

## REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL (PDM) DA GUARDA

### ATA DA REUNIÃO SECTORIAL ENTRE A COMISSÃO COORDENADORA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO CENTRO (CCDRC) E A CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA (CMG)

**Local:** Instalações da CCDRC em Coimbra

**Formato:** Reunião presencial e em sistema de videoconferência

**Data:** 19.07.2024;

**Hora:** 10h30m – 13h00m;

**N.º Processo PCGT:** 394 (Ex-132);

**Presenças:**

- **Nas instalações da CCDRC:**
  - ❖ Da CCDRC:
    - Margarida Bento;
    - Carla Velado;
    - Zulmira Duarte;
    - Ana Carreiró;
    - Alcindo Cardoso;
    - Moisés Teixeira;
  - ❖ Da CMG:
    - Vereador Rui Melo;
    - Leonel Grilo;
  - ❖ Equipa externa do plano – PLANRAIA:
    - Rui Alves;
  - ❖ Equipa responsável pela delimitação da REN – GEONATUR:
    - Luís Fernandes;
- **Em videoconferência:**
  - ❖ CMG:
    - Presidente Sérgio Costa;
    - Albino Antunes.

#### Assuntos abordados

A Sra. Dra. Margarida Bento, Diretora da Unidade de Ordenamento do Território da CCDRC, deu início à reunião, dando as boas vindas e agradecendo a presença de todos os participantes. ----

Apresentou o objetivo e enquadramento desta reunião sectorial, mais especificamente, a apreciação da proposta de ordenamento, com especial ênfase para a proposta de perímetros urbanos e contabilização com o PU e o PP existentes, a REN e a RAN e de preparação para a segunda reunião plenária. -----

A mesma representante da CCDRC passou a palavra ao Sr. Presidente da Câmara Municipal da Guarda, o Sr. Eng. Sérgio Costa, que transmitiu as suas expectativas e empenho para o célere e adequado desenvolvimento dos trabalhos e conclusão deste processo de revisão do Plano Director Municipal (PDM). -----

De seguida, a sessão foi aberta aos demais participantes, tendo sido dado início à sessão de trabalho. As questões mais relevantes para a proposta do plano foram discutidas, com especial destaque para as situações elencadas pela CCDR relativas à necessidade de integração no PDM

em revisão, a informação dos Planos Territoriais – PU do Cabroeiro (PUC), Plano de Pormenor do Parque Urbano do Rio Diz (PPPURD) e Plano de Pormenor do Novo Pólo Industrial da Guarda (PPNPIG), nomeadamente no que diz respeito à classificação e qualificação do solo a traduzir nomeadamente na planta de ordenamento e regulamento, entre outros. -----

Foi também abordado a existência de áreas de RAN e de REN no PUC, PPPURD e no PPNPIG, as quais deveram ser articuladas com a revisão do PDM. -----

Foi referido a necessidade de dar cumprimento ao art.º 10.º do RJRAN, no respeito as propostas de exclusão da RAN em solo Urbano. -----

### **Conclusões e considerações finais**

A CMG acolheu as propostas e sugestões apresentadas pela CCDRC para os temas acima mencionados e irá proceder às respetivas alterações de revisão do PDM. A posteriori, estas alterações serão enviadas para a CCDRC, antes da emissão do parecer final pela CCDR. -----

Nada mais havendo a acrescentar, foi dada por encerrada a reunião pelas 13h00m, da qual, para constar, se lavrou a presente ata que vai ser assinada pelo Presidente da Câmara Municipal da Guarda e por mim, Albino João Marques Antunes, Técnico Superior, que a subscrevi. -----

Anexos: Informação N.º: UOT-DOT 1172/2024, da CCDR

Informação N.º: UOT-DOT 1172/2024

MEF N.º: 450.10.201

Para: Divisão de Ordenamento do Território

C/C:

### Parecer

Concordo com as orientações a transmitir na reunião setorial.

À consideração superior.

Assinado por: Carla Maria Velado dos Santos

Num. de Identificação: BI09610203

Data: 18/07/2024 às 11:12:49



Concordo.

Assinado por: Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento

Num. de Identificação: BI07804640

Data: 19/07/2024 às 12:37:59



N/Ref.ª PDM-GU.07.00/1-19 | ID 121807 | PCGT 132

**ASSUNTO/RESUMO:**

**Revisão do PDM da Guarda**

**Apreciação da CCDRC sobre a proposta de plano (nas matérias inerentes à proposta de Ordenamento, REN e RAN), a transmitir na Reunião Setorial entre CCDRC e CM, a 19.07.2024, e que antecede a 2.ª Reunião Plenária**

Req.: Câmara Municipal da Guarda

GUARDA / Guarda

## 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

A Câmara Municipal (CM) da Guarda solicitou via PCGT, no âmbito da 1.ª **Revisão do PDM, a realização de uma Reunião Setorial com esta CCDR, IP – a anteceder a 2.ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva (CC)** também já solicitada –, **ficando a mesma agendada para o dia 19.07.2024**, presencial, nas instalações desta CCDRC em Coimbra.

Para o efeito, disponibilizou os documentos na referida plataforma – no processo da 2.ª Reunião Plenária da CC.

A Reunião Setorial tem por objeto tratar questões inerentes à proposta de Plano, em especial nas situações elencadas por esta CCDRC e comunicadas à CM, relativas à necessidade de integração no PDM em Revisão, a informação dos Planos Territoriais – PU do Cabroeiro (PUC), Plano de Pormenor do Parque Urbano do Rio Diz (PPPURD) e Plano de Pormenor do Novo Pólo Industrial da Guarda (PPNPIG) –, nomeadamente no que diz respeito à classificação e qualificação do solo, a traduzir nomeadamente na Planta de Ordenamento e no Regulamento, entre outros.

## 2. APRECIÇÃO PELA CCDRC

Do conteúdo documental que integra a proposta de Revisão do PDM – disponibilizada pela CM na PCGT para a 2.ª Reunião Plenária da CC –, esta CCDRC pronuncia-se no presente apenas sobre os documentos que integram as matérias em questão (muito embora, tenha procedido à análise e necessária articulação com os restantes documentos). Concretamente, sobre:

- Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo;
- Processo da RAN;
- Processo da Delimitação da REN e de exclusão de áreas.

### 2.1. ORDENAMENTO

A presente proposta de ordenamento vem acompanhada do documento escrito **“Relatório de Fundamentação da Proposta de Plano”**, que particulariza quanto ao ordenamento:

- No Capítulo 2 – o Enquadramento Estratégico da 1ª Revisão do PDMG
- No Capítulo 4 – a Estratégia de Desenvolvimento Territorial
- No Capítulo 5 – a Classificação e Qualificação do Solo;
- No Capítulo 6 – a Estrutura Ecológica Municipal;
- No Capítulo 7 – os valores Culturais;
- No Capítulo 8 – a Habitação;
- No Capítulo 9 – os Equipamentos de Utilização Coletiva;
- No Capítulo 10 – a Mobilidade, Transportes e Comunicações;
- No Capítulo 11 – as Infraestruturas Urbanas;
- No Capítulo 12– o Ambiente Sonoro;
- No Capítulo 14 – Compatibilidade da revisão do PDM com os outros IGT eficazes;
- No Capítulo 15 – as Áreas de Risco e Áreas Perigosas;
- No Capítulo 16 – as Propostas de Ações/Projetos/intervenções;
- No Capítulo 31 – os Indicadores Qualitativos e Quantitativos.

Vem ainda acompanhada de um **“Relatório de Justificação – Perímetros Urbanos e Aglomerados Rurais”**, que particulariza:

- No Capítulo 2 – os princípios e critérios gerais na classificação do solo;
- No Capítulo 3 – a metodologia desenvolvida na classificação do solo urbano;

- No Capítulo 4 – a delimitação dos Perímetros de Solo Urbano – as Fichas de Fundamentação por lugar (com informação sobre o n.º de habitantes, n.º de edifícios e n.º de alojamentos, relativos aos Censos2021; existência de infraestruturas básicas; classe e categorias da proposta; cartograma com a delimitação dos perímetros em vigor e do proposto, categorias e traçados de infraestruturas, sobre base com edifícios e vias);
- No Capítulo 5 – qualificação dos Solo Rústico na categoria de Aglomerados Rurais – as Fichas de Fundamentação por lugar (cartograma com a delimitação do perímetro proposto e traçados de infraestruturas, sobre base com edifícios e vias);
- Quadros síntese – dos Perímetros Urbanos e dos Aglomerados Rurais –, por lugar, com indicação de: área, população, n.º de edifícios, n.º de alojamentos, existência ou não de infraestruturas (RSU, transporte público, água, esgotos, iluminação pública, telecomunicações).

Acompanha a proposta, **diversas Cartas de Infraestruturas, Equipamentos e Património** – oportunas no apoio à fundamentação das propostas de Perímetros Urbanos e Aglomerados Rurais:

- Planta de património classificado;
- Planta de património inventariado;
- Planta de infraestruturas – Redes viária e ferroviária;
- Planta de infraestruturas – Rede elétrica;
- Planta de infraestruturas – Rede de abastecimento de gás natural;
- Planta de infraestruturas – Rede de abastecimento de água;
- Planta de infraestruturas – Rede de drenagem e tratamento de águas residuais;
- Planta de equipamentos de recolha e acondicionamento de resíduos urbanos;
- Planta de equipamentos de utilização coletiva.

Como apoio na fundamentação da proposta – e exigido pelo RJIGT no conteúdo documental do plano, na al. c) do n.º3 do Art.º97.º –, a CM apresenta também o **Relatório e a Planta de compromissos urbanísticos**.

Nos termos do disposto na al. b) do n.º1 do artigo 97.º do RJIGT, relativo ao conteúdo documental do Plano Diretor Municipal (PDM), a planta de ordenamento deve representar o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos, as unidades operativas de planeamento e gestão definidas e, ainda, a delimitação das zonas de proteção e de salvaguarda dos recursos e valores naturais. As categorias de solo urbano, por seu lado, deverão ter por base o disposto no Art.º5.º do DR 15/2015, de 19/08, atentos os critérios de classificação do solo como urbano expostos no Art.º7.º do mesmo diploma e o solo rústico ter por base o estabelecido no Art.º17.º, atentos os critérios de classificação do solo como rústico expostos no Art.º6.º.

### **2.1.1. Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo**

Esta carta apresenta:

- A Classificação e Qualificação do Solo;
- Programas Setoriais e Programas Especiais;
- Planos Municipais em vigor.

**Da análise da proposta, temos a referir o seguinte:**

#### **\_ Planos Municipais em Vigor**

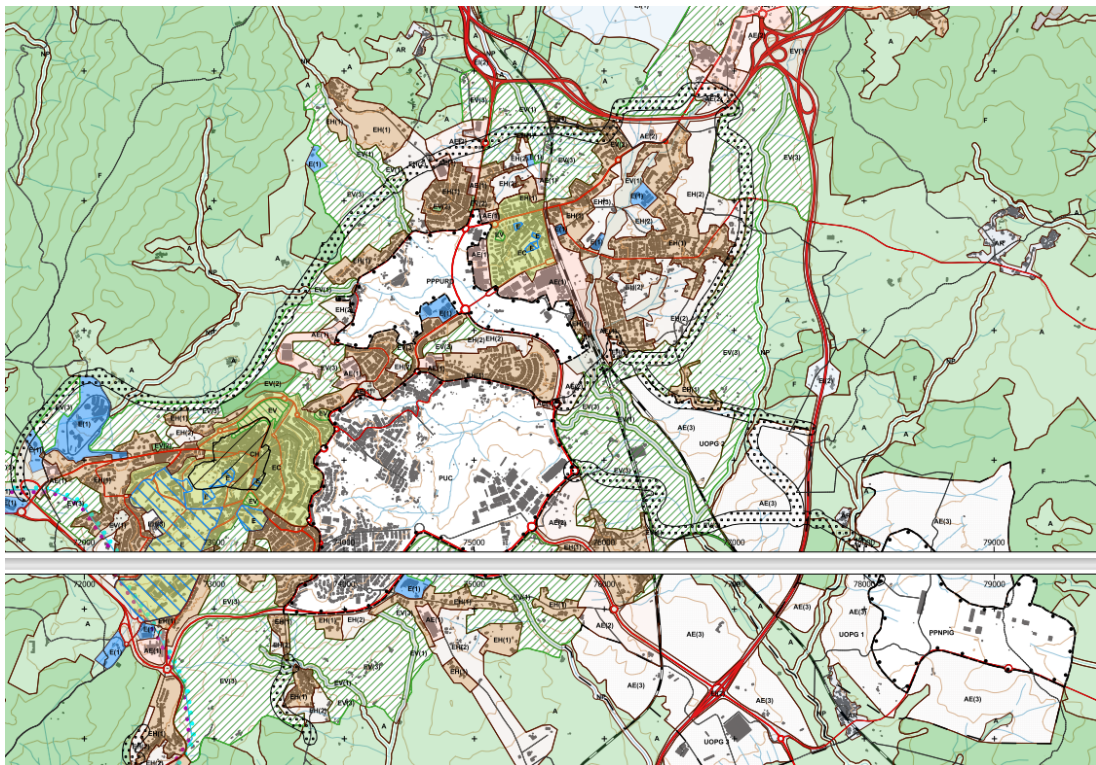
Verifica-se que constam na carta os limites e identificados em legenda, dos Planos Municipais que a CM pretende manter em vigor (PU do Cabroeiro e três Planos de Pormenor), o que se

afigura correto. Contudo, o que não é correto no PDM é a falta de atribuição de classificação e qualificação do solo nas áreas dos Planos Municipais em apreço.

**Perímetro Urbano da Cidade da Guarda**

O **Relatório dos Perímetros Urbanos** (capítulo 6, pág.191 e o **Relatório de Fundamentação da Proposta** (pág.64, Quadro 10) identificam diversas categorias:

- Categoria de Espaços Centrais (inseridos apenas no perímetro urbano da cidade da Guarda);
- Categoria de Espaços Habitacionais;
- Categoria de Espaços de Atividades Económicas;
- Categoria de Espaços de Uso Especial - Espaços de Equipamentos;
- Categoria de Espaços Verdes;
- **Espaços não qualificados abrangidos por PU ou PP – 430,09 (11,0%)** – cf. figura seguinte – designação com a qual esta CCDRC não concorda, uma vez que toda a área do Município deve ser classificada e qualificada no âmbito da presente revisão do PDM.



Extrato da “Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo” – áreas do PUC, PPPURD e PPNPIG, sem classificação e qualificação do solo

**Análise:**

No que se refere à apresentação de **“Espaços não qualificados abrangidos por PU ou PP”**, cumpre-nos transmitir que as áreas em questão devem, no PDM, ser classificadas e qualificadas, não podendo ser aceite a proposta com áreas vazias (sem definição do uso do solo e sem normativos).

Note-se que os diplomas inerentes ao ordenamento do território, nomeadamente a LBGPPSOTU e o RJIGT, apontam que o PDM:

- “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 ...” (n.º1 do Art.º95.º “Objeto” do RJIGT);
- é “um instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais ...” (n.º2 do Art.º95.º), e que “é de elaboração obrigatória ...” (n.º4 do Art.º95.º);
- o n.º1 do Art.º96.º “Conteúdo material” do RJIGT) indica, ainda, que é o PDM que “define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município e o correspondente modelo de organização territorial”.

Neste contexto, cabe ao PDM estabelecer uma estratégia e um modelo municipal, ou seja, abrangente de toda a área do Concelho; é um instrumento de referência para os IGT de hierarquia inferior [Plano de Urbanização (PU) e Plano de Pormenor (PP)], e não o oposto; é o único plano territorial de âmbito municipal vinculativo dos particulares de elaboração obrigatória, pelo que, a eventual revogação de qualquer um dos PP ou PU deixaria parte do território do Município da Guarda desprovido de normativos/regime do uso do solo e a respetiva execução, o que não é admissível, sendo que só o PDM pode acautelar esta lacuna ao tratar a área integral do Concelho.

Por outro lado, o Plano de Urbanização “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais”, e o Plano de Pormenor “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas ...” – cf. n.ºs 4 e 5 do Art.º35.º “Âmbito municipal” da Lei de Bases, e n.º1 do Art.º98.º e n.º1 do Art.º101.º do RJIGT –, pelo que não lhes é atribuído estabelecer o modelo municipal.

Mais se verifica, que nas áreas do PUC, PPPURD e PPNPIG, existem áreas de **RAN** e de **REN**, as quais só poderão ser articuladas com a Revisão do PDM, nomeadamente quanto a emissão de parecer sobre eventuais áreas de exclusão, com a apresentação da classificação e qualificação do solo na Planta de Ordenamento do PDM.

No que se refere à **RAN**, é oportuno referir que, de acordo com o Art.º10.º “Solos não integrados na RAN” do RJRAN:

- “1 — Não integram a RAN as terras ou solos que integrem o solo urbano identificado nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.
- 2 — Quando exista reclassificação de áreas integradas na RAN como solo urbano, aplica-se o procedimento previsto no artigo 14.º”.

As questões inerentes à RAN e à REN, têm, por conseguinte, também impacto nas respetivas **Plantas de Condicionantes**.

Outras matérias que se encontram tratadas nos PU e PP, terão também **impacto em outros documentos** da Revisão do PDM. Meramente a título de exemplo, elenca-se, do PU do Cabroeiro, a proposta da via estruturante de ligação à Cidade da Guarda.

## 2.2. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

### 2.2.1. Proposta de Ordenamento vs RAN

Verificam-se diversas situações de colisão entre áreas de RAN e o Solo Urbano proposto – cf. também identificado na apreciação da Planta de Ordenamento.

Alertamos que não é possível existir RAN em Solo Urbano, nem mesmo como Espaço Verde (n.º1 do Artigo 10.º do RJRAN – DL n.º36/2023, de 26 de Maio), pelo que as situações deverão ser sanadas.

A título de exemplo, identificam-se as seguintes imagens:

- Exemplo de colisão de Solo Urbano com RAN:

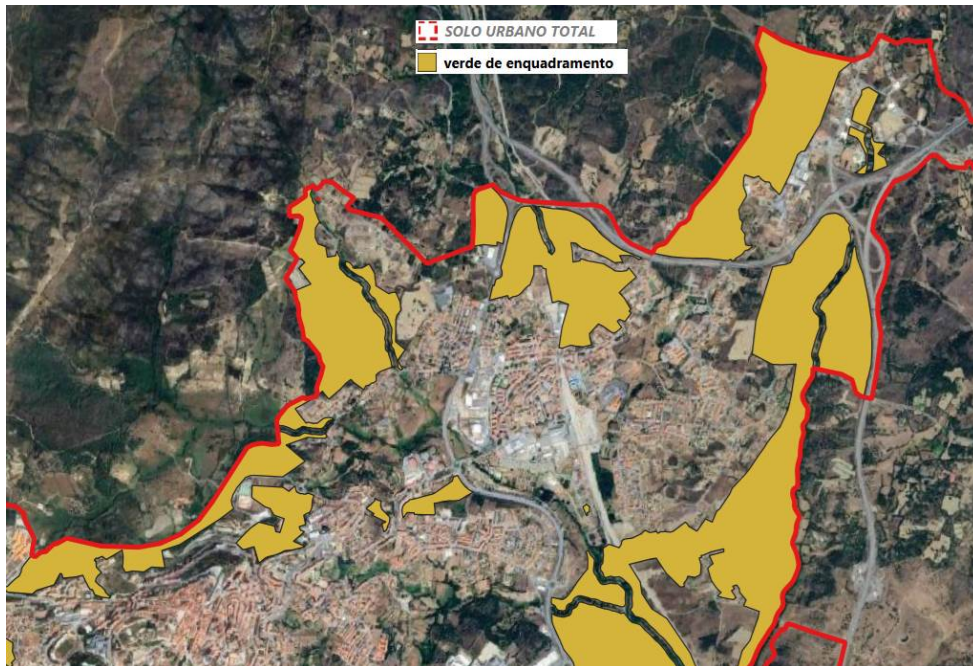


- Exemplo de colisão de Espaços Verdes de Solo Urbano com RAN:





Identificam-se, também, grandes áreas de Solo Rústico que passam a Espaço verde de enquadramento nas áreas periféricas envolventes a tecidos urbanos consolidados ou em consolidação no perímetro urbano da cidade da Guarda – cf. figura seguinte:



Tendo em consideração que a passagem de Solo Rústico a Urbano tem caráter de exceção e não ser permitida RAN em solo Urbano, não se entende a razão desta reclassificação.

Damos nota de que os Espaços verdes de enquadramento são áreas com atividades agrícolas ou agroflorestais a manter e consolidar, como indicado no Regulamento [alínea c) do n.º2 do Art.º96º]:

«c) **Espaços verdes de enquadramento**, correspondem a áreas periféricas envolventes a tecidos urbanos consolidados ou em consolidação no perímetro urbano da cidade da Guarda, **áreas com atividades agrícolas ou agroflorestais a manter e consolidar**, com as quais se pretende estabelecer o contínuo natural no espaço urbano, o enquadramento paisagístico da cidade, e acautelar o controlo ordenado da sua ocupação e transformação.»

Deste modo, somos de opinião que grande parte destes espaços devem ser mantidos como Solo Rústico. Entendemos que esta situação deve ser reavaliada pela Autarquia.

### 2.2.2. Proposta de áreas de exclusão da RAN

No documento “**Propostas de Desafetação da Reserva Agrícola Nacional - Maio de 2024**”, são apresentadas 64 manchas para exclusão da RAN.

Como se pode verificar pelo quadro seguinte, 59 manchas apresentam áreas inferiores a 1.000m<sup>2</sup>, 4 com áreas inferiores a 2.300m<sup>2</sup> e uma com 42.447m<sup>2</sup>.

Desafetação			Justificação da proposta de desafetação		Desafetação			Justificação da proposta de desafetação	
N.º	Localização	Área (m²)	Conformação do perímetro	Acerto cartográfico	N.º	Localização	Área (m²)	Conformação do perímetro	Acerto cartográfico
D.001	Avelãs da Ribeira	269	x		D.033	Penedo da Sé	118	x	
D.002	Avelãs da Ribeira	52	x		D.034	Quinta do	127		x
D.003	Carvalhal	91	x		D.035	Albarido	141		x
D.004	Martianes	333	x		D.036	Cairrão	103	x	
D.005	Pêra do Moço	52	x		D.037	Cairrão	449	x	
D.006	Pêra do Moço	83	x		D.038	Cairrão	66	x	
D.007	Porto da Carne	164	x		D.039	Cairrão	1146	x	
D.008	Porto da Carne	192	x		D.040	Cairrão	2275	x	
D.009	Cavadoude	323	x		D.041	Carpinteiro	70	x	
D.010	Cavadoude	207	x		D.042	Carpinteiro	150	x	
D.011	Cavadoude	1535	x		D.043	Torre	160	x	
D.012	Faia	51	x		D.044	João Bragal	82	x	
D.013	Prado e Gulifar	54		x	D.045	Arrifana	59	x	
D.014	Maçainhas	73		x	D.046	Gonçalo	524	x	
D.015	Maçainhas	95		x	D.047	Gonçalo	138	x	
D.016	Maçainhas	134	x		D.048	Gonçalo	172	x	
D.017	Maçainhas	75	x		D.049	Gonçalo	207	x	
D.018	Vale de Estrela	42447	x		D.050	Rabaça	151	x	
D.019	Vale de Estrela	99	x		D.051	Rabaça	73	x	
D.020	Vale de Estrela	853	x		D.052	Rabaça	170	x	
D.021	Videmonte	56		x	D.053	Rabaça	53		x
D.022	Videmonte	114		x	D.054	Quinta do	330	x	
D.023	Trinta	136	x		D.055	Ribeira dos	63	x	
D.024	Meios	187	x		D.056	Apeadeiro do	228	x	
D.025	Meios	63		x	D.057	Rapoula	695	x	
D.026	Meios	207		x	D.058	Rapoula	242	x	
D.027	Amazendinha	129		x	D.059	Vila Garcia	529	x	
D.028	Pêga	262	x		D.060	Vila Soeiro	179	x	
D.029	Pêga	142	x		D.061	Carvalhal	134	x	
D.030	Sortelhão	70		x	D.062	Famalicão	341	x	
D.031	Adão	144	x		D.063	Quinta da	73		x
D.032	Adão	1303	x		D.064	Quinta de	106	x	

Verifica-se que se trata de pequenos acertos para conformação do Perímetro Urbano.

### 3. CONCLUSÃO

Os contributos apresentados na apreciação e a transmitir à CM na Reunião Setorial, visam encontrar um consenso que conduza à reformulação da proposta do PDM que permita na 2.ª Reunião Plenária a emissão de parecer nos termos da atual redação do RJIGT, uma vez que, conforme disposto na nova redação do **Art.º985.º do RJIGT**, dada pela alteração efetuada pelo DL 10/2024, de 08/01, o parecer final a emitir por esta CCDRC, IP, posteriormente à Reunião Plenária final, “*traduz uma decisão global definitiva e vinculativa para toda a Administração Pública*” (cf. n.º 1), e, conforme n.º2 do mesmo artigo:

«**2** – *O parecer referido no número anterior é acompanhado pela ata da comissão consultiva, contendo as posições finais das entidades nela representadas e deve pronunciar-se sobre os seguintes aspetos:*

*a) (Revogado)*

***b) Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.»***

À consideração superior

Assinado por: Zulmira Ferreira Duarte

Num. de Identificação: BI05311645

Data: 17/07/2024 às 18:28:09



Zulmira Duarte

Zulmira Duarte