais de Tipo 1 (H1)
Elementos complementares. (MDJ REN)	Proposta de exclusão tipo E

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P258	Localização da Pretensão: Artigo n.º 25 - Secção C4; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Solicita a reclassificação do terreno de "Espaço Florestal de Conservação" e "Espaço Florestal de Produção" para "Espaço Urbano" no PDM de Palmela, face à sua localização e condições atuais do terreno tendo em vista tornar a área mais compatível com as suas características reais e as necessidades de desenvolvimento urbanístico da região.

4. Antecedentes:

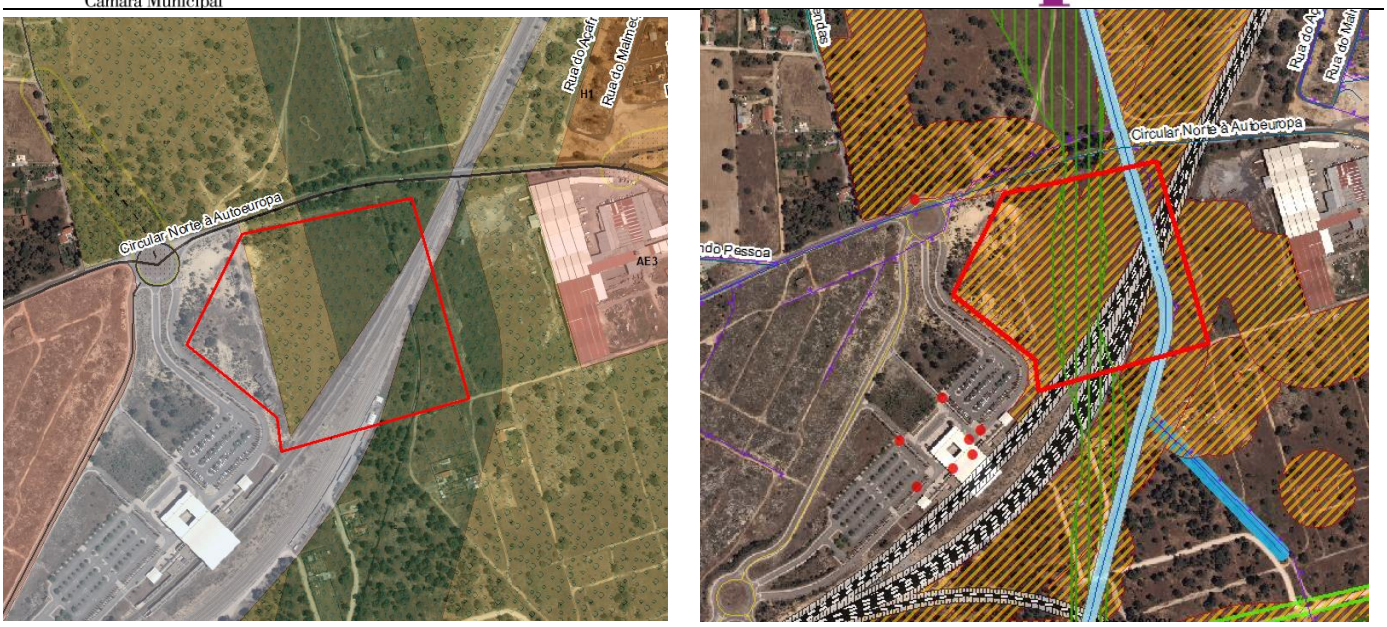
- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 92 656m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo rústico, enquadrado na Categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Florestais de Produção (FP) e Espaços Florestais de Conservação (FC) e Categoria/subcategoria Outras Categorias de Solo Rústico/ Espaços de Infraestruturas (I).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), Cursos de Água Leitos e Margens (CALM)
- Recursos Agrícolas e Florestais – Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.
- Infraestruturas – Servidão Ferroviária.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes
(Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Considerando a proximidade imediata do prédio à Estação Ferroviária da Penalva, a existência em geral de infraestruturas urbanas nas proximidades e a possibilidade do seu reforço no âmbito de outras operações que venham a realizar-se, considerando ainda o objetivo de reforço de atração de novas atividades económicas no Polo Industrial e Logístico da Auto Europa e Vila Amélia e em torno desta estação ferroviária, pondera-se favoravelmente uma alteração de reclassificação e requalificação do solo como urbano, na categoria de Espaços de Atividades Económicas Multiusos (AE4), em parte do prédio onde não impendem as condicionantes de RAN e REN nem o corredor da EEM, estabelecendo uma continuidade funcional com a estação ferroviária/interface e outras atividades económicas existentes ou futuras.



Extrato da alteração proposta na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

6. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação dos solos)	Subcategorias de Solo rústico: Infraestruturas (I) e Espaços Florestais de Produção (FP) para Solo urbano: Espaços de Atividades Económicas – Atividades Multiusos (AE4)
Planta de Ordenamento nº 1.2 (Estrutura Ecológica Municipal)	Redelimitação da Estrutura Ecológica Municipal

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P259	Localização da Pretensão: Artigos n.º 177 (7.830 m²), n.º 178 (7.830 m²), n.º 179 (7.830 m²), n.º 180 (7.830 m²), n.º 181 (7.830 m²) e n.º 182 (7.825 m²) Secção I; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 05/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico
	Documentos Anexos: Planta de Localização, Registos de atendimentos técnicos (fichas) da Divisão/Departamento de Administração Urbanística (sem carácter vinculativo), Cadernetas Prediais, Certidões Permanentes do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Como proprietário de seis lotes em Areias Gordas afirma que não concorda com a alteração do Plano Diretor Municipal, uma vez que o mesmo inviabiliza a possibilidade de construir, solicitando esclarecimentos para alterar a situação.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Informação sem carácter vinculativo obtido no Departamento de Administração Urbanística da Câmara Municipal de Palmela

5. Ponderação / Análise Técnica:

Os seis prédios identificados nesta participação resultam de um processo de cadastro que incidiu sobre o prédio rústico artigo n.º 159, secção I da Freguesia de Palmela. O conjunto dos prédios perfazem uma área total de 46 975 m²

Estes prédios são classificados e qualificados pela proposta de plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de Áreas Estratégicas de Infiltração e Proteção de Aquíferos (AEIPRA);
- Recursos Hídricos - Domínio Hídrico – associado a duas linhas de água;
- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios- Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas - Rede Rodoviária – Servidão da Estrada Municipal n.º 533-1 (EM553-1) e Marcos geodésicos (Areias Gordas)



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, sendo o 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.

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

As regras dos Espaços Agrícolas de Produção (AP) admitem edificabilidade apenas em prédios com área superior ou igual a 4ha, caso a edificação se destine ao uso habitacional (1 fogo) para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pela entidade competente, ou 2,5ha, caso a edificação seja para os outros usos previstos, o que não é o caso de cada prédio analisado individualmente, sem prejuízo do regime da REN.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à ausência de infraestruturas considerou-se ser o mais adequado integrar os prédios numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento rural.

Considera-se, portanto, não existir fundamentação técnica e legal para uma alteração da classificação e qualificação determinada pelo Plano.
Assim, caso o titular dos prédios pretenda edificar para fins habitacionais deverá desenvolver processo inverso ao que realizou, promovendo agora o emparcelar dos prédios, de forma a cumprir a dimensão mínima de 4 ha (engloba os seis prédios, no seu conjunto, totalizando a área de 4,9675ha), sendo necessário que comprove junto das entidades competentes que a habitação se destina ao agricultor titular de exploração agrícola a desenvolver nestes prédios, e ainda cumprir o determinado pelo regime jurídico da REN, bem como das restantes condicionantes e servidões suprarreferidas e toda a legislação conexa e aplicável.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P260

Localização da Pretensão: Artigo 105 (20.000 m^2), Secção 1M; Freguesia: União das Freguesias de Poceirão e Marateca

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal;

Documentos Anexos: Planta Localização; Cadernetas Prediais

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende a requerente, na qualidade de Presidente da Associação "O Cantinho da Milú", a construção de um pequeno edifício para instalação de uma clínica veterinária, de apoio à atividade já desenvolvida, evitando deslocações dos animais para tratamentos.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

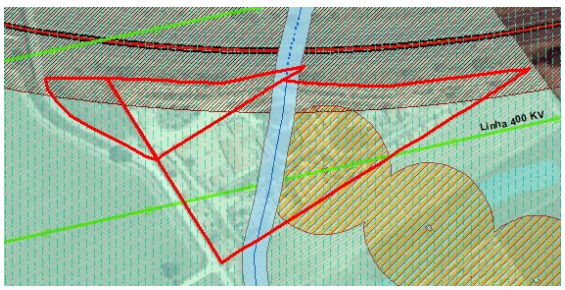
Face ao pedido da requerente para construção de um edifício para instalação de uma clínica veterinária, associado às instalações de acolhimento de animais, a análise e ponderação são as seguintes:

O prédio mencionado é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre estes prédios as seguintes condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias de Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA) e de Cursos de Água, Leitos e Margens (CALM);
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico, associado a linha de água e Regime alargado de proteção de captação de água subterrânea.
- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Infraestruturas – Rede Elétrica (Muita Alta Tensão - REN 400 Kv e servidão rodoviária do Plano Rodoviário Nacional (AE2)



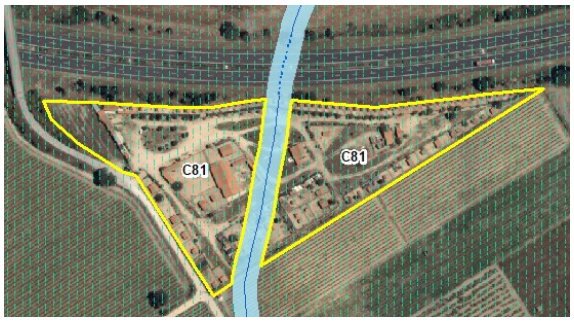


Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais e Infraestruturas)

A associação tem vindo a acolher várias dezenas de animais abandonados que necessitam de cuidados de saúde básicos. A localização das atuais instalações mostra-se adequada, estando afastada de aglomerados urbanos ou de áreas de maior concentração de habitações, evitando assim incómodo causado pelo ruído produzido pelos animais. Considera a requerente que a prestação de cuidados de saúde aos animais é fundamental encontrar-se na proximidade dos mesmos, que são em número muito significativo e implica atualmente a deslocação dos mesmos para receberem tratamentos em clínicas que ficam muito distantes do local.

A Câmara Municipal considera meritório o trabalho que esta associação tem vindo a desenvolver nos últimos anos, sendo fundamental criar condições para que o trabalho possa prosseguir com melhores instalações e condições para acolhimento de animais abandonados e a capacidade de lhes prestar os necessários cuidados de saúde.

No âmbito da proposta de revisão do plano, a Câmara Municipal apresentou uma proposta de exclusão à REN (exclusão C81), tendo aquela merecido Parecer Desfavorável da CCDR-LVT, não por discordar da proposta municipal, mas porque a própria proposta regulamentar do plano não viabilizaria a intenção.



Extrato da ficha da proposta de exclusão a constar na Planta de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão-) da proposta de Revisão do PDMP

O pedido formulado em sede da presente participação pública, nos termos em que é feito, reiterando exposições anteriormente dirigidas à Câmara Municipal e a abordagem efetuada em sede de concertação à REN com as entidades (proposta C81 de exclusão à REN[1]), levou à introdução de uma alteração regulamentar a abranger as regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, para que de forma excecional, possa admitir-se complementarmente a edificação destinada a serviços de apoio veterinário, acolhimento e bem-estar animal.

Este enquadramento mereceu Parecer Favorável por parte das entidades em Conferência Decisória da REN (em 15 de maio de 2025), à proposta de exclusão C81, considerando a fundamentação apresentada pela CMP, tendo sido frisado que deve ser equacionada a desocupação e valorização do troço correspondente a CALM.

6. Decisão:
☒ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 82.º da proposta levada a discussão pública passa a Art.º 84.º e a alínea e) do n.º 3, passa a ter a seguinte redação: "Centros hípicos e serviços de apoio veterinário, acolhimento e bem-estar animal".
Planta de Condicionantes nº2.1.1. (REN e propostas de exclusão)	Proposta de exclusão tipo C

[1] Em sede de publicação da Reserva Ecológica Nacional em Diário da República, a numeração desta exclusão poderá conhecer alterações, sem que altere o conteúdo e a fundamentação aqui referidos.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P261

Localização da Pretensão: Artigo n.º 52 (2.040 m^2), Secção AE; Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Participação, Planta de Localização, Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A requerente solicita a reclassificação e requalificação do seu prédio, de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3) para Espaços Habitacionais do Tipo H1 (H1), afirmando que se encontra rodeado de solo urbano habilitacional e servido por infraestruturas urbanas

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado:
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (2.040 m^2) é classificado e qualificado pela proposta de Plano como solo rústico, na subcategoria de Áreas de Edificação Dispersa do Tipo 3 (ED3).

Impendem sobre este prédio as seguintes Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional, nas tipologias Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA) e Áreas de elevado risco de erosão hídrica dos solos (AEREHS), numa pequena área a norte.
- Infraestruturas - Rede Elétrica - Alta Tensão, próximo do limite norte-nascente do prédio.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extrato da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (Recursos Naturais; Património Edificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

A diminuição dos perímetros urbanos é uma imposição legal definida na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) que a proposta de revisão do PDM não pôde deixar de cumprir, assim a classificação de solo como urbano seguiu o disposto no art.º 10.º da LBPPSOTU sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpra cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidos na LBPPSOTU e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação hibrida e a condicionante de REN considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área de Edificação dispersa mantendo a vocação hibrida rural-urbana.

Ponderada a presente participação apresentada no Período de Discussão Pública, foi proposta a reclassificação e requalificação de parte do prédio para solo urbano e de exclusão à REN, cf. imagens seguintes. Não obstante, em sede de conferência decisória da REN, realizada em 15 de maio de 2025, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) emitiu Parecer Desfavorável à classificação do solo como urbano e consequentemente de exclusão à REN, referindo que "A via existente constitui um limite físico adequado à separação de dois territórios que apresentam uma ocupação distinta, fazendo a transição do solo urbano a nascente para o solo rural a poente".



Extrato da alteração proposta da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e de Condicionantes (REN-Propostas de Exclusão-C20) não aceite pelas entidades na conferência decisória.

Em conclusão, apesar da ponderação municipal de criação de uma faixa classificada como solo urbano apoiada em via infraestruturada, tal não mereceu a aceitação por parte da CCDR-LVT e demais entidades. Não sendo possível reverter aqueles pareceres, a pretensão apresentada não poderá ser incorporada favoravelmente, mantendo-se a proposta apresentada em sede de Discussão Pública.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P262	Localização da Pretensão: Artigo n.º 27 - Secção AE, Escalrachal; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

A proprietária adquiriu o terreno, por doação em março de 2022.

O terreno apresentava, de acordo com o PDM atual viabilidade construtiva, e encontrava-se encravado, sem acesso, o que levou a negociação com os proprietários dos terrenos confinantes para a constituição da respetiva serventia, tendo sido feitos acessos, limpezas e terraplanagens do terreno no local a construir, e foram tidas despesas avultadas sempre com a garantia dada pela Câmara Municipal da viabilidade construtiva do terreno.

Face ao exposto, vem a reclamante requerer de V. Exa., se digne a permitir e viabilizar a entrada do projeto de arquitetura e especialidades a ser apresentado junto dos serviços competentes, a fim de dar início ao processo de construção e continuidade ao investimento já feito.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

A requerente solicita que sejam deferidos projetos de arquitetura e especialidades apresentados aos serviços de urbanismo, no período em que decorre a discussão pública da proposta de revisão do PDM, no qual, em conformidade com o disposto no artigo 145.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estão suspensos os procedimentos de informação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento.

Em conformidade com o mesmo artigo (145º do RJIGT), caso as novas regras urbanísticas não entrem em vigor no prazo de 180 dias, desde a data do início da discussão pública, cessa a suspensão do procedimento. Decorrido efetivamente o período de 180 dias (contados se forma seguida, incluindo sábados, domingos e feriados), terminou no dia 1 de janeiro de 2025 o período máximo de suspensão. Não obstante, decorrente de alteração legislativa ao RJIGT, Decreto-Lei n.º 117/2024 (publicada no Diário da República n.º 252/2024, Série I de 2024-12-30), que veio alterar entre outras disposições as do artigo 199º, passaram a estar automaticamente suspensas a partir do dia 31 de dezembro de 2024 as áreas classificadas como Espaços Urbanizáveis no PDM em vigor, estabelecendo-se um outro período de suspensão distinto do referente à Discussão Pública da Revisão do PDM, até à definição das áreas urbanizáveis ou de urbanização programada que tenham adquirido, entretanto as características de solo urbano nos termos do RJIGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Face ao exposto, tendo a suspensão que vigorava por inerência do Período de Discussão Pública da revisão do PDM ter expirado, considera-se que a presente participação não se enquadra no âmbito da revisão do plano.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☒ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P263	Localização da Pretensão: Artigo n.º 87 - Secção A; Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Reclamação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclamação sobre a proposta de classificação e qualificação do solo proposta na revisão do PDM para a Quinta July Jó que é confinante com zona classificada como urbana em três das suas confrontações.

Confronta com a AUGI do Pinheiro Ramudo e tem as mesmas características dessa AUGI que em PDM aparece classificada como solo urbano, sendo uma quinta que é propriedade de vários comproprietários que têm a posse das respetivas áreas.

Sendo esta quinta confinante com solo classificado como urbano tem todas as condições para ser tratada da mesma forma, até porque estando previsto em PDM a classificação da AUGI de Pinheiro Ramudo como solo urbano, fica a quinta July Jó em real perímetro de zona urbana (no futuro - aglomerado urbano). Tal como em qualquer outra área o PDM poderá determinar as condições para a sua urbanização por forma a cumprir áreas de cedência ao município de zona verde e equipamento, como decerto o município exigiu para as AUGI confinantes (Pinheiro Ramudo e Quinta da Bela Vista).

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☒ Outra situação: Pedido de Loteamento (processo L-22/03)

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 74 898 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo rústico, enquadrado na Categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Florestais de Conservação (FC).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

A classificação de solo urbano segue o disposto no art.º 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Sendo a diminuição do solo urbano um imperativo que a proposta de PDM não pôde deixar de cumprir, o modelo territorial foi definido tendo como base essa premissa.

O solo urbano e aglomerado urbano existente na envolvente como referido na presente participação, trata-se de uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), AUGI do Pinheiro Ramudo. As AUGI têm um enquadramento legal próprio, Lei n.º 91/95, de 02/09, na sua atual redação, no qual são definidos critérios para o reconhecimento, delimitação e atribuição de estatuto de AUGI.

Assim, as áreas qualificadas na proposta de revisão do PDM como Espaços Habitacionais de Génese Ilegal (HGI) são aquelas que cumprem os critérios estabelecidos na referida lei, não sendo o caso da área alvo da presente participação, uma vez que não se enquadra nos referidos critérios não tendo obtido o estatuto de AUGI, o que levou à sua classificação como solo rústico.

Atendendo a que este prédio não reunia os requisitos previstos na legislação suprarreferida para delimitação como AUGI e que, portanto, nunca foi viável a sua efetiva delimitação, ponderada a presente participação considera-se não ter o pedido apresentado enquadramento na proposta de revisão do Plano.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P264	Localização da Pretensão: Artigo n.º 7 - Secção I parte; Freguesia: Palmela
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal
	Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial; Reclamação.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☒ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclama, que de acordo com o atual Plano Diretor Municipal, em vigor desde o ano de 1997, o prédio supra identificado encontra-se classificado como Espaços Agro-Florestais Cat.1 não apresentando quaisquer condicionantes ao nível das REN e RAN. O que, em termos urbanísticos permite edificar uma área de construção máxima de 250.00 m^2, porquanto o índice de construção previsto para essa parcela é de 0,025%, possibilitando ainda a construção de dois fogos em edifício único. De acordo com a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal, submetido a Discussão Publica o espaço onde se insere o prédio, passa a integrar uma Área de Espaços Agrícolas de Produção, onde, incompreensivelmente, só é permitida a edificação em parcelas com área mínima de 2.5ha, ou 4ha no caso de edificação destinada a habitação para o agricultor, com índice de construção previsto de 0.02%. Impõe ainda uma condicionante/ de Reserva Ecológica Nacional abrangendo toda a parcela.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (com área de 10072 m^2) é classificado e qualificado, na revisão do plano, como solo rústico, enquadrado na Categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impendem sobre o prédio as seguintes condicionantes\Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP):

- Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga do Aquífero (AEIPRA);
- Recursos Agrícolas e Florestais – Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível;
- Recursos Hídricos – Domínio Hídrico.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (Recursos Naturais)

A classificação de solo urbano segue o disposto no artº 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) sendo "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação", e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do art.7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Não estando o prédio em análise edificado nem urbanizado procedeu-se à classificação como solo rústico cumprido os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN), esta tem o objetivo de contribuir para a proteção dos recursos naturais, especialmente a água e o solo, visando salvaguardar os processos indispensáveis a uma boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico.

O Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) atualmente em vigor. A delimitação da REN compreende dois níveis: o nível estratégico e o nível operativo. O nível estratégico é concretizado através de orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do anexo da Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, que dele faz parte integrante. O nível operativo é concretizado através da delimitação, em carta de âmbito municipal, das áreas integradas na REN, de acordo com os critérios constantes do supracitado anexo.

A REN no Município de Palmela abrange áreas de proteção do litoral (sapais e águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção), áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (cursos de água e respetivos leitos e margens; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção; e áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos) e de áreas de prevenção de riscos naturais (zonas ameaçadas por cheias; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; e áreas de instabilidade de vertentes).

Face à importância da REN para a valorização do território, a proteção dos ecossistemas e equilíbrio ambiental limitaram-se as exclusões em solo rústico para situações especificas e excecionais.

Deste modo, considera-se não ser viável alterar a classificação do solo, nem proposta de exclusão da REN, uma vez que contraria as normas legais de contenção e disciplina da edificação/ocupação dispersa do território no solo rústico, cuja edificação deve ter carácter excecional e onde se pretende promover o emparcelamento rural no sentido de conferir maior aproveitamento agrícola ao solo rústico, respondendo, assim, desfavoravelmente ao pretendido.

6. Decisão:	
☐ Favorável	
☐ Parcialmente Favorável	
☒ Desfavorável	
☐ Previsto no Plano	
☐ Fora do âmbito do Plano	
☐ Esclarecimento	
7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P265	Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 10181 / Lote 31-12 (465,8 m²); Freguesia: Quinta do Anjo
	Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Postal
	Documentos Anexos: Planta n.º 1.1. (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação dos Solos) da revisão do Plano, Planta de Localização, Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Exposição, Cartão de Cidadão do Requerente

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Afirma que o ponto 2 do artigo 72.º proposto no regulamento da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP), não tem enquadramento legal e, entra em contradição direta com o princípio básico estabelecido no ponto 1 do mesmo artigo:
1.º) Provoca uma desconformidade no Alvará de Loteamento nº 254/2004, de 12 de janeiro;
2.º) Não cumpre o estipulado nos nº 1 e 4 do artigo 74º e nº 1 do artigo 85º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
3.º) Não cumpre a alínea f) iii) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
4.º) Não incorpora as recomendações e imposições do parecer final do Turismo de Portugal, emitido a 1 de junho de 2021, no âmbito da Comissão Consultiva;
5.º) Não dá cumprimento às exigências e recomendações emitidas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) no decurso da Comissão Consultiva e no parecer final.

Apresenta duas propostas de solução. Na primeira, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter e uso 100% Turístico. Na segunda, manter o aldeamento turístico através do loteamento aprovado e manter o carácter do uso turístico como dominante, permitindo outros usos não dominantes e complementares, incluindo o uso habitacional, num rácio máximo de 51% / 49%.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O exponente invoca que a proposta do Município para o alvará de loteamento n.º 254 não tem enquadramento legal porque provoca uma desconformidade com o alvará de loteamento, desrespeita os artigos 74.º e 85.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, não respeita o artigo 25.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e não incorpora as recomendações constantes do parecer final do Turismo de Portugal nem da CCDR-LVT, cumpre dizer o seguinte:

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo "aldeamento", designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:
- A aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- Atualmente, atenta a informação constante dos Censos 2021 do INE (subsecções estatísticas coincidentes com o empreendimento), pelo menos 1300 pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico, admitindo-se que possam mesmo atingir as 4000 pessoas considerando as tipologias de unidades de alojamento e a sua ocupação máxima admitida por lei;
- Não existe unanimidade no uso pretendido para o território correspondente ao alvará de loteamento nº 254,

pretendendo uns proprietários o uso habitacional, outros o uso turístico, e ainda outros admitindo tanto usos turísticos como habitacionais (em menor ou maior proporção), revelando falta de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

É do conhecimento do Município que a maior parte das unidades de alojamento (sobretudo as anteriormente abrangidas pela Licença de Utilização Turística n.º 1/2009) estão a ser utilizadas para habitação, própria e permanente ou secundária, o que decorre não só dos diversos atendimentos que tem realizado a munícipes, como das exposições que os próprios remeteram ao Turismo de Portugal aquando da revisão da classificação, e ainda da impossibilidade de manutenção da classificação do empreendimento turístico por não ter sido possível apresentar os contratos de exploração turística.

É também do conhecimento do Município que existem unidades de alojamento em que se mantém a vocação turística, pois que são procuradas para dormidas transitórias como para a atividade de alojamento local, vocação que poderá ser mais significativa caso o golf e os demais equipamentos que integram o Palmela Village se encontrem em funcionamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento nº 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se em já aprovado um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro em fase de aprovação de edificação de um *resort*, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Acresce ainda a vontade demonstrada, durante o período da discussão pública, de alguns proprietários de unidades de alojamento manterem naquele local um uso turístico, propendendo para uma ocupação integralmente turística, admitindo, contudo, uma ocupação maioritariamente turística.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, deve tomar uma decisão quanto à mancha do território onde se insere o empreendimento Palmela Village (correspondente ao alvará de loteamento nº 254) e às áreas que lhe são imediatamente adjacentes e que com este formam um todo – como assim já era no prédio inicial, antes das divisões a que foi sujeito - classificando-as como solo urbano e qualificando-os na categoria/subcategoria de Espaços Urbanos de Uso Especial/Espaços Turísticos.

Entendeu ainda o Município que, atenta tal mancha de território, deveria ser clarificado que corresponde a um espaço turístico, e que este se compõe de 3 OT's.

A referência a OT's já estava prevista na versão que foi a discussão pública, na qual se estabelecia a OT1 e OT2, sendo então a OT1 de ocupação dominantemente habitacional, e a OT2 de exclusiva instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Numa lógica de ponderação dos interesses públicos de ordenamento do território e dos interesses privados, assentes nas diversas participações públicas apresentadas, e nessa lógica evitando situações de monofuncionalidade naquela mancha do território, considerou-se criar uma área que se destina a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que levou à criação da OT3.

No que concerne à OT1, alterou-se o uso admissível, passando de dominantemente habitacional para admitir tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional, sem aqui se assumir qualquer preponderância em sede de PDM. De facto, das várias participações apresentadas alcançou-se que não existe consenso em, quanto ao alvará 254, ser maioritariamente habitacional ou maioritariamente turístico ou mesmo exclusivamente habitacional ou turístico.

Nesta medida, num novo olhar realizado sobre o território reponderou-se e ao invés de tomar posição que poderia não ser de acordo com o pretendido por todos os proprietários – posição esta que aparentemente não existe -, atendendo ao conteúdo oposto das várias participações, optou-se por introduzir uma formulação que admite tanto empreendimentos turísticos como uso habitacional;

Também decorrente de participações apresentadas no período de discussão pública, se reponderou e, quanto à OT1, se introduziu a manutenção dos espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;

A OT2, na nova redação, passou também, fruto de participações, a prever-se apenas empreendimentos turísticos, deixando de ser possível instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos.

Quanto à OT3, é uma nova OT, na qual pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis, o que se fundamenta também em participação apresentada.

É previsto um novo n.º4, que é uma mera decorrência do sinalizado em participações, da quais se alcança, por um lado, a referência à não previsão de mecanismos de operacionalização da definição de usos nem a previsão de, por iniciativa municipal, ser alterado o título de loteamento, e ainda dando nota da necessidade de concertar os interesses públicos de ordenamento do território com os privados dos proprietários, e por outro, a necessidade de após a aprovação da revisão do PDM, ser aprovado novo alvará de loteamento, que clarifique os usos, tendo, nesta sequência o Município reponderado, e na perspetiva de regularização da situação urbanística e previsto expressamente o que decorre das regras gerais, ou seja, a possibilidade de o alvará de loteamento nº 254 poder ser alterado por iniciativa dos proprietários. Paralelamente, introduziu ainda a possibilidade de ser alterado por ação municipal, sendo que quanto a esta não se toma posição sobre a forma jurídica, mas apenas prevendo que será através de instrumento jurídico adequado.

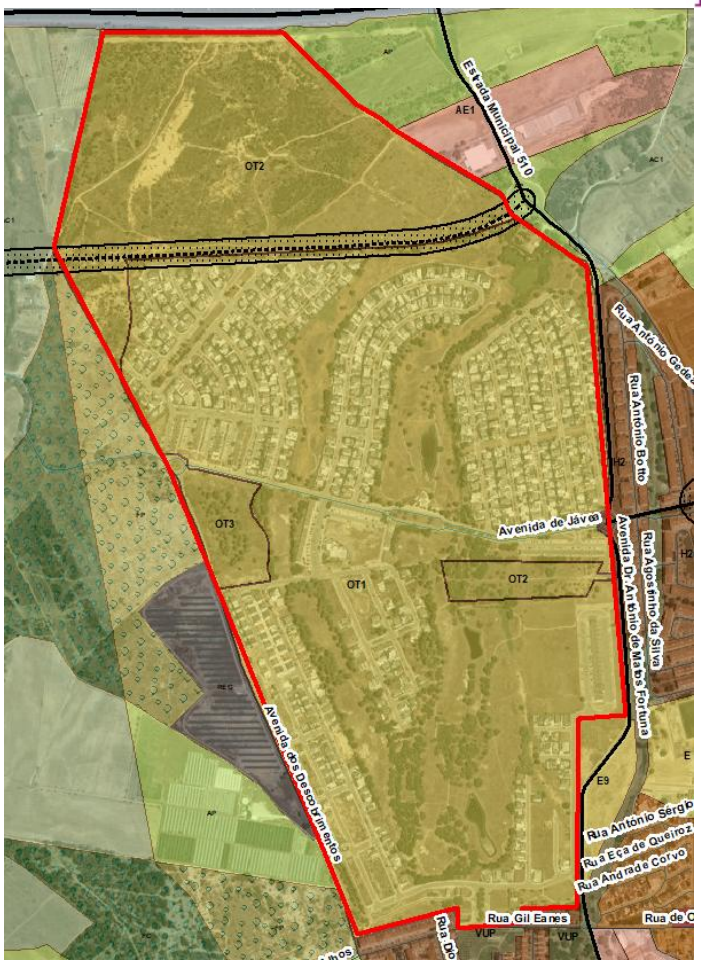
Feita a reponderação da proposta apresentada a discussão pública, atentas as participações recebidas, a norma será a seguinte:

Artigo 75º - Espaços Turísticos (OT)

1. *Os Espaços Turísticos destinam-se a empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, admitindo ainda, como usos não dominantes, instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, comércio e serviços compatíveis com a atividade turística, e habitação.*
2. *Nestes espaços, as operações urbanísticas devem adotar:*
   a) *Índice de construção ≤ 0,25m2 ac/ m2;*
   b) *Edifícios até 2 pisos, exceto no caso de hotel ou pousada em que se admitem edifícios até 3 pisos;*
   c) *Índice de impermeabilização ≤ 0,4.*
3. *O espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 tem que cumprir o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos, sendo que cada uma dessas subcategorias se destina a usos diferenciados:*
   a) *Em OT1 admite-se tanto empreendimentos turísticos, como o uso habitacional, mantendo os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas existentes;*
   b) *Em OT2 o uso destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos;*
   c) *Em OT3 pelo menos 70% destina-se a empreendimentos turísticos, que podem ser complementados com comércio e serviços com eles compatíveis.*
4. *Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar através de instrumento jurídico adequado.*

Considera-se, portanto, não existir divergência entre a qualificação como Espaço Turístico e os usos dominantes e não dominantes admissíveis, pois que, como se refere, a categoria/subcategoria de espaço é a mancha global desse território.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do nº. 3 do artigo 75.º da revisão do regulamento do PDM na versão resultante da Discussão Pública têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Cumpre ainda referir que não há desrespeito pelos pareceres das entidades, em especial do Turismo de Portugal e da CCDR-LVT, já emitidos em 2021: especificamente quanto aos pareceres do Turismo de Portugal, foi determinado que a categoria de espaços turísticos (e não a situação específica do alvará de loteamento n.º 254) deve ser dominantemente turística. Nesta sequência, e tendo em vista enquadrar a situação específica do Palmela Village, e melhor clarificar a proposta inicial apresentada a discussão pública, a proposta passa a identificar distintas vocações (OT1, OT2 e OT3); já quanto aos pareceres da CCDR-LVT e com relação ainda que indireta com o Palmela Village, também foi dado acolhimento, e desta forma introduzida na proposta do plano, ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, uma "área vital", a poente do empreendimento Palmela Village, garantido assim a conectividade ecológica.

Pelo exposto, é nosso entendimento que não está a ser desrespeitado qualquer normativo legal quanto ao Espaço Turístico, pois que se prevê o uso dominante, considerado naquela mancha do território, como turístico.

Especificamente quanto às considerações sobre o empreendimento Palmela Village e às propostas apresentadas para resolução da sua situação atual, sem prejuízo do que é aduzido quanto aos usos no nº. 3 do artigo 75.º do regulamento do PDM em revisão na versão resultante da Discussão Pública, considerando-se não ser esta a sede adequada para futuros desenvolvimentos, estabelece-se, contudo no n.º 4 do mesmo artigo 75.º, que possa ser alterado o alvará de loteamento n.º 254 aplicável à área OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal, a realizar por instrumento jurídico adequado.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P266

Localização da Pretensão: Artigo Urbano n.º 12405 (área de 4709 m²); Freguesia: Palmela

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal

Documentos Anexos: Planta de Localização; Certidão Permanente do Registo Predial; Caderneta Predial.

2. Natureza da Participação:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Expressa insatisfação e indignação pela decisão tomada pela Câmara Municipal de Palmela e pela Infraestruturas de Portugal em autorizar obras na EN 379 (Km 34,6). Refere-se surpreendido pelas obras previstas não terem sido autorizadas, nem ter sido feito aviso prévio a moradores e partes interessadas. Como proprietário da área afetada considera essencial que exista comunicação e consulta adequada para tais intervenções, comprometendo direitos e a qualidade dos serviços prestados. Solicita resposta aos motivos que levaram à decisão de realizar essas obras sem a devida autorização e sem considerar a opinião dos afetados, exigindo a suspensão imediata das atividades até que todas as partes interessadas sejam devidamente consultadas e informadas sobre os detalhes do projeto.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

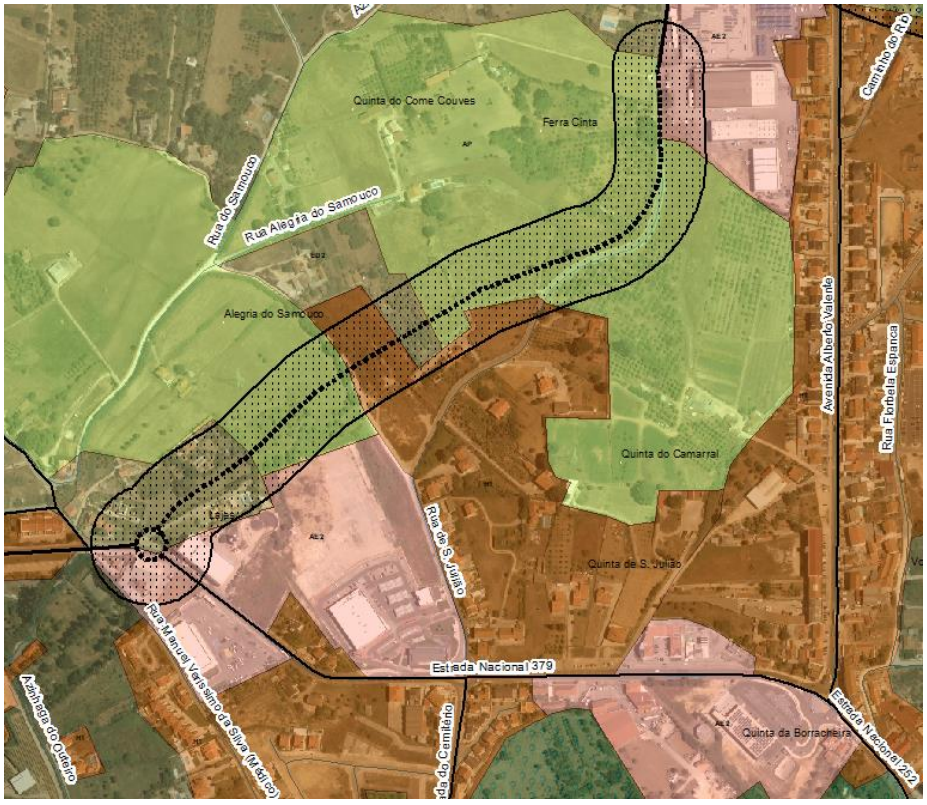
Face à necessidade de ser transmitida mais informação ao exponente sobre a proposta de revisão do PDM e concretamente sobre a via proposta com eventual incidência no seu prédio, prestam-se os seguintes esclarecimentos:

Um dos objetivos principais subjacentes à revisão do PDM incide na identificação de novas dinâmicas socioeconómicas no território. Sendo o plano um instrumento operativo deve diagnosticar os principais problemas existentes e apresentar propostas adequadas á sua resolução, prosseguindo sempre o interesse público e a melhoria das condições de vida das populações. Tal posicionamento deve aplicar-se a todos os domínios nos quais o Município tem competências atribuídas, ou no caso em que as não tenha, induzir o desenvolvimento de medidas e ações a concretizar por outras entidades e/ou parcerias. Uma destas áreas de intervenção prende-se com a dotação de (novas) infraestruturas urbanas.

Como é do conhecimento geral, o Município de Palmela localiza-se numa posição estratégica na parte sul da Área Metropolitana de Lisboa (Península de Setúbal). Encontra-se servido por uma rede de infraestruturas rodoferroviárias importante e por esse motivo existem boas acessibilidades ao território à escala metropolitana. Contudo, à escala supramunicipal existem alguns problemas nas ligações entre aglomerados urbanos, que a falta de investimento quer na construção de novas vias quer até na manutenção e conservação das existentes tem vindo a constituir uma preocupação e problema para as populações afetadas. Refere-se em concreto no Município de Palmela a necessidade de criação de variantes, alternativas, nomeadamente à EN379 e EN252, cuja responsabilidade direta é da Administração Central do Estado. O adiamento sine data da criação destas infraestruturas (e de outros mecanismos alternativos como seja por exemplo a abolição de portagens entre

Palmela e Setúbal na A2) que possa constituir uma melhoria efetiva na mobilidade das pessoas, como é o caso concreto tem levado este executivo e outros, anteriormente, a manter a reivindicação e a procurar sensibilizar os vários Governos para a sua absoluta necessidade. Por diversos motivos, principalmente de natureza conjuntural económico-financeira a situação tem se mantido num impasse. É, portanto, neste quadro que o atual executivo propôs que em sede de revisão do PDM sejam programadas infraestruturas que minimizem as dificuldades já há muito sentidas pela população, concretamente no aglomerado urbano de Palmela e de Pinhal Novo, cuja resposta passa pela criação de alguns troços viários que podem melhorar a circulação quer do trafego de atravessamento, quer do trafego local, minimizando os impactos de mobilidade de moradores e forasteiros que utilizam estas vias seja para deslocações entre aglomerados (trafego de passagem), seja para aqueles que residem, trabalham ou necessitam aceder a estabelecimentos de comércio e serviços. A Rua de São Julião tem tido uma utilização que permite pontualmente uma escapatória entre a EN379 e o nó de Palmela da autoestrada A2, contudo este apresenta diversos problemas que não permitem cumprir essa função e, pleno, desde logo por ter um traçado sinuoso e um perfil transversal estreito, sem bermas, colocando em causa a segurança dos automobilistas, por outro lado não existe uma articulação e legibilidade nessa ligação.
Por todos estes motivos, a proposta de revisão do PDM considera uma ligação entre a EN379 (Instalações da SIVIPA) e o nó de Palmela da autoestrada A2 (rotunda existente que faz a articulação com a EN252 e outras ligações (Aires e ligações locais). Este troço viário constitui de facto uma alternativa à EN379 e à EN252 na zona envolvente do aglomerado de Palmela/Volta da Pedra, que muito poderá beneficiar as ligações à rede de 1.º nível (Autoestrada) da sede de Concelho, descongestionando as estradas nacionais que atualmente têm funções urbanas de distribuição local.

Importa esclarecer que esta e todas as demais propostas, programas, projetos e ações previstas na revisão do PDM não podem ser abordadas individualmente com cada munícipe e/ou potenciais afetados. A presente proposta de diretriz de traçado, tendo associado um "Espaço Canal" de 50 metros para cada lado dessa diretriz, constitui uma aproximação, cuja implantação final deverá ser desenvolvida em sede de projeto de execução e dos demais estudos específicos a realizar numa fase posterior à entrada em vigor do PDM. Nessa fase e já numa perspetiva mais concreta de possível e eventual afetação de área de terrenos de privados, caberá às entidades promotoras da infraestrutura articular contactos com os titulares das áreas afetadas e encontrar a melhor forma de compensação.



Extrato da alteração proposta da rede viária programada na Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Para que não fiquem dúvidas sobre a forma como o executivo da Câmara Municipal conduziu os trabalhos de revisão do PDM, acresce referir que sendo a aprovação da revisão do PDM uma competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, todo o processo decorreu nos termos e disposições previstas na lei, nomeadamente no Regime Jurídico dos Instrumento de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio); que a proposta de revisão do PDM foi rigorosamente escrutinada por diversas entidades representativas do interesse público e com responsabilidades ambientais específicas, constituindo-se sob a forma de uma comissão de acompanhamento, presidida pela CCDR-LVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo; que a proposta de revisão do plano foi alvo de parecer e de concertação com todas e cada uma das entidades que integraram essa "Comissão Consultiva", garantindo-se o cumprimento de toda a legislação geral e específica nos diferentes domínios e matérias abordados pelo plano, assim como as boas práticas e recomendações transmitidas pelas entidades e que foram acolhidas como preciosos contributos; que concluídas aquelas fases, foi amplamente divulgada pelos meios de comunicação social/imprensa, com distribuição de *flyers* porta-a-porta, nos Serviços de Atendimento Municipal e sítio do Município na Internet; que se realizaram diversas sessões presenciais de apresentação da proposta, em todas as freguesias do concelho, apelando-se à participação de todos, através de propostas, contributos e reclamações; que resultou numa discussão pública com cerca de 300 participações, conferindo credibilidade e idoneidade a este processo.

Mais se deve clarificar, como é do conhecimento geral, não existirem obras iniciadas e/ou a decorrer que tenham como base a proposta deste traçado viário proposto pelo plano, sendo que tal não seria legalmente possível sem a prévia aprovação e publicação do mesmo.
Quaisquer obras que possam estar a decorrer nesta área enquadra-se certamente em operações urbanísticas de particulares, nada tendo a ver com esta proposta.

Reitera-se a importância de dotar o território municipal das infraestruturas estruturantes fundamentais, sendo obrigação do Estado (Governo e Autarquias) promover os investimentos necessários para a melhoria das condições de vida das populações, mantendo-se, portanto, a proposta em sede de revisão do PDM.

6. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☒ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar: **Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P267

Localização da Pretensão: Artigo n.º 174- Secção X; Freguesia Palmela:

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Atendimento Municipal

Documentos Anexos:

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Reclama a classificação/qualificação de solo para rústico e Espaço Agrícola de Produção, enquanto no PDM em Vigor estava enquadrado por espaços industriais previstos, conduzindo a uma depreciação do imóvel e perdendo valor, tanto nas potencialidades da área de negócio para o qual foi adquirido, como na venda.
Opõe-se à classificação, porque não sendo servido pela rede de abastecimento de água (que tem sido negada quer pela companhia, quer por furo) não será viável qualquer tipo de agricultura.
Opõe-se à alteração do plano para espaços agrícolas de produção, considerando impossível praticar qualquer tipo de agricultura nesse local sem acesso a água.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☐ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação:

5. Ponderação / Análise Técnica:

O prédio (10 583 m^2) é classificado e qualificado pelo plano como solo rústico, na categoria/subcategoria de Espaços Agrícolas e Espaços Florestais/Espaços Agrícolas de Produção (AP).

Impende sobre este prédio a seguinte condicionante\ Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP:

- Recursos Agrícolas e Florestais - Redes de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Rede de Faixas de Gestão de Combustível.





Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública
Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da
Planta de Condicionantes (SRUP Recursos Naturais; Património Classificado, Equipamentos, Infraestruturas e Atividades Perigosas)

Os Espaços Agrícolas e Espaços Florestais têm como objetivo o fomento do potencial económico do setor primário, articulando-o com o desenvolvimento de outras atividades com ele compatíveis e complementares nomeadamente de âmbito turístico, de lazer e fruição do espaço e da cultura vernácula, associada ao solo rústico e a proteção de valores ambientais e paisagísticos.

Nestes espaços são admitidos usos agrícolas ou usos florestais, de acordo com as regras estabelecidas para a categoria ou subcategoria, Empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação; Uso habitacional para o agricultor titular da exploração, o que deverá ser comprovado pelas entidades competentes; estabelecimentos industriais ou logísticos de primeira transformação dos produtos agrícolas, florestais, pecuários, produzidos no respetivo prédio, nomeadamente adegas e queijarias; centros hípicos e serviços de hospedagem e apoio animal e atividades que preexistem no território à data da entrada em vigor do PDMP e que se pretendem manter pela sua função social e/ou vivencial, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades de realização de eventos, serviços de apoio a terceira idade, equipamentos culturais e equipamentos de apoio à infância.

Para a delimitação das categorias de espaço e desenvolvimento do modelo territorial foi elaborado um estudo onde se identificaram as áreas urbanas, as periurbanas e as rurais através da relação dos edifícios, infraestruturas e equipamentos existentes, bem como a relação com os critérios de classificação e qualificação do solo definidas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU) e cumulativamente os critérios descritos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
Face aos resultados do estudo, à vocação dominantemente agrícola e à ausência de infraestruturas considerou-se ser o mais adequado integrar o prédio numa área agrícola de produção permitindo manter a vocação natural do solo e fomentar o emparcelamento.

Face ao exposto considera-se adequada a classificação como solo rústico na subcategoria de Espaços Agrícola de Produção.

6. Decisão:
☐ Favorável
☐ Parcialmente Favorável
☒ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:	**Alterações**:

FICHA DE PONDERAÇÃO DE CONTRIBUTOS INTERNOS

1. Identificação do Serviço:

C1	Serviço: Departamento de Administração Urbanística (DAU);

2. Natureza dos Contributos:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo:

Contributo interno do Departamento de Administração Urbanística (DAU), sobre a necessidade de clarificação da redação da definição das atividades centrais, a uniformização da redação do regulamento e as plantas no que respeita à designação das vias, a clarificação da redação dos Espaços Centrais Locais EC2 no que respeita à necessidade de elaborar estudo urbanístico, clarificação da redação do artigo dos Espaços Turísticos em solo urbano, bem como das orientações gerais sobre Espaço Público e nas regras gerais dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, no que respeita às operações urbanísticas permitidas e a situação das construções existentes e clarificação do artigo dos Espaços urbanos de Baixa Densidade relativamente ao alinhamento existente de muros não ser o desejado.
Outro contributo está relacionado com a compatibilização do artigo 61º Espaços Habitacionais de Génese Ilegal (HGI) e a norma revogatória (art.161º)

4. Ponderação:

Face às questões apresentadas foram introduzidas alterações nos seguintes artigos:

- Alínea b) do n. 4 do artigo 4º substituído o termo *nomeadamente* por *concretamente* conforme o indicado;
- Capítulo II Rede de mobilidade, Artigos 37º, 38º e 39º foram alteradas as designações em harmonização com a designação da Planta de Ordenamento- Classificação e qualificação do solo, Vias Estruturantes de Nível 1, Nível 2 e Nível 3;
- Artigo 52º Centralidades Locais (EC2), foi clarificada a redação do artigo, não tendo sido alterado o conteúdo, explicitando as regras a aplicar;
- Foi introduzido novo número no artigo referente à Norma revogatória, Ponto 2 - *É revogada a Carta das AUGI aprovada pelo Município em 1996,* compatibilizando com o que já estava previsto no artigo dos Espaços Habitacionais de Génese Ilegal;
- Foi alterada a redação no sentido de clarificação dos usos admitidos no artigo dos Espaços Turísticos em solo urbano;
- Foi eliminada a alínea e) do ponto 3 do artigo das Orientações Gerais sobre Espaço Público considerando os contributos apresentados;
- Foi acolhida a sugestão de restringir a necessidade de lugares de estacionamento para bicicletas à habitação plurifamiliar/coletiva nas regras de estacionamento;
- Foi, igualmente, acolhida a proposta de clarificação do artigo referente aos espaços agrícolas e espaços florestais tendo sido melhorada a redação quanto às operações urbanísticas admitidas e da legalidade da constituição dos prédios e edificações;
- Nas áreas de edificação dispersa foi considerada a sugestão de explicitar a aplicação da REN e RAN onde tal se aplica.

5. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente Favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

6. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Artigos sobre: • Estacionamento • Definições, Siglas e Acrónimos • Rede de Mobilidade – Vias Estruturantes nível 1, 2 e 3 • Centralidades Locais EC2 • Norma Revogatória • Espaços Turísticos • Espaços Agrícolas e Espaços Florestais • Áreas de Edificação Dispersa

FICHA DE PONDERAÇÃO DE CONTRIBUTOS INTERNOS

1. Identificação do Serviço:

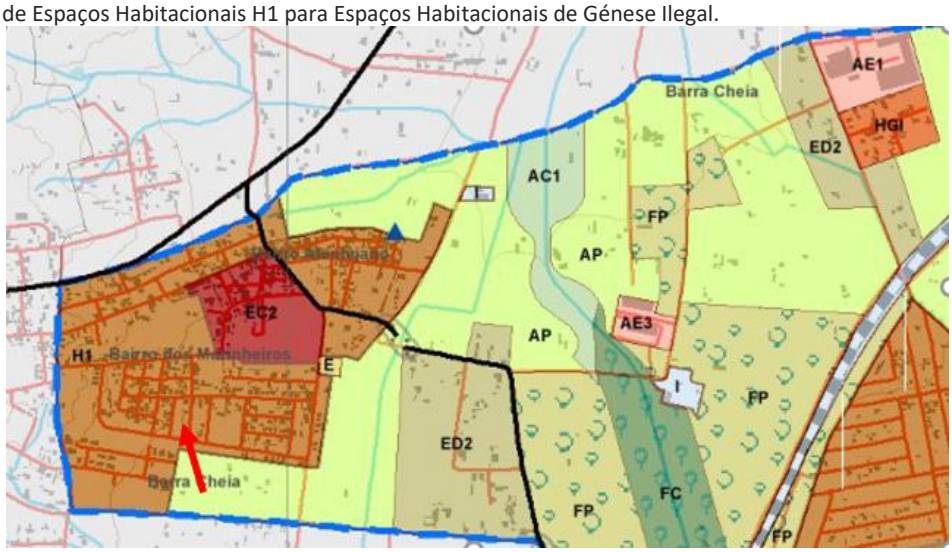
C2	Serviço: Departamento de Administração Urbanística (DAU) - DPUR

2. Natureza dos Contributos:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo:

Uma vez que a 04/04/2024 foi emitida Certidão de delimitação da AUGI sugere-se a integração da referia AUGI através da requalificação do solo, passando de Espaços Habitacionais H1 para Espaços Habitacionais de Génese Ilegal.



4. Ponderação:

Tendo as AUGI enquadramento legal específico e uma vez que a área em causa já se encontrava na proposta classificado como solo urbano procedeu-se à requalificação da área indicada de Espaços Habitacionais H1 para Espaços Habitacionais de Génese Ilegal.

5. Decisão:

- ☒ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

6. Documentos a alterar: / Alterações:

Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.1 (Classificação e Qualificação do Solo)	Categoria de Solo Urbano: Espaços Habitacionais H1 para Espaços Habitacionais de Génese Ilegal

FICHA DE PONDERAÇÃO DE CONTRIBUTOS INTERNOS

1. Identificação do Serviço:

C3	Serviço: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela - GRCH

2. Natureza dos Contributos:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo:

Contributo interno do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico sobre os artigos 20º (Conjuntos Edificados com Valor Patrimonial-listagem) e 74.º (Estacionamento) do Regulamento da Proposta de Revisão do PDM.

4. Ponderação:

Relativamente à proposta de alteração ao artigo 20º foram incorporadas alterações relacionadas com a realidade do centro histórico, em especial quanto à demolição e alteração de fachadas, e a alteração de coberturas existentes e ou reconstrução (art. 20.º, n.º 4 al.a) a c)) e introduzida uma clarificação de redação quanto ao vertido na alínea d) n.º 4 do art.º 20.º, harmonizando a redação, e ainda corrigidos lapsos de escrita do anexo II (proteção da paisagem urbana / centro histórico de Palmela).

No que concerne ao artigo 74.º (Estacionamento) do regulamento, o qual passa a estar regulado no artigo 51.º:

Entende-se e concorda-se com a preocupação manifestada pelos serviços, no sentido de, em casos justificáveis, se poder dispensar total ou parcialmente as operações urbanísticas no CH do cumprimento dos parâmetros mínimos de estacionamento automóvel.
É exatamente nesse sentido que o regulamento do PDM integra as seguintes regras:
Art.º 51.º, n.º 3 alínea e) – Nas zonas urbanas consolidadas, e em especial no Centro Histórico de Palmela, a carência de estacionamento deve ser resolvida através de edifícios-silo e/ou de bolsas de estacionamento que podem localizar-se na envolvente.
Art.º 51.º, n.º 4 alínea a), subponto iii – Os valores estabelecidos (…), sem prejuízo da legislação especifica aplicável, podem não ser cumpridos (…), em todas as situações em que, considerando as condições urbanísticas preexistentes e as demais normas deste Regulamento, os mínimos estabelecidos sejam demonstrativamente impossíveis ou inconvenientes, caso em que as soluções adotadas devem procurar aproximar-se desses mínimos.

Esta última, enquadra de forma abrangente todos os exemplos/situações elencadas na participação e outras em que não seja conveniente a aplicação dos rácios mínimos e que eventualmente não tenham sido consideradas.

Sendo possível, como se sugere na participação, prever um contributo pecuniário aplicável às operações urbanísticas localizadas no CH, quando estas não cumprem os rácios mínimos de estacionamento, com o objetivo de contribuir para a construção dos necessários silos-auto e bolsas de estacionamento exterior, é opção do PDM não o estabelecer. Desde logo porque é o próprio plano a desencorajar o cumprimento desses rácios, quando estes produzem um impacto urbanístico negativo ao nível do edificado e/ou do espaço público.

Em segundo lugar, porque se pretende sinalizar uma atitude de incentivo à reabilitação urbana do edificado no CH (objetivo estratégico do PDM) e facilitar o equilíbrio económico financeiro das operações de reabilitação que a CMP quer que ocorram.

Neste quadro, deverá ser o município a assegurar o financiamento das soluções de estacionamento para o CH.

5. Decisão:
☐ Favorável
☒ Parcialmente favorável
☐ Desfavorável
☐ Previsto no Plano
☐ Fora do âmbito do Plano
☐ Esclarecimento

6. Documentos a alterar:	**Alterações**:
Regulamento	Artigo 20.º Conjuntos Edificados com Valor Patrimonial Anexo II - Proteção da Paisagem Urbana – Centro Histórico de Palmela Artigo 50.º Estacionamento

FICHA DE PONDERAÇÃO DE CONTRIBUTOS INTERNOS

1. Identificação do Serviço:

C4	Serviço: Gabinete de Desporto e Atividade Física (GDAF)
	Documentos Anexos: Informação Técnica n.º 11573/2024; Parecer técnico sobre 7.4. Equipamentos de Desporto e Lazer, da caraterização do diagnóstico prospetivo – Volume 2; Parecer técnico sobre 5.4.4. Desporto e Lazer - Volume 3 – descrição e fundamentação da proposta do plano

2. Natureza dos Contributos:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo:

Contributo interno do Gabinete de Desporto e Atividade Física (GDAF), relativo à revisão dos conteúdos associados aos equipamentos de desporto e lazer constantes dos Volumes II e III da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela.
O contributo incidiu, designadamente, sobre a atualização e correção da caracterização dos equipamentos existentes no concelho, a revisão das tipologias adotadas e da respetiva terminologia, a necessidade de adequação ao quadro normativo atualmente em vigor, a clarificação conceptual dos equipamentos desportivos e espaços de jogo e recreio, bem como a revisão dos critérios de programação territorial dos equipamentos desportivos.
Foi ainda proposta a atualização da informação relativa aos equipamentos existentes e previstos, incluindo a reavaliação das necessidades futuras e a integração de projetos em desenvolvimento ou previstos no âmbito da atividade municipal.

4. Ponderação:

Face aos contributos apresentados foram introduzidas alterações nos documentos da revisão do PDM, designadamente:

- Atualização da caracterização dos equipamentos de desporto e lazer existentes no concelho, adequando a informação à realidade territorial e aos dados disponíveis mais recentes;
- Revisão e correção das tipologias de equipamentos desportivos utilizadas, procedendo à harmonização da terminologia adotada com o enquadramento legal atualmente em vigor;
- Clarificação conceptual relativa às categorias de equipamentos desportivos, espaços de jogo e recreio e respetivas funções e níveis de utilização;
- Revisão, parcial, da programação de equipamentos coletivos na área do desporto, tendo em consideração os equipamentos existentes, bem como alguns projetos em desenvolvimento e necessidades futuras identificada pelo GDAF.

5. Decisão:

- ☐ Favorável
- ☒ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

6. Documentos a alterar:	Alterações:
Relatório de Fundamentação do Plano	• Volume II – Caraterização e Diagnóstico Prospetivo: 7.4. Equipamentos de Desporto e Lazer • Volume III – Descrição e Fundamentação da Proposta de Plano: 5.4.4. Desporto e Lazer

FICHA DE PONDERAÇÃO DE CONTRIBUTOS INTERNOS

1. Identificação do Serviço:

C5	Serviço: Divisão de Património Cultural e Biblioteca/Arqueologia

2. Natureza dos Contributos:

- ☐ Classificação e Qualificação do Solo
- ☐ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☒ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo:

Atualização de elementos de valor arqueológico comunicados à DGPC. Georreferenciação e descrição alfanumérica técnica, através do Relatório Preliminar da Atualização da Carta Arqueológica palmela

4. Ponderação:

Ponderação favorável face à atualização dos valores patrimoniais por parte da Divisão de Bibliotecas e Património Cultural.

5. Decisão:

- ☒ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☐ Esclarecimento

6. Documentos a alterar:	Alterações:
Planta de Ordenamento nº 1.4 (Valores Patrimoniais)	Introdução de novos pontos e polígonos como elementos arqueológicos
Regulamento	Anexo III- Carta Arqueológica de Palmela