

PARECER | INFORMAÇÃO

DE:
Ana Duarte Costa (Jurista)

N.º DE PÁGINAS: 3

PARA:
Arq.º Rui Pais de Amaral, D.DPE

DATA:
2025.06.26

C/C:

NOSSA REFERÊNCIA:

ASSUNTO:

Plano de Pormenor de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria - Adequação ao RJIGT

VOSSA REFERÊNCIA:

(EIA Ligação da EM584 e a Variante à EN249-4 - PE ponto 8.7)

DORT | DPE:

Despacho:

I. Enquadramento legal

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, estabelece, no seu artigo 199.º, sob a epígrafe “Classificação do solo”, o dever de conformidade dos instrumentos de gestão territorial de natureza municipal, nomeadamente os Planos de Pormenor (PP), com o regime jurídico nele consagrado.

Conforme resulta do n.º 3 do mencionado artigo, a não inclusão nos planos territoriais das regras de classificação e qualificação previstas no RJIGT implica a suspensão das normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada, como tal classificadas nos planos territoriais em vigor, impedindo-se, durante o período de suspensão, a prática de quaisquer atos ou operações de ocupação, uso e transformação do solo nessas áreas, sob pena de nulidade desses atos, nos termos do artigo 69.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Contudo, nos termos do n.º 7 do mesmo artigo, tal suspensão carece de ato formal da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) territorialmente competente, precedido de audição do município, não operando de forma automática.

II. Situação do Plano de Pormenor de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria

O Plano de Pormenor de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria (doravante, PP da Villa Romana de Freiria), foi aprovado em 24 de junho de 2010 pela Assembleia Municipal e publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 157, pelo Aviso n.º 16203/2010, de 13 de agosto, ou seja, em momento prévio à entrada em vigor da Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e do RJIGT.

Pese embora o PP em apreço ainda não se encontre executado, com persistência de áreas não urbanizadas nem edificadas, as categorias de uso do solo nele previstas não contemplam a existência de áreas qualificadas como “urbanizáveis” ou de “urbanização programada”. Assim, a sua adequação ao novo regime jurídico não implica alterações de conteúdo quanto à classificação do solo, limitando-se à definição do respetivo prazo de execução.

III. Adequação do PDM-Cascais e integração do PP

No âmbito da conformação do Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais) ao novo quadro legal estabelecido pelo RJIGT, o Município de Cascais levou a efeito o respetivo procedimento de Alteração para Adequação ao Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Este procedimento materializou-se na 4.ª Alteração ao PDM-Cascais, ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/2023, publicada no Diário da República, n.º 195, 1ª Série, de 9 de outubro de 2023 e subsequentemente publicada no Diário da República, n.º 204, 2ª Série, a 20 de outubro de 2023, através do Aviso n.º 20120/2023. Em momento ulterior, foi, ainda, publicada uma correção de erros materiais através do Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho de 2024.

Em virtude do exercício de adequação realizado, o PDM-Cascais em vigor não contempla quaisquer áreas classificadas como áreas urbanizáveis ou de urbanização programada.

No âmbito da 4.ª alteração do PDM-Cascais, as alterações introduzidas foram organizadas em tipologias de alteração – Séries, reportando-se as fichas da SÉRIE 600 às Alterações resultantes da Qualificação das Áreas abrangidas por Plano de Pormenor. Assim, para cada Plano de Pormenor foi elaborada uma ficha individual, por via das quais se descreveram, justificaram e representaram espacial e graficamente as alterações promovidas pelo Município – em articulação com as sugestões da CCDD-LVT - de eliminação da categoria operativa “Plano Municipal de Ordenamento do Território em vigor”. A estas áreas, foi, então, atribuída uma qualificação em conformidade com os usos preconizados no PDM-Cascais, de acordo com os critérios de classificação do solo constantes do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Os Planos que, pese embora válidos e eficazes, ainda se encontram em processo de execução, tal como sucede com o PP da Villa Romana de Freiria, estão delimitados na Planta de Qualificação do Solo sob a forma de Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (Sub-UOPGs). Relativamente a estas Sub-UOPGs, os respetivos parâmetros urbanísticos, regras aplicáveis e programação associada a cada um

desse Planos de Pormenor encontram-se incorporados no Regulamento do PDM-Cascais (RPDM-Cascais).

No que concerne ao PP de Freiria, o mesmo corresponde à Sub-UOPG 9.3., prevista na alínea iii) do artigo 126.º-I do RPDM-Cascais.

Não obstante se perfilhe o entendimento de que a adequação dos Planos de Pormenor ao RJIGT foi concretizada através dessa integração normativa, a CMC não exclui naturalmente levar a efeito o necessário procedimento de adequação do PP em questão, caso a CCDR-LVT assim o determine.

IV. Conclusão

1. O PP da Villa Romana de Freiria, aprovado anteriormente ao RJIGT, não contempla áreas classificadas como urbanizáveis ou de urbanização programada, pelo que não se encontra abrangido pela suspensão prevista no artigo 199.º, n.º 3, do RJIGT.
2. A integração normativa do referido Plano no PDM-Cascais, consubstanciada na 4.ª Alteração ao PDM e na qualificação da respetiva área como Sub-UOPG 9.3, representa, para os efeitos legais, um exercício de adequação ao RJIGT.
3. Não obstante o entendimento acima exposto, o Município de Cascais manifesta disponibilidade para promover, se necessário e mediante determinação da CCDR-LVT, o procedimento formal de adequação do PP da Villa Romana de Freiria, nos termos legalmente exigidos.
4. Na ausência de suspensão decretada pela CCDR-LVT, e não se verificando qualquer desconformidade material relevante com os requisitos do RJIGT, não existem impedimentos à prática de atos ou operações urbanísticas na área de intervenção do PP, desde que observadas as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Nestes termos, e salvo melhor opinião, entende-se que, no que concerne ao PP da Villa Romana de Freiria, não se verificam quaisquer efeitos suspensivos ao abrigo do preceituado no artigo 199.º do RJIGT.

À consideração superior.

Ana Costa