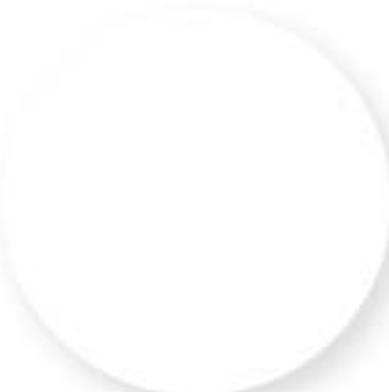


## Revisão do PDM de Vendas Novas



Fonte: Site da CM de Vendas Novas

### Volume IX | Relatório de Ponderação da Discussão Pública

*Esta página foi deixada em branco propositadamente*

## INDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES .....</b>	<b>6</b>
2.1. HERDEIROS DE MARIA TERESA VINHAS SANTOS REYNOLDS.....	7
2.2. ANTÓNIO CARLOS MÉ MÉ .....	8
2.3. FLARIMUNDO FIGUEIRAS VALE DE GATO.....	9
2.4. JOSÉ ANTÓNIO FIGUEIRAS VALE DE GATO.....	9
2.5. FILIPE MANUEL RABETA BARRANTES .....	10
2.6. ROSALINA ALVES ALEXANDRE GAUDÊNCIO FERREIRA .....	11
2.7. CARLOS ALDEIAS .....	11
2.8. CDU VENDAS NOVAS - VEREADOR TIAGO ANDRÉ HORTELÃO ALDEIAS.....	11
2.9. CARLOS BRANCO .....	13
2.10. JOÃO PALMA E SOFIA PALMA .....	14
2.11. BANCO PORTUGUÊS DE GESTÃO.....	15
2.12. DIVISÃO DE AMBIENTE E PLANEAMENTO .....	16
2.13. PSD VENDAS NOVAS.....	21
<b>3. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES .....</b>	<b>27</b>

## ANEXO – PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS

## INFORMAÇÃO SOBRE O DOCUMENTO E AUTORES

<b>Cliente</b>	Câmara Municipal de Vendas Novas
<b>Referência do Projeto</b>	P075 – Alteração do PDM de Vendas Novas
<b>Descrição do Documento</b>	Relatório de Ponderação de Discussão Pública
<b>Fase</b>	Discussão pública
<b>Versão</b>	Versão Final
<b>Referência do Ficheiro</b>	P075_Alt_PDM_VendasNovas_RPDP.docx
<b>N.º de Páginas</b>	90
<b>Autores</b>	RR Planning
<b>Outras Contribuições</b>	CMVN
<b>Diretor de Projeto</b>	Romana Rocha
<b>Data</b>	30 de dezembro de 2024

## HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

Versão	Fase	Data	Descrição



## 1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Vendas Novas foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 137/99, de 29 de outubro, tendo sido alterado por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA) através do Aviso n.º 25679/2010, de 9 de dezembro de 2010.

A Câmara Municipal deliberou em 8 de julho de 2020 iniciar o procedimento de Revisão do PDM de Vendas Novas, conforme a publicação do Aviso n.º 12994/2020, de 3 de setembro. Este procedimento foi antecedido pela elaboração do Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT) de Vendas Novas, aprovado em reunião de Câmara de 24 de junho de 2020 e pela Assembleia Municipal em 30 de junho de 2020, que aponta para a necessidade de se dar início ao processo de revisão do PDM de Vendas Novas

Uma das principais questões que apontam para a revisão do PDM deriva da necessidade de adequação ao novo quadro legal, entretanto produzido. Trata-se da publicação da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, da entrada em vigor do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), e ainda pela publicação do Decreto Regulamentar 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.

Concluída a proposta de Revisão do PDM a Câmara Municipal de Vendas Novas (CMVN), em cumprimento do artigo 89.º, do RJIGT, procedeu à abertura do período de discussão pública publicitada no *Diário da República n.º 203/2024, 2.ª série* – através do Aviso n.º 23209/2024/2, de 18 de outubro de 2024, tendo decorrido durante 30 dias úteis, contados a partir do 5.º dia da sua publicação, entre 18 de outubro de 2024 e 9 de dezembro de 2024. A proposta de revisão do PDM esteve disponível para consulta pública no Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal bem como na página eletrónica do município. Durante o período de discussão pública foram realizadas sessões públicas de apresentação da proposta de Revisão do PD em todas as freguesias.

No âmbito da Discussão Pública, foram recebidas 12 participações, cuja apreciação individual é apresentada no capítulo 2, com indicação das alterações daí decorrentes na Proposta de Revisão do PDM. Em Anexo, apresentam-se as participações recebidas. É ainda apresentado um capítulo, que indica os documentos que se alteram após a ponderação dos resultados da discussão pública.

## 2. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES

Foram recebidas 12 participações, apresentadas no Quadro 1, que identifica o n.º da participação, a identificação do particular ou entidade que apresentou a participação, bem como a respetiva localização.

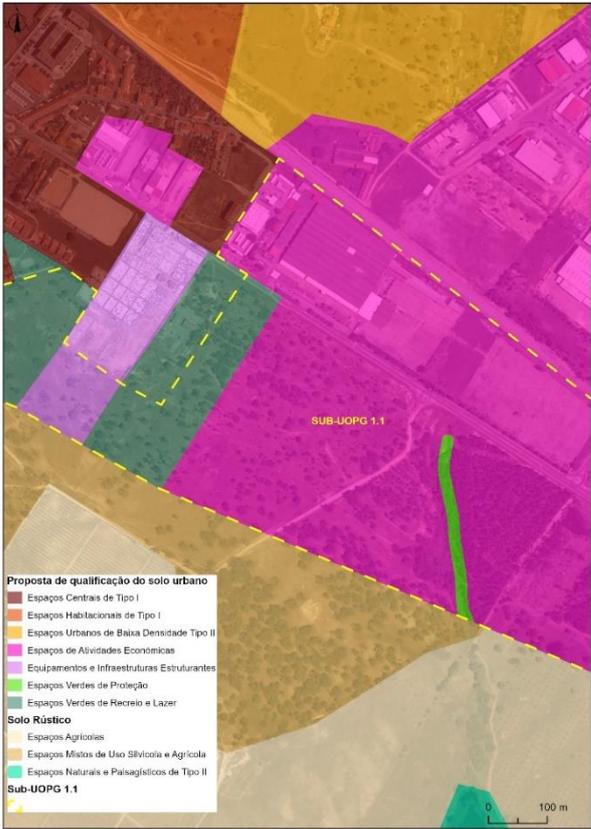
Quadro 1 | Identificação das participações

N.º da participação	Identificação do requerente	Localização da parcela/ lote/ propriedade (Freguesia)
1	Herdeiros de Maria Teresa Vinhas Santos Reynolds	Herdade da Ajuda Nova, Freguesia de Vendas Novas
2	António Carlos Mé Mé	Afeiteira, Herdade do Monte Velho da Charnequinha, Freguesia de Vendas Novas
3	Flarimundo Figueiras Vale de Gato	Afeiteira, Monte da Extrema da Charnequinha, Freguesia de Vendas Novas
4	José António Figueiras Vale de Gato	Afeiteira, Monte da Extrema da Charnequinha, Freguesia de Vendas Novas
5	Filipe Manuel Rabeta Barrantes	Município Vendas Novas
6	Rosalina Alves Alexandre Gaudêncio Ferreira	Piçarras, Freguesia de Vendas Novas
7	Carlos Aldeias	Piçarras, Freguesia de Vendas Novas
8	CDU Vendas Novas Vereador Tiago André Hortelão Aldeias	Município Vendas Novas
9	Carlos Branco	Piçarras, Freguesia de Vendas Novas
10	João Palma e Sofia Palma	Afeiteira, Freguesia de Vendas Novas
11	Banco Português de Gestão	Fors dos Campos da Rainha, Vendas Novas
12	Divisão de Ambiente e Planeamento	Município Vendas Novas
13	PSD Vendas Novas Ricardo Videira Coordenador Autárquico PSD Vendas Novas	Município Vendas Novas

De seguida apresenta-se de forma individualizada, a análise e ponderação de cada participação.



## 2.1. HERDEIROS DE MARIA TERESA VINHAS SANTOS REYNOLDS

N.º participação	01	Local	Herdade da Ajuda Nova
Nome do Requerente	Herdeiros de Maria Teresa Vinhas Santos Reynolds		
Síntese da participação			
<p><b>Assunto 1:</b> Refere-se a uma parte significava da Herdade da Ajuda Nova que não esta abrangida pela UOPG 1 e/ou pela SubUOPG 1.1. e para a qual a proposta do Regulamento do PDM aparenta não fixar, quaisquer parâmetros urbanísticos de ocupação / edificabilidade. (artigo nº. 66 RPDMVN). Solicita-se que sejam definidos, ainda que supletivamente, os parâmetros urbanísticos de ocupação / edificabilidade aplicáveis nas referidas áreas de espaços de atividades económicas abrangidas ou não pela UOPG 1 e SubUOPG 1.1.</p> <p><b>Assunto 2:</b> Refere-se a uma pequena parcela da Herdade da Ajuda Nova com cerca de 3.500 m2, próxima do cemitério e da Estrada Nacional n.º 4, que aparenta estar classificada como “espaços de uso especial – equipamentos e infraestruturas estruturantes” sugerindo-se que equipamento previsto seja instalado na área a sul do cemitério (cuja proposta é de ser classificada como espaço verde de recreio e lazer).</p>			
Resposta			
<p>Assunto 1: Concluiu-se que efetivamente não estava clara a definição dos limites da Sub UOPG 1.1 – será alterada por forma a integrar toda a área [Figura seguinte do lado esquerdo].</p> <p>Assunto 2: Foi efetuada a seguinte alteração: a área de equipamento será instalada na área a sul e na área que está como equipamento será colocada como espaço verde. [Figura seguinte do lado direito].</p>			
Localização da participação no Ortofotomapa		Localização da participação na Planta de Ordenamento alterada	
<p>Ortofoto</p> 		<p>Planta de Ordenamento</p>  <p><b>Proposta de qualificação do solo urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espaços Centrais de Tipo I</li> <li>■ Espaços Habitacionais de Tipo I</li> <li>■ Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo II</li> <li>■ Espaços de Atividades Económicas</li> <li>■ Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes</li> <li>■ Espaços Verdes de Proteção</li> <li>■ Espaços Verdes de Recreio e Lazer</li> </ul> <p><b>Solo Rústico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espaços Agrícolas</li> <li>■ Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola</li> <li>■ Espaços Naturais e Paisagísticos de Tipo II</li> </ul> <p>Sub-UOPG 1.1</p>	

## 2.2. ANTÓNIO CARLOS MÉ MÉ

N.º participação	02	Local	Afeiteira, Herdade do Monte Velho da Charnequinha
Nome do Requerente	António Carlos Mé Mé		
Síntese da participação			
O requerente, proprietário de um prédio com uma área total de cerca de 13.5ha, parcialmente incluída em área de Reserva Ecológica Nacional (na categoria de Áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos), vem propor a exclusão da REN da parte Norte do referido prédio de modo a permitir a planeada expansão da sua atividade económica.			
Resposta			
Será efetuada a alteração por forma a possibilitar a ampliação da referida unidade, sendo que para tal será proposta a exclusão da área de REN, em baixo a figura com a delimitação da área que se propõe a desafetação			
Localização da participação no Ortofotomapa		Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho	
<p style="text-align: center;">Ortofoto</p> 		<p style="text-align: center;">Planta de Ordenamento</p>  <p><b>Solo Rústico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espaços Agrícolas</li> <li>■ Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola</li> <li>■ Espaços Florestais de Produção</li> </ul> <p><b>Proposta de Exclusão</b></p>	



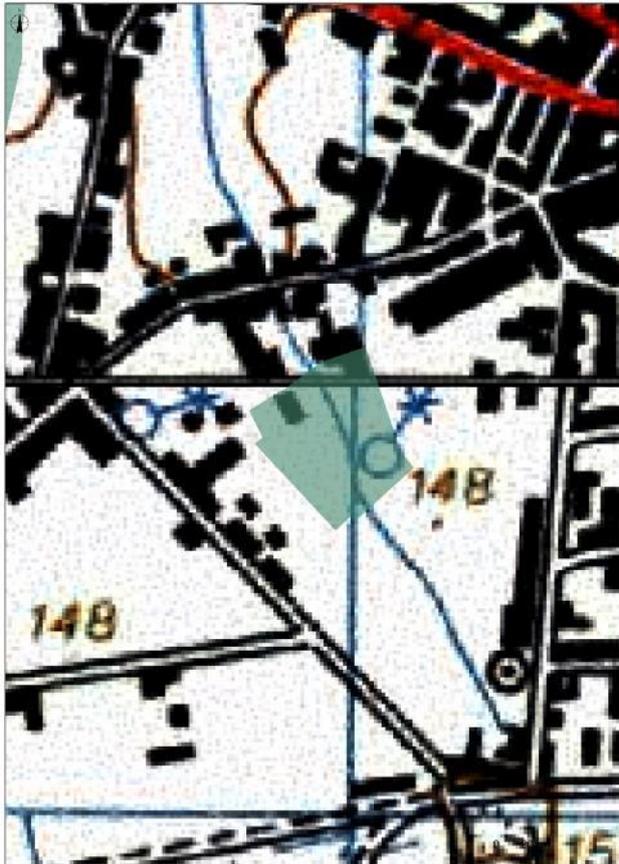
### 2.3. FLARIMUNDO FIGUEIRAS VALE DE GATO

N.º participação	03	Local	Afeiteira
Nome do Requerente		Flarimundo Figueiras Vale de Gato	
Síntese da participação			
<p>O requerente, proprietário de um prédio denominado Monte da Extrema da Charnequinha, considera não se justificar a exclusão do Perímetro Urbano de duas parcelas do seu prédio (classificado no PDM em vigor como áreas-agro-silvo pastoris), uma contigua a norte à Estrada da Afeiteira, e outra à Rua da Charnequinha. Segundo o requerente a não inclusão destas parcelas cria descontinuidades desnecessárias nos perímetros urbanos propostos e condiciona a utilização plena das infraestruturas existentes nas ruas supramencionadas.</p>			
Resposta			
<p>Analisada a área em causa constatou-se que a área a poente, por motivos de continuidade, foi em fase anterior proposta para inclusão no solo urbano, no entanto a Direção Regional de Agricultura emitiu parecer negativo à exclusão daquela área da RAN. No que se refere à parcela a nascente a mesma não cumpre os requisitos para inclusão em solo urbano designadamente pelo facto de não estar parcialmente ocupada. Face ao exposto não foi possível enquadrar a participação em causa.</p>			

### 2.4. JOSÉ ANTÓNIO FIGUEIRAS VALE DE GATO

N.º participação	04	Local	Afeiteira
Nome do Requerente		Flarimundo Figueiras Vale de Gato	
Síntese da participação			
<p>O requerente <b>vem solicitar a inclusão total de duas parcelas no Perímetro Urbano proposto</b> (identificadas com a letra A e B em anexo), cuja classe de solo proposta corresponde a “Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo II” (Artigo n.º 70, 71 e 72), “Espaços de Produção Florestal” (Artigo n.º 48 e 49) e “Espaços Agrícolas” (Artigo n.º 46 e 47).</p>			
Resposta			
<p>Analisando a área em causa verificou-se que parte norte da parcela B já tinha sido proposta para integração no solo urbano, no entanto a Direção Regional de Agricultura emitiu parecer negativo à exclusão daquela área da RAN. Não sendo por isso viável a sua inclusão nem solo urbano. As restantes áreas não cumprem os requisitos para inclusão em solo urbano designadamente pelo facto de não estarem parcialmente ocupadas. Face ao exposto não foi possível enquadrar a participação em causa.</p>			

## 2.5. FILIPE MANUEL RABETA BARRANTES

N.º participação	05	Local	Vendas Novas
Nome do Requerente		Filipe Manuel Rabeta Barrantes	
Síntese da participação			
<p>O requerente é coproprietário de uma parcela, situada entre a Rua Cap. Custódio Janeiro Santana e ao Bairro 1.º de Maio, que, vem classificada na Planta de Ordenamento como “Espaços Verdes de Recreio e Lazer”. A justificação dada ao requerente para esta classificação prende-se com o atravessamento da dita parcela por uma linha de água, no entanto na “Planta de Condicionantes - Recursos Agrícolas, Florestais e Ecológicos” esta linha de água não aparece identificada, pelo que é solicitada a reapreciação da classe de solo prevista.</p>			
Resposta			
<p>A linha de água encontra-se identificada em carta militar. Analisando a área em causa verificou-se que é possível considerar como espaço verde apenas a área de maior dimensão a sul, classificando como Espaço Central de tipo I as duas “extensões” a norte. Ver Figuras em baixo.</p>			
Localização da participação na Carta Militar		Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho alterada	
<p>Carta Militar</p> 		<p>Planta de Ordenamento</p>  <p>Proposta de qualificação do solo urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espaços Centrais de Tipo I</li> <li>Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes</li> <li>Espaços Verdes de Recreio e Lazer</li> </ul> <p>0 20 m</p>	



## 2.6. ROSALINA ALVES ALEXANDRE GAUDÊNCIO FERREIRA

N.º participação	06	Local	Piçarras
Nome do Requerente	Rosalina Alves Alexandre Gaudêncio Ferreira		
Síntese da participação			
O requerente, proprietário de um prédio, situado em Courela do Monte das Piçarras na Freguesia de Vendas Novas, e inscrito na matriz sob o artigo número 22, com aproximadamente 7,5 <i>ha</i> , solicita que a área do dito prédio seja incluída no PDMVN (o requerente, por lapso, quererá referir-se ao perímetro urbano).			
Resposta			
Analisando a área em causa verificou-se que tendo em conta a necessidade de preenchimento de um conjunto de critérios para o solo ser classificado como urbano, de entre os quais se destaca estar parcialmente ocupado e ser servido por redes de infraestruturas, concluiu-se que a área em causa não preenche os requisitos definidos na Lei.			

## 2.7. CARLOS ALDEIAS

N.º participação	07	Local	Piçarras
Nome do Requerente	Carlos Aldeias		
Síntese da participação			
O requerente, proprietário de um prédio situado nas Piçarras, refere que a drenagem da Rua 25 de Abril, entre a rotunda de entrada das Piçarras e a Igreja, é realizada de modo indevido sobre terrenos particulares, causando danos aos proprietários, tais como a destruição de muros de suporte e o deslizamento de terrenos. É assim solicitado que a drenagem no tramo supramencionado seja revista.			
Resposta			
Analisando a área em causa toma-se a devida nota do mesmo, no entanto constitui uma temática que não se insere no âmbito da Revisão do PDM.			

## 2.8. CDU VENDAS NOVAS - VEREADOR TIAGO ANDRÉ HORTELÃO ALDEIAS

N.º participação	08	Local	
Nome do Requerente	CDR Vendas Novas - Vereador Tiago André Hortelão Aldeias		
Assunto 1			
Considera-se que nas escalas de abordagem à definição do modelo territorial, nomeadamente na escala metropolitana não é considerada a rede ferroviária existente e prospetivada, bem como as implicações diretas ou indiretas da localização do novo Aeroporto em área próxima, com influência no mesmo, o que é manifestamente redutor num documento que deve ter uma visão estratégica para o futuro.			
<b>Resposta:</b> Os temas mencionados encontram-se claramente plasmados na estratégia definida.			
Assunto 2			
A referência a “Flexibilizar as possibilidades de localização de empresas no território municipal” não pode significar prejuízos ambientais e económicos para o concelho. É em sede de revisão do PDM, que podem e			

deverem ser definidas Zonas de Atividades Económicas, nas várias localidades e fora disso, devem ser mesmo excecionais.
<b>Resposta:</b> Sobre este tema a revisão do PDM apresenta propostas muito claras e objetivas. Desta forma, no solo rústico a previsão de unidades industriais está prevista apenas no que se refere à instalação de atividades ao setor primário. No solo urbano a aposta está claramente plasmada na ampliação da área industrial de Vendas Novas (a ser objeto de Plano de Pormenor) e na manutenção da área de atividades económicas de Landeira.
Assunto 3:
A Criação de uma área de proteção na zona de Montado entre o cemitério de Vendas Novas e a Linha de água de Vale do Brejo (Ribeira de Vale Figueira), bem como seja tida em conta a necessidade de ampliação de cemitério para sudoeste, são imprescindíveis para nós. Não admitimos a possibilidade do Parque Industrial de Vendas Novas ficar mais “encostado à cidade”.
<b>Resposta:</b> Foi considerada a sugestão, ver resposta à participação 1
Assunto 5:
Não existem referências à possibilidade de construção de piscinas, que tenha depois expressão no Regulamento, pelo que se considera que devem ser estabelecidas regras.
<b>Resposta:</b> As piscinas não são regulamentadas em sede de PDM as áreas estão desde já integradas nos indicadores previstos
Assunto 6:
Na regulamentação e edificabilidade do Solo Urbano Espaços Centrais tipo I Vendas Novas, considera-se exagerada a admissão de 2 pisos abaixo da cota de soleira.
<b>Resposta:</b> A Proposta visa uma maior rentabilização do espaço em detrimento da expansão urbana.
Assunto 7:
Nos espaços habitacionais, considera-se que deve ser admitido como uso complementar os estabelecimentos de restauração ou de bebidas, promovendo assim uma multiplicidade de usos e de fruição urbana dos aglomerados.
<b>Resposta:</b> Os estabelecimentos de restauração e bebidas estão inseridos na tipologia de usos “serviços”, previstos em várias categorias de espaço do solo urbano.
Assunto 8:
Em relação aos espaços de atividades económicas, é referido: “A ocupação das áreas de espaços de atividades económicas não abrangidas pelo plano de pormenor do parque industrial de Vendas Novas, depende da concretização da UOPG 1 – Frente Sul - Operação Integrada.”, considera-se que a ocupação de atividades económicas nesta área deve objeto de instrumento próprio a definir (loteamento ou plano de pormenor) e não ficar dependente da concretização da UOPG1.
<b>Resposta:</b> A concretização da UOPG será feita através de Unidade(s) de Execução ou Plano Pormenor.
Assunto 9:
O ICNF, no seu parecer determinou a interdição de culturas intensivas e superintensivas nas áreas delimitadas como estrutura ecológica municipal, tendo sido inserida no último ponto do artigo 11º. Entendemos que a interdição não pode apenas ficar limitada a estas áreas.
<b>Resposta:</b> A interdição de culturas intensivas também é aplicada às faixas de proteção sanitária aos aglomerados urbanos previstas nos artigos 10.º e 11.º do Regulamento e apresentadas no Relatório do Plano.
Assunto 10:
Não é estabelecido qualquer critério em relação à instalação de unidades de aproveitamento de recursos energéticos renováveis, pelo que se considera que a sua implantação deve salvaguardar uma distância de 50 metros às extremas das respetivas propriedades e de 1000 m aos leitos dos rios e albufeiras de águas públicas, com exceção das unidades destinadas ao autoconsumo, a ter expressão em Regulamento.

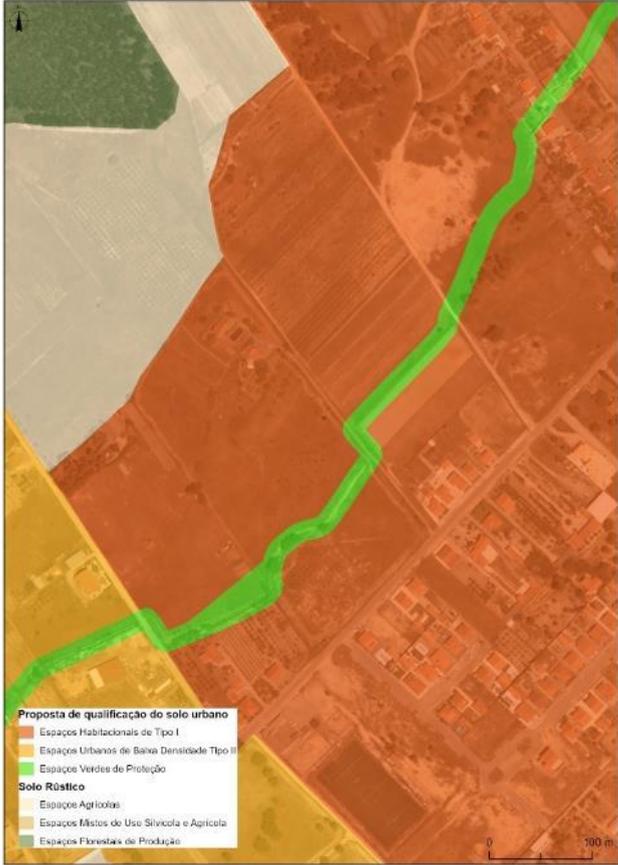


<p>A única medida de regulamentação da instalação de unidades de aproveitamento de recursos energéticos renováveis é a indicação das classes de uso solo rústico onde as mesmas são admitidas, o que é insuficiente</p>
<p><b>Resposta:</b> No Relatório do Plano é apresentada a estratégia relativamente a este tipo de instalação e a razão pela qual as mesmas apenas serem passives viabilização nos espaços agrícolas e nos espaços de mistos de uso silvícola e agrícola. No que se refere às distâncias aos cursos de água a mesma já decorre da legislação, no que se refere a albufeiras de águas públicas, essa tipologia de albufeira não está presente no Município.</p>
<p>Assunto 11:</p>
<p>Falta identificação em mapa do caminho público que liga a Afeiteira às Piçarras. É um caminho público e estratégico para o desenvolvimento do concelho.</p>
<p><b>Resposta:</b> O caminho mencionado não é público.</p>
<p>Assunto 12:</p>
<p>- no artigo 38º- a área máxima de edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais e de estabelecimentos industriais de primeira transformação de 10 000 m2, entende-se desadequado; <b>Resposta:</b> A área foi definida tendo em conta as instalações já existentes.</p> <p>- considera-se necessário densificar as regras para a instalação e legalização de uso pecuário em solo qualificado como espaços florestais de produção e nos espaços mistos de uso silvícola e agrícola, localizados próximos de áreas urbanas existentes, atendendo aos objetivos de ordenamento destas áreas e aos usos dominantes das mesmas; <b>Resposta:</b> Na proximidade das áreas urbanas existentes é interdito a instalação deste tipo de atividades – (faixas de proteção sanitária aos aglomerados urbanos, já mencionadas acima).</p> <p>- em relação ao regime de edificabilidade no aglomerado de Nicolaus, sem prejuízo de se considerar relevante a multiplicidade de usos permitidos, considera-se que as áreas de construção máximas estão bastante desequilibradas entre o uso habitacional (uso dominante) e os restantes usos permitidos. <b>Resposta:</b> Considera-se que os parâmetros urbanísticos se adequam ao perímetro urbano em causa</p>

## 2.9. CARLOS BRANCO

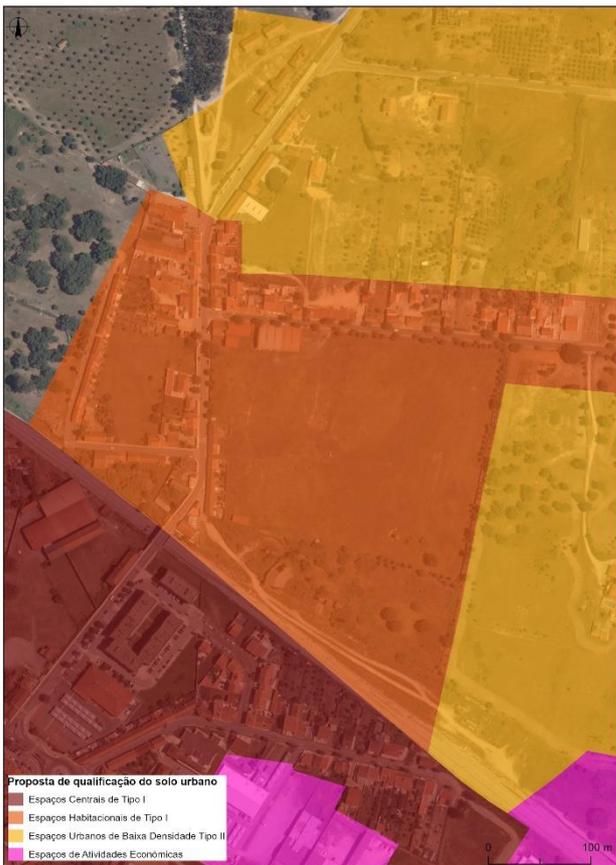
N.º participação	09	Local	Piçarras
Nome do Requerente	Carlos Branco		
Síntese da participação			
<p>O requerente, proprietário de um prédio situado nas Piçarras (artigo 92-O), refere que, enquanto proprietário e gerente do empreendimento turístico “Casas das Piçarras” considera que o prédio (artigo 92-O) possui elevado e estratégico potencial turístico e habitacional, possuindo várias construções antigas que poderão, futuramente, ser recuperadas ou requalificadas para fins habitacionais ou para o desenvolvimento de projetos turísticos. É assim pretensão do requerente a inclusão da totalidade do terreno no PDM (requerente, por lapso, refere-se provavelmente ao perímetro urbano).</p>			
Resposta			
<p>Analisando a área em causa verificou-se que tendo em conta a necessidade de preenchimento de um conjunto de critérios para o solo ser classificado como urbano, de entre os quais se destaca a necessidade de o mesmo estar parcialmente ocupado e ser servido por redes de infraestruturas, concluiu-se que a área em causa não preenche os requisitos definidos na Lei, para a classificação como solo urbano</p>			

## 2.10. JOÃO PALMA E SOFIA PALMA

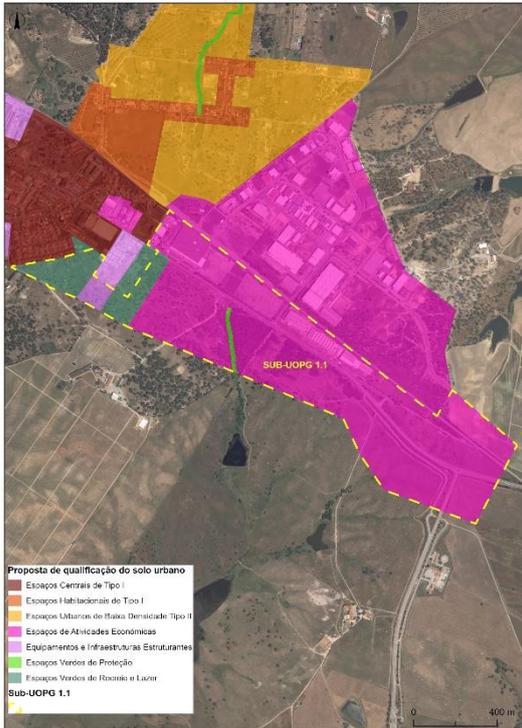
N.º participação	10	Local	Afeiteira
Nome do Requerente	João Palma e Sofia Palma		
Síntese da participação			
Os requerentes, proprietários de um prédio situado na Afeiteira (artigo 109-Y), referem que, adquiriram o mesmo na expectativa de construir uma casa de família e posteriormente realizar um destaque do mesmo. Dado o supramencionado prédio estar no PDM vigente incluído em perímetro urbano, os requerentes consideram que estão a ser excluídos de uma valência urbanística.			
Resposta			
Analisando a área em causa concluiu-se tendo em conta o facto de a área estar parcialmente ocupada e ser servida por redes de infraestruturas a mesma poderá vir a ser inserida em solo urbano. No entanto, apenas se considera que são cumpridos os critérios definidos na área sul da parcela mencionada, sensivelmente a sul do caminho existente (ver figura abaixo do lado direito que corresponde à planta de ordenamento já alterada).			
Localização da participação no Ortofotomapa		Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho alterada	
<p style="text-align: center;">Ortofoto</p> 		<p style="text-align: center;">Planta de Ordenamento</p>  <p><b>Proposta de qualificação do solo urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espaços Habitacionais de Tipo I</li> <li>■ Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo II</li> <li>■ Espaços Verdes de Proteção</li> </ul> <p><b>Solo Rústico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espaços Agrícolas</li> <li>■ Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola</li> <li>■ Espaços Florestais de Produção</li> </ul>	



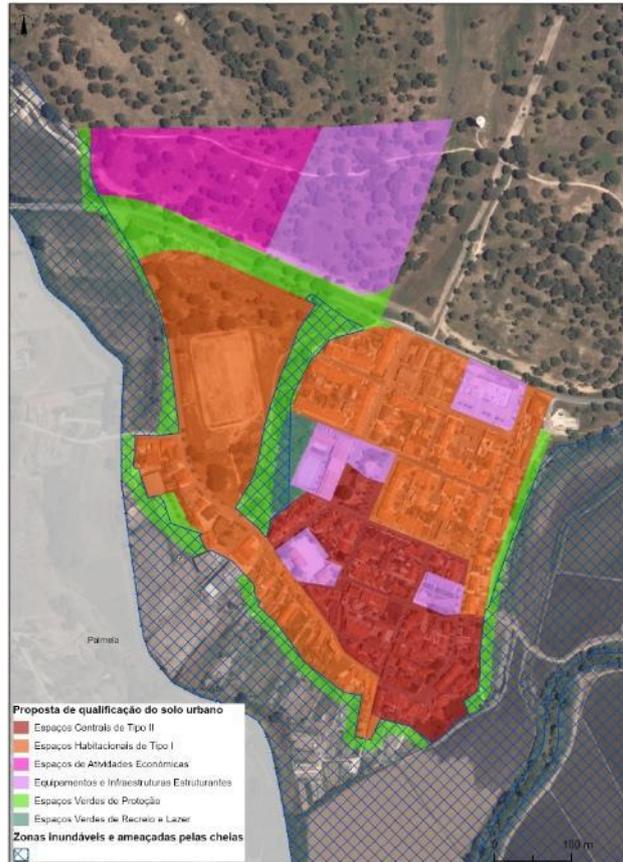
## 2.11. BANCO PORTUGUÊS DE GESTÃO

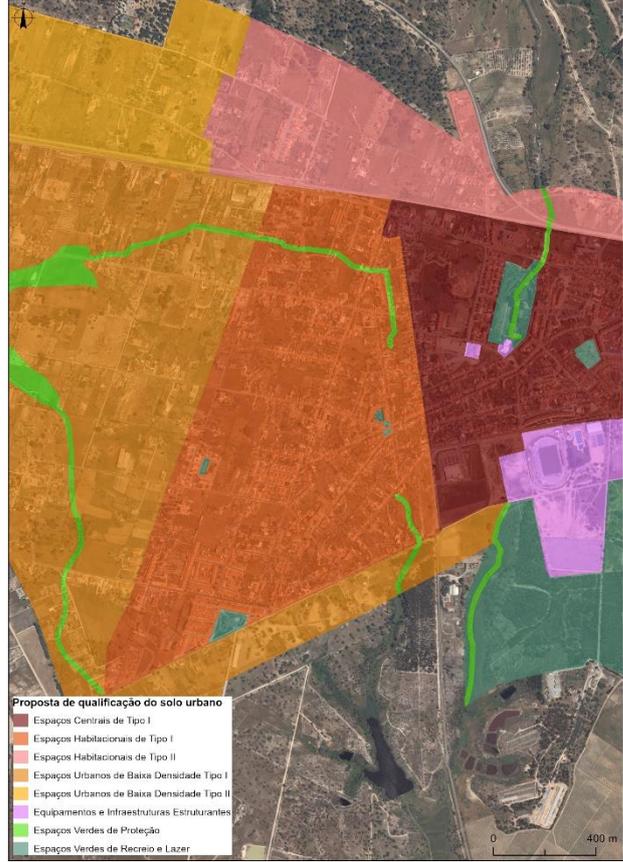
N.º participação	11	Local	Foros dos Campos da Rainha
Nome do Requerente	Banco Português de Gestão		
Síntese da participação			
<p>Os requerentes, proprietários de um prédio situado nos Foros dos Campos da Rainha, referem que, têm intenção de realizar uma Operação de Loteamento no dito prédio, cujo pedido foi objeto de decisão favorável com validade de 1 ano. Uma vez que este prazo foi ultrapassado os requerentes vêm solicitar nova deliberação favorável, considerando que não se altere nem o projeto nem os instrumentos de ordenamento do território em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal.</p>			
Resposta			
<p>Analisando a área em causa concluiu-se tendo em conta a proximidade ao centro de Vendas Novas, bem como o nível de infraestruturação e a concentração de edificado na envolvente, será considerada a proposta de alteração para Espaços Habitacionais de Tipo I. Ver figura em baixo do lado direito corresponde à planta de ordenamento já alterada.</p>			
Localização da participação no Ortofotomapa		Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho alterada	
<p>Ortofoto</p> 		<p>Planta de Ordenamento</p>  <p> <b>Proposta de qualificação do solo urbano</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espaços Centrais de Tipo I</li> <li>■ Espaços Habitacionais de Tipo I</li> <li>■ Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo II</li> <li>■ Espaços de Atividades Económicas</li> </ul> </p>	

## 2.12. DIVISÃO DE AMBIENTE E PLANEAMENTO

N.º participação	12	Local	Zona Industrial existente fora do Parque Industrial
Nome do Requerente	Divisão de Ambiente e Planeamento		
Assunto 1			
<p>A Zona industrial entre a Linha Férrea e a Estrada Nacional 4, já existente, classificada no anterior PDM como Espaços Industriais Existentes (Artigo nº. 35 do anterior PDM) não tem indicadores urbanísticos no regulamento do novo PDM. Apenas a zona industrial da Landeira possui estes indicadores (Capítulo III, Espaços de Atividades Económicas, Artigo 66.º - Regime de edificabilidade), pelo que é necessário estabelecer os índices na referida área.</p>			
<p><b>Resposta:</b> Analisada a questão verificou-se que efetivamente havia um lapso, desta forma para a área em causa serão definidos índices urbanísticos.</p>			
Assunto 2			
<p>Limite da SUB UOPG 1.1 nas Plantas de Ordenamento (P01 e P08) deve estender-se para abranger toda a zona de expansão do Parque Industrial de Vendas Novas até ao acesso à A6 tal como descrito no objetivo: “i4. Articular a Frente Sul do ponto de vista funcional ao atual acesso principal da ZI e à N4;” (artigo 85º). Rever a representação gráfica na planta.</p>			
<p><b>Resposta:</b> Analisada a questão verificou-se que efetivamente havia um lapso, será prolongado o limite da Sub UOPG 1.1. tal como se apresenta na imagem seguinte</p>			
Localização da participação no Ortofotomapa		Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho alterada	
<p>Ortofoto</p> 		<p>Planta de Ordenamento</p>  <p>Proposta de qualificação do solo urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espaços Centrais de Tipo I</li> <li>■ Espaços Habitacionais de Tipo I</li> <li>■ Espaços Habitacionais de Baixa Densidade Tipo II</li> <li>■ Espaços de Atividades Económicas</li> <li>■ Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes</li> <li>■ Espaços Verdes de Proteção</li> <li>■ Espaços Verdes de Recreio e Lazer</li> <li>■ Sub-UOPG 1.1</li> </ul>	



Assunto 3	
<p>Na zona da Landeira o limite das “Zonas inundáveis e ameaçadas pelas cheias” deve ser revisto com base no levantamento topográfico atualizado, elaborado no âmbito do PIP, de modo a não afetar o loteamento previsto para a zona Poente do aglomerado urbano</p>	
<p><b>Resposta:</b>                  As áreas inundáveis correspondem às áreas integradas na REN cuja delimitação não considerou o levantamento mencionado. Desta forma, independentemente de se ter proposto a desafetação da REN (pelo facto de existir um PIP em vigor) a proposta de plano submetida a discussão pública mantinha os limites das zonas inundáveis. Ponderada a situação, e pelo facto de efetivamente a área não ter o risco mencionado, foi efetuada a alteração sugerida na planta de ordenamento.</p>	
Localização da participação no Ortofotomapa	Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho alterada
Ortofoto	Planta de Ordenamento
	 <p><b>Proposta de qualificação do solo urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Espaços Controlados de Tipo II</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Espaços Habitacionais de Tipo I</li> <li><span style="color: pink;">■</span> Espaços de Atividades Económicas</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes</li> <li><span style="color: green;">■</span> Espaços Verdes de Proteção</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Espaços Verdes de Recreio e Lazer</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Zonas inundáveis e ameaçadas pelas cheias</li> </ul>
Assunto 4	
<p>Necessário acrescentar a ressalva de que os dados utilizados entre censos não refletem a tendência atual de crescimento da população obtida através por exemplo do registo dos alunos inscritos nas escolas do concelho (cap. 8 análise sócio económica), assim como, ajustar a referência à adequação dos equipamentos existentes à população, que, como já foi referido, não se verificam por exemplo num aumento da pressão sobre os equipamentos escolares (cap. 11 Equipamentos coletivos).</p>	
<p><b>Resposta:</b>                  Será feita a ressalva.</p>	

Assunto 5	
Na planta P01 e P08 a zona que está identificada como “Espaços Centrais de Tipo II” (Foros dos Infantes) deveria vir identificada como Espaços habitacionais Tipo I (artigo nº. 63, ponto nº. 3, alínea a).	
<b>Resposta:</b> Efetivamente foi um lapso. Será feita a correção.	
Localização da participação no Ortofotomapa	Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho alterada
<p style="text-align: center;">Ortofoto</p> 	<p style="text-align: center;">Planta de Ordenamento</p>  <p><b>Proposta de qualificação do solo urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espaços Centrais de Tipo I</li> <li>■ Espaços Habitacionais de Tipo I</li> <li>■ Espaços Habitacionais de Tipo II</li> <li>■ Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo I</li> <li>■ Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo II</li> <li>■ Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes</li> <li>■ Espaços Verdes de Proteção</li> <li>■ Espaços Verdes de Recreio e Lazer</li> </ul>
Assunto 6	
No artigo n.º 52 retirar o acento da letra “a”: “1– Os Espaços de Atividades Industriais correspondem à duas áreas afetas à atividade industrial diretamente ligada ao aproveitamento económico e à transformação de produtos provenientes das atividades agrícola, pecuária e florestal.”	
<b>Resposta:</b> Será feita a correção.	
Assunto 7	
Na planta P08, a legenda em vez de referir o correto ECII – Espaços Centrais de Tipo II, refere EC(b) – Espaços Centrais de Tipo II.	
<b>Resposta:</b> Será feita a correção.	

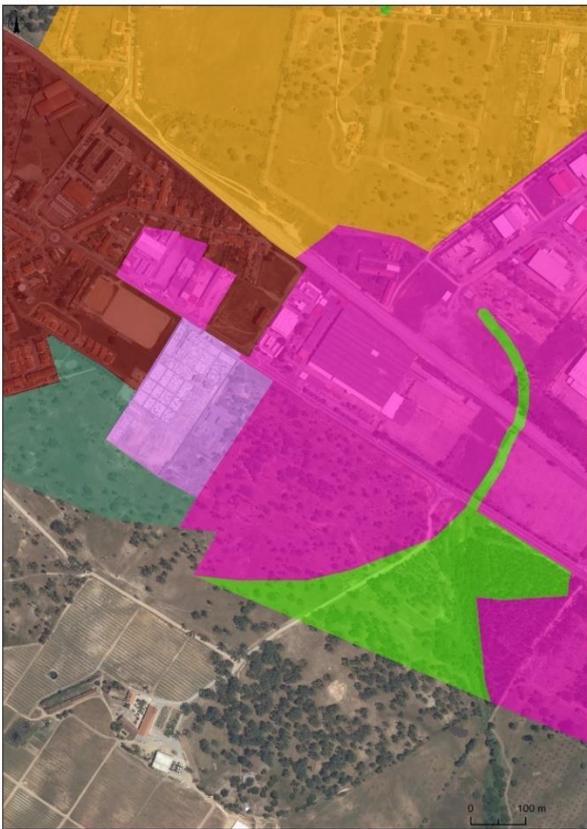
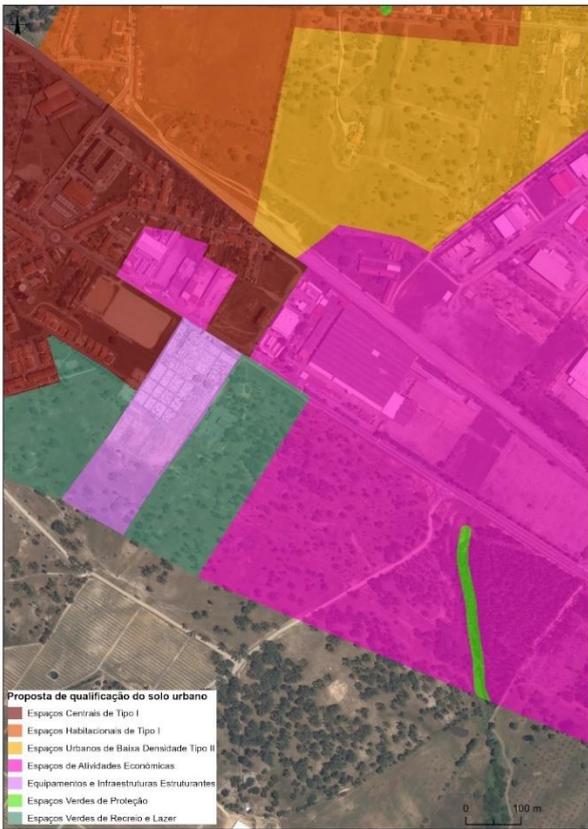


Assunto 8
Em todas as plantas os grafismos aplicados aos limites das UOPGs e SUB-UOPGs sobrepõem-se dificultando a leitura.
<b>Resposta:</b> Será feita a correção.
Assunto 9
Acrescentar os seguintes edifícios/estruturas ao Anexo II - Património de interesse (a que se refere o n.º 1 do artigo 18.º): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorial do local onde faleceu Eng. Duarte Pacheco – N. 4, km 65;</li> <li>• Quartel do Regimento de Artilharia n.º 5 – R. da Escola Prática de Artilharia;</li> <li>• Escola Básica de Vendas Novas (Plano dos Centenários) – Rua Prof. Bento Caraça;</li> <li>• Escola Campos da Rainha (Plano dos Centenários) – R. António Filipe da Silva Janeiro;</li> <li>• Escola Primária Foros (Plano dos Centenários) – R. Bento Gonçalves;</li> <li>• GNR - Posto Territorial de Vendas Novas – R. General Humberto Delgado 104;</li> <li>• Antigo Mercado Municipal – R. Estevão de Almeida;</li> <li>• Panificadora Vendas Novas – Av. da Misericórdia;</li> <li>• Jardim de Infância Monte Branco em Bombel – N. 4, km 53;</li> <li>• Escola Básica 1 de Monte Branco em Bombel – N. 4, km 53;</li> <li>• Escola Básica de Landeira (Plano dos Centenários) – R. 25 de Abril;</li> <li>• Escola Agrícola D. Carlos I – Caminho Municipal dos Infantes;</li> <li>• Conjunto Habitacional Marconi N. 4, Km 63;</li> <li>• Escola primária das Piçarras (Plano dos Centenários) – Acesso sem toponímia;</li> <li>• Antiga Escola Régia – Rua Estevão de Almeida.</li> <li>• Estação Ferroviária de Vendas Novas</li> <li>• Estação Ferroviária de Bombel</li> <li>• Estação Ferroviária do Vidigal</li> </ul>
<b>Resposta:</b> Serão acrescentados no Regulamento e na Planta os elementos mencionados, aos quais acresce o conjunto da antiga moagem, Rua Capitão Janeiro Santos N 15.
Assunto 10
No Regulamento é definido um índice inferior para a classe de espaço “Espaços Centrais Tipo II” (Artigo n.º 60: índice de ocupação máxima 0,5 e índice de utilização máxima 1) que para a classe “Espaços Habitacionais Tipo I” (Artigo n.º 63: índice de ocupação máxima 0,5 e índice de utilização máxima 1,2). Nesta situação do aglomerado da Landeira estes índices traduzem-se num centro urbano em que os índices são inferiores aos dos espaços periféricos. Rever os índices, talvez dos espaços centrais aumentando os mesmos.
<b>Resposta:</b> Os índices propostos prendem-se com a pretensão de manter as características do núcleo antigo de Landeira, pelo que não serão alterados.
Assunto 11
No Regulamento o índice definido para a classe de espaço “Espaços Centrais Tipo I” (Artigo n.º 60: índice de ocupação máxima 0,5 e índice de utilização máxima 2). Nas situações em que os logradouros já estão completamente ocupados por construção (frequente no centro de Vendas Novas), estes índices não permitem ultrapassar os dois pisos, limitando em grande medida a densificação que se pretende para o centro da cidade. Sugere-se a criação de um regime de exceção para logradouros já ocupados por construção devidamente legalizada, e aumentar o índice de ocupação máxima (caso contrário dificilmente teremos 4 pisos)
<b>Resposta:</b> Os índices serão revistos.
Assunto 12

<p>No Regulamento o índice definido para a classe de espaço “Espaços Centrais Tipo I” (Artigo n.º 60: índice de ocupação máxima 0,5 e índice de utilização máxima 2). Este índice de ocupação máxima é difícil de conciliar, no caso de ocupações do logradouro já existentes, com o artigo n.º 34 do Regulamento que prevê uma excecionalmente ocupação máxima dos logradouros de 20%.</p>
<p><b>Resposta:</b> Os índices serão revistos.</p>
<p>Assunto 13</p>
<p>No Regulamento o índice definido para a classe de espaço “Espaços Centrais Tipo I” (Artigo n.º 60: índice de ocupação máxima 0,5 e índice de utilização máxima 2) é quase idêntico aos índices previstos para a classe “Espaços Habitacionais Tipo I” (Artigo n.º 63: índice de ocupação máxima 0,5 e índice de utilização máxima 1,2). Dado que as áreas das parcelas são geralmente muito superiores na classe Espaços Habitacionais Tipo I, estas podem permitir um maior volume de construção. Sugere-se aumentar o índice ocupação máxima nos “Espaços Centrais Tipo I”.</p>
<p><b>Resposta:</b> Os índices serão revistos.</p>
<p>Assunto 14</p>
<p>A classe de solo “Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo II” na zona dos Foros do Campo da Rainha (índice máximo de utilização de 0,08, ou área de construção máxima de 300m2), possui índices demasiado restritivos para a área urbana existente junto da linha de comboio (Rua do Polígono e Rua António Maria Casquinha). Propõem-se uma área de transição com a classe Espaços Habitacionais Tipo I ou II.</p>
<p><b>Resposta:</b> A categorização do espaço será revista e delimitada nesta área.</p>
<p>Assunto 15</p>
<p>No Regulamento, o artigo n.º 38 “Edificação Isolada”, ponto n.º 4, alínea c), termina com dois pontos finais (..)</p>
<p><b>Resposta:</b> Será feita a correção.</p>
<p>Assunto 16</p>
<p>No Regulamento, o artigo n.º 60 “Regime de Edificabilidade”, ponto n.º 3, alínea f), ponto i., termina com dois pontos finais (..).</p>
<p><b>Resposta:</b> Será feita a correção.</p>
<p>Assunto 17</p>
<p>No Regulamento, artigo n.º 81 “Dimensionamento do estacionamento”, ponto n.º 2, alínea c) a redação do texto apresenta a palavra “de” repetida (“...tomada e largada de de passageiros...”).</p>
<p><b>Resposta:</b> Será feita a correção.</p>
<p>Assunto 18</p>
<p>No artigo n.º 33 “Caves”, ponto 4, é requerida a submissão de um estudo hidrológico sempre que qualquer pretensão prever a construção de caves. Considera-se este requisito excessivo, sugerindo-se uma ponderação com a dimensão das caves, para que apenas a partir de determinada área de cave seja necessária a realização de estudos hidrológicos.</p>
<p><b>Resposta:</b> Foi alterada a redação do artigo.</p>



### 2.13. PSD VENDAS NOVAS

N.º participação	13	Local	Município de Vendas Novas
Nome do Requerente	PSD Vendas Novas		
Assunto 1			
Existem atualmente diversas construções ilegais em diversas zonas do concelho. A nova versão do PDM não oferece respostas relativamente à possibilidade de as mesmas serem regularizadas, nem o Executivo propõe um caminho objetivo para solucionar um problema que reconhece existir. Devem ser definidos e clarificados os critérios para regularização das construções existentes que não entrem em conflito com as normas e legislação ambiental.			
<b>Resposta:</b> A legalização de eventuais construções sem o devido licenciamento obedece aos critérios gerais da legislação, não sendo o PDM o instrumento que altere ou reinterprete o definido na Lei.			
Assunto 2			
O Parque Industrial / Zona de Atividades Económicas não se deve aproximar do perímetro urbano da cidade (Bairro Zeca Afonso) e não deve passar para Sul da EN4.			
<b>Resposta:</b> Foi efetuada e revisão dessa zona procedendo-se ao aumento da mesma, ver imagens em baixo			
Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho - discussão pública		Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho alterada	
<p>Planta de Ordenamento antes</p> 		<p>Planta de Ordenamento após alteração</p> 	

Assunto 3
<p>O PDM classifica um terreno privado, atualmente com possibilidade de construção como “Espaço Verde de Recreio e de Lazer” (Rua Capitão Custódio Janeiro Santana). Esta alteração configura uma desvalorização patrimonial severa, sem motivação técnica suficientemente forte para o efeito (a linha de água nem sequer está cartografada, ao contrário de outras existentes no perímetro urbano). Se existe uma linha de água no local, a mesma deve ser assinalada e aplicar-se exclusivamente as regras definidas para este tipo de situação</p>
<p><b>Resposta:</b> A classificação do solo do terreno da Capitão Custódio Janeiro Santana já foi revista e consta da planta final, ver resposta à participação n.º 5</p>
Assunto 4
<p>A criação de uma via de circulação a Sul da cidade, com ligação entre o nó do Parque Industrial (EN4) e o Parque de Feiras e Exposições não deve ser enquadrada como uma possível futura variante ou circular com nova ligação a ponte na EN4, junto ao Monte Branco. A via existente não tem perfil de variante e não se deve colocar mais trânsito no interior da cidade, mas sim desviá-lo. (Art. 85º 3  i 5.)</p>
<p><b>Resposta:</b> A via a sul da cidade corresponde a uma alternativa à Avenida 25 de Abril e não a uma variante à cidade. Essa via também terá como função a estruturação da frente sul da cidade com mais oferta de comércio e serviços, tal como referido no ponto anterior relativo ao alargamento da Área de Atividades Económicas. Esta via nova - libertando o centro do trânsito em circulação, pode contribuir de modo determinante para o objetivo conexo da regeneração urbana e da requalificação do espaço público em particular as áreas que estruturam as acessibilidades aos núcleos habitacionais e aos equipamentos públicos.</p>
Assunto 5
<p>A classificação de terrenos a Sul como Parque Urbano tem um enquadramento conceptual com o qual concordamos. No entanto, não entendemos como se pretende concretizá-lo, quando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• O espaço é privado e é utilizado para fins de silvicultura, o que o leva a, periodicamente, ficar completamente despido de vegetação, como acontece atualmente;</li> <li>• O Município não consegue manter espaços que tem sob sua responsabilidade atualmente, muito menos terá com um aumento de área na proporção do que é proposto.</li> </ul>
<p><b>Resposta:</b> A concretização do Parque Urbano dependerá muito do seu modelo, quer do ponto de vista programático quer de execução, assim como da sua interação com a UOPG1 – Frente Sul da qual é parte. Num primeiro momento o que importa é:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I) sinalizar a vocação urbana deste lugar e o seu potencial único para acolher em grande medida o futuro da cidade;</li> <li>II) assegurar a proteção dos seus valores patrimoniais de diversa ordem e,</li> <li>III) determinar a não ocupação e a sua transformação de modo a pôr em causa os objetivos finais.</li> </ol> <p>O modelo próprio referido, a trabalhar, será certamente determinado por um horizonte temporal de execução alargado e faseado, pelo estabelecimento de parcerias diversas podendo acolher algum equipamento associado quer de natureza e iniciativa pública quer privada, e pelas oportunidades de financiamento, entre outros aspetos.</p>

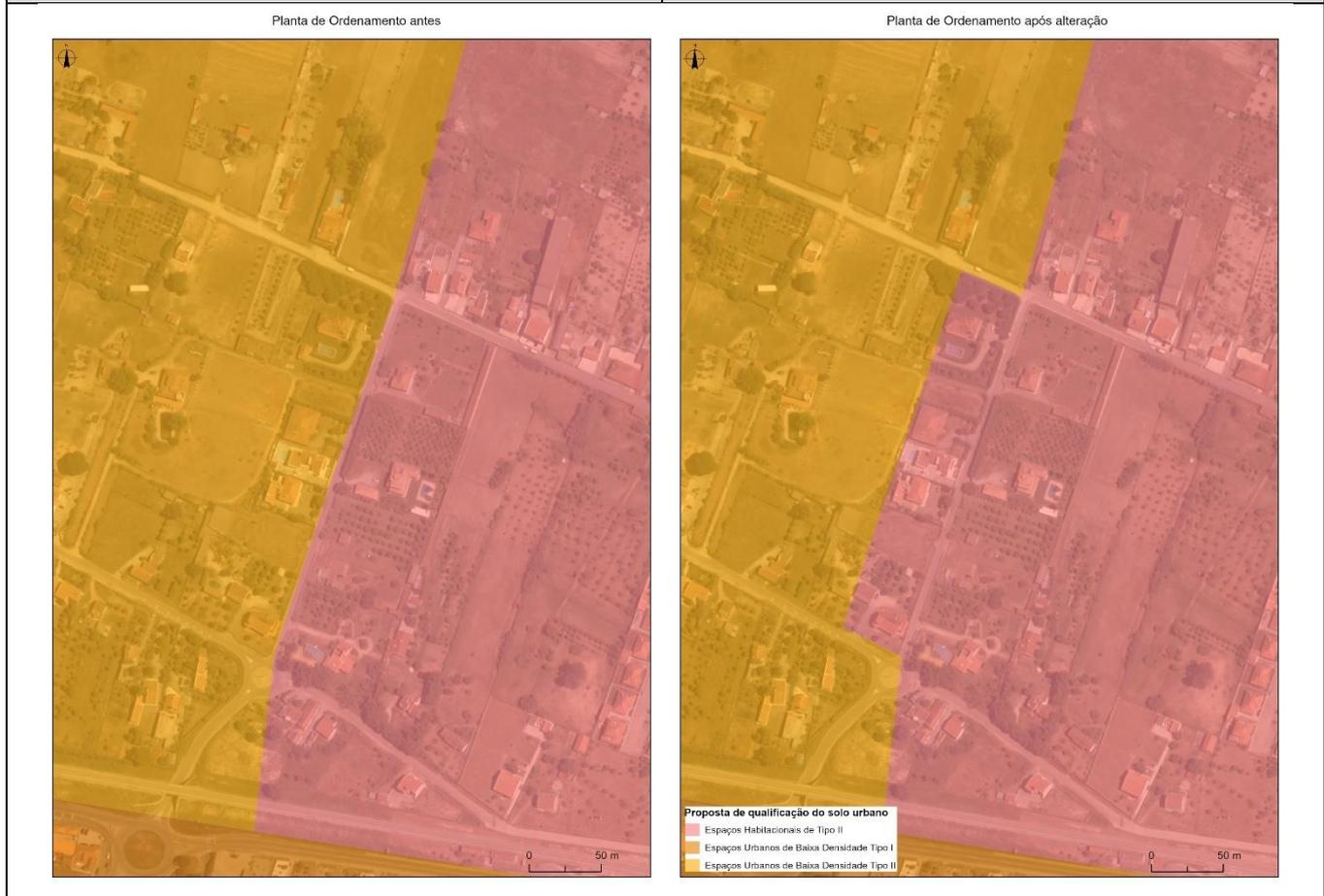


**Assunto 6**

Os 2 lados da rua Amália Rodrigues (consolidada) devem ter o mesmo zoneamento e os mesmos índices.

**Resposta:**  
Foi revisto o enquadramento da Rua Amália Rodrigues, ver imagens em baixo.

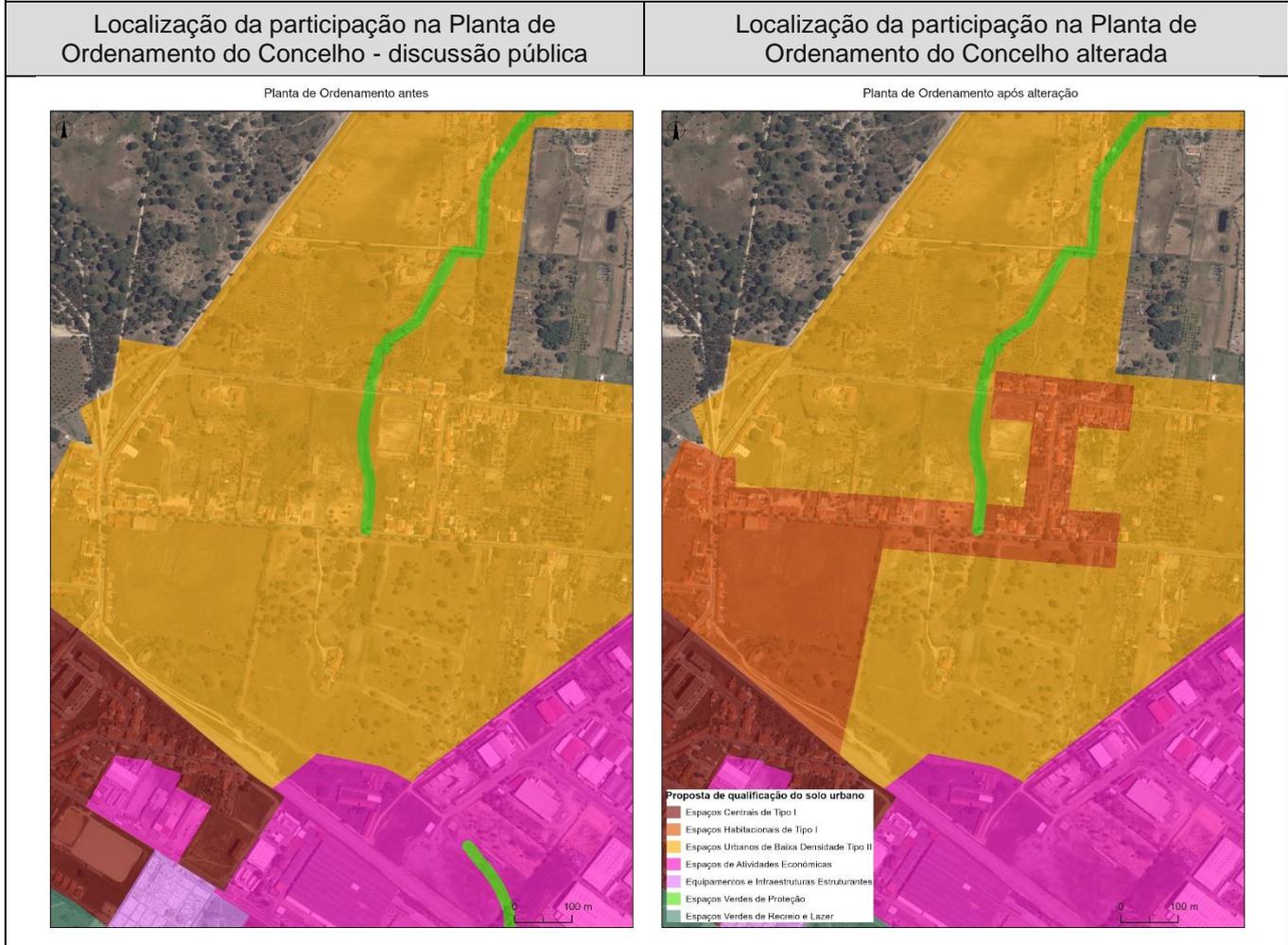
Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho - discussão pública	Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho alterada
--	---



**Assunto 7**

Os terrenos dos Campos da Rainha, mais próximos dos Espaços Centrais Tipo I deveriam ter índices maiores, refletindo uma redução gradual em função da distância ao centro da cidade, o facto de as vias estarem infraestruturadas e as construções existentes ao longo das vias

**Resposta:**  
Relativamente aos Campos da Rainha foi efetuada uma reponderação das propostas e alterada a qualificação do solo (ver igualmente resposta à participação n.º 11).



**Assunto 8**

Os terrenos adjacentes à 2ª fase do loteamento da Afeiteira, cuja via foi infraestruturada e pavimentada recentemente devem também ser considerados como espaços habitacionais tipo I.

**Resposta:**  
Os terrenos em causa não são passíveis de vir a integrar o solo urbano na media em que não cumprem os requisitos para inclusão em solo urbano definidos na Lei designadamente pelo facto de não estarem parcialmente ocupadas. Esta situação foi inclusivamente já mencionada pela ex DRAP Alentejo que recusou a passagem para solo urbano de uma parte da área em causa. Acresce ainda que as áreas mencionadas não se encontravam inseridas em solo urbano do PDM em vigor, embora esta situação não seja critério é um ponto que as entidades têm visto a ponderar na alteração da classificação do solo.

**Assunto 9**

Deve ser salvaguardada a possibilidade de alargamento da via que liga a Afeiteira a Vendas Novas, não só com mais faixas de rodagem, mas também com passeios largos e ciclovias (mobilidade suave).



<p><b>Resposta:</b> Os perfis de rua não são definidos em sede de PDM, no entanto o tema será abordado no âmbito do Plano de Urbanização dos Foros da Misericórdia.</p>	
<p>Assunto 10</p>	
<p>Deve ser acautelada a utilização do solo do Parque Industrial para fins de instalação de novas Unidades e armazenamento. Deve ser inviabilizada a utilização de grandes áreas para centrais fotovoltaicas (as mesmas devem ser, preferencialmente, colocadas na cobertura dos edifícios).</p>	
<p><b>Resposta:</b> As questões de pormenor relativamente ao Parque Industrial devem ficar previstas em sede de PP.</p>	
<p>Assunto 11</p>	
<p>Devem ser identificados todos os espaços verdes e de lazer e que se encontram sem referências, como por exemplo: o Jardim do Largo 7 de Setembro.</p>	
<p><b>Resposta:</b> Foi identificada essa área, ver imagens seguintes.</p>	
<p>Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho - discussão pública</p>	<p>Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho alterada</p>
<p>Planta de Ordenamento antes</p>	<p>Planta de Ordenamento após alteração</p>
	
<p>Assunto 12</p>	
<p>A redação do artigo em baixo dá a entender que se atingiu o limite. A redação deve ser revista.</p>	

<p><b>Resposta:</b> Se se refera aos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, a redação foi revista.</p>
<p>Assunto 13</p>
<p>Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo II é definido um índice de construção de 0,08. O índice parece aceitável para novos lotes com área de 5000m<sup>2</sup>, porém, para o caso de eventuais lotes existentes com área inferior, o índice de construção pode ser insuficiente. Nestes casos sugere-se a aplicação dos índices dos Espaços de Baixa Densidade Tipo I.</p>
<p><b>Resposta:</b> No âmbito da revisão do Regulamento este tema foi revisto.</p>
<p>Assunto 14</p>
<p>Continuam a existir sobreposições entre linhas de água, e definição de zonas REN em espaços construídos. É importante confirmar se as linhas de água têm a forma indicada ou se foram alteradas. Esta configuração impede a legalização de construções (caso seja necessária) e novas construções que à data de hoje poderão não ter linha de água a atravessá-los.</p>
<p><b>Resposta:</b> A identificação das linhas de água foram objecto de análise e confirmação pela APA, sendo dos assuntos mais morosos e trabalhados no que respeita à delimitação da REN. Sublinhamos que qualquer alteração a linhas de água tem de ter obrigatoriamente aprovação da APA.</p>
<p>Assunto 15</p>
<p>O artigo 32.º contraria em parte o disposto no RJUE quanto às isenções. É isenta de licença a demolição de edificações não licenciadas.</p>
<p><b>Resposta:</b> Considera-se que o artigo 32.º do Regulamento em nada contraria o RJUE, nem menciona demolições de edifícios não licenciados.</p>
<p>Assunto 16</p>
<p>Art. 60º nº 2 Nos Espaços Centrais de Tipo I: O índice de ocupação máxima é 0,7. O número máximo de pisos é quatro, mais dois abaixo da cota de soleira. Não é definido índice de utilização máxima. Devia ser, porque se é definido o índice de ocupação (implantação), também devia ser definida qual a área máxima de construção.</p>
<p><b>Resposta:</b> Quanto ao artigo 60.º, a área de construção é a que resulta da articulação entre o índice de ocupação e o número máximo de pisos, bem como da área máxima de impermeabilização.</p>
<p>Assunto 17</p>
<p>A altura máxima definida na redação do artigo 66º é claramente insuficiente para edifícios indústrias ou de armazenagem. 9,5m ou 10m, será uma altura de fachada muito mais realista face às necessidades dos pavilhões industriais (sugerimos levantamento das alturas existentes para aferir o limite em causa).</p>
<p><b>Resposta:</b> A questão relativa ao artigo 66.º, nomeadamente no que respeita à altura máxima da fachada, apenas se aplica à área de atividades económicas entre a EN4 e a linha férrea, que não está integrada em PP, mas que ficará integrada no PP da expansão.</p>



### 3. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES

---

Analisadas as participações recebidas em sede de discussão pública, a versão final da alteração do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas será revista, tal como se sintetiza de seguida:

- Alteração da Planta de Ordenamento
  - Alteração/Correção da qualificação do Solo no PU de Vendas Novas;
  - Correção do Limite do Perímetro Urbano de Vendas novas junto ao Espaço-Canal proposto;
  - Ajuste do Perímetro Urbano de Afeiteira bem como respetiva alteração da qualificação do solo;
  - Aferição das Zonas Inundáveis delimitadas na Planta do Perímetro Urbano da Landeira;
  - Alteração da simbologia da Sub-UOPG 1.1 para melhorar a sua leitura;
  - Atualização de Plantas;
- Novas propostas de exclusões de REN;
- Correções no Regulamento e Relatório (índices, ortografia, etc).

## ANEXOS – PARTICIPAÇÕES – APENAS A DESCRIÇÃO



## PARTICIPAÇÃO 1

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas,  
Dr. Valentino Salgado Cunha,  
Boa tarde,

A pedido dos meus Clientes, Herdeiros de Maria Teresa Vinhas Santos Reynolds, NIF 701.751.053, proprietários do prédio rústico sito na Herdade da Ajuda Nova, na freguesia e concelho de Vendas Novas, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 11, secção J, da freguesia de Vendas Novas, melhor identificado na planta em anexo, venho pelo presente e-mail, nos termos e para os efeitos do art.º 89.º do RJIGT, aprovado pelo DL 80/2015, na sua redação atual, e na sequência da publicação do Aviso n.º 23209/2024/2, que tornou público a abertura do período de discussão pública relativa à revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, apresentar as seguintes sugestões e pedidos de esclarecimento a respeito da proposta apresentada de revisão do Plano:

1. É proposto que uma parte significativa do referido prédio passe a ser classificado como solo urbano – espaço de atividades económicas (cfr. áreas sombreadas a roxo na planta em anexo).

No artigo 64.º e seguintes da proposta de Regulamento do PDM são nomeadamente definidos quais os usos dominantes, complementares e compatíveis em tais áreas, bem como o tipo de obras permitidas em tais áreas, sendo que pela leitura conjugada do artigo 66.º, n.º 1 e 2, e do artigo 85.º e seguintes do referido Regulamento (em particular do artigo 85.º, n.º 3, alínea a), parágrafo v.), a ocupação destas áreas não abrangidas pelo Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas (como cremos ser o caso do prédio em questão, visto que o mesmo não estará abrangido pelo referido Plano de Pormenor) fica dependente da concretização da UOPG 1 – Frente Sul – Operação Integrada (que, por sua vez, integra a SubUOPG 1.1. – Entrada da Ajuda), a qual deverá ser desenvolvida através de Unidades de Execução, cujos parâmetros são os correspondentes às respetivas categorias de espaço abrangidas.

Ora, por um lado, uma parcela do prédio dos meus Clientes a nascente aparenta não estar abrangido pela UOPG 1 e/ou pela SubUOPG 1.1. e, por outro lado, salvo erro, a proposta do Regulamento do PDM não aparenta fixar, ainda que supletivamente, quaisquer parâmetros urbanísticos de ocupação / edificabilidade para a referida área de espaços de atividades económicas (ao contrário do que sucede, por exemplo, para os espaços de atividades económicas da Landeira).

Atento o exposto e também face ao disposto nos artigos 19.º, 75.º e 96.º do RJIGT, vimos pelo presente sugerir que sejam definidos, ainda que supletivamente, os parâmetros urbanísticos de ocupação / edificabilidade aplicáveis nas referidas áreas de espaços de atividades económicas abrangidas ou não pela UOPG 1 e SubUOPG 1.1., ou, em alternativa, solicitar que V. Exa. nos esclareça quais os parâmetros de ocupação / edificação que se devem considerar aplicáveis nas parcelas em causa, bem como o elenco das normas que justificam a aplicação de tais parâmetros de ocupação / edificação.

2. Uma pequena parcela do prédio dos meus Clientes com cerca de 3.500 m<sup>2</sup>, melhor identificada no ficheiro em anexo “PDMVendas Novas – 2005.pdf”, próxima do cemitério e da Estrada Nacional n.º 4 aparenta estar classificada como espaços de uso especial – equipamentos e infraestruturas estruturantes (cfr. sombreado a cor-de-rosa na planta em anexo).

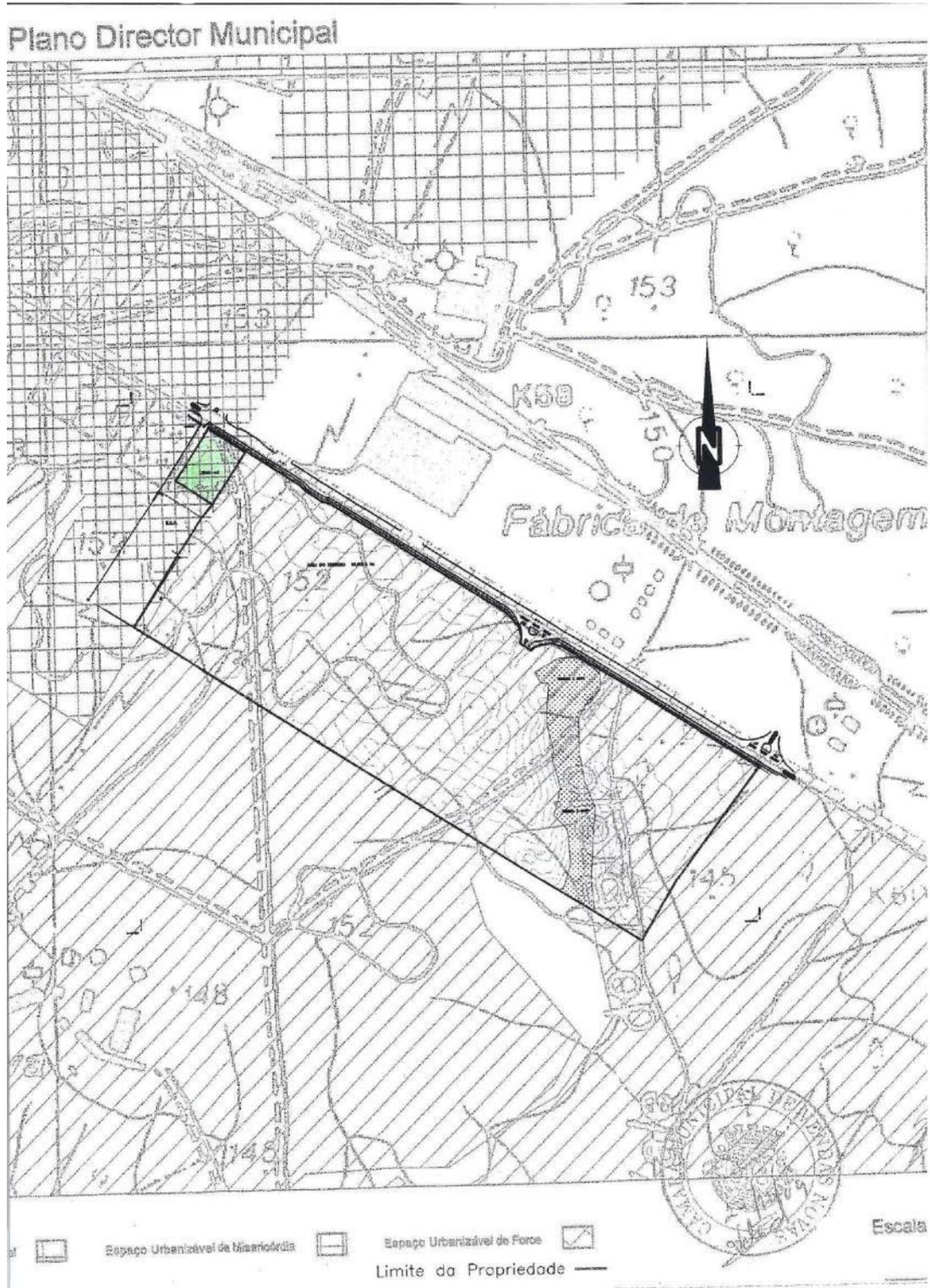
A este respeito, vimos pedir que V. Exa. nos esclareça se já existe alguma utilização/equipamento em concreto previsto para a referida parcela de terreno que fundamente a referida classificação

(por exemplo, o desenvolvimento da instalação da EDP já existente a sul da parcela de terreno dos meus Clientes) e, em caso afirmativo, gostaríamos de sugerir que tal equipamento seja instalado na área a sul do cemitério (cuja proposta é de ser classificada como espaço verde de recreio e lazer – cfr. sombreado a verde claro na planta em anexo) e não na referida pequena parcela de terreno inserida no prédio dos meus Clientes, potenciando, assim, o desenvolvimento económico do Município, visto que a referida parcela de terreno dos meus Clientes é diretamente servida pela Estrada Nacional n.º 4.

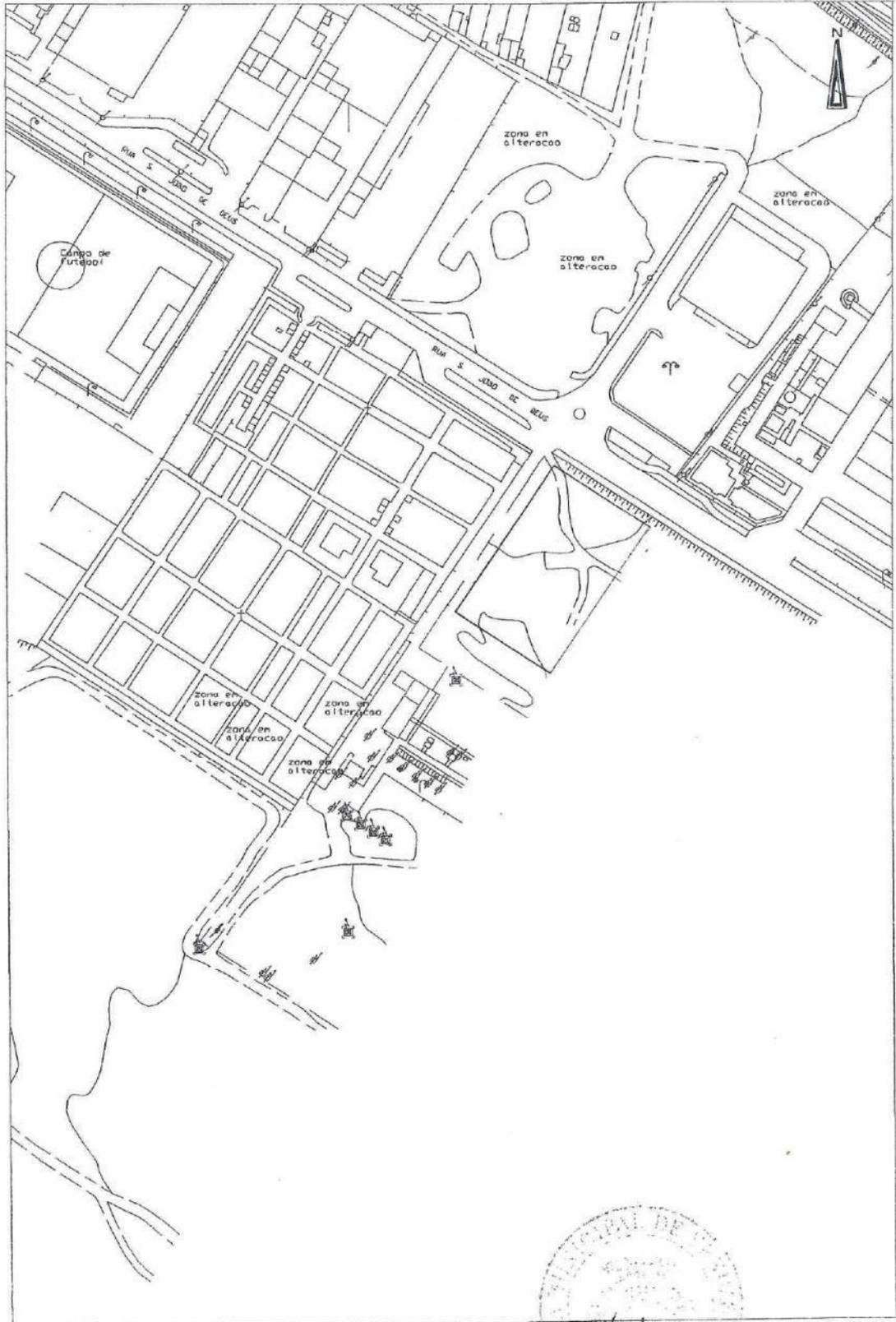
Ficamos a aguardar as vossas prezadas notícias e ao dispor para prestar quaisquer esclarecimentos que se revelem necessários (nomeadamente para apresentar qualquer documentação adicional que V. Exas. considerem necessária por forma a comprovar a propriedade do prédio em causa pelos meus referidos clientes, assim como os meus poderes para os representar).

Muito obrigado pela atenção dispensada e melhores cumprimentos,





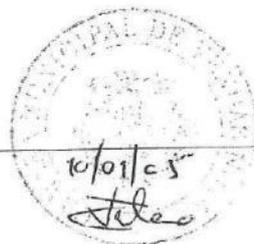
# Pianta de Localização



Escala: 1/2000



### Planta de Localização



Escala: 1/2000

## PARTICIPAÇÃO 2

Assunto:  
Pedido de alteração dos limites da Reserva Ecológica Nacional (REN)

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas,  
Dr. Valentino Salgado Cunha,

No âmbito do aviso de 18.10.2024, publicado em Diário da República, 2ª Série, Aviso nº 23209/2024/2 que refere a "Abertura do período de discussão pública à revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas" fixado em 30 dias pela Câmara Municipal, e após consulta do documento, António Carlos Pereira Marques Mé Mé proprietário de um prédio rústico, sito na Quinta da Charnequinha, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas, sob o nº. 01141/220589, com aproximadamente 13,5 ha, vem por este meio solicitar que o limites propostos para a Reserva Ecológica Nacional (REN) na área do prédio referido sejam revistos.

O prédio em questão, Herdade do Monte Velho da Charnequinha, possui uma exploração agropecuária de criação de aves, em nome do signatário, com impacto económico e social relevante no concelho, e que sem encontra em processo de legalização instruído no Município, com pareceres favoráveis por parte de diferentes Entidades, como a Autoridade de Saúde, o Município, a DR Ambiente Alentejo e DRAP Alentejo. A exploração é um dos principais fornecedores da empresa Marinhave, Sociedade Agro-Avícola, S.A. sediada no município de Benavente, a qual teve nos últimos anos uma significativa expansão da sua capacidade produtiva (ANEXO 1), bem como ponto de interesse para a empresa SOLVasto – Projetos e Investimento, Lda., sediada em Cascais, que pretende aproveitar a área coberta dos pavilhões, existentes e futuros, como suporte para a instalação de painéis solares fotovoltaicos (ANEXO 2). Enquanto proprietário da Herdade do Monte Velho da Charnequinha é pretensão do signatário acompanhar estas oportunidades de desenvolvimento económico, e expandir as suas instalações com a construção de mais pavilhões de criação de aves no seu prédio rústico. Este aumento da capacidade produtiva encontra-se, no entanto, ameaçado pelo limite REN proposto pelo no Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (em sede de discussão pública), que circunscreve este limite aos edifícios existentes e assim inviabiliza a eventual expansão planeada da atividade (limites apresentados na Planta n.º P13 "Planta de condicionantes - recursos agrícolas, florestais e ecológicos", cuja área de REN é especificada como "Áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos" (AEIPRA) na Planta n.º P22 "Proposta de exclusões de áreas de REN").

Dados os significativos impactos económicos negativos da corrente proposta do limite REN e atendendo o artigo n.º 10 do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado através do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22/08, que estabelece a competência para a elaboração da proposta de delimitação da REN como sendo atribuída à Câmara Municipal, o proprietário do supracitado prédio rústico na Herdade do Monte Velho da Charnequinha, considera pertinente a alteração do mesmo para incluir uma área superior à proposta, permitindo assim o enquadramento da prevista expansão da exploração agropecuária em cerca de 2 ha, de acordo com a planta de localização anexa (ANEXO 3).

Com os melhores cumprimentos,

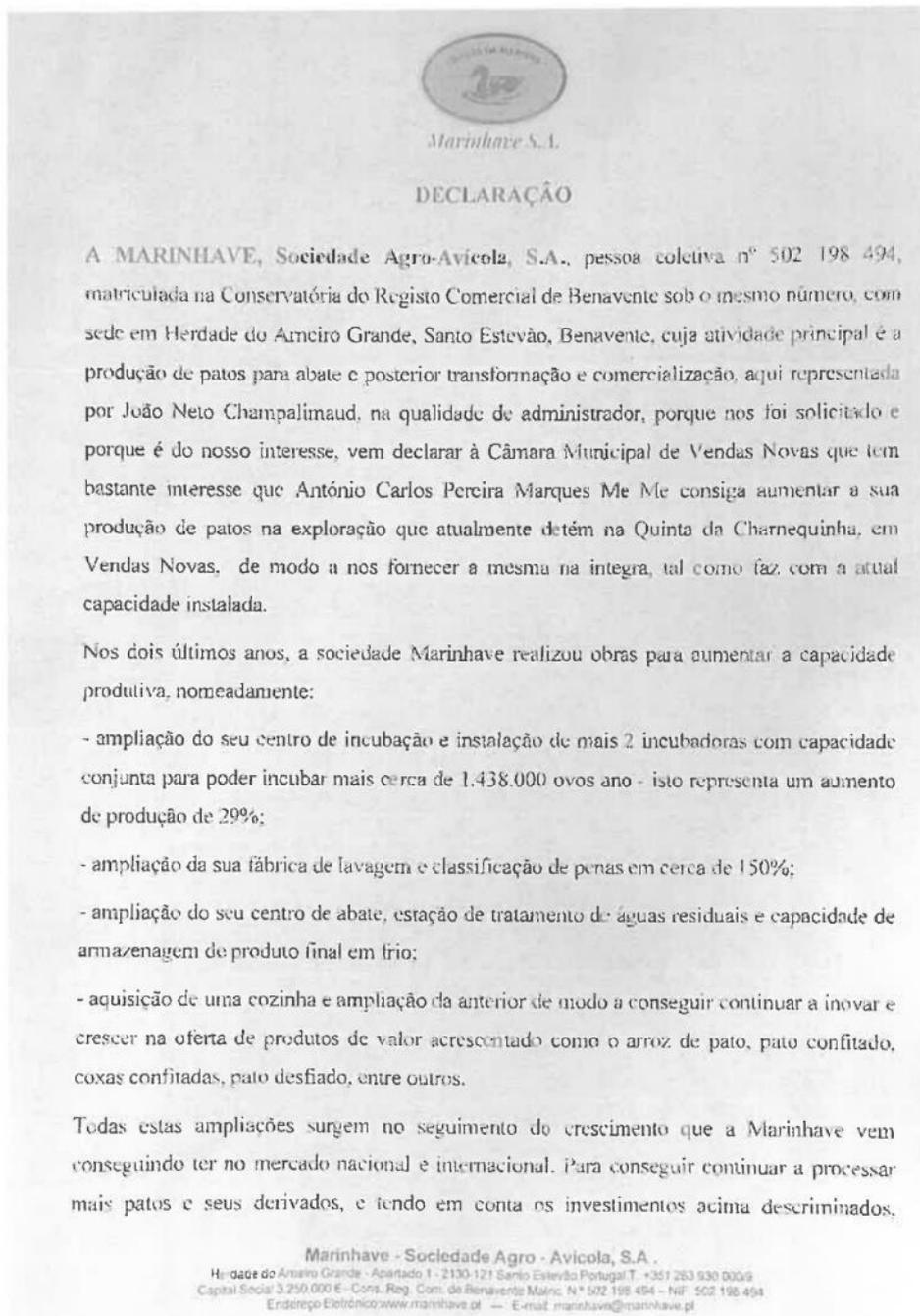


António Carlos Mé Mé

Vendas Novas, 25 de novembro de 2024

telefone: 963314395

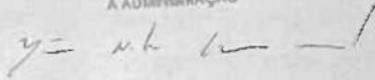




obviamente que a Marinhave precisa de ter quem lhe forneça a matéria prima, isto é, patos gordos para abater. Nessa lógica vem a Marinhave dirigir-se à Câmara Municipal de Vendas Novas apelando a que a mesma, se possível e dentro dos tramites legais, consegue manter em aberto a possibilidade de construção de mais pavilhões nos terrenos de António Carlos Pereira Marques Me Me, nosso produtor integrado de patos gordos para abate, não limitando a nossa capacidade de crescimento e possibilitando por outro lado a criação de riqueza na área do vosso município bem como no de Benavente, e finalmente riqueza em Portugal.

Benavente, 02 de outubro de 2023

MARINHAVE, S.A.  
A ADMINISTRAÇÃO





## DECLARAÇÃO

A SOLVasto – Projetos e Investimento, Lda., com sede na Avenida Infante Dom Henrique, n.º 669, 2750-168 Cascais, com o NIPC 5141819193, é uma empresa que se dedica ao desenvolvimento de projetos na área do solar fotovoltaico, e vem por este meio declarar que tem interesse em participar na construção de novos pavilhões na Quinta da Charnequinha, 7080-013 Vendas Novas, propriedade do Sr. António Carlos Mé Mé, aproveitando, ainda, as áreas cobertas para a instalação de painéis solares fotovoltaicos, para consumo próprio da quinta e injeção do excedente na rede, nomeadamente através de uma parceria com a empresa alemã Sunfarming GmbH, especializada em instalações fotovoltaicas em propriedades agrícolas e agro-pecuárias.

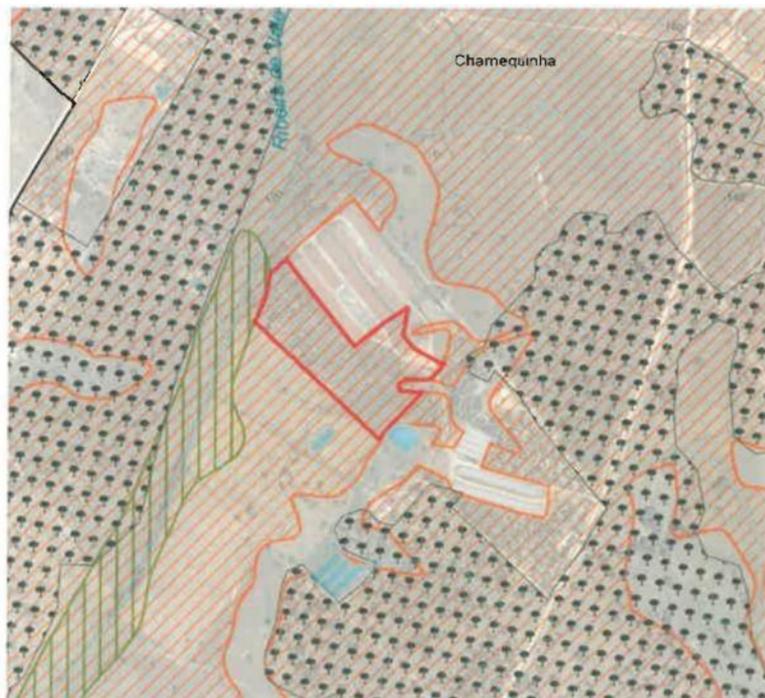
Cascais, 4 de outubro de 2024

Assinado por: **Nuno Miguel Giraldo Torres**  
Num. de Identificação: 10311710  
Data: 2024.10.04 09:28:31+01'00'



Nuno Giraldo Torres (Sócio-Gerente)

### Anexo 3



— Limite da área prevista de expansão da exploração de aves que se encontra presentemente incluída na REN.

(extrato da "PLANTA DE CONDICIONANTES - RECURSOS AGRÍCOLAS, FLORESTAIS E ECOLÓGICOS", sem escala).



## PARTICIPAÇÃO 3

**De:** Flarimundo Vale de Gato <flarimundo.gato@gmail.com>  
**Enviado:** 2 de dezembro de 2024 20:00  
**Para:** Geral Vendas Novas  
**Assunto:** Revisão do PDM de Vendas Novas  
**Anexos:** 20241202 - Planta de Alteração do PDM.pdf

Ex.mo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas,

Flarimundo Figueiras Vale de Gato, NIF 104811897, residente em Praceta das Naus, n.º 1 - 8.º D, 2685-222 PORTELA LRS, na sequência do Aviso n.º 23209/2024/2, de 18 de outubro, publicado no Diário da República n.º 203/2024, Série II, de 2024-10-18, venho apresentar duas propostas de alteração à Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, na minha qualidade de proprietário do prédio misto denominado Herdade da Extrema da Charnequinha, inscrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12282, Livro n.º 33, com a área total de 9,5539 ha, situado na Afeiteira, sendo limitado, a poente pela estrada da Afeiteira, a norte pela rua da Charnequinha, a nascente pela rua Dr. Aleixo Pais, e a sul com o prédio pertencente a José António Figueiras Vale de Gato. A este prédio misto correspondem as cadernetas prediais, urbana sob o Artigo 7809 (designado Monte da Extrema da Charnequinha), e rústica sob o Artigo n.º 41, Secção Z.

Assim, considero não se justificar a descontinuidade do espaço urbano a leste da estrada da Afeiteira, já que, tratando-se de espaço urbano de baixa densidade, correspondendo "a áreas de transição urbano-rural com alguma atividade agrícola", com um índice de edificação máximo de 0,2, garante a existência de zonas verdes em 80% do seu total (ajardinamentos e culturas horticolas e frutícolas, entre outras) e a permeabilização adequada das águas pluviais, pelo que proponho a correspondente alteração, conforme desenhado na planta anexa.

Por outro lado, atendendo a que toda a zona a norte da rua da Charnequinha, até à rua Dr. Aleixo Pais, é constituída por espaços habitacionais, faz sentido que a zona a sul da mesma rua seja considerada como espaços urbanos, otimizando, deste modo, as infraestruturas existentes na referida rua, não implicando custos acrescidos na instalação de novas infraestruturas nem na manutenção das existentes.

Por isso, proponho que a faixa de espaços urbanos considerada a sul da rua da Charnequinha no início desta, na interseção com a estrada da Afeiteira e a nascente desta, seja prolongada até à rua Dr. Aleixo Pais, conforme também desenhado na planta anexa.

Certo do bom acolhimento das propostas apresentadas, envio a V. Ex.ª os meus melhores cumprimentos,  
Flarimundo Vale de Gato



## PARTICIPAÇÃO 4

**De:** José Vale de Gato <jose.valedegato@gmail.com>  
**Enviado:** 4 de dezembro de 2024 11:52  
**Para:** Geral Vendas Novas  
**Assunto:** Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas – Discussão Pública  
**Anexos:** Revisão PDMVN - Planta do Perímetro Urbano da Afeiteira (Proposta).pdf

Ex.mo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas,

Eu, José António Figueiras Vale de Gato, NIF 119975653, residente na Rua Alexandre Herculano, 89 RC, Bairro das Terras Queimadas, 2785-232 São Domingos de Rana, venho por este meio, e conforme definido no V/ Aviso n.º 23209/2024/2, de 2 de outubro, apresentar duas propostas de alteração à atual revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDMVN), na qualidade de proprietário de duas parcelas sitas na localidade de Afeiteira, identificadas na cópia de Planta do Perímetro Urbano, que anexo e onde se verifica que:

1 – No caso da Parcela indicada com a letra “A”, cuja área é de 1, 875 ha de que constam atualmente 4 prédios urbanos e 1 rústico, identificados pelos Artigos matriciais, U 3466, U 8579, U 8614, U 8615 e R 40-Z – a área proposta para integrar o perímetro urbano é de cerca de 1/3. Os restantes 2/3 são propostos como solo rústico e estão classificados, maioritariamente, na “Planta de Ordenamento - Classificação e qualificação do solo”, como “Espaço Florestal de Produção”, classificação que, segundo o meu ponto de vista, não corresponderá à definição deste tipo de qualificação de solo rústico, pois as árvores aí existentes são laranjeiras; a restante área dos referidos 2/3 está classificada como “espaço agrícola”. Deste modo, nesta revisão do PDMVN é proposto que esta parcela, de apenas 1,875 ha, seja repartida pelos dois tipos de classificação de terrenos, rústico e urbano, mas como a mesma está totalmente incluída no perímetro urbano da Afeiteira do PDM atualmente em vigor, sou de opinião não existirem razões para que esta situação se altere no PDM agora em discussão.

2 – No caso da Parcela indicada com a letra “B”, identificada pelo Artigo matricial R 74-Y e cuja área é de 9,8 ha, sou de opinião que a descontinuidade do perímetro urbano a leste da Estrada da Afeiteira proposta para esta parcela, e parcela contígua a norte desta, não seja a melhor solução para esta zona central da Afeiteira, tendo em consideração que também é proposto nesta revisão do PDMVN, que os terrenos contíguos a oeste desta via sejam incluídos no perímetro urbano desta localidade e que já existem infraestruturas das redes de abastecimento de água e de drenagem das águas residuais ao longo da referida Estrada da Afeiteira.

Assim sendo, e tendo ainda em consideração que ambas as parcelas estão localizadas na parte sul da Afeiteira, onde é proposto que o solo urbano seja qualificado como “Espaço Urbano de Baixa Densidade de Tipo II”, a que corresponde um índice de utilização máximo de 0,2, o que garante a existência de espaços verdes e permeáveis em 80% da totalidade das respetivas áreas, proponho que os terrenos das parcelas referidas nos pontos 1 e 2 passem a integrar o Perímetro Urbano da Afeiteira.

1

Agradecendo antecipadamente a atenção de V. Ex<sup>a</sup>, apresento os meus melhores cumprimentos,

José António Figueiras Vale de Gato

Anexo:

Cópia da Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano da Afeiteira





## PARTICIPAÇÃO 5

**De:** fbarrantes@sapo.pt  
**Enviado:** 3 de dezembro de 2024 20:20  
**Para:** Geral Vendas Novas  
**Assunto:** PDM Revisão  
**Anexos:** Fabrica cad Predial 2024.pdf; Fabrica cadernetaRustica 2024.pdf; Fabrica Plt. Localização.pdf

Exm<sup>o</sup>. Senhor Presidente  
Da Câmara Municipal de Vendas Novas

Assunto: Revisão PDM

Reportando à proposta de revisão do PDM em discussão pública, agendei previamente, para o efeito, no atendimento geral C.M. consulta para esclarecimento de dúvidas. Fui atendido por colaborador que envidou todos os esforços no sentido de me esclarecer, mas dado não ser técnico qualificado para o assunto em causa tentou, em vão, solicitar apoio de alguém que pudesse dar resposta à minha questão. Lamentavelmente, não encontrou técnico disponível.

Pretendia saber qual o local exato em que a suposta linha de água atravessa o terreno do qual sou coproprietário; na medida em que foi esta a razão invocada pela C.M. para transformar espaço urbano/área consolidada (PDM em vigor), em espaço verde e de lazer.

Perante a falta de evidência do percurso exato da linha de água, venho solicitar a V.Ex<sup>a</sup>. que seja reapreciada a alteração prevista para o espaço abaixo descrito.

Localização compreendida entre os números 41 a 45 da Rua Cap. Custódio Janeiro Santana e o Bairro 1<sup>o</sup>. Maio.

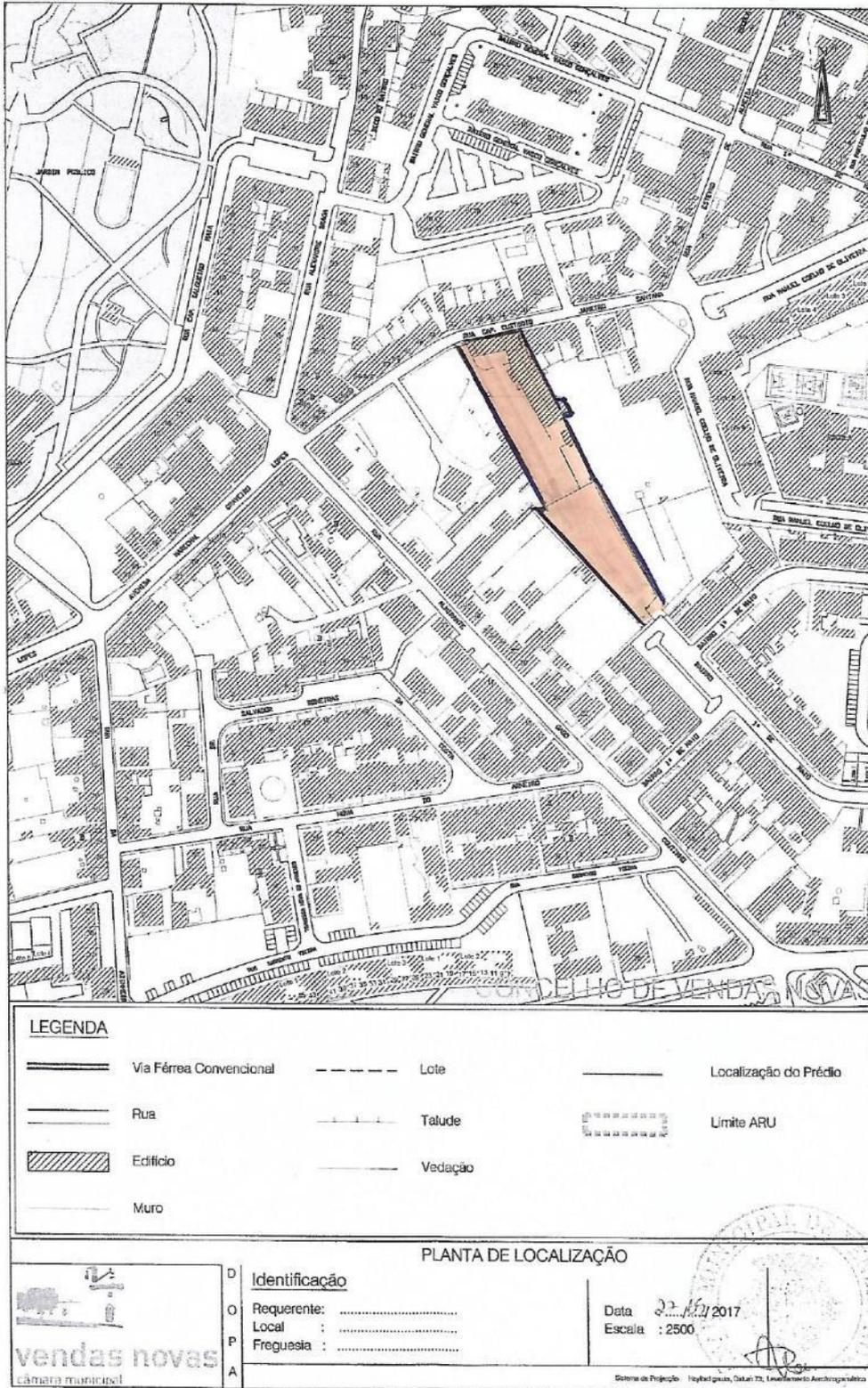
Com os Melhores Cumprimentos

Vendas Novas, 3 de Dezembro de 2024

Filipe Manuel Rabeta Barrantes  
C.C. 04902020  
NIF: 124725953

Anexo: Planta de Localização  
Cademeta Predial







## PARTICIPAÇÃO 6

Rosalina Alves Alexandre Gaudêncio Ferreira

Largo 7 de Setembro, Piçarras

7080-342 VENDAS NOVAS

Assunto: Pedido de alteração no Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDMVN)

Piçarras, 30 de Novembro de 2024

Exmº Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas

Eu, Rosalina Alves Alexandre Gaudêncio Ferreira, contribuinte nº 145450953, residente na Rua de Mormugão nº.4 – 5º. Dto., 2900-504 Setúbal, com telemóvel nº 966229466, e-mail [rosalinaf@gmail.com](mailto:rosalinaf@gmail.com), nascida em 09/11/1958, portador do Cartão de cidadão 06775993 – 9ZY7, válido até 24/01/2028, vem na qualidade de: cabeça de casal da Herança de Hermenegildo Gaudêncio Ferreira, Herdeiro da Herança Custódio José Barrelas, solicitar a Vª Exª que seja:

- Incluído no supra mencionado PDMVN, toda a área do prédio número 22, Secção 0 situado em Courela do Monte das Piçarras na Freguesia de Vendas Novas, deste Concelho, inscrito na matriz sob o artigo número 22 descrito na Conservatória de Registo Predial de Vendas Novas (documento 1 em anexo), devidamente delimitado na planta topográfica à escala 1/5.000 (documento 2 em anexo).

Autorizo que as notificações referentes a este pedido sejam efetuadas por Via Eletrónica para o endereço [rosalinagf@gmail.com](mailto:rosalinagf@gmail.com)

Pede Deferimento Piçarras, 30 de Novembro de 2024

A Requerente,

## PARTICIPAÇÃO 7

**From:** Carlos Aldeias  
**Sent:** Sun, 8 Dec 2024 19:03:52 +0000  
**To:** Gab. Presidencia  
**Subject:** Coletor de águas pluviais na Av 25 de Abril em Piçarras  
**Attachments:** PastedGraphic-1.png, ATT00001.c, F7BA9A11-4581-45A2-9A48-40DE93F02CB5\_1\_105\_c.jpeg, ATT00002.c, A7D45A01-D351-4A24-A4DD-EEBAAAF0D96D\_1\_105\_c.jpeg, ATT00003.c, 9EBAAC1E-B91B-42C0-A856-D3EF8FEB2E3B\_1\_201\_a.jpeg, ATT00004.c, AC51BBE4-A498-43BE-9DE1-BB99C469C06B\_1\_105\_c.jpeg

Boa tarde,

Conforme apresentado em sessão de divulgação do PDM à população das Piçarras, e segundo sugestão do Sr. Presidente da CMVN, venho expor por escrito os factos relatados relativos a este assunto:

1. O coletor de águas pluviais na Av 25 de Abril em Piçarras, segmento inicial rotunda-igreja, despeja diretamente as águas em terrenos onde anteriormente não existia linha de água;
2. Estas águas invadem indiscriminadamente os terrenos agrícolas adjacentes, levando a verdadeiras enxurradas em certos declives, abrindo regos com mais de 1m de profundidade, arrastando lamas e destruindo muros de sustentação das terras;
3. Conforme apresentado ao Sr. Presidente e à Sra. Arquitecta responsável pelo respetivo gabinete da CMVN, o problema é conhecido e, informalmente, referido por locais como um erro de construção/planeamento;
4. Já em 2010 foi efetuada uma exposição à CMVN pelo Sr. meu pai - Feliciano Rosa Aldeias - onde se refere a queda de um muro na sua propriedade, decorrente destes factores;
5. Anexo imagens que melhor atestam o exposto, colocando-me ao dispor para os esclarecimentos que entenderem necessários.

Com os meus melhores cumprimentos.

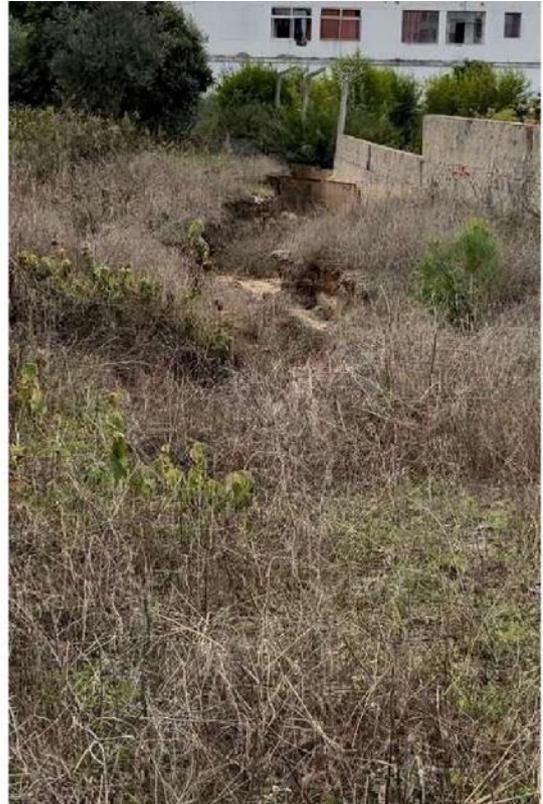
Atentamente,

Carlos Aldeias  
966825986

- 1) Vista aérea com localização do colector e linha de água criada







## PARTICIPAÇÃO 8



### **Participação na discussão pública relativa à revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas**

O Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM) é um documento importante, uma vez que marca o momento de discussão do que queremos e como pretendemos desenvolver o nosso concelho. A CDU considera que as opções vertidas no PDM em vigor refletem-se de forma positiva no concelho, tendo ao longo dos anos sido fundamental em algumas áreas, para contrariar tendências do distrito de Évora:

- com emprego fruto do aproveitamento da localização estratégica e da ferrovia, criando uma zona industrial dinâmica;
- habitação digna, com planeamento, uma malha organizada e serviços de infraestruturas básicas;
- o ambiente, visto como parte da vivência do concelho, através de parques/jardins e outros espaços verdes coletivos, mas também com a valorização da vida nos aglomerados rurais.

Contudo o balanço sobre o concelho que temos e que queremos fica aquém do desejável com a revisão a ser decidida em julho de 2020, decorrendo assim todo o processo em plena pandemia. Consideramos ainda como aspeto menos positivo do desenvolvimento do procedimento de revisão do PDM, o fraco envolvimento dos técnicos municipais das várias áreas, evidenciado logo à partida por um défice estrutural de quadros técnicos na área do Planeamento, Ordenamento do Território e Urbanismo, na organização dos serviços municipais, a fraca discussão aproveitando conhecimentos, experiências, e o quase nulo envolvimento das populações, movimento associativo e agentes económicos.

A CDU nunca deixou de dar os seus contributos em todo o processo, contestando desde o início a ausência de uma visão para o concelho e a falta de abertura para a construção da mesma pelos responsáveis políticos do partido socialista. Para envolvimento das populações e assumindo uma política positiva no documento, a CDU assim que teve acesso à proposta base realizou um debate aberto à população com a participação de 2 especialistas em ordenamento do território e em poder local.

Fruto de toda a discussão coletiva realizada e que faz parte do nosso trabalho, participamos sempre com os nossos contributos, em todo este processo.

Existem questões de particular relevância que importam âmbito da discussão pública, uma vez que chegados aqui continuam em falta ter em conta questões de grande importância identificadas por nós, para além de outras já referidas ao longo do processo:

1. Considera-se que nas escalas de abordagem à definição do modelo territorial, nomeadamente na escala metropolitana não é considerada a rede ferroviária existente e perspectivada, bem como as implicações diretas ou indiretas da localização do novo Aeroporto em área próxima, com influência no mesmo, o que é manifestamente redutor num documento que deve ter uma visão estratégica para o futuro.

2. A referência a "Flexibilizar as possibilidades de localização de empresas no território municipal" não pode significar prejuízos ambientais e económicos para o concelho. É em sede de revisão do PDM, que podem e devem ser definidas Zonas de Atividades Económicas, nas várias localidades e fora disso, devem ser mesmo excecionais.

3. A Criação de uma área de proteção na zona de Montado entre o cemitério de Vendas Novas e a Linha de água de Vale do Brejo (Ribeira de Vale Figueira), bem como seja tida em conta a necessidade de ampliação de cemitério para sudoeste, são imprescindíveis para nós. Não admitimos a possibilidade do Parque Industrial de Vendas Novas ficar mais "encostado à cidade".

5. Não existem referências à possibilidade de construção de piscinas, que tenha depois expressão no Regulamento, pelo que se considera que devem ser estabelecidas regras.

6. Na regulamentação e edificabilidade do Solo Urbano- Espaços Centrais tipo I Vendas Novas, considera-se exagerada a admissão de 2 pisos abaixo da cota de soleira.

7. Nos espaços habitacionais, considera-se que deve ser admitido como uso complementar os estabelecimentos de restauração ou de bebidas, promovendo assim uma multiplicidade de usos e de fruição urbana dos aglomerados.

8. Em relação aos espaços de atividades económicas, é referido: "A ocupação das áreas de espaços de atividades económicas não abrangidas pelo plano de pormenor do parque industrial de Vendas Novas, depende da concretização da UOPG 1 - Frente Sul -



Operação Integrada.”, considera-se que a ocupação de atividades económicas nesta área deve objeto de instrumento próprio a definir (loteamento ou plano de pormenor) e não ficar dependente da concretização da UOPG1.

9. O ICNF, no seu parecer determinou a interdição de culturas intensivas e superintensivas nas áreas delimitadas como estrutura ecológica municipal, tendo sido inserida no último ponto do artigo 11º. Entendemos que a interdição não pode apenas ficar limitada a estas áreas.

10. Não é estabelecido qualquer critério em relação à instalação de unidades de aproveitamento de recursos energéticos renováveis, pelo que se considera que a sua implantação deve salvaguardar uma distância de 50 metros às extremas das respetivas propriedades e de 1000 m aos leitos dos rios e albufeiras de águas públicas, com exceção das unidades destinadas ao autoconsumo, a ter expressão em Regulamento. A única medida de regulamentação da instalação de unidades de aproveitamento de recursos energéticos renováveis é a indicação das classes de uso solo rústico onde as mesmas são admitidas, o que é insuficiente.

11. Falta identificação em mapa do caminho público que liga a Afeiteira às Piçarras. É um caminho público e estratégico para o desenvolvimento do concelho.

12. Proposta de Regulamento:

-no artigo 35º- a área máxima de edificações de apoio às atividades agrícolas,pecuárias e florestais e de estabelecimentos industriais de primeira transformação de 10 000 m2, entende-se desadequado;

- considera-se necessário densificar as regras para a instalação e legalização de uso pecuário em solo qualificado como espaços florestais de produção e nos espaços mistos de uso silvícola e agrícola, localizados próximos de áreas urbanas existentes, atendendo aos objetivos de ordenamento destas áreas e aos usos dominantes das mesmas;

-em relação ao regime de edificabilidade no aglomerado de Nicolaus, sem prejuízo de se considerar relevante a multiplicidade de usos permitidos, considera-se que as áreas de construção máximas estão bastante desequilibradas entre o uso habitacional (uso dominante) e os restantes usos permitidos.

Vendas Novas, 9 de Dezembro de 2024

CDU (PCP-PEV)

## PARTICIPAÇÃO 9

**De:** Carlos Branco <casasdaspiçarras@gmail.com>  
**Enviado:** 9 de dezembro de 2024 23:53  
**Para:** Geral Vendas Novas; Gab. Presidencia  
**Cc:** Carlos Branco  
**Assunto:** Pedido de Revisão do PDM – Inclusão do Artigo 92-O  
**Anexos:** Carlos Branco cc .pdf; ATT00001.htm;  
AlorK4zcSPnvaLApc9A3DxTMPYKzC75WKbD6XsXuCQ9c4-  
HPBSc1opsWZeulVCv4YUBDsa4REA56TEA.jpeg; ATT00002.htm; image1.jpeg;  
ATT00003.htm

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas,  
Dr. Valentino Cunha,

Na qualidade de herdeiro de uma parte do artigo 92-O, conforme evidenciado nos documentos anexos, e gerente e proprietário das Casas das Piçarras, um alojamento local situado na aldeia de Piçarras, venho, por este meio, expor e solicitar a atenção de V. Exa. para a inclusão da totalidade do referido artigo no Plano Diretor Municipal (PDM), considerando a sua importância estratégica para o desenvolvimento local e o seu elevado potencial para projetos turísticos e habitacionais.

O artigo 92-O encontra-se inserido numa área urbana consolidada, delimitada pela Rua 25 de Abril e pela estrada Camarária, o que reforça a sua adequação à classificação como espaço habitacional e turístico no âmbito do PDM. Além disso, o terreno em questão já conta com construções antigas que poderão, futuramente, ser recuperadas ou requalificadas para fins habitacionais ou para o desenvolvimento de projetos turísticos. Esta característica torna o artigo especialmente relevante para o aproveitamento de recursos já existentes, promovendo uma abordagem sustentável ao ordenamento territorial.

As Casas das Piçarras, enquanto unidade de turismo rural, têm desempenhado um papel central na valorização da aldeia de Piçarras como um destino de charme, trazendo benefícios como:

- Aumento do número de visitantes, que dinamizam o comércio e a restauração local;



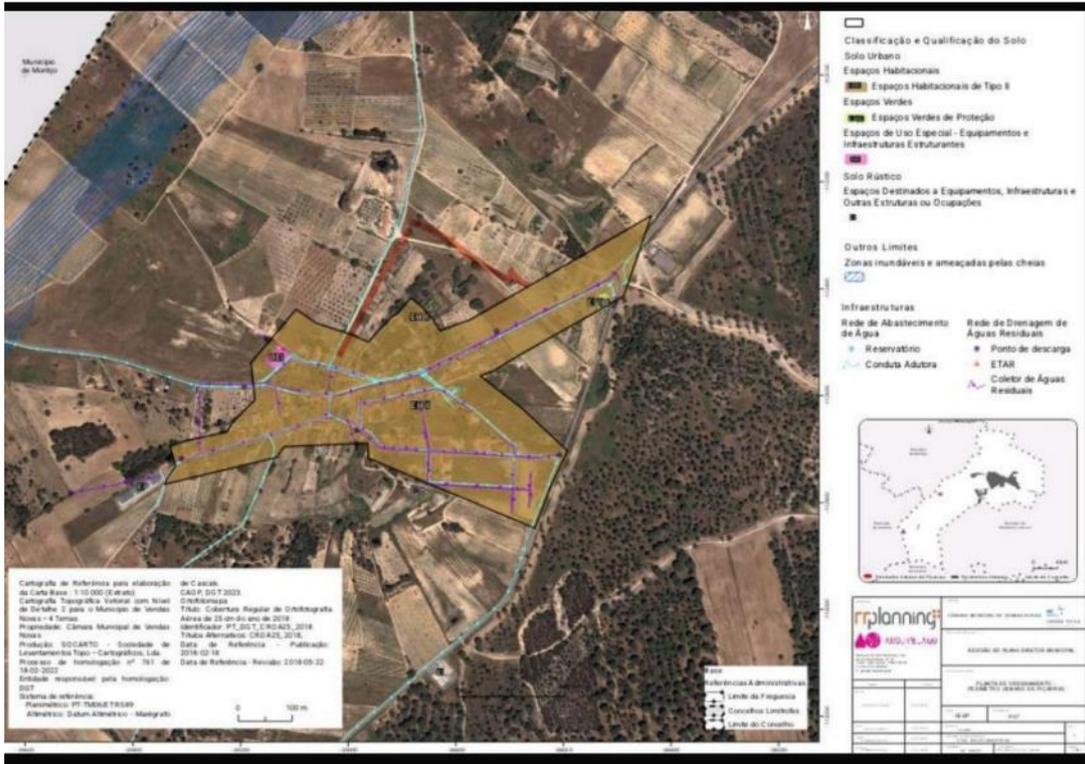
- Promoção da região enquanto destino turístico de excelência, reforçando a visibilidade de Piçarras no panorama regional;
- Preservação do património cultural e natural, essencial para a identidade e sustentabilidade da aldeia.

Graças ao sucesso deste projeto, já foi possível expandir a nossa atuação para a Vila de Lavre. A médio prazo, planeamos regressar às Piçarras com novos projetos turísticos, e identificamos o artigo 92-O como um local estratégico para a instalação de um empreendimento de maior escala, que poderá incluir uma unidade hoteleira de excelência. Para que tal seja viável, é imprescindível que a totalidade do artigo seja integrada no PDM, garantindo o enquadramento legal necessário para futuras intervenções urbanísticas.

A alteração proposta beneficia não só o desenvolvimento do imóvel em questão, mas também os prédios contíguos, permitindo uma utilização mais harmoniosa e consistente com a realidade urbanística da área. Tal medida contribuirá para reforçar a coesão territorial, promover a regeneração urbana e atender às crescentes necessidades habitacionais e turísticas do concelho.

Agradecemos desde já a atenção dispensada e reforçamos a nossa convicção de que a integração do artigo 92-O no PDM não apenas beneficiará o desenvolvimento dos projetos mencionados, mas também impulsionará o crescimento económico e social da aldeia de Piçarras e do concelho de Vendas Novas.

Com os melhores cumprimentos,  
Carlos Branco  
NIF: 251 422 844  
Herdeiro de uma parte do artigo 92-O e Gerente das Casas das Piçarras  
Anexo PDM com alterações a vermelho e cc com comprovativo pagamento IMI em nome da minha mãe.



## PARTICIPAÇÃO 10

João Manuel Regalo Corrêa Leal Palma e  
Sofia Gomes da Costa Enes Ferreira Leal Palma  
Rua Machado dos Santos, n.º 15  
Lavre  
7050 – 467 LAVRE

À:  
Câmara Municipal de Vendas Novas  
Avenida da República, sem número  
Vendas Novas  
7080 – 099 VENDAS NOVAS



Lavre, 9 de Novembro de 2024.

**Assunto:** Proposta de alteração do PDM (plano diretor municipal) do concelho de Vendas Novas.

Exmº. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas,

Eu e a minha esposa somos proprietários do prédio misto sito em Foros da Afeiteira, em Vendas Novas, na Rua Beatriz Costa, número 41, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o número 870 da freguesia de Vendas Novas, inscrito na matriz predial rústica com o artigo 109 da seção Y e na matriz urbana com o artigo 1729 e da mesma freguesia de Vendas Novas.

Ficámos a saber há poucos dias que é intenção alterar o PDM (plano diretor municipal) do concelho de Vendas Novas e, por conseguinte, o nosso prédio ficará fora do perímetro urbano.

Adquirimos o referido prédio na expectativa de ali fazermos a nossa casa de morada de Família e/ ou de ali poder realizar um qualquer loteamento ou destaque.

Somos pais de quatro filhos e é nossa intenção residir em Vendas Novas uma vez que ambos temos as nossas atividades profissionais sediadas em Vendas Novas – Queijaria das Romãs e FUMITECH – e porque temos filhos que ainda frequentam

1

estabelecimentos de ensino em Vendas Novas e porque toda a Família tem vontade de mudar a morada de Lavre para Vendas Novas.

Aliás,

A nossa morada fiscal já está registada em Vendas Novas, na Rua Beatriz Costa, número 41, Afeiteira, Vendas Novas e que é exatamente a mesma morada do prédio em referência e supra identificado.

Além do mais, comprámos o prédio com uma valência urbanística e não lhe pode ou não lhe deve ser castrado tal valimento de uma forma injustificada.

Mais,

Ao lado, geminado com o nosso prédio, existe um outro que é pertença da edilidade de Vendas Novas – de V. Exas. – e onde vai ser executado um qualquer loteamento.

Mais existe uma estrada camarária a ladear o nosso terreno.

Ou seja,

Existem estruturas que vão ser realizadas junto ao nosso prédio se se vier a fazer o loteamento camarário e não faz sentido o nosso prédio ficar enclausurado no meio de uma envolvente urbanística e que está a ser promovida – e bem – pela própria edilidade.

Por que razão somos excluídos de tal valência urbanística e com as óbvias repercussões económicas desfavoráveis para nós!?

Se existe um desenvolvimento no tecido empresarial de Vendas Novas e com o alargamento do Parque Industrial é natural que se apele à existência de mais habitações para quem aqui trabalha e que quer viver no concelho de Vendas Novas.

É este o nosso caso! Não há razão – repita-se – para mudar o que está bem. Neste particular caso, o atual PDM (plano diretor municipal) do concelho de Vendas Novas não deverá ser alterado.

2



Parece absurda a ação perpetrada pelos agentes responsáveis pela feitura do PDM (plano diretor municipal) do concelho de Vendas Novas quando inexplicavelmente e de um momento para o outro são invertidas as regras e as expectativas criadas após a aquisição do dito prédio.

Junto em ANEXO a CPU (caderneta predial urbana), a CPR (caderneta predial rústica), o registo predial e as plantas obtidas na Câmara Municipal de Vendas Novas onde vem visualizado o PDM (plano diretor municipal) na data da compra do referido prédio e a atual proposta de alteração do dito plano.

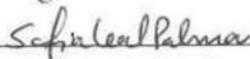
Estamos disponíveis para nos reunirmos com V. Exas. em data e hora a agendar.

Aguardamos uma resposta breve na morada em epígrafe e/ ou pelo endereço [jlealpalma@gmail.com](mailto:jlealpalma@gmail.com)

Com os nossos melhores e habituais cumprimentos.

Atentamente

  
\_\_\_\_\_  
(João Manuel Regalo Correia Leal Palma)

  
\_\_\_\_\_  
(Sofia Gomes da Costa Enes Ferreira Leal Palma)

Juntam: ANEXO.

Planta de Localização - Ortofotomapas

Requerente: JOÃO PALMA

Localização do imóvel: AFEITEIRA

Local: Vendas Novas



Escala: 1:5000

Planta Nº: 2590

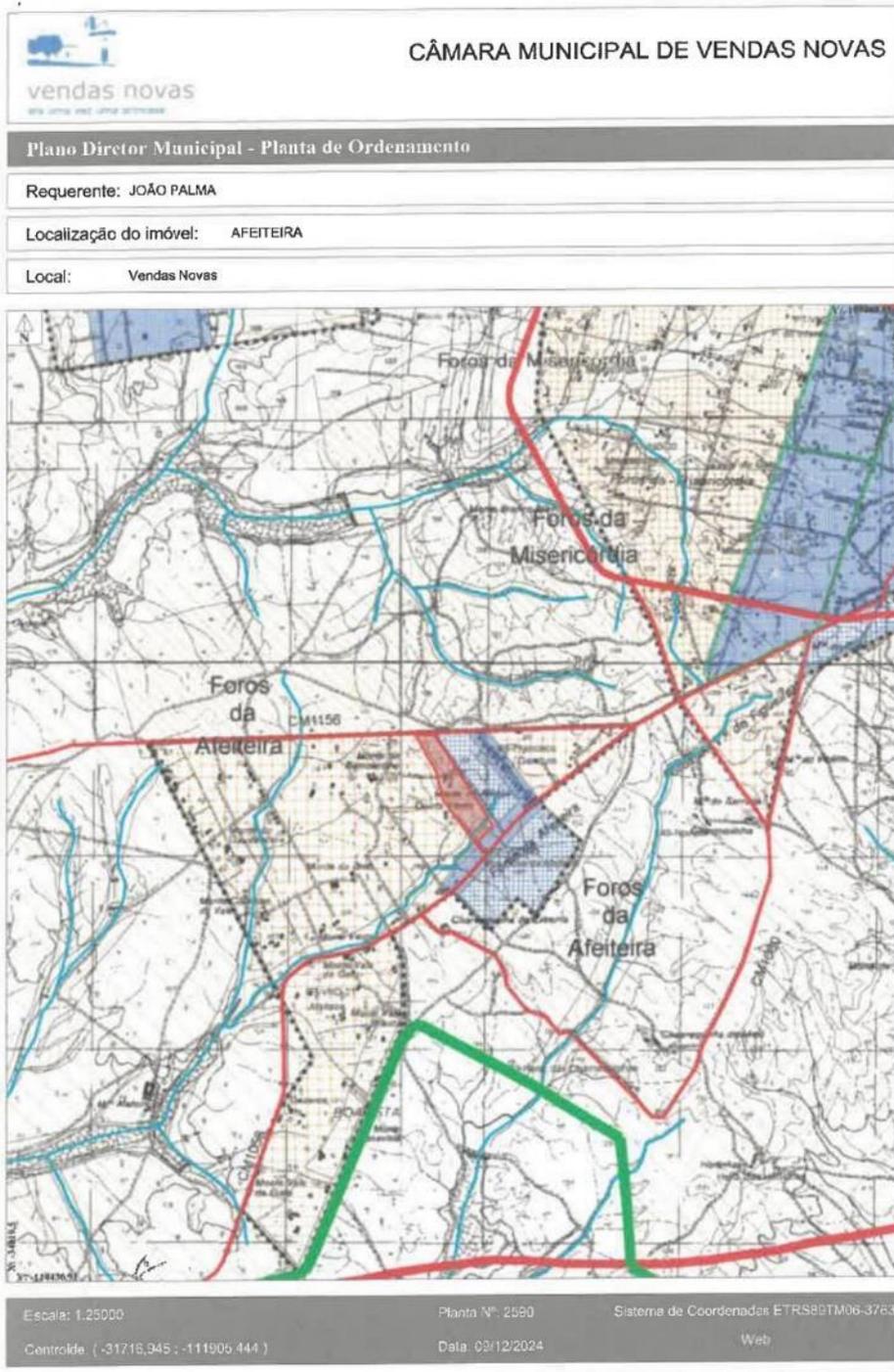
Sistema de Coordenadas ETRS89TM06-3763

Centroida: (-31716,845 -111905,444)

Data: 09/12/2024

Web



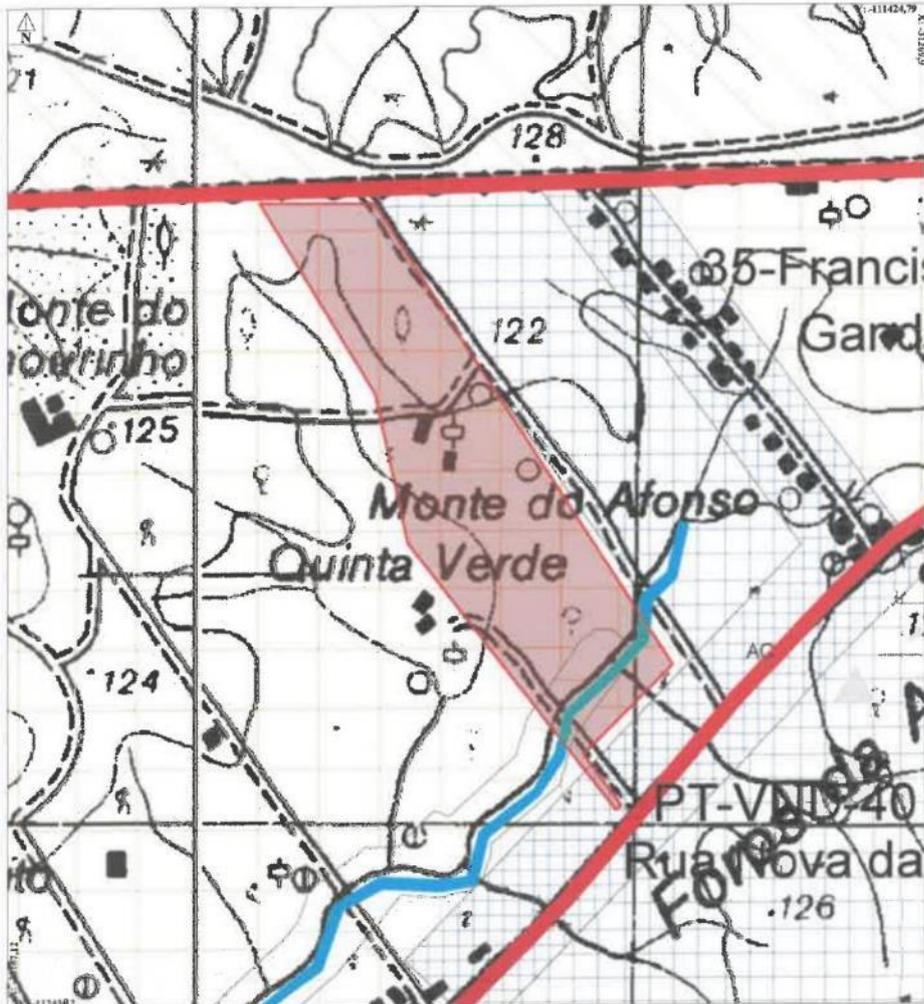


Plano Diretor Municipal - Planta de Ordenamento

Requerente: JOÃO PALMA

Localização do imóvel: AFEITEIRA

Local: Vendas Novas



Escala: 1:5000

Planta Nº: 2589

Sistema de Coordenadas: ETRS89TM06-3763

Centroide: (-31717,835; -111905,666)

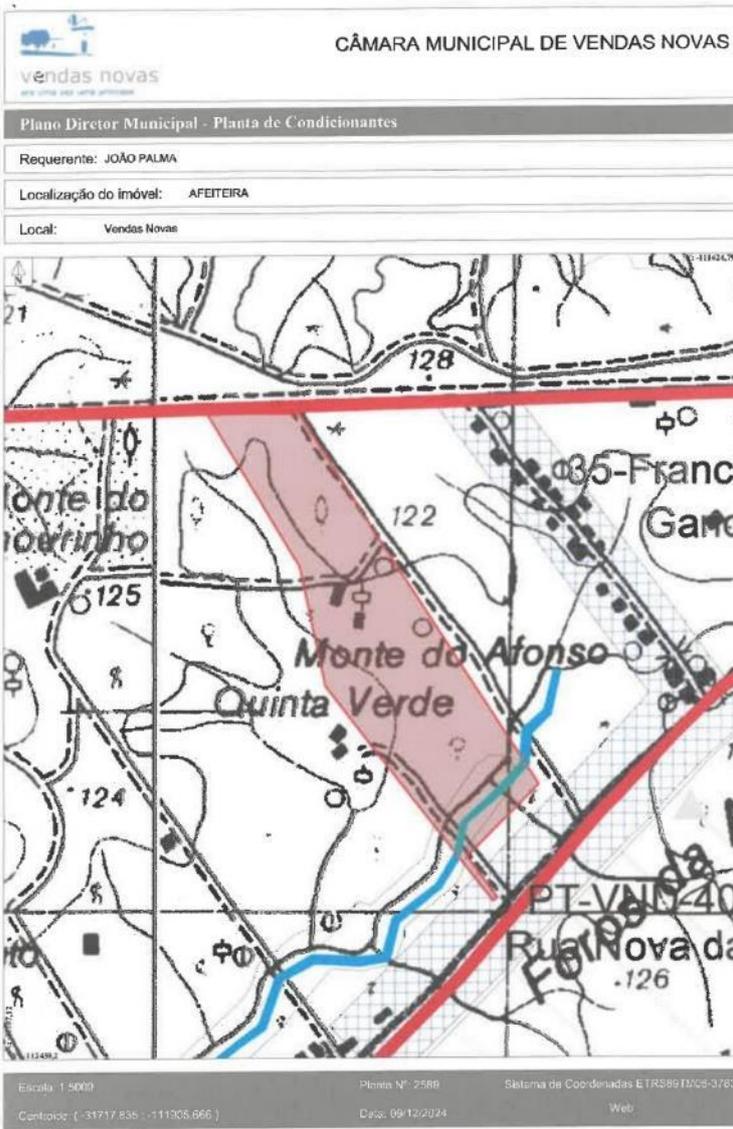
Data: 09/12/2024

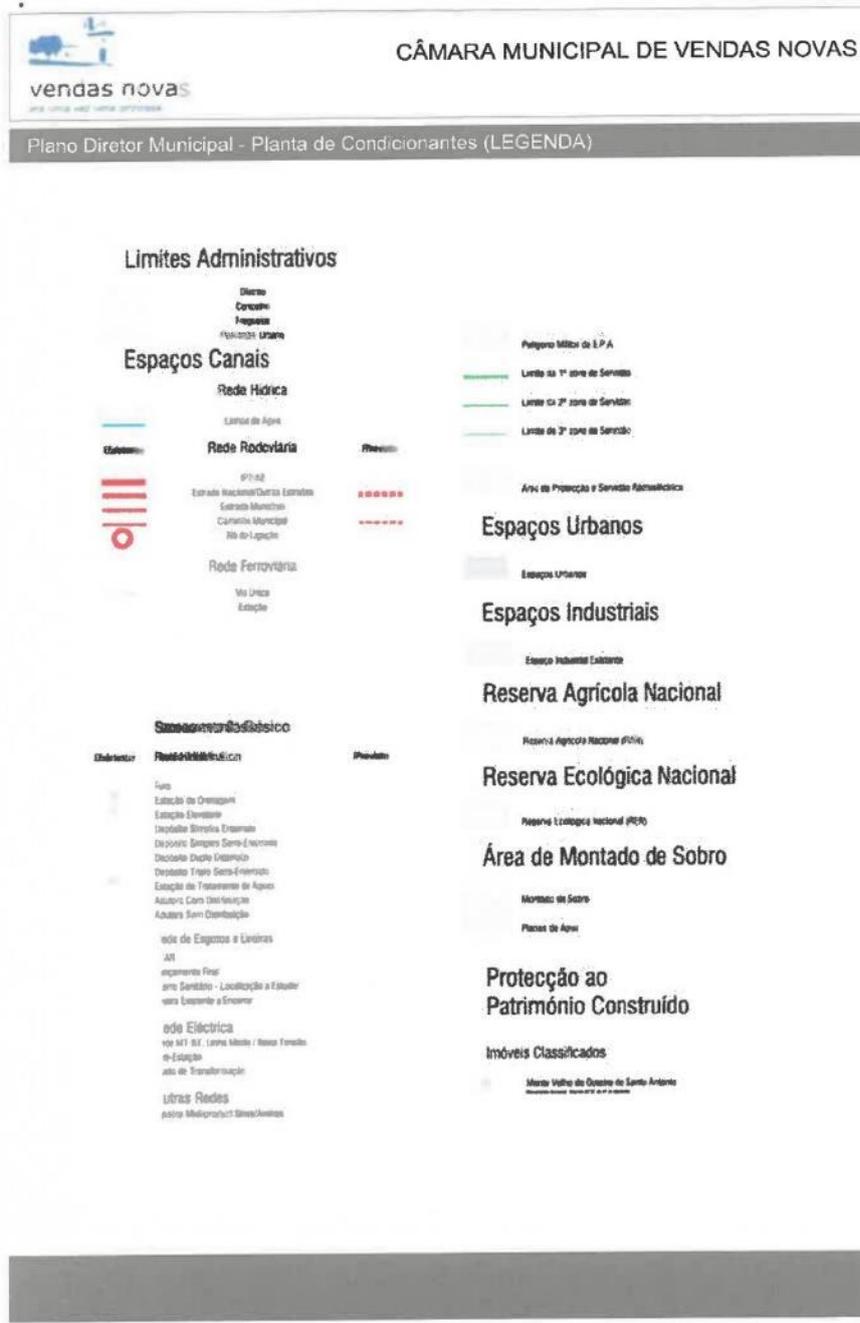
Web




  
**CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS**
  
**Plano Diretor Municipal - Planta de Ordenamento (LEGENDA)**

<p><b>Espaços Canais</b></p> <p><b>Rede Hidrica</b></p> <p>APRIMOR DE AGUA</p> <p><b>Rede Rodoviária</b></p> <p>AVIAÇÃO</p> <p>Terminal Rodoviário/Estação Estrabala</p> <p>Estação Municipal</p> <p>Centro Municipal</p> <p>Av. de Lapaço</p> <p><b>Rede Ferroviária</b></p> <p>Via Unica</p> <p>Ferção</p> <p><b>Saneamento Básico</b></p> <p><b>Rede PROSUTICA</b></p> <p>Provisão</p> <p>Parte</p> <p>Estação de drenagem</p> <p>Instalação Elevatória</p> <p>Deposito Sólidos Enterrado</p> <p>Deposito Sólidos Semi-Enterrado</p> <p>Deposito Depos. Enterrado</p> <p>Deposito Frato Semi-Enterrado</p> <p>Estação de Tratamento de Água</p> <p>Adutora Com Desalgação</p> <p>Adutora Sem Desalgação</p> <p><b>Rede de Esgotos e Lixivias</b></p> <p>ETAR</p> <p>Lixiviação Final</p> <p>Área Saneamento - Localização de Estação</p> <p>Lixiviação Sólidos e Escuma</p> <p><b>Rede Eléctrica</b></p> <p>Posto 107-07, Lapaço Médio - Baixa Tensão</p> <p>Sub-Estação</p> <p>Posto de Transformação</p> <p><b>Outras Redes</b></p> <p>Pipeline Multi-usos/ Canalização</p>	<p><b>Polígono Militar do E.P.A.</b></p> <p>INICIATIVA RECONSTRUÇÃO PAVILÃO MARCONI</p> <p><b>Espaços Urbanos</b></p> <p>Área Urbana</p> <p><b>Espaços Urbanizáveis</b></p> <p>Espaços Urbanizáveis Comuns</p> <p>Espaço Urbanizável das Freguesias de Ubercocha</p> <p>Espaços Urbanizáveis de Freguesias</p> <p>NRH</p> <p><b>Espaços Industriais</b></p> <p>Lotação Industrial Existente</p> <p>Espaço Industrial Provisão</p> <p><b>Espaços Agro-Silvo-Pastoris</b></p> <p>Áreas Agro-Silvo-Pastoris</p> <p>Áreas Florestais</p> <p><b>Espaços Agrícolas</b></p> <p>Áreas Agrícolas - IRR</p> <p>Áreas Agrícolas com Culturas Permanentes</p> <p><b>Espaços Culturais e Naturais</b></p> <p>Áreas de Estabelecimentos Relevo e Fomento</p> <p>Áreas a Fomentar de Paisagem</p> <p>Lagoas e Albufeiras</p> <p>Áreas a Estudar Para Áreas Protegidas de Interesse Local</p> <p><b>Imóveis Classificados</b></p> <p>Monumento de Interesse de Saneamento</p> <p><b>Imóveis Propostos para Classificação</b></p> <p>Capela Velha</p> <p>Linha de Massa Sólida de Azulejo</p> <p>Palácio Real de Vendas Novas</p> <p>Igreja Paroquial de Nossa Senhora de Nazaré</p>
---	---





## PARTICIPAÇÃO 11



MUNICÍPIO DE VENDAS NOVAS  
AVISO N.º 23209/2024/2, DE 18.10.2024

*Ex.mo Senhor*  
*Doutor Valentino Salgado Cunha*  
*Distinto Presidente da Câmara Municipal,*

ASSUNTO: Discussão pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas.

**BANCO PORTUGUÊS DE GESTÃO, SA**, instituição de crédito sob a forma de sociedade anónima, com sede na Rua Barata Salgueiro, n.º 37, 4.º, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, matriculado na competente Conservatória do Registo Comercial, com o número de matrícula e identificação fiscal 504655361, vem, no âmbito do período de discussão pública referente à Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (“PDM”) e ao abrigo do disposto no artigo 65.º, n.º 5, da Constituição da República Portuguesa (“CRP”) e nos artigos 6.º, n.ºs 1 e 2, 89.º, n.º 1 e 119.º, n.º 2, todos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”), exercer o seu direito de

### PARTICIPAÇÃO EM DISCUSSÃO PÚBLICA

o que faz nos termos seguintes:

#### I. APRESENTAÇÃO.

1. O Banco Português de Gestão, S.A. (doravante “Requerente”) é uma instituição de crédito registada junto do Banco de Portugal com o n.º 0064

Página 1 de 17



ALCIDES MARTINS, BANDEIRA, SIMÕES & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL  
AV. DUQUE DE LOULÉ, 22 - 6.º 1050-090 LISBOA | OA N.º 49/1995 | NIPC: 503535753  
TEL: (351) 21 353 53 72 | FAX: (351) 21 352 61 76 | ADVOGADOS@AMARTINS.PT | WWW.AMARTINS.PT



e intermediário financeiro registado na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários com o n.º 286, de cujo principal acionista é a Fundação Oriente e tendo sido fundado há mais de 20 anos.

2. O Requerente tem a sua atividade regulada e supervisionada pelo Banco de Portugal e pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, constituindo-se como um Banco sólido, robusto e experiente.

## II. RAZÃO DE ORDEM.

3. O BPG é proprietário de um prédio misto sito a nascente da Estrada Nacional 380 / Rua do Polígono, a sul da Rua António Maria Casquinha, com a área total de 55.732,70 m<sup>2</sup> descrito na Conservatória de Registo Predial de Vendas Novas, com o n.º 2848, no qual se inserem as matrizes 251H e 10592-P. (cf. Figura 1 *infra*).



Página 2 de 17

4. Visando o desenvolvimento futuro de uma operação urbanística mediante programa de índole habitacional, colmatando as malhas urbanas da envolvente, através do desenvolvimento de um projeto de referência na área do território em causa, o BPG apresentou, em junho de 2022, ao abrigo do disposto no artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (“RJUE”), um Pedido de Informação Prévia relativo a uma operação de loteamento (cf. **Documento n.º 1** que se junta e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais).
5. Em momento ulterior, mais precisamente, no dia 20.12.2022, o Requerente recebeu uma missiva enviada pelo Exmo. Sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Vendas, onde se referia o seguinte:

*“Vimos, por este meio, notificar Vossa Exa. de que, por deliberação camarária de 2022/11/30, nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação, o pedido referido em epígrafe, foi objeto de decisão favorável, condicionado às futuras consultas técnicas internas e externas que poderão implicar alterações ao projeto.*

*Mais se informa que, o presente pedido tem a validade de 1 ano. E o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a operação urbanística é LICENCIAMENTO.”*

(cf. **Documento n.º 2** que se junta e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais).

6. Por motivos de índole diversa e alheios à vontade do Requerente não foi possível, dentro do prazo de 1 ano de validade do Pedido de Informação Prévia, submeter à apreciação do Município a operação de loteamento, de modo a que a mesma pudesse obter o respetivo licenciamento.
7. Motivo pelo qual, em 25.07.2024, ultrapassadas tais contingências, o ora Requerente solicitou à Câmara Municipal de Vendas Novas novo Pedido de Informação Prévia relativo à mesma operação de loteamento (cf.



Página 3 de 17



ALCIDES MARTINS, BANDEIRA, SIMÕES & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL  
AV. DUQUE DE LOULÉ, 22 - 6.ª 1050-090 LISBOA | OA N.º 49/1995 | NIPC: 50353753  
TEL: (351) 21 353 53 72 | FAX: (351) 21 352 61 76 | [ADVOGADOS@AMARTINS.PT](mailto:ADVOGADOS@AMARTINS.PT) | [WWW.AMARTINS.PT](http://WWW.AMARTINS.PT)



**Documento n.º 3**, que se junta e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais).

8. Em 26.08.2024 a Requerente rececionou uma missiva enviada pelo Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Torres Novas, nos termos da qual se solicitava ao Requerente a correção/aperfeiçoamento do Pedido de Informação Prévia, no prazo de 15 dias úteis, ao abrigo do disposto no artigo 11.º, n.º 3, do RJUE, sob pena de rejeição liminar (cf. **Documento n.º 4**, que se junta e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais).
9. Dando cumprimento ao determinado, o Requerente procedeu, no dia 18.09.2024, através do envio de documentação adicional e da prestação de esclarecimentos, à correção/aperfeiçoamento do seu Pedido de Informação Prévia (cf. **Documento n.º 5**, que se junta e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais).
10. Até à presente data, o Requerente não recebeu qualquer decisão final do Município de Vendas Novas relativamente ao seu Pedido de Informação Prévia.

### III. O CONTEXTO ATUAL DE PLANEAMENTO.

11. O Plano Diretor Municipal atualmente em vigor no Município de Vendas Novas remonta a 1999 e foi ratificado, nos termos legalmente exigíveis, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 137/99.
12. Até à presente data, o mencionado Plano Diretor Municipal apenas sofreu uma alteração, em 2010, por adaptação, tendo em conta a aprovação do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, sendo apenas alterado o disposto no artigo 19.º do Plano.
13. O Requerente, nos seus Pedidos de Informação Prévia, pretendia confirmar a viabilidade de iniciar uma operação de loteamento no Imóvel [prédio sito em Campos da Rainha, a nascente da Estrada Nacional 380 /

Página 4 de 17

Rua do Polígono, a sul da Rua António Maria Casquinha] (cf. *Figura 1* acima e *Documento n.º 6*, que se junta e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais).

14. À luz da versão vigente do PDM, sobre a área de localização do Imóvel incide a seguinte classificação e qualificação do solo:
  15. A área onde irá incidir a operação de loteamento está qualificada como Espaços Urbanos – Áreas não estruturadas (ANE) e como Espaços Urbanizáveis – Espaços Urbanizáveis Correntes, de acordo com o disposto nos artigos 30.º e seguintes do Regulamento do Plano Diretor Municipal, conjugado com as respetivas Plantas de Ordenamento.
  16. Nas áreas qualificadas como sendo Áreas não estruturadas e Espaços Urbanizáveis correntes, os índices máximos a utilizar, no caso em apreço, são, nos termos do disposto no artigo 23.º, n.º 4, do Regulamento do Plano Diretor Municipal, os seguintes:
    - Número máximo de pisos – 2
    - Coeficiente bruto de afetação do solo (CASb) – 0,2
    - Coeficiente bruto de ocupação do solo (COSb) – 0,3
  17. Ora, foi com base nestes índices que o ora Requerente apresentou os seus Pedidos de Informação Prévia e elaborou o seu projeto de loteamento.
  18. Que determinou a aprovação do Pedido de Informação Prévia formulado no ano de 2022 e que indicaria a aprovação, igualmente, do Pedido de Informação Prévia pendente agora de decisão final, submetido em 25.07.2024.
- Ocorre que,



#### IV. DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS E SUAS IMPLICAÇÕES.

19. No dia 18.10.2024 foi publicado na 2.ª Série do Diário da República o Aviso n.º 23209/2024/2, que tem como sumário a abertura do período de

Página 5 de 17



ALCIDES MARTINS, BANDEIRA, SIMÕES & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL  
AV. DUQUE DE LOULÉ, 22 – 6.º 1050-090 LISBOA | OA N.º 49/1995 | NIPC: 503535753  
TEL: (351) 21 353 53 72 | FAX: (351) 21 352 61 76 | ADVOGADOS@AMARTINS.PT | WWW.AMARTINS.PT



discussão pública relativa à revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, iniciado, é certo, no ano de 2020 mas cujo sentido e alcance só após esta última data pôde ser conhecido.

20. Nos termos do disposto no referido aviso, o período de discussão pública foi fixado em 30 dias a contar do 5.º dia da publicação do aviso em Diário da República.
21. Tal significa que, qualquer interessado pode apresentar uma sugestão, informação ou observação relativamente à revisão do Plano Diretor Municipal até ao próximo dia 09.12.2024.
22. É neste contexto que o ora Requerente apresenta a sua participação, pois que a proposta de Revisão do PDM tem o condão de inviabilizar o PIP formulado, já antes deferido pelo Município e novamente submetido a apreciação pelo Requerente, impossibilitando, em boa verdade, qualquer outro projeto viável de desenvolvimento urbano que pudesse ser preconizado para o local.

A. Enquadramento.

23. Na proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal, o terreno da propriedade do Requerente onde irá incidir a operação de loteamento passa a ser qualificada como sendo um Espaço Urbano de Baixa Densidade de Tipo II.
24. Tal qualificação inviabiliza, por completo, a operação de loteamento e, até, qualquer operação urbanística viável para o mesmo.
25. Tal é o que resulta da leitura conjugada do Regulamento do Plano Diretor Municipal e das Plantas de Ordenamento.
26. Nos termos do disposto no artigo 70.º, n.º 1, do Regulamento do Plano Diretor Municipal em revisão:

*“1- Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e*

Página 6 de 17

*características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a convivência de usos agrícolas urbanos”.*

27. Quanto ao regime da edificabilidade dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, para o que aqui nos importa, estabelece o artigo 72.º, n.º 3, alínea b) do Regulamento do Plano Diretor Municipal em revisão, que:

*“3 - A alteração e ampliação de edifícios existentes e os novos edifícios têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar os seguintes parâmetros urbanos e condições:*

*b) Nos espaços urbanos de Baixa Densidade Tipo II – Foros dos Infantes e Foros dos Campos da Rainha:*

*i. Não é permitido o fracionamento de parcelas com dimensão inferior a 5000 m<sup>2</sup>;*

***ii. O índice de utilização máximo é 0,08***

*iii. Nas parcelas com dimensão inferior a 5000 m<sup>2</sup> já existentes à data de aprovação do presente regulamento, aplica-se o índice de utilização mencionado no ponto anterior ou, se mais favorável, a área de construção máxima de 300 m<sup>2</sup>*

(sublinhado e destaque nosso)



28. Ora, face ao exposto, por um lado, no artigo 72.º, n.º 3, alínea b), subalínea ii) do Regulamento do Plano Diretor Municipal em revisão, quanto ao índice de utilização máximo e, por outro lado, ao exposto no Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, **chegamos à conclusão que, o Pedido de Informação Prévia solicitado pelo Requerente passará a estar condenado ao insucesso e não será aprovado.**

29. No entanto, O Requerente entende que a área onde irá incidir a operação de loteamento merece outra qualificação, isto é, no seu ponto de vista, não se justifica que tal área seja qualificada como sendo um Espaço Urbano de Baixa Densidade.

Senão vejamos:

Página 7 de 17



ALCIDES MARTINS, BANDEIRA, SIMÕES & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL  
AV. DUQUE DE LOULÉ, 22 - 6.º 1050-090 LISBOA | OA N.º 49/1995 | NIPC: 503535753  
TEL: (351) 21 353 53 72 | FAX: (351) 21 352 61 76 | [ADVOGADOS@AMARTINS.PT](mailto:ADVOGADOS@AMARTINS.PT) | [WWW.AMARTINS.PT](http://WWW.AMARTINS.PT)



B. Da opção de planeamento mais adequada ao caso.

B.1. Consideração geral.

30. Conforme já referido *supra*, o Regulamento do Plano Diretor Municipal em revisão define, no seu artigo 70.º, n.º 1, os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, como sendo aqueles que:

*“1- (...) correspondem a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a convivência de usos agrícolas urbanos”*

31. Para além do mais, o Relatório que serviu de base à elaboração do Plano Diretor Municipal e à respetiva classificação e qualificação do solo refere, a propósito dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, o seguinte:

*“Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, e para as quais se estabelece um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização.*

*Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade distinguem-se dos Espaços Habitacionais pelas seguintes características:*

- Na generalidade são espaços fragmentados;*
- Correspondem a áreas de transição urbano-rural, com alguma atividade agrícola;*
- São áreas que carecem de infraestruturacão;*
- Correspondem a áreas parcialmente urbanizadas;*
- Apresentam tipologias unifamiliares isoladas.”*

32. Ora, face às características enunciadas no Regulamento e no Relatório, entendemos que, salvo melhor opinião, a área onde irá incidir a operação

Página 8 de 17

de loteamento não reveste as características intrínsecas para ser classificada como Espaço Urbano de Baixa Densidade.

33. Analisando as áreas envolventes do terreno propriedade do Requerente, constata-se que as mesmas não são espaços fragmentados nem tampouco são áreas que careçam de infraestruturação, pelo que, a sua qualificação como Espaços Urbanos de Baixa Densidade Habitacional afigura-se como uma opção de planeamento, é certo, mas de cariz discutível.

B.2. Enquadramento legal.

34. Dispõe o artigo 89.º, n.º 2 do RJIGT no sentido de que a “*câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:*

- a) *A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;*
- b) *A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis; e*
- c) *A lesão de direitos subjectivos”.*



35. A Proposta de Revisão do PDM, desenvolvida no quadro legal *supra* está, como qualquer Instrumento de Gestão Territorial (“IGT”), e, em geral, como qualquer atividade administrativa no Estado de Direito, balizada por um conjunto de princípios.

36. Princípios que, consabidamente, enformam a atividade administrativa de duas formas:

- a) Por um lado, por força da própria natureza da atuação administrativa, alicerçada na sujeição ao princípio da legalidade – fundamento e limite da respetiva atuação –, no quadro do qual os princípios fundamentais e os direitos, liberdades e garantias dos cidadãos definidos a nível supralegal, no artigo 266.º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa (“CRP”), se fundem.

Página 9 de 17



ALCIDES MARTINS, BANDEIRA, SIMÕES & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL  
AV. DUQUE DE LOULÉ, 22 - 6.ª 1050-090 LISBOA | OA N.º 49/1995 | NIPC: 503535753  
TEL: (351) 21 353 53 72 | FAX: (351) 21 352 61 76 | ADVOGADOS@AMARTINS.PT | WWW.AMARTINS.PT



- b) Por outro lado, por força da própria parametrização da margem de livre decisão administrativa que possa existir, a qual não se apresenta como um domínio isento de limites, mas antes como *“um espaço funcional e materialmente jurídico (...) onde a Administração tem de respeitar escrupulosamente as vinculações legais, atuar segundo os princípios jurídicos fundamentais (igualdade, proporcionalidade, justiça, imparcialidade, boa fé e racionalidade, entre outros) e observar estritamente os direitos, liberdades e garantias dos cidadãos”* – v. FERNANDO ALVES CORREIA, Manual de Direito Urbanístico, Vol. I, 3.ª edição, Coimbra, 2006, p. 535. No mesmo sentido, DIOGO FREITAS DO AMARAL, Curso de Direito Administrativo, Vol. II, Coimbra, 2004 (4.ª reimpressão da edição de 2001).
37. Dito de outro modo, em toda e qualquer aplicação do Direito Administrativo – desde logo no exercício do poder regulamentar ou na atividade de planeamento a tal equiparada – a validade do sentido decisório dependerá sempre da respetiva compatibilidade com o quadro paramétrico definido e imposto pelos referidos princípios gerais da atividade administrativa.
38. Naturalmente que na elaboração de um IGT deve ter-se como premissa base a inventariação da realidade existente impondo-se, no respetivo processo de elaboração, o estudo e análise, com base objetiva e científica, de tal “ponto de partida” (e, porventura, também uma análise prospetiva – de novo, técnica – das dinâmicas expectáveis de evolução).
39. Nesse exato sentido, dispõe o artigo 4.º do RJIGT que *“os programas e os planos territoriais devem explicitar, de forma clara, os fundamentos das respetivas previsões, indicações e determinações, a estabelecer com base no conhecimento sistematicamente adquirido:*
- a) *Das características físicas, morfológicas e ecológicas do território;*
  - b) *Dos recursos naturais e do património arquitetónico e arqueológico;*
  - c) *Da dinâmica demográfica natural e migratória;*

Página 10 de 17

d) Das transformações ambientais, económicas, sociais e culturais; e) Das assimetrias regionais e das condições de acesso às infraestruturas, aos equipamentos, aos serviços e às funções urbanas”.

40. Aqui chegados, afigura-se ao Requerente, considerando as características enunciadas no Regulamento e no Relatório da Revisão ao PDM em discussão, que a área onde irá incidir a operação de loteamento não revestirá as características necessárias para ser classificada como Espaço Urbano de Baixa Densidade.

Pois que,

41. Analisando as áreas envolventes do terreno propriedade do Requerente, as mesmas não são espaços fragmentados nem tampouco são áreas que careçam de infraestruturacão, sendo o Imóvel ladeado por área urbana até consolidada (cuja integração coerente com o PDM se justifica) e sendo contíguo a espaços centrais.

42. O artigo 61.º do regulamento do PDM em revisão estabelece que “os espaços habitacionais correspondem às áreas dos aglomerados urbanos localizadas na envolvente dos espaços centrais, ou aos aglomerados urbanos que não possuem as características essenciais para serem qualificados como espaços centrais”.

43. Assim, considerando que o Imóvel se encontra na envolvente dos espaços centrais, encontra-se na previsão normativa do regulamento do PDM em revisão para efeitos de qualificação como espaço habitacional – e não como espaço urbano de baixa densidade.

44. FERNANDO ALVES CORREIA, a propósito da essencialidade da base técnica da atividade de planificação, anota que “os planos (...) não [se] podem abstrair das situações ou das circunstâncias concretas existentes, antes devem tomá-las em consideração, sob pena de uma completa desadequação do conteúdo prescritivo do plano à realidade”.



Página 11 de 17

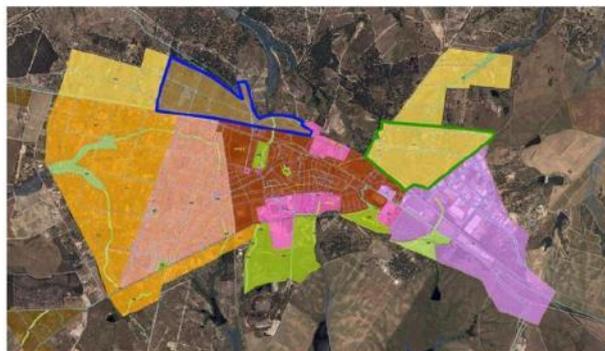


ALCIDES MARTINS, BANDEIRA, SIMÕES & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL  
AV. DUQUE DE LOULÉ, 22 – 6.º 1050-090 LISBOA | OA N.º 49/1995 | NIPC: 503535753  
TEL: (351) 21 353 53 72 | FAX: (351) 21 352 61 76 | ADVOGADOS@AMARTINS.PT | WWW.AMARTINS.PT



45. O que constitui um inamovível limite à discricionariedade de planeamento.
46. É certo que a atividade administrativa de planificação territorial é caracterizada por uma margem de discricionariedade: a lei reconhece às entidades planificadoras liberdade de escolha quanto às opções a efetivar na área do plano ou programa, em função das soluções que considerar mais adequadas e corretas, no contexto do desenvolvimento urbanístico preconizado.
47. Mas a Administração tem o dever de escolher uma de entre várias soluções alternativas (conquanto válidas e tecnicamente justificadas), no âmbito da comumente designada discricionariedade de escolha, sendo notório e inequívoco que a proposta de revisão do PDM frustra as expetativas legítimas do Requerente, fundadas no atual PDM em vigor, no PIP já aprovado em 2022 e entretanto caducado e no PIP cuja apreciação se encontra em curso.
- Por outro lado,
48. A opção pela integração do terreno do Requerente em espaço urbano de baixa densidade de tipo 2, quando até ao momento é qualificado como espaço urbano em ANE e espaço urbanizável corrente e do próprio regulamento do PDM em revisão - artigo 61.º - tudo levaria a concluir que passaria a ser qualificado como espaço habitacional, constitui uma surpresa e uma solução tecnicamente ilógica, desnecessária e desproporcional, face à realidade já existente em tal território municipal.
49. A sua proximidade (envolvente) aos espaços centrais, a sua vocação urbanística no PDM ainda em vigor e a sua efetiva ocupação urbanística aconselham, salvo melhor opinião, que integre uma “zona de transição” como espaço habitacional, como sucede a norte a linha do caminho de ferro do lado poente dos espaços centrais de Vendas Novas (cf. Figura 2 infra).

Página 12 de 17



É que,

50. A discricionariedade está sujeita a limitações que resultam daquilo que a doutrina designa por princípios jurídicos ou fundamentais dos planos urbanísticos.
51. Do conjunto desses princípios fazem parte os princípios constitucionais da legalidade, da proporcionalidade, da igualdade e da tutela da confiança.
52. Ora, o princípio da proporcionalidade e o princípio da igualdade assumem especial relevância no presente caso.
53. O princípio geral da proporcionalidade em sentido amplo ou da “proibição do excesso” significa que as medidas do plano que estabelecem restrições ou que proíbem a realização de transformações urbanísticas nos imóveis dos particulares devem ser adequadas, necessárias e proporcionais ao fim público de ordenamento urbanístico do plano.
54. Ou seja, tal significa que as medidas do plano não podem ser desadequadas, antes devem ser idóneas para a prossecução dos objetivos do plano.
55. Para além do mais, as disposições dos planos devem ser necessárias ou indispensáveis, isto é, não devem ser estabelecidas quando o mesmo fim puder ser atingido com outros meios menos onerosos para o cidadão.



Página 13 de 17



ALCIDES MARTINS, BANDEIRA, SIMÕES & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL  
AV. DUQUE DE LOULÉ, 22 - 6.º 1050-090 LISBOA | OA N.º 49/1995 | NIPC: 503535753  
TEL: (351) 21 353 53 72 | FAX: (351) 21 352 61 76 | ADVOGADOS@AMARTINS.PT | WWW.AMARTINS.PT



56. Por fim, as medidas constantes nos planos devem ser proporcionais, no sentido de que os custos ou inconvenientes que delas resulta, não podem ser notoriamente excessivos em relação ao fim público por elas realizado.
57. Também o princípio da igualdade com situações em tudo similares na envolvente dos espaços centrais de Vendas Novas, como já mostrado na figura 2, aconselha a que a área que integra o imóvel do Requerente seja qualificado da mesma forma, como espaço habitacional.
58. E o investimento de confiança do Requerente nesta solução urbanística tem sido, como se sabe, constante.
59. Os espaços habitacionais podem ser, na verdade, uma zona de transição, insista-se, entre os espaços centrais e os espaços urbanos de baixa densidade.
60. Assim, entendemos que a qualificação da área sita a nascente da Estrada Nacional 380 / Rua do Polígono, a sul da Rua António Maria Casquinha como sendo um Espaço Urbano de Baixa Densidade Habitacional, é violador dos princípios da legalidade, proporcionalidade, igualdade e proteção da confiança.
61. Porquanto é possível atingir os mesmos fins com outros meios menos onerosos para os cidadãos e que ofereçam tratamento igual para situações similares.  
Com efeito,
62. A área do imóvel sita a nascente da Estrada Nacional 380 / Rua do Polígono, a sul da Rua António Maria Casquinha, bem como a área envolvente reveste as características definidas no Relatório de Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas a propósito dos Espaços Habitacionais.
63. Nestes termos, propõe-se que a área a amarelo e circunscrita a verde escuro na figura 2 (cf. Documento n.º 7, que se junta e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais), seja qualificada como sendo

Página 14 de 17

Espaço Habitacional, à semelhança do que sucede também a norte da linha do caminho férreo do lado poente dos Espaços Centrais de Vendas Novas (vide área a castanho e circunscrita a azul no referido Documento n.º 7), fazendo a transição dos Espaços Centrais para os Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

V. EM CONCLUSÃO.

- A. A área onde se insere o terreno da propriedade do Requerente está qualificada, atualmente, como Espaços Urbanos - Áreas não estruturadas (ANE) e como Espaços Urbanizáveis - Espaços Urbanizáveis Correntes, de acordo com o disposto nos artigos 30.º e seguintes do Regulamento do Plano Diretor Municipal, conjugado com as respetivas Plantas de Ordenamento.
- B. Na proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal, a área onde se insere o terreno da propriedade do Requerente passa a ser qualificada como sendo um Espaço Urbano de Baixa Densidade de Tipo II.
- C. Tal qualificação inviabiliza, por completo, qualquer operação de loteamento, bem como qualquer operação urbanística viável para o mesmo.
- D. O Requerente considera que atendendo ao previsto no Regulamento e no Relatório da Revisão ao PDM em discussão, a área onde se insere o terreno de que é proprietário não revestirá as características necessárias para ser classificada como Espaço Urbano de Baixa Densidade, merecendo, assim, outra qualificação, mais concretamente, essa área deve ser qualificada como Espaço Habitacional.
- E. É que, essa área, pela sua proximidade (envolvente) aos espaços centrais, a sua vocação urbanística no PDM ainda em vigor e a sua efetiva ocupação urbanística aconselham que integre uma "zona de transição" como Espaço



Página 15 de 17



ALCIDES MARTINS, BANDEIRA, SIMÕES & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL  
AV. DUQUE DE LOULÉ, 22 - 6.º 1050-090 LISBOA | OA N.º 49/1995 | NIPC: 503535753  
TEL: (351) 21 353 53 72 | FAX: (351) 21 352 61 76 | ADVOGADOS@AMARTINS.PT | WWW.AMARTINS.PT



Habitacional, como sucede a norte a linha do caminho de ferro do lado poente dos espaços centrais de Vendas Novas.

- F. É consabido que em matéria de planeamento urbanístico, a Administração goza de uma ampla margem de discricionariedade, no entanto, tal discricionariedade está sujeita a certos limites, nomeadamente, tem de respeitar princípios constitucionais basilares, como os princípios da legalidade, igualdade, proporcionalidade e tutela da confiança.
- G. Assim, a solução atual proposta no PDM em revisão, é potencialmente violadora de tais princípios, pelo que, se propõe que a área a amarelo e circunscrita a verde escuro na figura 2 (cf. Documento n.º 7), seja qualificada como sendo Espaço Habitacional, à semelhança do que sucede também a norte da linha do caminho férreo do lado poente dos Espaços Centrais de Vendas Novas (*vide* área a castanho e circunscrita a azul no referido Documento n.º 7), fazendo a transição dos Espaços Centrais para os Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

## VI. DO PEDIDO.

TERMOS EM QUE SE REQUER A V. EX.AS QUE,  
PONDERANDO AS OBSERVAÇÕES ORA PRODUZIDAS EM SEDE DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA, SE DIGNEM ALTERAR A PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM NO SENTIDO DE QUALIFICAR A ÁREA A AMARELO E CIRCUNSCRITA A VERDE ESCURO NA FIGURA 2 (CF. DOCUMENTO N.º 7), COMO SENDO ESPAÇO HABITACIONAL COM IGUAIS CARATERÍSTICAS AO PREVISTO PARA A ZONA CIRCUNSCRITA A AZUL, FAZENDO A TRANSIÇÃO DOS ESPAÇOS CENTRAIS PARA OS ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE.

JUNTA: 7 documentos e procuração forense.

Página 16 de 17

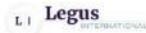
ESPERA E REQUER DEFERIMENTO  
A ADVOGADA,



**SUSANA AMARAL RAMOS**  
Alcides Martins, Bandeira, Simões & Associados  
Sociedade de Advogados, SP, RL  
n.º: 229639577 código repart.: 3263  
Av. Duque de Loulé, 22, 6.º, 1050-090 Lisboa  
Tel.: 213535372 - Fax: 213526176  
susana.ramos@amartins.pt  
samaralramos-44711L@adv.oo.pt  
www.amartins.pt



Página 17 de 17



ALCIDES MARTINS, BANDEIRA, SIMÕES & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL  
AV. DUQUE DE LOULÉ, 22 – 6.º 1050-090 LISBOA | OA N.º 49/1995 | NIPC: 503535753  
TEL: (351) 21 353 53 72 | FAX: (351) 21 352 61 76 | ADVOGADOS@AMARTINS.PT | WWW.AMARTINS.PT



## PARTICIPAÇÃO 12



Câmara Municipal de Vendas Novas

ANEXO 10

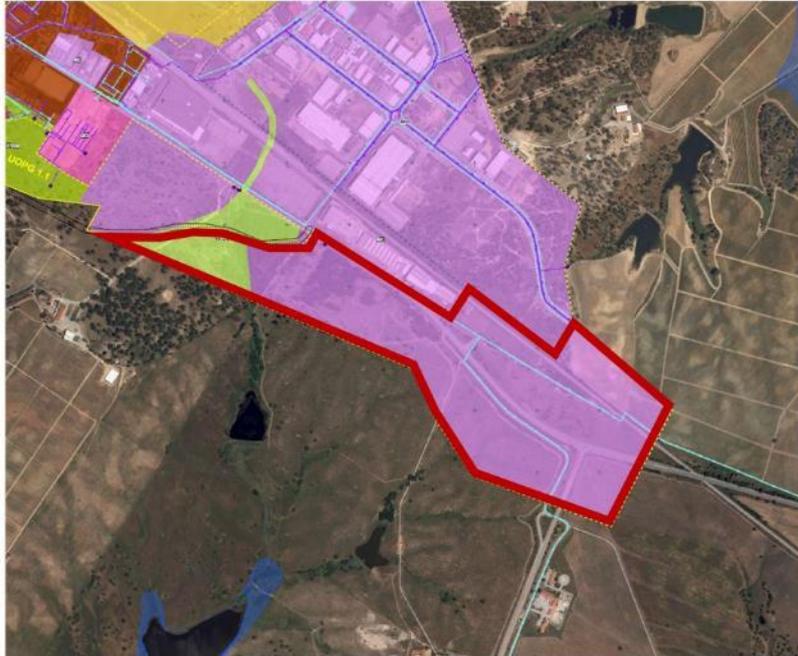


18



**Câmara Municipal de Vendas Novas**

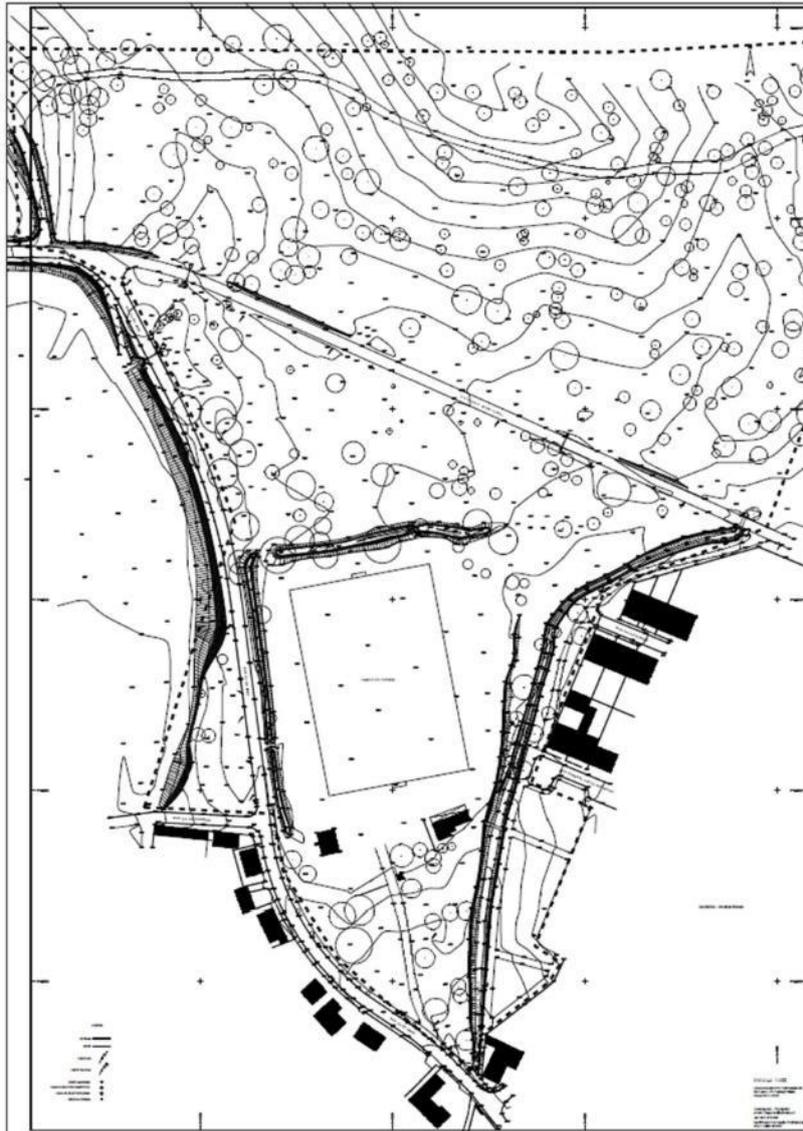
ANEXO 11





**Câmara Municipal de Vendas Novas**

ANEXO 12



## PARTICIPAÇÃO 13

De: PSD Vendas Novas <[vn.cps.psd@gmail.com](mailto:vn.cps.psd@gmail.com)>  
Date: terça, 19/11/2024 à(s) 22:43  
Subject: PDM Vendas Novas - Propostas no âmbito da Consulta Pública  
To: Câmara Municipal VN <[geral@cm-vendasnovas.pt](mailto:geral@cm-vendasnovas.pt)>

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas,

No seguimento das diversas reuniões tidas a propósito da revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, apesar das muitas alterações decorrentes de sugestões e propostas do PSD, subsistem divergências significativas relativamente à proposta apresentada pelo Executivo liderado pelo Partido Socialista.

Na última reunião realizada especificamente a propósito do tema, a 28/08/2024, o Sr. Presidente da Câmara Municipal solicitou que as propostas de alteração fossem enviadas no período de consulta pública.

Neste contexto, apesar de a generalidade das questões já terem sido registadas, sistematizadas e objeto de debate com o Executivo Municipal, os Técnicos do Município e os Técnicos responsáveis pela revisão do PDM, vimos por este meio sistematizá-las:

1. Existem atualmente diversas construções ilegais em diversas zonas do concelho. A nova versão do PDM não oferece respostas relativamente à possibilidade de as mesmas serem regularizadas, nem o Executivo propõe um caminho objetivo para solucionar um problema que reconhece existir. Devem ser definidos e clarificados os critérios para regularização das construções existentes que não entrem em conflito com as normas e legislação ambiental;
2. O Parque Industrial / Zona de Atividades Económicas não se deve aproximar do perímetro urbano da cidade (Bairro Zeca Afonso) e não deve passar para Sul da EN4;
3. O PDM classifica um terreno privado, atualmente com possibilidade de construção como "Espaço Verde de Recreio e de Lazer" (Rua Capitão Custódio Janeiro Santana). Esta alteração configura uma desvalorização patrimonial severa, sem motivação técnica suficientemente forte para o efeito (a linha de água nem sequer está cartografada, ao contrário de outras existentes no perímetro urbano). Se existe uma linha de água no local, a mesma deve ser assinalada e aplicar-se exclusivamente as regras definidas para este tipo de situação;
4. A criação de uma via de circulação a Sul da cidade, com ligação entre o nó do Parque Industrial (EN4) e o Parque de Feiras e Exposições não deve ser enquadrada como uma possível futura variante ou circular com nova ligação a poente na EN4, junto ao Monte Branco. A via existente não tem perfil de variante e não se deve colocar mais trânsito no interior da cidade, mas sim desviá-lo. (Art. 85º|3|||5.);
5. A classificação de terrenos a Sul como Parque Urbano tem um enquadramento conceptual com o qual concordamos. No entanto, não entendemos como se pretende concretizá-lo, quando:
  - o O espaço é privado e é utilizado para fins de silvicultura, o que o leva a, periodicamente, ficar completamente despido de vegetação, como acontece atualmente;
  - o O Município não consegue manter espaços que tem sob sua responsabilidade atualmente, muito menos terá com um aumento de área na proporção do que é proposto.
6. Os 2 lados da rua Amália Rodrigues (consolidada) devem ter o mesmo zoneamento e os mesmos índices;



7. Os terrenos dos Campos da Rainha, mais próximos dos Espaços Centrais Tipo I deveriam ter índices maiores, refletindo uma redução gradual em função da distância ao centro da cidade, o facto de as vias estarem infraestruturadas e as construções existentes ao longo das vias.
8. Os terrenos adjacentes à 2ª fase do loteamento da Afeiteira, cuja via foi infraestruturada e pavimentada recentemente devem também ser considerados como espaços habitacionais tipo I.
9. Deve ser salvaguardada a possibilidade de alargamento da via que liga a Afeiteira a Novas, não só com mais faixas de rodagem, mas também com passeios largos e ciclovias (mobilidade suave);
10. Deve ser acautelada a utilização do solo do Parque Industrial para fins de instalação de novas Unidades e armazenamento. Deve ser inviabilizada a utilização de grandes áreas para centrais fotovoltaicas (as mesmas devem ser, preferencialmente, colocadas na cobertura dos edifícios).
11. Devem ser identificados todos os espaços verdes e de lazer e que se encontram sem referências, como por exemplo:
  - o Jardim do Largo 7 de Setembro.
12. A redação do artigo em baixo dá a entender que se atingiu o limite. A redação deve ser revista.
13. Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo II é definido um índice de construção de 0,08. O índice parece aceitável para novos lotes com área de 5000m<sup>2</sup>, porém, para o caso de eventuais lotes existentes com área inferior, o índice de construção pode ser insuficiente. Nestes casos sugere-se a aplicação dos índices dos Espaços de Baixa Densidade Tipo I.

Melhores cumprimentos,  
Ricardo Videira  
Coordenador Autárquico - PSD Vendas Novas  
Tel.: 969 970 584

**De:** PSD Vendas Novas [<mailto:vn.cps.psd@gmail.com>]

**Enviada:** 12 de janeiro de 2025 20:06

**Para:** Valentino Salgado Cunha <[valentino.cunha@cm-vendasnovas.pt](mailto:valentino.cunha@cm-vendasnovas.pt)>

**Cc:** Geral Vendas Novas <[geral@cm-vendasnovas.pt](mailto:geral@cm-vendasnovas.pt)>

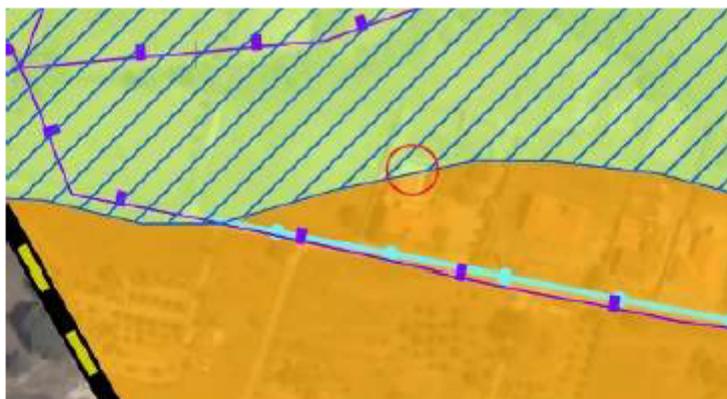
**Assunto:** Re: PDM Vendas Novas - Propostas no âmbito da Consulta Pública

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas,  
Dr. Valentino Salgado Cunha,

Cumulativamente com os comentários enviados no âmbito da Consulta Pública e nas considerações realizadas na reunião do passado dia 10/01/2025, sistematizamos questões adicionais, decorrentes de uma análise mais aprofundada dos documentos disponibilizados e do relatório da Consulta Pública.

- Continuam a existir sobreposições entre linhas de água, e definição de zonas REN em espaços construídos. É importante confirmar se as linhas de água têm a forma indicada ou se foram alteradas. Esta configuração impede a legalização de construções (caso seja necessária) e novas construções que à data de hoje poderão não ter linha de água a atravessá-los.





- O artigo 32º contraria em parte o disposto no RJUE quanto às isenções. É isenta de licença a demolição de edificações não licenciadas.

- Art. 60º -nº 2

Nos Espaços Centrais de Tipo I:

O índice de ocupação máxima é 0,7. O número máximo de pisos é quatro, mais dois abaixo da cota de soleira. Não é definido índice de utilização máxima. Devia ser, porque se é definido o índice de ocupação (implantação), também devia ser definida qual a área máxima de construção.

#### Artigo 66.º

##### Regime de edificabilidade

1 – São permitidas obras de construção reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, bem como a reconversão do uso das edificações.

2 – A ocupação dos espaços de atividades económicas existentes, não integrados no Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas deve atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Utilização (IU): 0,75;

a) A altura máxima da fachada é 6,5 m, exceto no caso de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificadas, em que pode ser superior;

b) Afastamento mínimo da construção aos limites do lote (Lm): 3m

3 – A ocupação das áreas de espaços de atividades económicas não concretizados e integrados na UOPG 1 – Frente Sul - Operação Integrada depende da concretização daquela UOPG.

4 – A concretização da área de espaços de atividades económicas de Landeira deve atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de ocupação do solo: 0,4

b) Índice de impermeabilização: 0,6

c) A altura máxima da fachada é 6,5 m, exceto no caso de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificadas, em que pode ser superior;

d) Afastamentos:

i. Afastamento mínimo lateral ao limite do lote: 3 m

ii. Afastamento mínimo tardoz ao limite do lote: 6 m

- A altura máxima definida na redação do artigo 66º é claramente insuficiente para edifícios indústrias ou de armazenagem. 9,5m ou 10m, será uma altura de fachada muito mais realista face às necessidades dos pavilhões industriais (sugerimos levantamento das alturas existentes para aferir o limite em causa).

Melhores cumprimentos,  
**Ricardo Videira**  
Coordenador Autárquico - PSD Vendas Novas  
Tel.: 969 970 584

