

**Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública**

**Agosto de 2021**





# Plano de Urbanização do Cabroeiro

## RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DOS RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA

**Agosto 2021**

Projeto n.º A054



## ÍNDICE

<b>I. ENQUADRAMENTO E PROCEDIMENTOS .....</b>	<b>1</b>
<b>II. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....</b>	<b>2</b>
II.1. REMETENTE: NUNO MIGUEL ALBANO FIGUEIREDO .....	2
II.2. REMETENTE: CARLOS ALBERTO MARCOS CARVALHO .....	3
II.3. REMETENTE: JOSÉ MONTEIRO DE ANDRADE, LDA.....	4
II.4. REMETENTE: JOAQUIM FERNANDES DA FONSECA .....	4
II.5. REMETENTE: ANTÓNIA DE JESUS FERNANDES DA FONSECA MONTEIRO .....	5
II.6. REMETENTE: BÁRBARA DO CARMO NUNES LUCAS .....	7
II.7. REMETENTE: VIRGÍLIO GASPAS DA FONSECA.....	9
II.8. REMETENTE: ANTÓNIO FERNANDES LOURO .....	11
II.9. REMETENTE: MARIA CONCEIÇÃO NUNES FONSECA .....	14
II.10. REMETENTE: OCTÁVIO LÚCIO MORGADO SANTOS DUARTE .....	15
II.11. REMETENTE: CATARINA ISABEL MONTEIRO LOPES .....	17
II.12. REMETENTE: ASSOCIAÇÃO HEREDITAS .....	17
<b>ANEXOS – PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS .....</b>	<b>19</b>



## I. ENQUADRAMENTO E PROCEDIMENTOS

O presente documento constitui o Relatório de Análise e Ponderação das participações e dos respetivos resultados da Discussão Pública da proposta do Plano de Urbanização do Cabreiroiro, em cumprimento do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações decorrentes do Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, e do Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março. Em cumprimento do disposto no n.º 3 do Artigo 89.º do RJIGT, é obrigatório dar a resposta fundamentada a todos aqueles que tenham invocado:

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

O período de discussão pública foi anunciado através do Aviso n.º 12444/2021, de 5 de julho, estendendo-se entre os dias 13 de julho e 1 de agosto de 2021.

Os elementos que constituem a proposta do Plano, acompanhados do parecer emanado na conferência procedimental, foram disponibilizados no portal eletrónico da Câmara Municipal da Guarda, bem como estiveram expostos ao público nos Paços do Concelho durante a duração do período de discussão pública.

## II. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Durante o período de discussão pública foram recebidas 17 participações, as quais se apresentam em anexo a este relatório. Algumas das participações foram enviadas pelo mesmo remetente, pelo que se optou, nestes casos, por responder no mesmo ponto.

<b>N.º Req.</b>	<b>Autor</b>
08-2021/4	Nuno Miguel Albano Figueiredo
08-2021/5	Carlos Alberto Marcos Carvalho
08-2021/6	José Monteiro de Andrade, Lda.
08-2021/7	Joaquim Fernandes da Fonseca
08-2021/10	Antónia de Jesus Fernandes da Fonseca Monteiro
08-2021/9	Bárbara do Carmo Nunes Lucas
08-2021/17	
08-2021/11	Virgílio Gaspar da Fonseca
08-2021/00	
08-2021/15	
08-2021/12	António Fernandes Louro
08-2021/13	
08-2021/16	
08-2021/14	Maria Conceição Nunes Fonseca
08-2021/18	Octávio Lúcio Morgado Santos Duarte
08-2021/19	Catarina Isabel Monteiro Lopes
08-2021/20	Associação Hereditas

Segue-se a análise e resposta às participações recebidas.

### II.1. REMETENTE: NUNO MIGUEL ALBANO FIGUEIREDO

A participação tem como objeto uma parcela de terreno localizada entre as traseiras dos lotes voltados à rua Francisco Sousa Tavares e a VICEG, para a qual o remetente apresentou uma proposta de ocupação durante a elaboração do Plano. Na participação, o remetente vem solicitar a alteração do arruamento previsto nesta área para se conformar com a proposta apresentada, a qual não constitui um compromisso urbanístico nos termos do RJIGT.

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- Os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a



determinar o seu traçado definitivo, no respeito pelos perfis-tipo e pela hierarquia viária definida pelo Plano.

- Não obstante o acima referido, a opção de localização da via tem dois objetivos principais:
  - Afastar o mais possível os futuros lotes da VICEG, tendo em conta que a área em causa corresponde a uma zona de conflito para efeito de ruído, pelo que, tendo em conta a propagação do som, quanto maior for a proximidade dos edifícios a esta via mais difícil será o cumprimento dos níveis de ruído máximos estabelecidos pelo Regulamento Geral de Ruído e mais pesadas as medidas de mitigação a executar;
  - “Tapar” as traseiras agora voltadas à VICEG, não criando novas traseiras para esta via, ainda mais próximas do que as atuais.

Considera-se assim que a opção pretendida pelo interessado pode ser satisfeita sem necessidade de se proceder a qualquer alteração ao Plano.

## II.2. REMETENTE: CARLOS ALBERTO MARCOS CARVALHO

A participação tem como objeto uma parcela de terreno localizada na avenida Cidade de Waterbury, nas imediações da Capela do Mileu, para a qual o requerente solicita a reclassificação como solo urbano.

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- No PDM em vigor, a parcela em questão não se encontra classificada como solo urbano, e integra Reserva Agrícola Nacional;
- O processo de delimitação da Reserva Agrícola Nacional efetuado no âmbito da elaboração do Plano de Urbanização mantém a integração da parcela;
- Analisada a situação morfológica da parcela aquando da elaboração da proposta de plano, verificou-se que existe um forte desnível entre o arruamento e o terreno, o qual condicionada o aproveitamento urbanístico da parcela dados os impactes que teria sobre o território a sul, o qual se encontra também integrado em Reserva Agrícola Nacional.

Considera-se assim que, face à morfologia da parcela, à sua integração em Reserva Agrícola Nacional e à impossibilidade de proceder à sua exclusão no âmbito do presente processo de elaboração do Plano de Urbanização, dada a fase em que este procedimento se encontra, não é possível proceder à classificação da mesma como solo urbano.

### II.3. REMETENTE: JOSÉ MONTEIRO DE ANDRADE, LDA.

A participação tem como objeto uma parcela de terreno localizada na Rua da Escola Secundária da Sé, para a qual o requerente apresentou projeto de arquitetura em 2001, o qual foi deferido, com licença de construção a pagamento, mas que, entretanto, caducou. Com base nestes antecedentes, o requerente vem solicitar a manutenção da parcela em solo urbano.

Verifica-se que na envolvente da área a tipologia dominante é habitação unifamiliar, tendo como via habilitante o arruamento previsto no Plano, pelo que qualquer alteração deverá ser neste sentido e não na possibilidade de construção de habitação coletiva, como previa o projeto original. Nesse sentido, e acolhendo parcialmente a pretensão, propõe-se a alteração da classificação para solo urbano, na subcategoria "áreas de predominância de habitação unifamiliar a estruturar".

### II.4. REMETENTE: JOAQUIM FERNANDES DA FONSECA

A participação tem como objeto duas parcelas de terreno localizadas na zona da variante dos F's, parcialmente ocupadas com a construção desta via, solicitando esclarecimentos sobre as propostas do Plano, designadamente (referem-se os pontos com a enumeração do requerente):

- 5. Relativamente à classificação, no Plano de Urbanização, do solo como rústico;
- 6. Relativamente ao carácter da nova variante;
- 7. Relativamente aos mecanismos de repartição de benefícios e encargos;
- 8. Relativamente à existência de uma unidade de execução nesta área;
- 9/10. Relativamente ao artigo do Regulamento referente à avaliação do solo;

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- 5. Não existe uma alteração de classificação do solo em relação ao PDM em vigor, mas sim uma classificação *ex novo* por ser necessário considerar os critérios inovadoramente definidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBGPPSOTU) e pelo RJIGT. De acordo com estes diplomas, a classificação do solo como urbano atende a dois critérios: a infraestruturação das áreas a classificar como tal (verificada na planta de infraestruturas como infraestruturas existentes) e a programação, no horizonte do plano, das áreas que não possuem ainda infraestruturas, as quais devem estar devidamente programadas através das SUOPG. A área em questão não se encontra enquadrada em nenhum dos critérios referidos, sendo a sua não consideração em termos de programação como área urbana objeto dos esclarecimentos seguintes.

- 6. Em resposta à questão sobre o carácter que assume a nova variante, informa-se que esta via não terá um carácter urbano, isto é, não será uma via habilitante, provida de infraestruturas urbanas que dotem os terrenos marginais das condições necessárias à sua classificação como urbanos.
- 7. A redação do Artigo 50º do Regulamento permite estabelecer os princípios de equidade entre proprietários no âmbito de unidades de execução. A não consideração de mecanismos de perequação "global" está fundamentada no Relatório, Capítulo V.
- 8. Muito embora tenha sido equacionada a inclusão de uma unidade de execução que enquadrasse a execução da via, tendo sido para tal realizadas diversas reuniões com proprietários na área em questão, dada a falta de adesão da maioria destes, o que tornaria a operacionalização da unidade muito difícil ou praticamente impossível, mesmo num sistema de cooperação, foi opção do Plano não avançar com esta unidade de execução por não ser possível assegurar a sustentabilidade económica desta opção, tendo-se optado por decidindo-se executar a via através de outros instrumentos ao dispor do Município, designadamente a compra ou a expropriação, de acordo com a lei em vigor.
- 9/10. A inclusão de um artigo relativo à avaliação do solo começa a ser prática corrente no ciclo de planeamento instituída pela LBGPPSOTU (vide PDM de Espinho, PDM de Matosinhos, PU de Abrantes, PDM do Porto), suportado pelo facto desta lei estabelecer, pela primeira vez que a avaliação do solo «tem por objeto a determinação: a) Do valor fundiário para efeitos de execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, na ausência de acordo entre os interessados; b) Do preço a pagar ao proprietário na expropriação por utilidade pública e na venda ou no arrendamento forçados, nos termos da lei; c) Do valor do imóvel para efeitos fiscais.» (Cf. n.º 2 do Artigo 67º da LBGPPSOTU). A redação proposta tem como fundamentação o n.º 2 do Artigo 71º da LBGPPSOTU. Tratando-se de solo rústico, deve ter-se em conta o Artigo 70º da LBGPPSOTU.

## II.5. REMETENTE: ANTÓNIA DE JESUS FERNANDES DA FONSECA MONTEIRO

A participação tem como objeto duas parcelas de terreno localizadas na zona da variante dos F's, parcialmente ocupadas com a construção desta via, solicitando esclarecimentos sobre as propostas do Plano, designadamente (referem-se os pontos com a enumeração do requerente):

- 5. Relativamente à classificação, no Plano de Urbanização, do solo como rústico;
- 6. Relativamente ao carácter da nova variante;
- 7. Relativamente aos mecanismos de repartição de benefícios e encargos;
- 8. Relativamente à existência de uma unidade de execução nesta área;
- 9/10. Relativamente ao artigo do Regulamento referente à avaliação do solo;

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- 5. Não existe uma alteração de classificação do solo em relação ao PDM em vigor, mas sim uma classificação *ex novo* por ser necessário considerar os critérios inovadoramente definidos pela LBGPPSOTU e pelo RJIGT. De acordo com estes diplomas, a classificação do solo como urbano atende a dois critérios: a infraestruturização das áreas a classificar como tal (verificada na planta de infraestruturas como infraestruturas existentes) e a programação, no horizonte do plano, das áreas que não possuem ainda infraestruturas, as quais devem estar devidamente programadas através das SUOPG. A área em questão não se encontra enquadrada em nenhum dos critérios referidos, sendo a sua não consideração em termos de programação como área urbana objeto dos esclarecimentos seguintes.
- 6. Em resposta à questão sobre o carácter que assume a nova variante, informa-se que esta via não terá um carácter urbano, isto é, não será uma via habilitante, provida de infraestruturas urbanas que dotem os terrenos marginantes das condições necessárias à sua classificação como urbanos.
- 7. A redação do Artigo 50º do Regulamento permite estabelecer os princípios de equidade entre proprietários no âmbito de unidades de execução. A não consideração de mecanismos de perequação “global” está fundamentada no Relatório, Capítulo V.
- 8. Muito embora tenha sido equacionada a inclusão de uma unidade de execução que enquadrasse a execução da via, tendo sido para tal realizadas diversas reuniões com proprietários na área em questão, dada a falta de adesão da maioria destes, o que tornaria a operacionalização da unidade muito difícil ou praticamente impossível, mesmo num sistema de cooperação, foi opção do Plano não avançar com esta unidade de execução por não ser possível assegurar a sustentabilidade económica desta opção, tendo-se optado por executar a via através de outros instrumentos ao dispor do Município, designadamente a compra ou a expropriação, de acordo com a lei em vigor.
- 9/10. A inclusão de um artigo relativo à avaliação do solo começa a ser prática corrente no ciclo de planeamento instituída pela LBGPPSOTU (vide PDM de Espinho, PDM de Matosinhos, PU de Abrantes, PDM do Porto), suportado pelo facto desta lei estabelecer, pela primeira vez que a avaliação do solo «*tem por objeto a determinação: a) Do valor fundiário para efeitos de execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, na ausência de acordo entre os interessados; b) Do preço a pagar ao proprietário na expropriação por utilidade pública e na venda ou no arrendamento forçados, nos termos da lei; c) Do valor do imóvel para efeitos fiscais.*» (Cf. n.º 2 do Artigo 67º da LBGPPSOTU). A redação proposta tem como fundamentação o n.º 2 do Artigo 71º da LBGPPSOTU. Tratando-se de solo rústico, deve ter-se em conta o Artigo 70º da LBGPPSOTU.

## II.6. REMETENTE: BÁRBARA DO CARMO NUNES LUCAS

O remetente apresentou duas participações, optando-se por agregar as respostas num único ponto.

A participação com a referência 08-2021/9 tem como objeto quatro parcelas de terreno localizadas na zona da variante dos F's, solicitando esclarecimentos sobre as propostas do Plano, designadamente (referem-se os pontos com a enumeração do requerente):

- 2/3. Relativamente à forma como se processa a perequação;
- 4. Relativamente à não existência de uma unidade de execução nesta área;
- 5. Relativamente à divisão das parcelas pela variante e ao prejuízo que esta implica ao seu aproveitamento urbanístico e agrícola;
- 6. Relativamente à classificação como solo rústico;
- 9. Relativamente à ampliação do Parque Industrial;
- 12. Relativamente à possibilidade de ocupação da parcela designada como 18F.

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- 2/3. Os sistemas de perequação são aplicados, na área do Plano, nas unidades de execução, incluídas ou não em Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), e que serão delimitadas em acordo com o estabelecido no Artigo 45º do Regulamento.
- 4. Na área em causa, muito embora tenha sido equacionada a inclusão de uma unidade de execução que enquadrasse a execução da variante, tendo sido para tal realizadas diversas reuniões com proprietários na área em questão, dada a falta de adesão da maioria destes, o que tornaria a operacionalização da unidade muito difícil ou praticamente impossível, mesmo num sistema de cooperação, foi opção do Plano não avançar com esta unidade de execução por não ser possível assegurar a sustentabilidade económica desta opção, tendo-se optado por executar a via através de outros instrumentos ao dispor do Município, designadamente a compra ou a expropriação, de acordo com a lei em vigor;
- 5. Os prejuízos efetivos ao aproveitamento das parcelas atuais ou remanescentes deverão ser considerados para efeito do valor a pagar pela compra ou expropriação para execução da variante, nos termos do Código de Expropriações.
- 6. Não existe uma alteração de classificação do solo em relação ao PDM em vigor, mas sim uma classificação *ex novo*, por ser necessário considerar os critérios inovadoramente definidos pela LBGPPSOTU e pelo RJGT. De acordo com estes diplomas, a classificação do solo como urbano atende a dois critérios: a infraestruturização das áreas a classificar como tal (verificada na planta de infraestruturas como infraestruturas existentes) e a programação, no horizonte do plano, das áreas que não possuem ainda infraestruturas, as quais devem ser

devidamente programadas através das SUOPG. A área em questão não se encontra enquadrada em nenhum dos critérios referidos, sendo a sua não consideração em termos de programação como área urbana objeto dos esclarecimentos anteriores.

- 9. As áreas a afetar ao Parque Industrial foram consideradas tendo em conta a previsão de ocupação para o horizonte de execução do Plano, que ronda os 10 anos. Eventuais necessidades de ampliação não previstas poderão ser realizadas, sem recurso à elaboração de plano de pormenor com efeitos registais, enquadradas pelo n.º 7 do Artigo 72º do RJIGT, na sua mais recente redação.
- 12. A parcela em causa é servida por um caminho para o qual está previsto o alargamento, e que confere autonomia edificatória à parcela. No entanto, nada obsta a que, caso se verifique o interesse num reparcelamento, este seja efetuado através de unidade de execução ao abrigo do n.º 2 do Artigo 44º do Regulamento.

A participação com a referência 08-2021/17 tem como objeto uma das parcelas acima referidas (designada como 17), solicitando a sua integração em solo urbano, fundamentada em:

- 1. Desconformidade com os objetivos para a elaboração do Plano de Urbanização;
- 2. Desconformidade com a LBGPPSOTU;
- 3. Fundamentos para classificação da parcela;
- 4. Princípio constitucional de igualdade entre parcelas;
- 5. Caracterização da intervenção;
- 7. Terreno do antigo matadouro como espaço de uso especial e equipamento.

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- 1/2. Não existe uma alteração de classificação do solo em relação ao PDM em vigor, mas sim uma classificação *ex novo*, por ser necessário considerar os critérios inovadoramente definidos pela LBGPPSOTU e pelo RJIGT. De acordo com estes diplomas, a classificação do solo como urbano atende a dois critérios: a infraestruturção das áreas a classificar como tal (verificada na planta de infraestruturas como infraestruturas existentes) e a programação, no horizonte do plano, das áreas que não possuem ainda infraestruturas, as quais devem estar devidamente programadas através das SUOPG. A área em questão não se encontra enquadrada em nenhum dos critérios referidos, pois muito embora, tal como acima referido, tenha sido equacionada a inclusão de uma unidade de execução que enquadrasse a execução da variante, tendo sido para tal realizadas diversas reuniões com proprietários na área em questão, dada a falta de adesão da maioria destes, o que tornaria a operacionalização da unidade muito difícil ou praticamente impossível, mesmo num sistema de cooperação, foi opção do Plano não avançar com esta unidade de execução por não ser possível assegurar a sustentabilidade económica desta opção, tendo-se optado por executar a via por através de outros

instrumentos ao dispor do Município, designadamente a compra ou a expropriação, de acordo com a lei em vigor.

- 3. O arruamento a que se refere a participação pretende ter um carácter zonal, definindo precisamente o limite entre a área urbana a consolidar e a área não urbana, que envolve a nova variante, a qual não tem um carácter urbano, não sendo por isso via habilitante. A execução desse alargamento cabe assim à Câmara Municipal, pelo que a afetação de parte da parcela em causa deverá ser objeto da respetiva aquisição ou expropriação.
- 4. Repete-se o já referido relativamente à classificação do solo. Em particular, no que respeita aos exemplos indicados, refere-se que as parcelas que foram integradas em solo urbano imediatamente a norte da VICEG têm características morfológicas bastantes distintas da parcela em causa.
- 5. Repete-se o já referido relativamente à opção de que o arruamento que a remetente considera como habilitante tem um carácter zonal, pelo que não admite a ocupação a sul.
- 7. A afetação do terreno do antigo matadouro a áreas de predominância de habitação coletiva tem como fundamento o facto desta categoria de espaço ser aquela que permite uma maior flexibilidade na sua ocupação, tendo em vista os usos complementares (atividades comerciais, serviços e de equipamentos) e compatíveis (usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação) estabelecidos no n.º 2 do Artigo 28º, assim como o facto de não estar previsto qualquer equipamento de grande dimensão para aquela área.

## II.7. REMETENTE: VIRGÍLIO GASPAR DA FONSECA

O remetente apresentou três participações, optando-se por agregar as respostas num único ponto.

A participação com a referência 08-2021/00 tem como objeto duas parcelas de terreno localizadas junto à designada Rotunda das piscinas, na VICEG, solicitando a sua classificação em solo urbano, na categoria de atividades económicas, alegando o acordo entre os proprietários para a promoção de uma operação urbanística que dê continuidade à área de atividades económicas a sul, tirando partido da localização privilegiada junto à rotunda e à existência de infraestruturas. Analisada a pretensão, parece razoável que as parcelas sejam integradas em espaço de atividades económicas, tal como pretendido, acolhendo-se, assim, a pretensão apresentada.

A participação com a referência 08-2021/11 tem como objeto sete parcelas de terreno localizadas na zona da variante dos F's, parcialmente ocupadas com a construção desta via, solicitando esclarecimentos sobre as propostas do Plano, designadamente (referem-se os pontos com a enumeração do requerente):



- 2. Relativamente à não existência de uma Unidade de Execução na área em causa;
- 3. Relativamente ao sistema de execução para a Unidade de Execução na área em causa;
- 4. Relativamente ao carácter da variante;
- 5. Relativamente aos mecanismos de execução e de perequação do Plano;
- 6. Relativamente ao artigo do Regulamento referente à avaliação do solo;
- 7. Relativamente ao processo de acompanhamento por parte das entidades;
- Apresentam ainda propostas de alteração, nomeadamente relativas aos mecanismos de programa de execução, regulamento e proposta de alteração do traçado da variante (relocalização da rotunda e acesso à área norte do Bairro N. Sra. os Remédios).

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- 2/3. Muito embora tenha sido equacionada a inclusão de uma unidade de execução que enquadrasse a execução da via, tendo sido para tal realizadas diversas reuniões com proprietários na área em questão, dada a falta de adesão da maioria destes, o que tornaria a operacionalização da unidade muito difícil ou praticamente impossível, mesmo num sistema de cooperação, foi opção do Plano não avançar com esta unidade de execução por não ser possível assegurar a sustentabilidade económica desta opção, tendo-se optado por executar a via através de outros instrumentos ao dispor do Município, designadamente a compra ou a expropriação, de acordo com a lei em vigor.
- 4. Em resposta à questão sobre o carácter que assume a nova variante, informa-se que esta via não terá um carácter urbano, isto é, não será uma via habilitante, provida de infraestruturas urbanas que dotem os terrenos marginais das condições necessárias à sua classificação como urbanos.
- 5. A redação do Artigo 50º do Regulamento permite estabelecer os princípios de equidade entre proprietários no âmbito de unidades de execução. A não consideração de mecanismos de perequação "global" está fundamentada no Relatório, Capítulo V.
- 6. A inclusão de um artigo relativo à avaliação do solo começa a ser prática corrente no ciclo de planeamento instituída pela LBGPPSOTU (vide PDM de Espinho, PDM de Matosinhos, PU de Abrantes, PDM do Porto), suportado pelo facto desta lei estabelecer, pela primeira vez que a avaliação do solo «*tem por objeto a determinação: a) Do valor fundiário para efeitos de execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, na ausência de acordo entre os interessados; b) Do preço a pagar ao proprietário na expropriação por utilidade pública e na venda ou no arrendamento forçados, nos termos da lei; c) Do valor do imóvel para efeitos fiscais.*» (Cf. n.º 2 do Artigo 67º da LBGPPSOTU). A redação proposta tem como fundamentação o n.º 2 do Artigo 71º da LBGPPSOTU. Tratando-se de solo rústico, deve ter-se em conta o Artigo 70º da LBGPPSOTU.



- 7. Todos os pareceres emitidos pelas entidades no âmbito do acompanhamento do Plano foram devidamente ponderados, nomeadamente aqueles que apresentavam recomendações, sugestões ou indicação de que não estavam a ser cumpridas normas legais e regulamentares aplicáveis, tendo sido remetido à CCDR o resultado da ponderação realizada, bem como indicação do acolhimento ou não das observações das entidades, tendo sido acolhidas as que demonstraram ser valorizadoras do Plano, e optando a Câmara Municipal, pelas soluções que considera mais adequadas, salvaguardando a respetiva legalidade, em acordo com o disposto no n.º 2 do artigo do RJIGT já referido.

A participação com a referência 08-2021/15 tem como objeto quatro parcelas localizadas na zona da variante dos F's, parcialmente ocupadas com a construção desta via, solicitando a alteração do traçado da mesma e a reposição de acessos às parcelas, assim como a celebração de um contrato com a Câmara Municipal relativo às condições de execução da via.

Relativamente ao desenho da variante e seus acessos, informa-se que os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo, assim como a reposição de acessos às parcelas, não podendo nenhum prédio ficar sem acesso, mesmo sendo necessária a constituição de servidões. Relativamente à celebração do contrato proposto, considera-se que não se trata de matéria do Plano, mas sim do processo de aquisição dos terrenos a efetuar pela Câmara Municipal.

## II.8. REMETENTE: ANTÓNIO FERNANDES LOURO

A participação com a referência 08-2021/12 tem como objeto uma parcela localizada na rua Silvano Marques, localizada na zona da variante dos F's, parcialmente ocupada com a construção desta via, solicitando a sua integração em solo urbano, fundamentada em:

- 1. Desconformidade com os objetivos para a elaboração do Plano de Urbanização;
- 2. Desconformidade com a LBGPPSOTU;
- 3. Fundamentos para classificação da parcela;
- 4. Princípio constitucional de igualdade entre parcelas;
- 5. Importância da parcela na estruturação da malha urbana e da rede viária local;
- 6. Sugestão de desenho urbano
- 7. Terreno do antigo matadouro como espaço de uso especial e equipamento.

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- 1/2/3. Não existe uma alteração de classificação do solo em relação ao PDM em vigor, mas sim uma classificação *ex novo*, por ser necessário considerar os critérios inovadoramente definidos pela LBGPPSOTU e pelo RJIGT. De acordo com estes diplomas, a classificação do solo como urbano atende a dois critérios: a infraestruturização das áreas a classificar como tal (verificada na planta de infraestruturas como infraestruturas existentes) e a programação, no horizonte do plano, das áreas que não possuem ainda infraestruturas, as quais devem estar devidamente programadas através das SUOPG. A área em questão não se encontra enquadrada em nenhum dos critérios referidos, pois muito embora, tal como acima referido, tenha sido equacionada a inclusão de uma unidade de execução que enquadrasse a execução da variante, tendo sido para tal realizadas diversas reuniões com proprietários na área em questão, dada a falta de adesão da maioria destes, o que tornaria a operacionalização da unidade muito difícil ou praticamente impossível, mesmo num sistema de cooperação, foi opção do Plano não avançar com esta unidade de execução por não ser possível assegurar a sustentabilidade económica desta opção, tendo-se optado por executar a via através de outros instrumentos ao dispor do Município, designadamente a compra ou a expropriação, de acordo com a lei em vigor.
- 4. Repete-se o já referido relativamente à classificação do solo. Em particular, no que respeita aos exemplos indicados, refere-se que as parcelas que foram integradas em solo urbano imediatamente a norte da VICEG têm características morfológicas bastantes distintas da parcela em causa.
- 5/6. A opção de manter sem ocupação urbana as áreas ainda livres mais próximas do traçado proposto da variante tem subjacente o não agravamento das situações de impasse detetadas, estabelecendo, sempre que possível, um carácter zonal aos arruamentos envolventes que definam com rigor o limite entre o solo urbano e o solo rústico. A proposta apresentada não estabelece qualquer resolução da situação de impasse existente, apenas agravando, pelo aumento da carga urbana, esta situação.
- Repete-se o já referido relativamente à opção de que o arruamento que a remetente considera como habilitante tem um carácter zonal, pelo que não admite a ocupação a sul.

A participação com a referência 08-2021/16 tem como objeto uma parcela localizada na zona da variante dos F's (com a designação B), parcialmente ocupada com a construção desta via, solicitando a sua integração em solo urbano, fundamentada em:

- 2. Classificação atual como urbano;
- 3/4/5/7/8/9. Existência de proposta de arruamento no limite da parcela e possibilidade de emparcelamento com as parcelas contíguas;
- 6. Impossibilidade de utilização agrícola das parcelas após a construção da variante;
- 13/14. Terreno do antigo matadouro como espaço de uso especial e equipamento.

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- 2. Não existe uma alteração de classificação do solo em relação ao PDM em vigor, mas sim uma classificação *ex novo*, por ser necessário considerar os critérios inovadoramente definidos pela LBGPPSOTU e pelo RJIGT. De acordo com estes diplomas, a classificação do solo como urbano atende a dois critérios: a infraestruturização das áreas a classificar como tal (verificada na planta de infraestruturas como infraestruturas existentes) e a programação, no horizonte do plano, das áreas que não possuem ainda infraestruturas, as quais devem ser devidamente programadas através das SUOPG. A área em questão não se encontra enquadrada em nenhum dos critérios referidos, pois muito embora, tal como acima referido, tenha sido equacionada a inclusão de uma unidade de execução que enquadrasse a execução da variante, tendo sido para tal realizadas diversas reuniões com proprietários na área em questão, dada a falta de adesão da maioria destes, o que tornaria a operacionalização da unidade muito difícil ou praticamente impossível, mesmo num sistema de cooperação, foi opção do Plano não avançar com esta unidade de execução por não ser possível assegurar a sustentabilidade económica desta opção, tendo-se optado por se executar a via através de outros instrumentos ao dispor do Município, designadamente a compra ou a expropriação, de acordo com a lei em vigor.
- 3/4/5/7/8/9. O arruamento a que se refere a participação pretende ter um carácter zonal, definindo precisamente o limite entre a área urbana a consolidar e a área não urbana, que envolve a nova variante, a qual não tem um carácter urbano, não sendo por isso via habilitante. Dada a afetação de parte da parcela a este arruamento, o proprietário poderá integrar a unidade de execução a desenvolver, participando deste modo na distribuição de benefícios e encargos daquela operação.
- 6. Os prejuízos efetivos ao aproveitamento das parcelas atuais ou remanescentes deverão ser considerados para efeito do valor a pagar pela compra ou expropriação para execução da variante nos termos do Código de Expropriações.
- 13/14. A afetação do terreno do antigo matadouro a áreas de predominância de habitação coletiva tem como fundamento o facto desta categoria de espaço ser aquela que permite uma maior flexibilidade na sua ocupação, tendo em vista os usos complementares (atividades comerciais, serviços e de equipamentos) e compatíveis (usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação) estabelecidos no n.º 2 do Artigo 28º, assim como o facto de não estar previsto qualquer equipamento de grande dimensão para aquela área.

A participação com a referência 08-2021/13 tem como objeto uma parcela localizada na EM531, integrada na SUOPG 3, solicitando a sua exclusão da SUOPG de forma a poderem proceder a uma operação urbanística isolada, não sujeita a execução sistemática.

Analisada a participação, verifica-se que a pretensão está enquadrada pelo n.º 4 do Artigo 44º do Regulamento, que estabelece as exceções à execução sistemática, nomeadamente nas seguintes situações:

- Quando a delimitação das unidades de execução se revelar impossível por corresponderem a áreas com um único proprietário;
- Quando digam respeito a prédios em situação de colmatção da envolvente ou a prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal, que confinem com via pública habilitante e em contiguidade com solo urbano estruturado e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano estruturado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrante.

Verifica-se que qualquer das situações é aplicável ao presente caso. No entanto, e dado que se trata de uma área já servida por infraestruturas e não afeta a qualquer proposta de via, considera-se que é viável, face ao cadastro existente e agora apresentado, incluir a área em questão em área estruturada, não a sujeitando assim a execução sistemática.

Relativamente à questão levantada quanto aos usos admitidos em espaços de atividades económicas, nomeadamente na limitação de atividades de logística e armazenagem, trata-se de uma opção do Plano que procura o incremento de atividades produtoras de postos de trabalho e maior riqueza para o tecido económico local.

## **II.9. REMETENTE: MARIA CONCEIÇÃO NUNES FONSECA**

A participação tem por objeto uma parcela localizada na zona da variante dos F's, parcialmente ocupada com a construção desta via e com a ligação à rua paralela à rua 5 de Outubro, para a qual a remetente solicita a alteração de traçado.

Analisada a participação, informa-se que os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo, assim como a reposição de acessos às parcelas, não podendo nenhum prédio ficar sem acesso, mesmo sendo necessária a constituição de servidões. Os prejuízos efetivos ao aproveitamento das parcelas atuais ou remanescentes deverão ser considerados para efeito do valor a pagar pela compra ou expropriação para execução da variante nos termos do Código de Expropriações.

## II.10. REMETENTE: OCTÁVIO LÚCIO MORGADO SANTOS DUARTE

A participação tem por objeto uma parcela designada Quinta da Lameira do Souto, sendo ainda referidas algumas questões de carácter mais geral. Opta-se por responder às questões levantadas na sequência apresentada pelo requerente.

- Relativamente ao prazo estipulado para a discussão pública: o prazo pode ser contado em dias seguidos desde que o aviso de abertura assim o estabeleça expressamente e as peças do procedimento estejam disponíveis para consulta durante todos os dias previstos para a realização da participação pública, o que aconteceu.
- As peças do Plano colocadas a discussão pública foram as estabelecidos no n.º 1 do Artigo 89º do RJIGT, a saber: a proposta de plano resultante da ponderação dos pareceres emitidos pelas entidades (datada de junho de 2021), a ata da conferência procedimental, os pareceres das entidades e a respetiva ponderação. Todas as peças elaboradas anteriormente são peças preliminares, as quais, no caso da versão datada de dezembro de 2021, foram enviadas às entidades durante a fase de elaboração apenas para efeitos de acompanhamento, tendo resultado em pareceres (datados de fevereiro de 2021) que foram devidamente ponderados e deram origem à versão de março de 2021, sujeita a conferência procedimental.
- A planta de situação existente foi elaborada com recurso a informação proveniente da COS 2018, disponibilizada pela Direção-Geral do Território, em cruzamento com a informação de base da cartografia homologada disponibilizada pela Câmara Municipal da Guarda. Esta primeira caracterização foi aferida com detalhe a partir de diversas visitas de campo e ortofotomapas. Com esta planta não se pretende estabelecer os usos previstos, mas os usos efetivos do território à data da deliberação que determina a elaboração do plano (alínea b) do n.º 3 do Artigo 100º do RJIGT).
- Não existe uma alteração de classificação do solo em relação ao PDM em vigor, nem tão pouco de uma desclassificação, mas sim uma classificação *ex novo*, por ser necessário considerar os critérios inovadoramente definidos pela LBGPPSOTU e pelo RJIGT. De acordo com estes diplomas, a classificação do solo como urbano atende a dois critérios: a infraestruturação das áreas a classificar como tal (verificada na planta de infraestruturas como infraestruturas existentes) e a programação, no horizonte do plano, das áreas que não possuem ainda infraestruturas, as quais devem ser devidamente programadas através das SUOPG. Verifica-se que parte da parcela em causa se encontra integrada na SUOPG3, estando assim classificada como solo urbano programado. Considera-se que a restante parcela, atenta a respetiva morfologia, assim como os critérios de classificação do solo e a previsão das necessidades para o horizonte de execução do Plano, que se estima em 10 anos, não reúne condições para integrar o solo urbano. Eventuais necessidades de ampliação do Parque Industrial não previstas poderão ser realizadas, sem recurso à elaboração de plano de pormenor com efeitos registais, enquadradas pelo n.º 7 do Artigo 72º do RJIGT, na sua mais recente redação.

- As reservas de solo apenas existem nas áreas afetadas a equipamentos propostos ou a vias propostas, e têm como objetivo assegurar a execução do Plano no prazo determinado, findo o qual deixam de vigorar e poderão ser ocupadas no respeito da classificação do plano. A adoção da categoria de solo contígua acontece apenas no caso das áreas afetadas a equipamento, já que as áreas afetadas a vias têm já classificação.
- A inclusão de um artigo relativo à avaliação do solo começa a ser prática corrente no ciclo de planeamento instituída pela LBGPPSOTU (vide PDM de Espinho, PDM de Matosinhos, PU de Abrantes, PDM do Porto), suportado pelo facto desta lei estabelecer, pela primeira vez que a avaliação do solo «*tem por objeto a determinação: a) Do valor fundiário para efeitos de execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, na ausência de acordo entre os interessados; b) Do preço a pagar ao proprietário na expropriação por utilidade pública e na venda ou no arrendamento forçados, nos termos da lei; c) Do valor do imóvel para efeitos fiscais.*» (Cf. n.º 2 do Artigo 67º da LBGPPSOTU). A redação proposta tem como fundamentação o n.º 2 do Artigo 71º da LBGPPSOTU. Tratando-se de solo rústico, deve ter-se em conta o Artigo 70º da LBGPPSOTU.
- A indicação dos programas Centro 2020 e PO Região Centro Horizonte 2021-2027 como fontes de financiamento da via zonal é uma gralha que será corrigida.
- A estrutura viária prevista consta da Planta de Zonamento e da Planta de Rede Viária – Hierarquia.
- A execução da SUOPG será feita através de unidades de execução, assegurando a justa repartição de benefícios e encargos, não sendo necessária a elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais, procedimento mais demorado e menos flexível, muito embora nada impeça a Câmara Municipal de vir a deliberar a elaboração de plano de pormenor.
- Relativamente à reunião de concertação proposta pela CCDR-C, informa-se que, na sequência da receção da ata da conferência procedimental relativa à proposta do Plano de Urbanização do Cabroeiro, a Câmara Municipal procedeu à ponderação dos pareceres emitidos pelas entidades, nomeadamente aqueles que apresentavam recomendações, sugestões ou indicação de que não estavam a ser cumpridas normas legais e regulamentares aplicáveis, tendo remetido à CCDR o resultado da ponderação realizada, bem como indicação do acolhimento ou não das observações das entidades. Conclui-se assim pela não necessidade de realização de reunião de concertação prevista no n.º 1 do Artigo 87º do RJIGT, optando a Câmara Municipal, quando não acolhe as observações das entidades, pelas soluções que considera mais adequadas, salvaguardando a respetiva legalidade, em acordo com o disposto no n.º 2 do artigo do RJIGT já referido.
- Relativamente à alteração da via zonal, informa-se que os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo.

- Relativamente ao aumento dos parâmetros previstos no artigo 20º, correspondente ao regime de edificabilidade para os espaços agrícolas, considera-se que não há razão para acolher esta sugestão, dado que se pretende que a edificabilidade nestes espaços tenha um carácter muito limitado e excecional, atentos os critérios de classificação e qualificação definidos na lei e os usos dominantes estabelecidos pelo Plano de Urbanização.
- Não se considera necessário o aumento das áreas afetadas aos trilhos nem a sua infraestruturização, dado integrarem solo rústico.

### **II.11. REMETENTE: CATARINA ISABEL MONTEIRO LOPES**

A participação tem por objeto duas parcelas localizadas numa transversal à rua N. Sra. dos Remédios, solicitando o esclarecimento relativo:

- 1. Ao carácter vinculativo do traçado do arruamento proposto que recai sobre o logradouro da sua propriedade;
- 2. À existência de unidade de execução que inclua a sua propriedade.

Analisada a situação em causa, informa-se que:

- Os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo, no respeito pelos perfis-tipo e pela hierarquia viária definida pelo Plano.
- Muito embora a execução da via esteja condicionada, por integrar uma área de solo a estruturar, a execução sistemática, tal não obriga a que o requerente integre a unidade de execução a delimitar, uma vez que a via poderá desenvolver-se sem a participação do terreno em causa. No entanto, e dado que o requerente demonstra desde já o não interesse em participar, é retificado o traçado do arruamento proposto de forma a não afetar as parcelas em causa.

### **II.12. REMETENTE: ASSOCIAÇÃO HEREDITAS**

A participação tem por objeto algumas questões de carácter geral relativas à construção da variante, algumas delas fora do âmbito do Plano, às quais se respondem em acordo com a enumeração da participação:

- 1. Relativamente à salvaguarda do património cultural e natural, para além do cumprimento da legislação aplicável, estão previstas medidas de salvaguarda associadas à estrutura ecológica municipal prevista.

- 2. As áreas envolventes da variante e não afetadas à via mantêm a ocupação atual, estando integradas em espaço agrícola.
- 3. Relativamente à reposição de acessos a parcelas decorrentes da construção da variante, esta deverá ser assegurada no âmbito do respetivo projeto de execução.
- 4. Relativamente à forma de construção da variante, esta será construída com recurso a aterros/ escavações, sendo que as respetivas saídas fazem parte da área a adquirir/ expropriar.
- 5. Os prejuízos efetivos ao aproveitamento das parcelas atuais ou remanescentes deverão ser considerados para efeito do valor a pagar pela compra ou expropriação para execução da variante nos termos do Código de Expropriações.
- 6. Relativamente à utilização dos caminhos atuais, repete-se o referido no ponto 3.
- 7/8. Trata-se de questões diretamente relacionadas com o projeto, pelo que saem fora do âmbito do Plano de Urbanização.
- 9. A estratégia e respetivos objetivos do Plano, aprovados pelo Município, estão explanados no relatório que acompanha o mesmo.
- Relativamente à questão levantada na conclusão, informa-se que a avaliação de impacto ambiental incide sobre projetos, pelo que não é aplicável no caso do plano de urbanização, o qual foi sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica nos termos da lei, tendo o respetivo relatório ambiental obtido parecer favorável das entidades da tutela.

Guarda, agosto de 2021



## **ANEXOS – PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS**