

INFORMAÇÃO RM.008/2026/08/14

De: Rui Marrafa

Para: Chefe de Div Eng Vitor Carvalheira

Referência: Abertura do período de discussão pública relativo ao procedimento para a Revisão do Plano Diretor Municipal de Alcochete

Localização: -

Assunto: Abertura do período de discussão pública relativo ao procedimento para a Revisão do Plano Diretor Municipal de Alcochete

PARECER TÉCNICO

Na sequência da orientação superior, é apresentada a seguinte informação para efeitos de proposta a submeter a reunião de Câmara:

Discussão Pública no âmbito da Revisão do PDM de Alcochete

O Plano Diretor Municipal de Alcochete irá iniciar um novo ciclo, dando cumprimento a um novo quadro legal que transformou, de forma profunda, as regras de classificação e qualificação do solo em Portugal, e adaptar o instrumento de planeamento à realidade que o território concelhio apresenta hoje.

Efetivamente, a entrada em vigor da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio -, acompanhada pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, alterou de forma estrutural o sistema de classificação do solo vigente. A principal mudança foi a eliminação da categoria de solo urbanizável: o solo passou a ser classificado exclusivamente como urbano ou rústico, exigindo que os planos diretores municipais sejam revistos e adaptados a este novo enquadramento.

O processo de Revisão do PDM iniciado formalmente em 2001, foi retomado em 2019 tendo como objetivo a conclusão dos estudos entretanto iniciados e a adequação ao quadro legal, entretanto em vigor. Neste âmbito foi ainda formalizada a Comissão Consultiva da Revisão do PDM de Alcochete através do Aviso nº9-17340/2019 de 29 de outubro, tendo como entidade coordenadora a CCDRLVT.

Em 25 de março de 2022 foi efetuada a 1ª Reunião da Comissão Consultiva com a apresentação e disponibilização da proposta de Revisão do PDM de Alcochete, do Relatório Ambiental, da delimitação da REN (reserva Ecológica Nacional) e da RAN (Reserva Agrícola Nacional). Em 28 de março de 2023 foi efetuada a 2ª Reunião da Comissão Consultiva tendo sido emitidos o parecer final e as posições das diferentes entidades representadas na Comissão Consultiva.

Ao longo de aproximadamente três anos de trabalho técnico, entre 2023 e 2026, foram analisados e ponderados os diferentes pareceres e elaborada a versão da Revisão do PDM de Alcochete que se entende dar resposta às questões emitidas e que será sujeita a discussão pública.

Esta análise permitiu ainda avaliar as dinâmicas ocorridas no concelho e sustentar tecnicamente as opções de ordenamento propostas, desenvolvidas e articuladas em sede de reuniões de acompanhamento com a CCDRLVT bem como com as entidades detentoras de atribuições e competências legalmente atribuídas em matérias de ordenamento do território, urbanismo e demais domínios com incidência territorial.

Com a presente revisão do PDM de Alcochete pretende-se dar enquadramento à estratégia e os objetivos de desenvolvimento territorial. As opções de ordenamento propostas refletem, assim, tanto o imperativo de conformidade legal como a leitura atualizada das necessidades habitacionais, económicas, ambientais e de mobilidade do concelho, inserido na Área Metropolitana de Lisboa, com uma base económica diversificada a par de uma identidade cultural e natural que o Plano se compromete preservar e valorizar.

Face ao exposto, ao abrigo dos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua redação atual, a Câmara Municipal deverá deliberar a abertura do período de discussão pública por 30 dias úteis, com início a partir do quinto dia útil seguinte à data de publicação, tendo como objetivo a apresentação de reclamações, observações ou sugestões por escrito de todos os interessados, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da presente versão da Revisão do PDM. Na sequência da discussão pública deverá resultar a versão final da Revisão do PDM que ponderará as participações entretanto efetuadas e que definirá a versão final sujeita a aprovação e consequente publicação.

Sobre a suspensão prevista no artigo 145.º do RJIGT

Em complemento, de acordo com o artigo 145.º do mesmo diploma (RJIGT), o período que medeia entre o início da discussão pública e a entrada em vigor do novo PDM (ou até 180 dias caso este não entre em vigor neste horizonte temporal) tem impacto direto no regime de licenciamento de operações urbanísticas, nomeadamente, suspensão da aplicação de normas do PDM ainda vigente. Esta suspensão, visa prevenir a aprovação de projetos que, sendo conformes com o plano o plano atual, possam tornar-se incompatíveis com o quadro estratégico definido através da nova proposta de plano.

No entanto, a aplicação desta suspensão sobre os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas tem efeitos distintos consoante a natureza do procedimento, e/ou o seu estado de desenvolvimento ou, ainda, em face da efetiva alteração na proposta do plano das normas urbanísticas aplicáveis à área a que a operação urbanística se destina.

De acordo com orientação da CCDRLVT, de um modo geral, sem prejuízo de aspetos específicos que possam incidir sobre casos concretos, propõe-se que a suspensão dos procedimentos seja enquadrado nos seguintes termos:

a) Sem suspensão dos procedimentos:

- Projetos relativos a edificações com enquadramento no artigo 60.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE);
- Projetos instruídos com informação prévia válida e adequada;
- Procedimentos de licenciamento em curso com arquitetura aprovada;
- Projetos de obras de edificação em lotes resultantes de operações de loteamento tituladas por alvará;
- Emissão de respostas à utilização de imóveis no quadro do RJUE;
- Emissão de títulos de licenciamento.

b) Com levantamento de suspensão:

- Quando a decisão seja igual no quadro do plano vigente e no quadro da proposta do plano em discussão pública, poderá ser tomada decisão definitiva de deferimento ou de indeferimento consoante a conformidade ou desconformidade em ambos as versões dos planos;

c) Sem levantamento de suspensão:

- Nos casos não enquadráveis nas alíneas anteriores, quando a decisão seja de indeferimento no quadro do plano vigente ou no quadro da proposta do plano em discussão pública, o procedimento fica suspenso até à entrada em vigor do novo plano.

Os termos descritos, de acordo com o artigo 145º do RJIGT, têm aplicação a todos procedimentos, quer tenham dado entrada nos respetivos serviços antes da abertura da fase da discussão pública do plano e se encontrem em curso, quer em momento posterior.

Assim, como se pode inferir do normativo aplicável do RJIGT, do RJUE, e dos Princípios Gerais de Direito neste domínio, a atuação municipal nesta fase de elaboração do Plano Diretor Municipal deverá garantir um equilíbrio entre os direitos adquiridos dos particulares e o interesse público consagrado no novo modelo proposto em matéria de ordenamento do território.

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara delibere:

1 – Nos termos do n.º 1 e 2 do artigo 89.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), aprovar a submissão a discussão pública, por um período de 30 (trinta) dias úteis, a Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Alcochete, com início a partir do quinto dia útil seguinte à data de publicação, tendo como objetivo a apresentação de reclamações, observações ou sugestões por escrito de todos os interessados, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de elaboração.

2 - Proceder à publicação e publicitação da presente deliberação, nos termos do RJIGT.

3- Promover através de edital, a divulgação dos termos da suspensão dos procedimentos urbanísticos (licenciamentos, comunicações prévias e informações prévias), nos termos do artigo 145º do RJIGT e conforme proposta, salvaguardando o equilíbrio entre os direitos dos particulares e o interesse público consagrado no novo modelo proposto em matéria de ordenamento do território.

Junta-se minuta do Aviso correspondente à deliberação de aprovação para a abertura do período de discussão pública relativo ao procedimento de elaboração.

O Técnico2026/08/14 - Rui Marrafa (Arq.º)

Assinado por: **RUI MIGUEL RAMOS MARRAFA**
Num. de Identificação: 07006565
Data: 2026.08.14 11:12:14+01'00'