



Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

tr. do P.D.H.  
para a Assembleia  
Alexandra  
11.06.2012

Ex.mo Senhor  
Presidente do Município de Oliveira do Hospital  
Lrg Conselheiro Cabral Metello  
3400-062 Oliveira do Hospital

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Data

DOTCN 764/12

Proc: PDM-CO.11.00/1-02

06 JUN 2012

ASSUNTO: Revisão do PDM de Oliveira do Hospital – **apreciação do regulamento**  
REQ.: Câmara Municipal de Oliveira do Hospital  
COIMBRA/Oliveira do Hospital

Reportando-nos ao assunto em epígrafe e em complemento do nosso ofício DOTCN 270/12, transmite-se a apreciação ao regulamento efetuada pelos competentes serviços jurídicos desta CCDRC:

#### **Título I – Disposições Gerais**

##### **Artigo 1º - "Âmbito"**

- Deve ter-se em atenção que não é o Regulamento que estabelece as regras, mas sim o Plano no seu todo, de que o Regulamento (e outros) é elemento constitutivo. Propomos, por isso, a seguinte redação, juntando os números 1 e 2 do artigo num único número

*"1 - O Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital, adiante designado por PDM, de que o presente Regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação e, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na sua Planta de Ordenamento."*

##### **Artigo 2º - "Visão e Estratégias de Planeamento"**

- O nº1 limita-se a caracterizar o concelho, matéria que deverá fazer antes parte do relatório do Plano, pelo que deve ser eliminado. Sugerimos que se substitua o título para *"Objetivos estratégicos"*, e, em conformidade, se dê a seguinte redação ao artigo:

*"Os objetivos estratégicos do PDM são os seguintes:*

*a)...*

#### **Título IV – Qualificação do Solo Rural**

- Substituir título por *"Solo Rural"*, simplesmente

##### **Artigo 13º - "Categorias"**

1 – Deve ter-se particular atenção à necessidade de adoção da terminologia de empreendimentos turísticos consagrada na legislação própria, nomeadamente o DL 39/2008, de 7.3, com as posteriores alterações.





### **Capítulo III – Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos**

#### **Artigo 19º - “Ocupações e utilizações interditas, condicionadas e permitidas”**

2 – “*poderá ser excecionalmente autorizada*”, em que circunstâncias e com base em que regras? Devem definir-se regras claras que permitam decidir em processos de controlo prévio de operações urbanísticas, sob pena de decisões arbitrárias nessa matéria.

4 – Retirar – Neste capítulo apenas se regula a ocupação dos Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos, não do solo que se encontra “*fora*” destes espaços.

5 – Retirar – esta matéria está já tratada na legislação que aprova e regulamenta o regime jurídico da exploração de massas minerais (pedreiras, D.L. 270/2001, de 6.10, (com as alterações do D.L. 340/2007, de 12.10), designadamente no que respeita ao plano ambiental e de recuperação paisagística (PARP).

#### **Artigo 20º - “Regime de edificabilidade e estacionamento”**

2 – Retirar – não compete ao plano estabelecer quais os pareceres que são exigidos na matéria em causa, ou sequer transcrever o que é dito na legislação própria sobre o assunto; essa é matéria que faz parte dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas, no âmbito do RJUE.

### **Capítulo IV – Espaços Naturais**

#### **Secção I – Rede Natura 2000 – Sítio do Carregal**

**Artigos 21º e 22º** - Não se compreende claramente, devendo ser fundamentado, a aplicação a um Sítio da Rede Natura 2000, de regras do “*Solo Urbano*”, desconhecendo-se quais, bem como se desconhecem quais as regras das “*restantes categorias do Solo Rural*” que aqui se aplicam.

Recorda-se que os sítios da Rede Natura 2000 obedecem as “Orientações de gestão” previstas na RCM nº 115-A/2008, de 21.7 – que aprova o Plano Setorial da Rede Natura 2000, devendo essas orientações ser integradas nos instrumentos de gestão territorial, incluindo PDM, nos termos do artigo 8º do D.L. 140/99, de 24.4, e artigos 25º e 97º do D.L. 380/99, de 22.9, com a actual redacção (RJGT)

#### **Secção II – Áreas de Recreio e Lazer**

#### **Artigo 24º - “Ocupações e utilizações interditas, condicionadas e permitidas”**

2 – Não é claro o que se pretende com “(…) são condicionadas as construções (...)”. Não existe qualquer regra neste número 2. Se pretende referir-se à sujeição ao regime de edificabilidade do artigo 25º, deveria dizê-lo expressamente. Mais corretamente ainda, deveria – utilizando a técnica legislativa de regulamentos congéneres – prever um artigo para os usos admissíveis e um outro para as regras de edificabilidade para tais usos.

3 – É desnecessário dizer-se no plano que é permitida a “*reconstrução*”. Já decorre do artigo 60º do RJUE que a licença ou admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução (de edificações construídas ao abrigo do direito anterior, nos termos do nº1), não pode ser recusada com base em normativos supervenientes.



Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

- Deve ter-se em atenção que não existe na legislação urbanística a figura da “*manutenção*”. Se é a conservação que se pretende referir, deve ter-se em conta que essa é uma operação urbanística obrigatória, por força do artigo 89º do RJUE.

**Artigo 25º - “Regime de edificabilidade e estacionamento”**

1 – Retirar – um plano não trata de “*projetos específicos*”, apenas estabelece as regras que deverão ser cumpridas posteriormente nos processos de controlo prévio de operações urbanistas, nos termos do RJUE. Deve ter-se em atenção o conteúdo material dos PDM no artigo 85º do RJGT.

2 – Retirar menção aos “*projetos específicos*” pelas razões atrás avançadas.

- Quanto ao “*lo*”, sigla que se repete ao longo do regulamento (que se referirá a índice de ocupação), deve ter-se em atenção que não são admissíveis siglas em documentos normativos, a não ser que as mesmas venham explicitadas em norma própria de “*definições*”, o que não acontece no presente caso.

**Capítulo V – Espaços Afetos à Atividades Industriais ligadas à Pecuária**

**Artigo 27º - “Regime de edificabilidade e estacionamento”**

4 – É desnecessário este nº4, pois já é dito no nº6 deste artigo que, quanto a “*lugares de estacionamento*” deve ser cumprido o disposto no artigo 42º.

**Capítulo VI – Aglomerados Rurais**

**Artigo 29º - “Ocupações e utilizações interditas, condicionadas e permitidas”**

- Vale para este artigo a mesma anotação que fazemos ao artigo 24º.

**Capítulo VII – Áreas de Edificação Dispersa**

**Artigo 32º - “Ocupações e utilizações interditas, condicionadas e permitidas”**

- Vale para este artigo a mesma anotação que fazemos ao artigo 24º

**Capítulo VIII – Espaços de Ocupação Turística**

**Artigo 35º - “Ocupações e utilizações interditas, condicionadas e permitidas”**

- Vale para este artigo a mesma anotação que fazemos ao artigo 24º

**Título V – Qualificação do Solo Urbano**

- Substituir título por “*Solo Urbano*”, simplesmente

**Capítulo I – Disposições Gerais e Comuns**

**Artigo 39º - “Licenciamento de indústrias de tipo 3 (...)”**

- Retirar referência ao “*licenciamento*”, pois um pmot não trata da matéria do licenciamento das atividades aqui mencionadas.

**Artigo 41º - “Construções, reconstruções (...)”**

5 – Sobre “*edifícios existentes*”, deve atender-se às seguintes orientações resultantes de reunião sobre essa e outras matérias entre as várias CCDRC, a DGOTDU e o gabinete do SEOTN, no dia 9 de Julho de 2009.



Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

*Os planos municipais de ordenamento do território podem estabelecer regimes transitórios distintos das regras do plano para os compromissos existentes que **decorram de atos determinados**, ou seja, aprovações do projeto de arquitetura, informações prévias favoráveis e mesmo alienações em hasta pública, desde que especificado o seu objeto, fim e prazo.*

*Nestes casos, o plano tem que ser obrigatoriamente acompanhado de relatório e ou planta com a indicação de todos os compromissos assumidos e salvaguardados pelo plano, nos termos da alínea c) do ponto 1 da Portaria nº 138/2005, de 2 de Fevereiro, sob pena de violação do princípio da ponderação, uma vez que apenas a sua identificação permite ao planeador ponderá-los e optar (planejar) pela sua salvaguarda, bem como permite às entidades que se pronunciam sobre o plano e aos particulares conhecerem de que realidade estamos a falar.*

Em suma, só é admissível um regime excecional transitório para preexistências que decorram de atos determinados -*aprovações do projeto de arquitetura, informações prévias favoráveis e mesmo alienações em hasta pública.*

- Verifica-se ainda que ao longo do artigo é feita referência a obras de ampliação, para os “edifícios existentes” sem que se definam índices de ampliação máxima.

- É ainda feita referência a obras de “reconstrução” e “alteração” sem se atender ao facto de a essas operações urbanísticas, quando se trate de “edificações existentes”, construídas ao abrigo de direito anterior (legais), se aplicar o disposto no artigo 60º.

- Quanto a obras de “conservação”, bem como a “*limpeza, reparação e restauro*” (figuras que não existem, enquanto tal, no RJUE), deve ter-se em conta que o RJUE já impõe o “*dever de conservação*”, no seu artigo 89º, nas circunstâncias aí definidas.

7 – A que “*regulamentos*” se refere esta norma?

9 – Que “*medidas mitigadoras*”?

## **Capítulo II – Solo Urbanizado**

### **Secção IV – Espaços Verdes**

#### **Artigo 56º - “Ocupações e utilizações interditas, condicionadas e permitidas nas**

- Vale para este artigo a mesma anotação que fazemos ao artigo 24º.

4 – Quais as regras de construção e implantação para os “*pavimentos, muros, muretes, acabamentos de construção e mobiliário urbano*”? E não são os elementos das várias alíneas deste nº4, também elementos de “*mobiliário urbano*”? Não nos parece claro e deve ser esclarecido.

#### **Artigo 57º - “Regime de edificabilidade e estacionamento nas Áreas Verdes de Utilização Coletiva”**

1 – Não se entende a referência à “*reconstrução*” numa norma que se limita a impor uma regra sobre o índice de ocupação (Io), sabendo-se que a reconstrução, por definição, não implica aumento de área de ocupação do solo.



## **Secção V – Espaços de Uso Especial**

**Artigo 61º - “Ocupações e utilizações interditas, condicionadas e permitidas nas áreas de Equipamentos de utilização Coletiva”**

- Vale para este artigo a mesma anotação que fazemos ao artigo 24º.

**Artigo 64º - “Ocupações e utilizações interditas**

- Vale para este artigo a mesma anotação que fazemos ao artigo 24º.

**Artigo 65º - “Regime de edificabilidade e estacionamento nas Áreas Turísticas”**

2 – Retirar a menção ao “*projeto urbano conjunto*”, figura que não existe na legislação urbanística.

## **Solo Urbanizável**

## **Secção II – Espaços Residenciais**

**Artigo 69º - “Áreas Residenciais Propostas”**

- Retirar “*propostas*” do título e do corpo do artigo. Um plano não propõe espaços, define-os

## **Secção IV – “Espaços Verdes”**

**Artigo 75º - “Ocupações e utilizações interditas, condicionadas e permitidas”**

- Vale para este artigo a mesma anotação que fazemos artigo 24º.

## **Secção V – Espaços de Uso Especial**

**Artigo 78º - “Ocupações e utilizações interditas, condicionadas e permitidas nas Áreas para Equipamentos de utilização Coletiva”**

- Vale para este artigo a mesma anotação que fazemos ao artigo 24º.

**Artigo 79º - “Regime de edificabilidade e estacionamento nas Áreas para Equipamentos de Utilização Coletiva”**

3- Retirar menção a “*projetos*”. Um plano não trata de projetos.

**Artigo 82º - “Regime de edificabilidade e estacionamento nas Áreas Turísticas Propostas”**

- Retirar “*propostas*”

2 – O plano deve definir as regras, ou indicar os instrumentos de gestão territorial, de entre os previstos no RJGT, que as devem definir, sem recurso á figura dos “*estudos adequados*”, que se desconhece quais sejam.

## **Título VI - Património Cultural e Natural**

**Artigo 87º - “Regime de edificabilidade e estacionamento”**

- As figuras da “*beneficiação*”, “*recuperação*” e “*remodelação*” devem ser simplesmente eliminadas, ou substituídas pelas figuras de operações urbanísticas do RJUE que se entenda corresponder ao pretendido.



Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

2 – Retirar – não faz parte do conteúdo material dos pmtos dispor sobre pareceres a emitir no âmbito do controlo prévio de operações urbanísticas – v. anotação ao artigo 20º. A exigência de pareceres e autorizações nesta matéria está já regulada em legislação própria - Lei 107/2001, de 8.9 - Lei do Património Cultural Português.

3 – Não se percebe com que regras a edificabilidade nestas zonas *"deverá ser devidamente integrada"*. Devem ser definidas regras claras.

4 –

a) Não se percebe qual a diferença entre *"demolição"* e *"derrube"*, figura esta que não existe sequer na legislação urbanística.

b) – Retirar – não compete a um plano definir as qualificações necessárias para elaborar projetos – essa é matéria tratada em legislação própria.

5 e 6 – Retirar – essa é matéria regulada na legislação própria do património cultural e arquitetónica.

**Título IX – Disposições Finais e Complementares**

**Artigo 126º - "Disposições revogatórias"**

- Eliminar – o atual PDM não é objeto de *"revogação"*, mas sim de *"revisão"*, nos termos dos artigos 93º e 98º do RJIGT.

**Artigo 127º - "Entrada em vigor"**

- Alterar a redação, tendo em atenção que é o PDM (revisto) que entra em vigor e não a sua *"alteração"*.

Com os melhores cumprimentos

O Presidente

(Prof. Doutor J. Norberto Pires)

O Presidente  
J. Norberto Pires

AR