



REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

Fase 5 – Versão Final do Plano | Volume VI – Relatório de ponderação

dezembro 2024

ÍNDICE DE VOLUMES

Volume I – Regulamento, planta de condicionantes e planta de ordenamento

Volume II – Relatório

Volume III – Programa de execução, plano de financiamento e plano de monitorização

Volume IV – Relatório ambiental

Volume V – Caracterização e diagnóstico

Volume VI – Relatório de ponderação

ÍNDICE DO VOLUME VI

1.	Introdução	4
2.	Processo de discussão pública	5
3.	Análise das participações e sua ponderação	10
4.	Síntese das alterações efetuadas	13
	Anexo – Participações recebidas em sede de discussão pública	19

[Página propositadamente deixada em branco]

1. INTRODUÇÃO

A revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo (adiante designado como rPDM_VFC), é desenvolvida em 5 fases, correspondendo o presente documento ao relatório de ponderação da discussão pública da Fase 5 – Versão final do plano, dando resposta ao exigido pela alínea j) do número 2 do artigo 99º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial da Região Autónoma dos Açores.

O seu conteúdo é estruturado do seguinte modo:

- No segundo capítulo apresenta-se uma descrição do processo de discussão pública;
- No terceiro capítulo descreve-se o âmbito das participações recebidas e fundamenta-se a sua ponderação;
- No quarto e último capítulo são descritas as alterações que resultaram da ponderação das participações, nas diversas peças do plano;
- Do anexo constam as participações propriamente ditas.

2. PROCESSO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

A Câmara Municipal de Vila Franca do Campo (CMVFC) deliberou em Reunião de Câmara de 3 de julho de 2024 determinar a abertura do período de Discussão Pública da proposta de rPDM_VFC. O período de Discussão Pública decorreu entre 20 de julho e 15 de setembro de 2024, tendo sido publicitado no Aviso n.º 32/2024, publicado no Jornal Oficial - II Série - n.º 130, de 9 de julho.

Figura 1_ Aviso de abertura do período de discussão pública



II SÉRIE

N.º 130

TERÇA-FEIRA, 9 DE JULHO DE 2024

Município de Vila Franca do Campo

Aviso n.º 32/2024 de 9 de julho de 2024

Ricardo Manuel de Amaral Rodrigues, Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, torna público que, a Câmara Municipal deliberou na sua reunião ordinária de 03 de julho de 2024, proceder à abertura do período de discussão pública da Revisão do Plano Diretor Municipal, de acordo com o disposto nos números 3 e 4 do artigo 92.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto. Mais se informa que o período de discussão pública decorre entre 20 de julho e 15 de setembro, a contar do quinto dia útil da publicação do presente aviso no Jornal Oficial, podendo todas as entidades e cidadãos interessados consultar a proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo, o respetivo Relatório Ambiental, o parecer da Comissão de Acompanhamento, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação no sítio desta autarquia (separador PDM) ou no seu Gabinete Técnico desta autarquia, sito ao Largo do Município, nos seguintes horários 08:30h às 12:00h e das 13:00h às 16:30h de todos os dias úteis. Os interessados poderão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões sobre o conteúdo da proposta e documentos anexos mediante o preenchimento de formulário próprio (ficha de participação), disponibilizado no sítio da autarquia ou em suporte de papel fornecido pelos serviços da Câmara Municipal, e nas respetivas Juntas de Freguesia, devendo ser remetidos, após devido preenchimento, ao Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, por correio eletrónico, (geral@cmvfc.pt), por carta para o endereço ou entregues nos serviços do Gabinete Técnico da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo. Durante o período de discussão pública será promovida uma sessão de esclarecimento e divulgação, a realizar no dia 12 de setembro do corrente ano, às 10:00h, no Salão Nobre dos Paços do Concelho.

11 de julho de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal, *Ricardo Manuel de Amaral Rodrigues*.

Durante todo o período de Discussão Pública, as peças da proposta de rPDM_VFC estiveram disponíveis para serem consultadas pelos interessados, quer no website municipal quer no edifício da CMVFC. Os interessados foram, assim, convidados, a consultar a proposta e apresentar sugestões, bem como reclamações ou outras observações, através do preenchimento de um formulário específico.

A Discussão Pública do rPDM_VFC foi divulgada pelos canais de comunicação do Município, website e redes sociais, bem como em canais de comunicação de âmbito regional e local.

Figura 2 – Notícia publicada no website municipal sobre a Discussão pública da rPDM_VFC



The screenshot shows the official website of the Vila Franca do Campo Municipality. At the top, there is a navigation bar with links for 'Município', 'Serviços', 'Publicações', 'Serviços OnLine', 'GeoPortal', 'Biblioteca OnLine', 'Balcão Virtual', and 'Contactos'. Below this, a large banner features the municipal coat of arms and the text: 'MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DO CAMPO', '2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo', and 'PERÍODO DE CONSULTA PÚBLICA'. The main content area contains a detailed notice in Portuguese regarding the public consultation process for the 2nd revision of the PDM, starting on July 20th. The notice mentions that the process began in November 2019 and is scheduled to conclude in September 2021. It also provides information on how citizens can participate, including online consultations and public meetings. The notice is dated July 03, 2024, and is signed by the GCMVFC.

Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo em discussão pública a partir de 20 de julho

A Câmara Municipal de Vila Franca do Campo informa que a segunda revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) estará em discussão pública entre 20 de julho e 15 de setembro, após metuculosos trabalhos técnicos.

Recorda-se que este processo teve início em novembro de 2019, sendo o regulamento e a constituição da comissão de acompanhamento definidos, normalmente no final de março de 2021.

Esta revisão do PDM adapta-o às exigências da nova Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, complementado pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2022/A, de 6 de abril. O novo quadro jurídico visa mitigar os efeitos da dispersão, promover a reabilitação urbana e rentabilizar investimentos em infraestruturas públicas. No essencial, pretende-se criar territórios mais resilientes e sustentáveis, tanto económica como socialmente.

O Presidente do Município, Ricardo Rodrigues, convida todos os cidadãos e entidades interessadas a participar neste processo democrático de Discussão Pública, encontrando-se, para tal, disponível um formulário online na sua página oficial e prevendo-se, para o início de setembro, uma sessão pública no Salão Nobre dos Paços do Concelho.

Os interessados poderão consultar todo o processo, incluindo os relatórios, peças cartográficas, pareceres e resultados da concertação com diversas entidades, documentação que está disponível no site da autarquia, através da ligação <https://www.cmvc.pt/servicos/urbanismo/plano-diretor-municipal-pdm> e no Gabinete Técnico, localizado no Largo do Município. O horário de atendimento é das 08:30H às 12:00H e das 13:30H às 16:30H, em todos os dias úteis.

Em conformidade com o n.º 3 do artigo 92.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, todos os elementos da tramitação procedimental estarão igualmente disponíveis. Os serviços do município comprometem-se a ponderar todas as observações, sugestões e reclamações apresentadas dentro do prazo estipulado, às quais fornecerão resposta fundamentada.

Recorda-se que os PDM's são instrumentos de planeamento territorial que definem a estratégia para o desenvolvimento municipal, a política dos solos e urbanismo, e o ordenamento do território. Como regulamento administrativo, serve de referência para a elaboração de outros planos articulando-se com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, integrando os valores naturais e culturais, as múltiplas servições legais e condicionantes, como a reserva ecológica, agrícola, áreas protegidas e zonas de risco.

Quando publicado, Vila Franca do Campo será o quarto concelho nos Açores a possuir um PDM de última geração, refletindo o compromisso da gestão camarária, liderada por Ricardo Rodrigues, com o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida da população do concelho.

Para mais informações, por favor, contacte: Gabinete Técnico da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo (mc@cmvc.pt).

Vila Franca do Campo, 03 de julho de 2024

GCMVFC

Figura 3 – Página do website municipal dedicada à rPDM_VFC

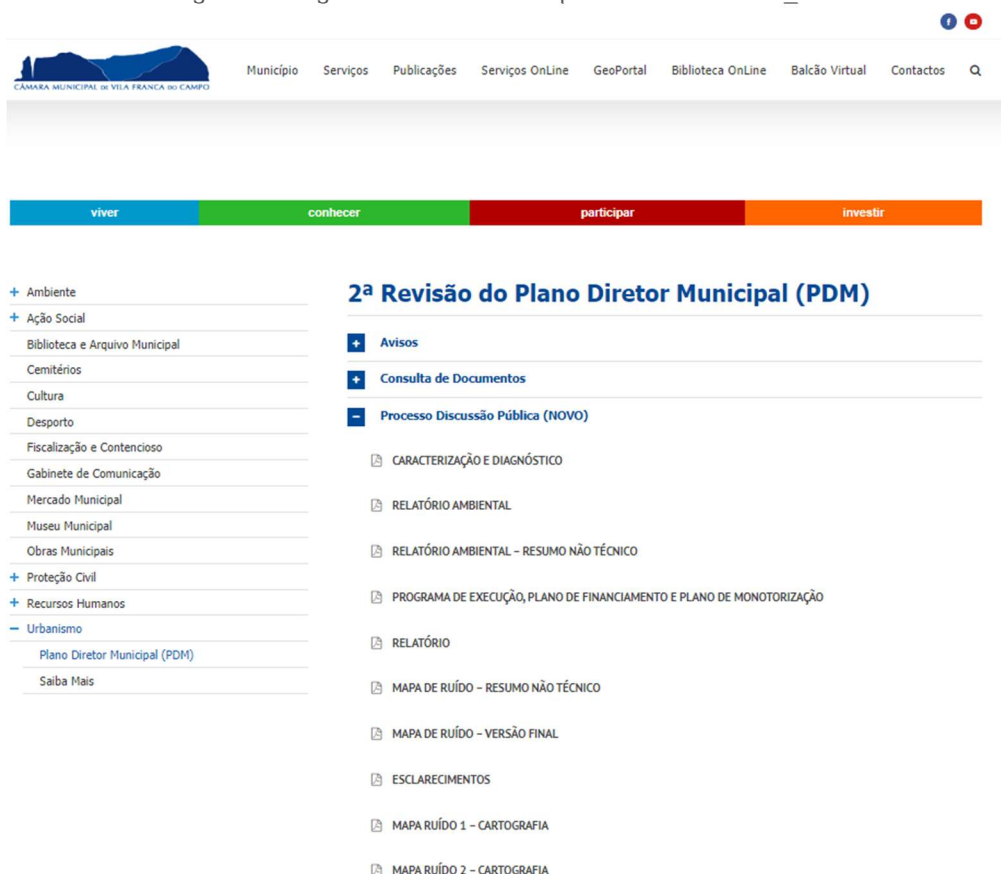


Figura 4 – Formulário de participação pública



FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,
Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: * C.C.:

* Morada:

* Código Postal: -

Telefone: Email:

Contacto alternativo:

☐ Dou o meu consentimento expresso (ctr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados - RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível [aqui](#)).

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.
Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.
Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

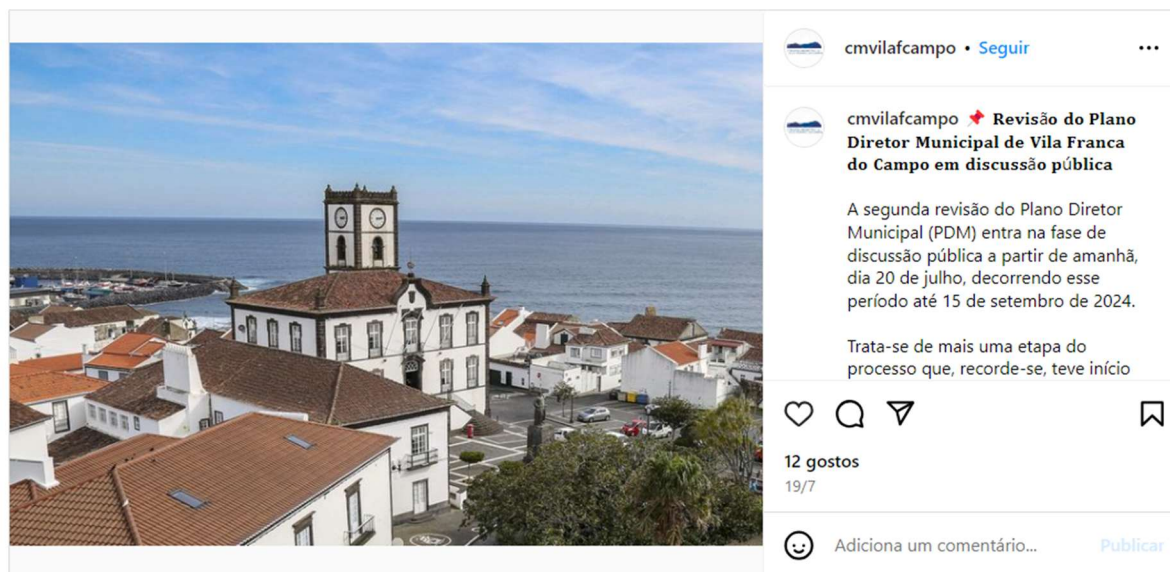
_____/_____/2024

Assinatura: _____

Figura 5 – Notícias publicadas nas redes sociais do Município



<https://www.facebook.com/CamaraMunicipalDeVilaFrancaDoCampo>



<https://www.instagram.com/cmvilafcampo/>

Figura 6 – Exemplos de notícias publicadas nas páginas de jornais regionais e locais

PDM de Vila Franca em discussão pública a partir de 20 de julho

A segunda revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Franca do Campo estará em discussão pública entre os dias 20 de julho e 15 de setembro, adianta a autarquia em nota de imprensa.

4 de Jul de 2024, 16:06



Autor: Susete Rodrigues/AO Online

De acordo com a mesma nota esta revisão do PDM "adapta-o às exigências da nova Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, complementado pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) e pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2022/A, de 6 de abril".

Os cidadãos e entidades interessadas a participar neste processo poderão fazê-lo através de um formulário online na página oficial da autarquia e para o início de setembro, está

<https://www.acorianooriental.pt/>

Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo em discussão pública

8 de Julho, 2024

Tags Categoria



A segunda revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Franca do Campo vai estar em discussão pública entre 20 de julho e 15 de setembro, após "meticulosos trabalhos técnicos", informou hoje a Câmara Municipal.

Os interessados poderão consultar todo o processo, incluindo os relatórios, peças cartográficas, pareceres e resultados da concertação com diversas entidades no "site" da autarquia (em <https://www.cmvfc.pt/servicos/urbanismo/plano-diretor-municipal-pdm>) e no Gabinete Técnico, localizado no Largo do Município.

<https://www.radioatlantida.net/>

De modo a contribuir para uma melhor análise e interpretação das peças do plano e para prestar eventuais esclarecimentos aos interessados, a CMVFC promoveu uma sessão pública de apresentação da proposta de rPDM_VFC, que decorreu se realizou no Salão Nobre do Município a 12 de setembro.

3. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES E SUA PONDERAÇÃO

No decurso do período de Discussão Pública da proposta de rPDM_VFC, a CMVFC recebeu 18 participações escritas que foram analisadas e ponderadas individualmente. Do total de participações, apenas duas são coletivas: uma Junta de Freguesia e uma empresa, sendo as restantes participações em nome individual.

Por motivos de proteção dos dados pessoais, não são identificados os participantes pelo respetivo nome, mas por um número, exceto no caso das participações coletivas; a numeração das participações segue a ordem de notificação enviada aos participantes. A tabela seguinte caracteriza as participações recebidas durante do período formal de Discussão Pública.

Tabela 1 - Quadro resumo das participações recebidas

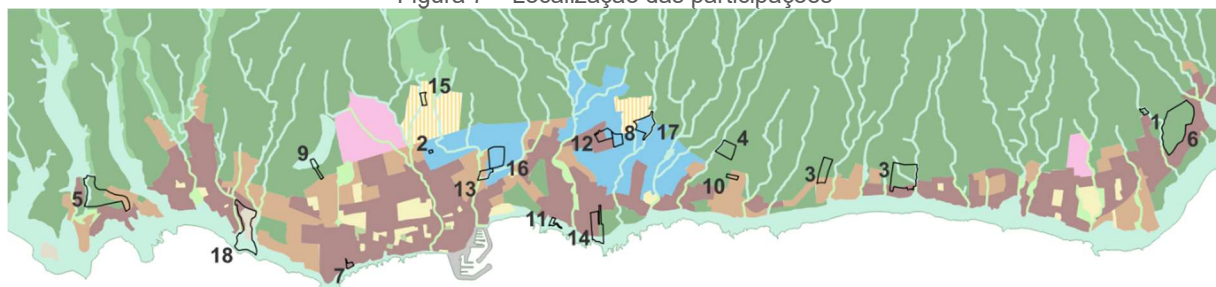
N.º	Natureza	Síntese	Tema
1	Individual	Solicita a ampliação do solo urbano de modo a integrar a totalidade da sua parcela, confinante com uma linha de água.	Ampliação do perímetro urbano
2	Individual	Solicita a alteração da qualificação do solo de espaços culturais para aglomerado rural	Qualificação do solo rústico
3	Individual	Solicita capacidade construtiva adequada a concretização de projeto de habitação a custos controlados.	Ampliação do perímetro urbano
4	Coletiva	Solicita capacidade construtiva adequada à construção de moradias.	Regime de edificabilidade
5	Individual	Solicita a manutenção do seu terreno como solo urbano e questiona de delimitação da reserva ecológica.	Ampliação do perímetro urbano
6	Individual	Solicita que parte do seu terreno seja inserida em solo urbano e não seja integrada na RAM, por se tratar de área urbanizável do PDM em vigor e envolvente de uma via proposta.	Ampliação do perímetro urbano
7	Individual	Solicita correção da área de intervenção do POOC	Fora do âmbito do PDM
8	Individual	Solicita que o seu terreno tenha capacidade edificatória (urbanizável)	Ampliação do perímetro urbano
9	Individual	Solicita a correção da delimitação dos espaços naturais e da reserva ecológica no seu terreno.	Qualificação do solo rústico / Condicionantes legais
10	Individual	Solicita a desafetação da restante parcela da RAR.	Condicionantes legais
11	Individual	Solicita que seja considerada o projeto licenciado em seu nome, de reconstrução de uma antiga adega, a ser inserido na planta de compromissos urbanísticos, inclusão em solo urbano e consequente proposta de desafetação da reserva ecológica.	Ampliação do perímetro urbano / Condicionantes legais
12	Individual	Solicita a alteração da qualificação do solo no seu terreno a integrar em solo urbano, alegando não preencher os critérios que conduziram à delimitação dos espaços culturais.	Ampliação do perímetro urbano
13	Individual	Solicita que a totalidade do prédio seja inserido em solo urbano e não apenas a frente confinante com a via.	Ampliação do perímetro urbano
14	Individual	Solicita que a proposta de revisão do PDM viabilize a construção da moradia isolada com estábulos que pretende construir, fazendo traduzir no modelo de ordenamento o compromisso urbanístico existente.	Ampliação do perímetro urbano
15	Individual	Solicita que a revisão do PDM permita a legalização da edificação.	Legalização de preexistências
16	Individual	Solicita o aumento da capacidade de edificação na sua parcela, através da redução da área mínima para edificação, atendendo à dificuldade de acesso a mão de obra que permita manter a atividade existente (estufas de ananás)	Qualificação do solo rústico
17	Individual	Solicita que seja incluído em aglomerados rurais a faixa de 50m confinante com a via correspondente ao seu terreno.	Qualificação do solo rústico
18	Coletiva	Solicita o aumento da altura máxima da fachada para 15,5m, em vez de 8m, ou seja, de 2 para 4 pisos, em conformidade com o PIP aprovado.	Regime de edificabilidade

Como se verifica na tabela anterior, o teor das 18 participações centra-se exclusivamente em questões de edificabilidade, variando consoante a sua localização entre tratar-se de ampliação do solo urbano, uma alteração da qualificação do solo rústico ou a alteração do regime de edificabilidade da categoria em causa. Pontualmente, são solicitadas alterações à proposta de delimitação das Reservas Ecológica e Agrícola. Uma participação solicita a legalização de uma edificação e outra apresenta uma solicitação que não se enquadra no âmbito do PDM.

Apesar de todas as participações se relacionarem com questões de edificabilidade, foi possível tipificá-las por tema, tendo em conta o modo como a solicitação poderia implicar a proposta de plano. Assim, conclui-se que cerca de metade das participações (8) solicitam a ampliação do perímetro urbano, 5 solicitam alterações na qualificação do solo rústico, 3 solicitam alterações nas condicionantes legais e 2 solicitam alterações no regime de edificabilidade da categoria respetiva.

As participações localizam-se integralmente no litoral do concelho, dentro ou na periferia das áreas edificadas. Existem participações em todas as freguesias, com maior predominância em Ribeira Seca (6) e S. Miguel (4). As freguesias de Ponta Garça e Ribeira das Tainhas concentram, cada uma, 3 participações. A freguesia de Água d'Alto é a que tem menos participações (2).

Figura 7 – Localização das participações



A ponderação das participações envolveu a sua análise individual à luz dos objetivos da revisão e tendo por base os critérios legais aplicáveis e definidos no processo de planeamento propriamente dito. Neste contexto, sistematiza-se na tabela seguinte a ponderação das 17 participações (uma vez que uma delas não se insere no âmbito do PDM).

Tabela 2 - Quadro resumo da ponderação das participações

N.º	Ponderação	Justificação	Alteração
1	Aceite	Considerando a diminuta área de espaço agrícola existente entre o solo urbano e a linha de água e dado tratar-se de uma frente urbana e uma área já transformada, optou-se por realizar um pequeno ajuste ao estender o perímetro até à mesma, passando o conjunto a integrar os espaços urbanos a consolidar por referência à baixa ocupação das respetivas parcelas.	Planta de ordenamento I
2	Aceite	A análise desta participação conduziu à revisão do modelo de ordenamento neste setor dos espaços culturais, tendo-se reconhecido tratar-se de um arruamento com edificação na envolvente, ocupação que melhor se enquadra no conceito de aglomerado rural, tendo-se optado por estender o aglomerado rural que estava definido a norte. Ainda que a continuidade não existe, existiu em tempos, sendo o padrão de ocupação a norte a sul da via regional idênticos.	Planta de ordenamento I
3	Não aceite	A edificação nas parcelas em causa exigiria a ampliação do solo urbano, situação que não cumpre os critérios que orientam a sua delimitação. A resposta à pretensão envolverá, de futuro, a elaboração de um plano de pormenor para alterar a classificação do solo ou outro mecanismo previsto na lei para esse efeito.	-
4	Não aceite	A edificação na parcela em causa exigiria a ampliação do solo urbano, situação que não cumpre os critérios que orientam a sua delimitação. A construção de habitação em espaços agrícolas é possível em parcelas com área mínima de 5000m ² , sem prejuízo do regime da RAR.	-
5	Não aceite	O terreno em causa já tem uma parte significativa de área inserida em solo urbano que não se encontra edificado, confinante com a via, pelo que não se justifica a sua ampliação, de acordo com os critérios que	-

N.º	Ponderação	Justificação	Alteração
		orientam a delimitação do solo urbano. A delimitação da reserva ecológica seguiu as orientações técnica estabelecidas a nível regional.	
6	Não aceite	Não havendo previsão para concretização da via estruturante, a pretensão dependerá de processo de reclassificação do solo, ao abrigo Plano de Pormenor ou através de outro mecanismo previsto na lei para esse efeito.	-
8	Aceite parcialmente	A análise desta participação conduziu à revisão do modelo de ordenamento neste setor dos espaços culturais, tendo-se reconhecido tratar-se da envolvente de um arruamento com edificação na envolvente, ocupação que melhor se enquadra no conceito de aglomerado rural, tendo-se optado por estender o aglomerado rural que estava definido a nordeste. Neste contexto, foi integrado em aglomerado rural apenas parte da parcela na envolvente da via.	Planta de ordenamento I
9	Não aceite	Não se encontra justificação para a alteração proposta, sendo que não está delimitada reserva ecológica na parcela em causa.	-
10	Não aceite	A desafetação da RAN só é proposta para a área inserida em solo urbano. O processo de legalização deve respeitar os mecanismos previstos na lei. Opta-se por inserir um novo artigo dedicado a clarificar as situações que requerem legalização, sem prejuízo do regime da RAR.	-
11	Não aceite	Não se trata de compromisso, porque o processo caducou. A reconstrução da adega deverá seguir o regime de transformação das preexistências previsto para os espaços naturais, sem prejuízo do disposto no POOC.	-
12	Aceite parcialmente	Considerando a alteração no modelo referida em relação a outras participações na mesma zona (8), optou-se por inserir a parcela em aglomerado rural atendendo à natureza construída da sua envolvente e existência de via.	Planta de ordenamento I
13	Não aceite	A delimitação do solo urbano, no caso, segue os mesmos critérios aplicados ao território envolvente, sendo que garante edificabilidade.	-
14	Não aceite	Dado que a área em questão apenas havia sido considerada solo urbano pelo facto de dispor de uma unidade de execução aprovada, e perante uma análise mais detalhada do conteúdo do compromisso em causa – que prevê a construção de uma habitação unifamiliar isolada acompanhada de abrigos para cavalos, optou-se por recuar na opção de classificar a área como solo urbano. Com efeito, pelo facto de a natureza da ocupação do solo prevista não ser consentânea com o solo urbano (ou seja, não inclui a construção de infraestruturas coletivas nem a densificação urbana), não se existe justificação para tal classificação à luz dos critérios descritos no relatório do plano. Em todo o caso, a integração em solo rústico desta área não coloca em causa os eventuais direitos juridicamente consolidados do requerente.	-
15	Aceite	Considerando a relevância da atividade económica existente, optou-se por ajustar o regime dos aglomerados rurais, associando os equipamentos e serviços à exceção já definida para empreendimentos turísticos no que se refere à área de implantação definida.	Regulamento - Artigo 40º/3
16	Não aceite	A alteração da qualificação do solo da área em causa implicaria desvirtuar os objetivos que subjazem à definição dos espaços culturais. Contudo, o regime proposto admite edificação de habitação em parcelas superiores a 2500m2, condição que a parcela em causa preenche.	-
17	Aceite parcialmente	À semelhança do referido para as participações 8 e 12, considerou-se desejável incorporar a frente da parcela em causa na extensão do aglomerado rural para sul.	Planta de ordenamento I
18	Aceite parcialmente	Tendo em consideração o regime que se encontra já previsto para os restantes espaços turísticos, e a importância de viabilizar os investimentos turísticos no concelho, considerou-se ser de aumentar o equivalente a um piso a altura máxima de fachada definida.	Regulamento - Artigos 57º/3 e 67º/4

Em suma, das 17 participações em análise, 10 não foram aceites, e das restantes, parte foram totalmente aceites (3) e outra parte aceites parcialmente (4), ainda que nestes casos a pretensão se possa considerar viabilizada.

4. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES EFETUADAS

As alterações introduzidas na proposta de rPDM_VFC, na sequência da ponderação da discussão pública, têm repercussões no regulamento e na planta de ordenamento, sendo necessariamente refletidas em ajustamentos no relatório de fundamentação. Devido às alterações na planta de ordenamento, a planta de condicionantes também sofreu ligeiras alterações a nível da RE e RAN (neste caso, foi considerado o parecer do IROA emitido já após ter sido deliberada a abertura do período de discussão pública). A planta dos compromissos foi também objeto de atualização, tendo sido acrescentados 5 novos compromissos. Outros desenhos foram alterados em conformidade.

Para além das alterações decorrentes da ponderação das participações, procedeu-se a algumas correções de pormenor, a nível do regulamento, bem como a ajustamentos da planta de ordenamento de acordo com a versão final da alteração do POOC S. Miguel, após ponderada a respetiva Discussão Pública. Trata-se de ajustes à classificação ou qualificação do solo em 7 locais onde se verificou uma alteração no traçado das áreas naturais e culturais da proposta de POOC.

As correções referidas a nível de regulamento que não resultam da ponderação correspondem essencialmente a lapsos, designadamente:

- Todo o regulamento - Correção de referências à Câmara Municipal, por extenso;
- Artigo 3º - Composição do plano: corrigida a ausência de referência ao desdobramento das plantas de ordenamento e de condicionantes e eliminação da planta de sensibilidade ao ruído que integra a planta de ordenamento;
- Artigo 37º - Ocupação e utilização dos espaços culturais - Correção de lapso com a inclusão de um novo número (10) de modo a permitir a ampliação de empreendimentos de turismo no espaço rural sem que se lhes aplique a área mínima da parcela, respeitando uma prática já existente;
- Artigo 37º - Ocupação e utilização dos espaços culturais – Clarificar de que constituem usos compatíveis o comércio e os serviços, aplicandolhes os parâmetros do uso habitacional;
- Artigo 38º – Correção da definição de aglomerados rurais, que se encontrava pouco clara.

As alterações introduzidas no regulamento no decurso da ponderação da Discussão Pública estão identificadas na tabela seguinte:

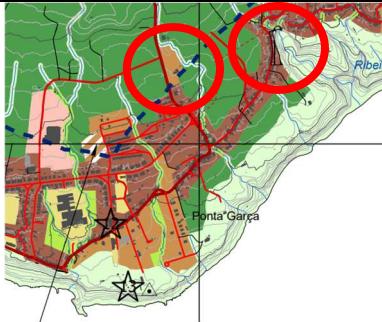
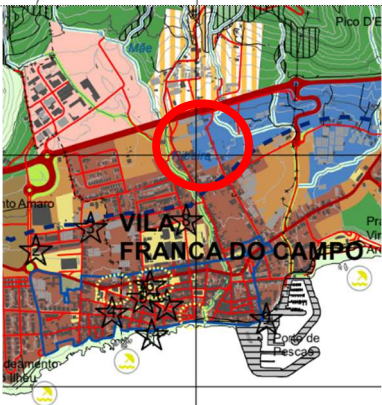
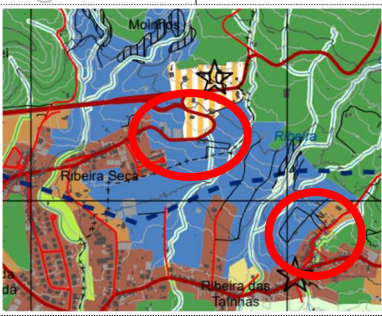
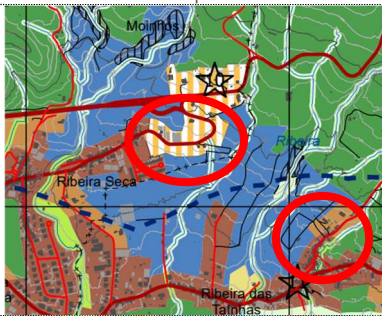
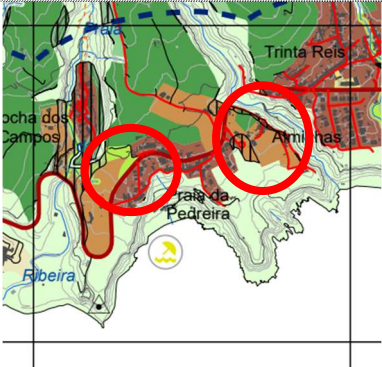
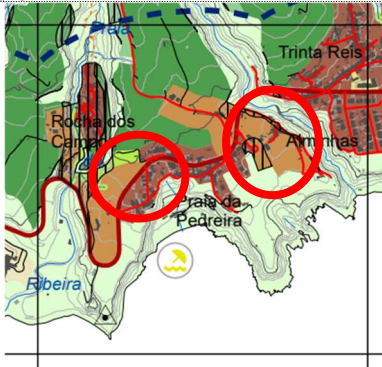
Tabela 1 - Quadro resumo das alterações ao regulamento do rPDM_VFC resultantes da ponderação

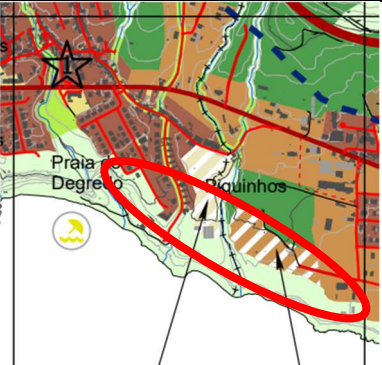
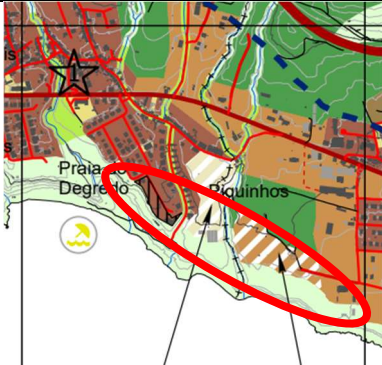
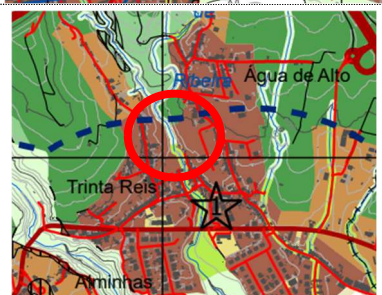
Versão Discussão Pública	Versão Final
Artigo 40º / 3 “No caso dos empreendimentos turísticos, não se aplica a alínea a) do número anterior, sendo a área de construção a admitir calculada com base num índice de utilização do solo de 0,2.”	Artigo 40º / 3 “ <u>Excetuam-se da aplicação da alínea a) do número anterior, as seguintes situações, sendo a área de construção a admitir calculada com base num índice de utilização do solo de 0,2:</u> a) Os empreendimentos turísticos. b) <u>Os edifícios destinados a equipamentos coletivos e a serviços em parcelas com área superior a 2500m².</u> ”
Artigo 57º / 3 “Os parâmetros urbanísticos a cumprir na ocupação dos espaços turísticos correspondentes à UOPG 1 são os definidos para as UOPG.”	Artigo 57º / 3 “Nos espaços turísticos correspondentes à UOPG 1 <u>aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:</u> a) <u>Índice de ocupação do solo: 0,4;</u> b) <u>Altura da fachada máxima: 12,5m.</u> ”
Artigo 67º / 4 “As operações urbanísticas a realizar no interior das UOPG e os instrumentos de execução mencionados no número 4 do artigo 65º cumprem as seguintes disposições: (...)”	Artigo 67º / 4 “As operações urbanísticas a realizar no interior das <u>UOPG 2 e 3</u> e os instrumentos de execução mencionados no número 4 do artigo 65º cumprem as seguintes disposições: (...)”

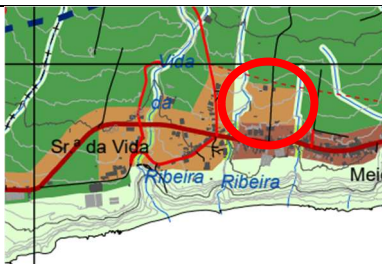
Versão Discussão Pública	Versão Final
	Novo artigo 75º - Legalizações “A situação de edificações ou utilizações do solo fisicamente existentes, mas não licenciadas, comunicadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da revisão do PDM, pode ser legalizada pela Câmara Municipal, sem que se verifique a sua plena conformidade com a respetiva disciplina e/ou com outra regulamentação municipal relativa à edificação, desde que se cumpram cumulativamente os seguintes requisitos: a) Seja comprovado que a sua existência é anterior a 1998 por constar de cartografia da época ou de outras formas de registo idóneas, designadamente descrição predial ou inscrição na matriz; b) A ocupação e utilização do solo não violem servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes para o local e obtenham o respetivo parecer favorável da entidade da tutela; c) Se trate de uso habitacional ou, no caso de outros usos e atividades, se integrem na matriz de usos admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, de acordo com o PDM; d) Quando se trate de usos não habitacionais, seja reconhecido pela Câmara Municipal, através de deliberação expressa, que as atividades em causa são de interesse municipal; e) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre os requisitos mínimos exigidos para situações de legalização em normas legais e normas regulamentares não municipais; f) Se verifique a adequada inserção urbana e paisagística da edificação ou utilização do solo e que o cumprimento das normas infringidas implica um sacrifício desproporcionado face à gravidade da desconformidade existente; g) A ocupação e utilização do solo a legalizar não se localize em áreas de risco natural, conforme estabelecidas no artigo 19º; h) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre todas as disposições do presente regulamento relativas à categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam. i) O cumprimento das necessárias condições de estabilidade e segurança das construções seja assumido por técnico legalmente habilitado, por meio de termo de responsabilidade.”

A tabela seguinte descreve as alterações efetuadas nas principais peças desenhadas do plano, quer sejam resultantes da ponderação da discussão pública, quer resultem de ajustes associados à atualização da planta de compromissos urbanísticos, quer ainda da adequação à versão final do POOC conforme acima descrito.

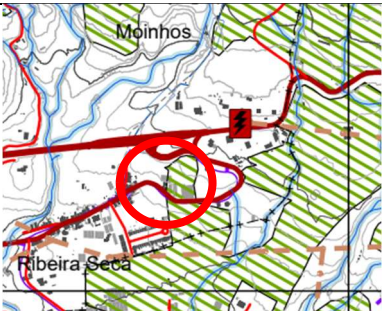
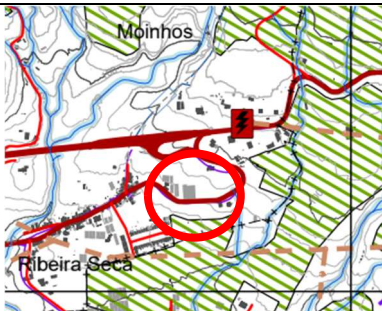
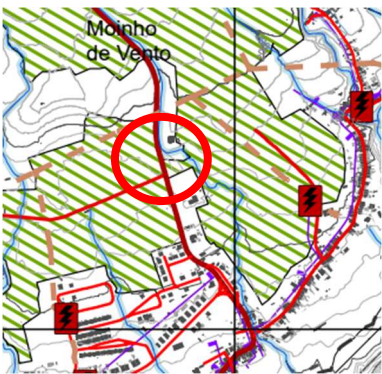
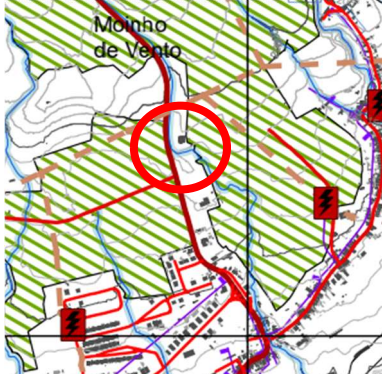
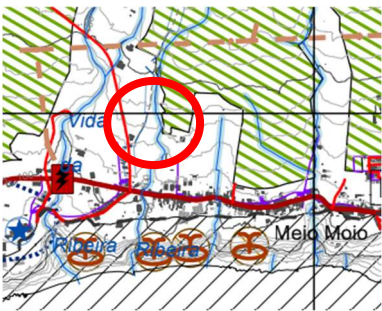
Tabela 2 - Quadro resumo das alterações à planta de ordenamento e de condicionantes do rPDM_VFC

Versão Discussão Pública	Versão Final
Planta de ordenamento I	
	
	
	
	
	

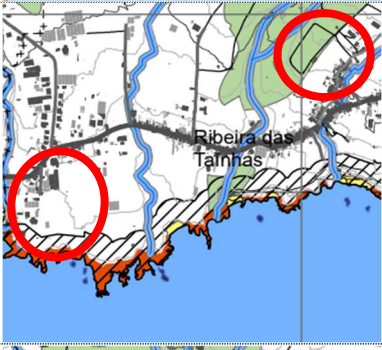
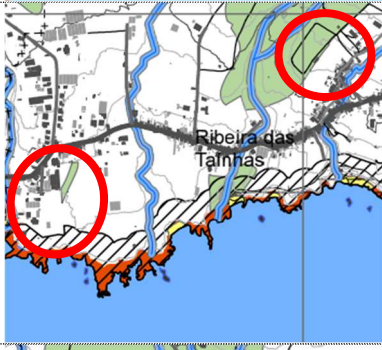
Versão Discussão Pública	Versão Final
 UOPG 1	 UOPG 1
 VILA FRANCA DO CAMPO	 VILA FRANCA DO CAMPO
 VILA FRANCA DO CAMPO	 VILA FRANCA DO CAMPO
 VILA FRANCA DO CAMPO	 VILA FRANCA DO CAMPO
 VILA FRANCA DO CAMPO	 VILA FRANCA DO CAMPO

Versão Discussão Pública	Versão Final
	

Planta de condicionantes I

Planta de condicionantes II

Versão Discussão Pública	Versão Final
	
	
	
	
	

ANEXO – PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA

P_01

PEDIDO

Eu, Arnaldo Manuel Guerreiro Sousa, [REDACTED]

[REDACTED] venho por este meio pedir a alteração do Plano Diretor Municipal – PDM - para os terrenos que possuo, por forma a poder construir imóveis e, por conseguinte, passá-los a prédios mistos (Rústicos/Urbanos).

Os Terrenos em questão, sita ao Caminho Novo, da freguesia de Ponta Garça, concelho de Vila Franca do Campo, e estão inscritos no Registo Predial com os artigos matriciais nº 94 e nº 96, secção AO.

Nos terrenos adjacentes já existem construções de moradias unifamiliares, assim como uma rede viária boa e acessível.

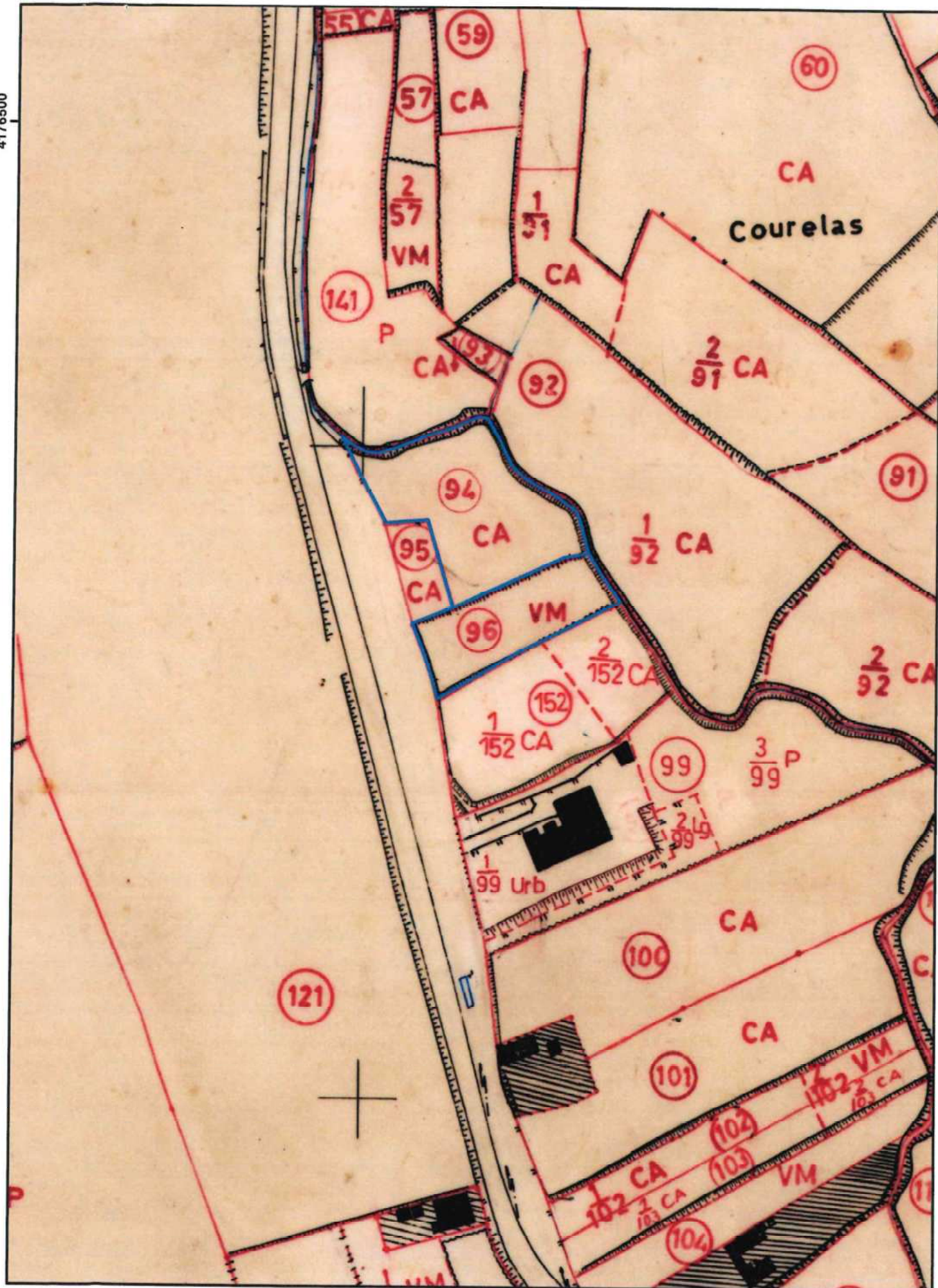
Sem outro assunto, espero que este pedido tenha a vossa melhor atenção.

Com os meus melhores cumprimentos, despeço-me com a mais elevada consideração.

Ponta Garça, 6 de Novembro de 2023

Arnaldo Sousa

Arnaldo Manuel Guerreiro Sousa











P_02

E-229/24 (2)
23/07/24
Punelo

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: **VALTER MANUEL DA PONTE INÁCIO**

Contacto alternativo: _____

☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (**Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível [aqui](#).**

Considerar O Prédio De Espaço Cultural Para Urbano (De Baixa Densidade, À Semelhança Da Classe De Espaços A Montante - Aglomerados Rurais), Na Medida Em Que Na Canada De Santana, Onde Se Insere O Prédio, Já Se Encontram Edificadas E Licenciadas Moradias, Não Tendo, Na Maioria Dos Prédios (Apenas 2 Ou 3) A Área

Mínima De Parcela Exigida De 2.500 M2, Congelando, Assim, Toda Uma Área Apelativa Para A Construção.

Face Ao Exposto, Venho Expor A Reformulação Da Classificação Da Área Em Questão.

NOTAS:

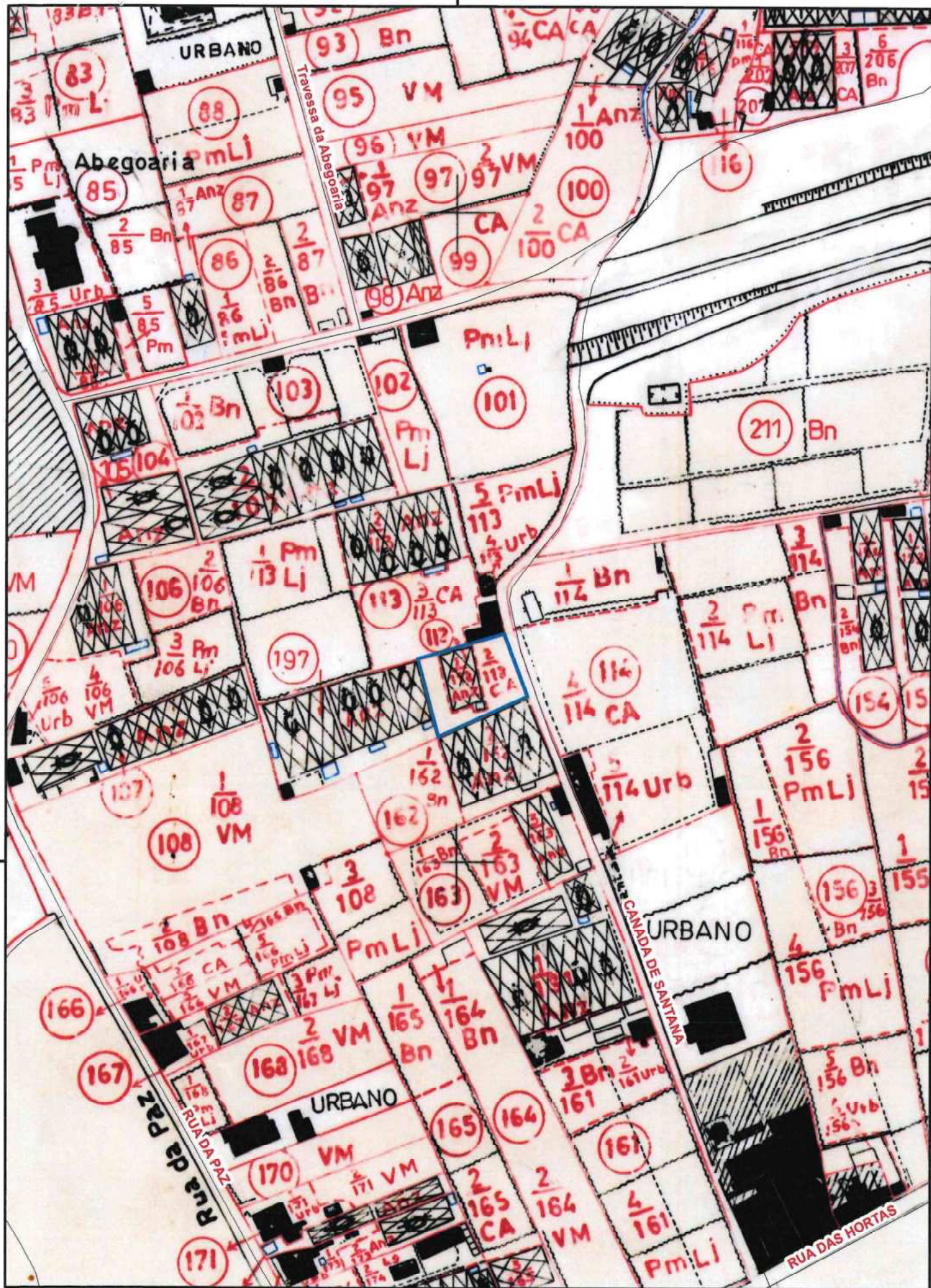
Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

23/julho/2024

Assinatura: *Válter Manuel da Silva Reis*



4176000

4176000

638000









P_04

4

JUNTA DE FREGUESIA DE RIBEIRA DAS TAINHAS
VILA FRANCA DO CAMPO

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do
Campo
Largo do Município
9680 – 115 Vila Franca do Campo

Sua Referência

Sua Comunicação

Nossa Referência

Data

G.P.13/2024

11-03-2024

ASSUNTO: Alteração PDM (Canada Da Galega)

Em referência ao assunto mencionado em epígrafe e após solicitação da Sr.^a Maria Natália Pacheco Andrade, vimos pelo presente requerer se possível a alteração do PDM para zona urbana mais propriamente no terreno sito à Canada da Galega desta freguesia da Sr.^a acima mencionada, visto a mesma querer doar aos seus filhos para construção de moradias e o mesmo estar como zona agrícola.

Esperamos que analisem esta possibilidade, pelo menos no limite necessário da intenção da implantação de construção dos proprietários.

Caso necessitam dirigir-se ao local estaremos disponíveis para o efeito.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente

Arménio Jardim

Prédios 156 e 157 - x - S. Miguel
Canada da Galega
PIP 14/2021



P_05

FICHA DE PARTICIPAÇÃO**REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO****DISCUSSÃO PÚBLICA**

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: **EVA EMILIE SUSANNA RIEFF SMITH**

☐ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☒ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível aqui).

<https://maps.app.goo.gl/QyMbTTuLnjMbXYcz8>

Senhores Deputados,

Estamos a escrever-vos em resposta às alterações propostas ao PDM. Somos proprietários do imóvel "Terra del Rei", sito no Caminho dos escoteiros, Água D'Alto.

Adquirimos este imóvel classificado como solo urbano.

O novo PDM apresenta uma reclassificação de uma parte do terreno para terreno ecológico. Ver imagem.

A fronteira natural entre a classificação ecológica e a urbana no novo PDM, seria a estrada. Não faz qualquer sentido classificar uma pequena parcela de aprox. 2500 m2 como ecológica, no meio deste terreno urbano.

Desde o início que tínhamos intenções claras de construir neste terreno. A única razão pela qual ainda não iniciámos o processo, deve-se ao facto de o novo abastecimento de água à zona não estar concluído e porque nos foi dito que as alterações ao PDM não afectariam os terrenos urbanos, apenas a área de expansão urbana. Os terrenos urbanos continuariam a ser terrenos urbanos.

NOTAS:

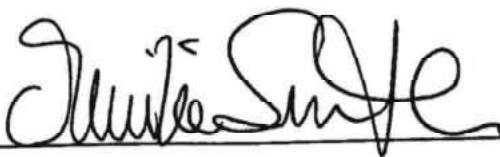
Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

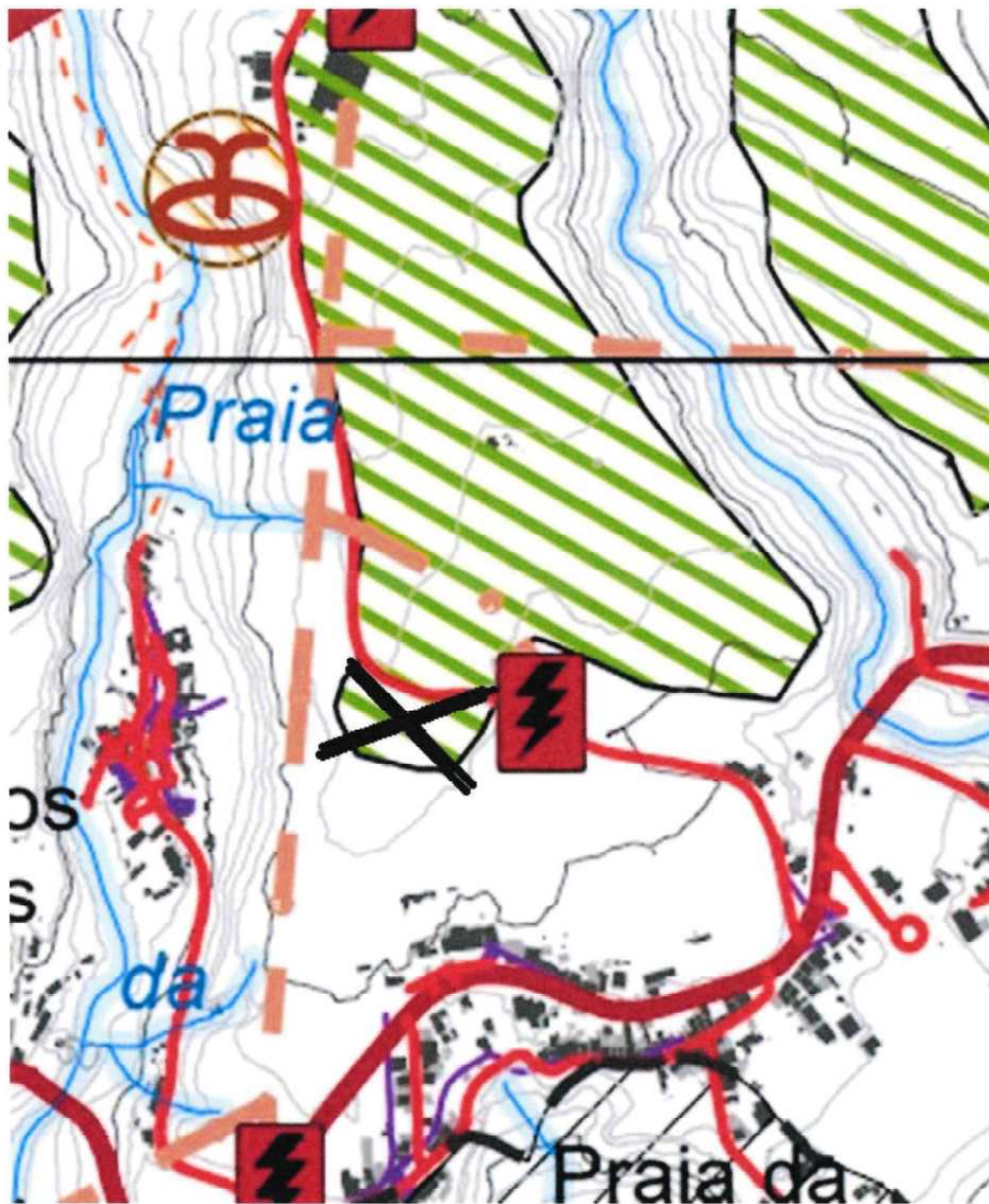
Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

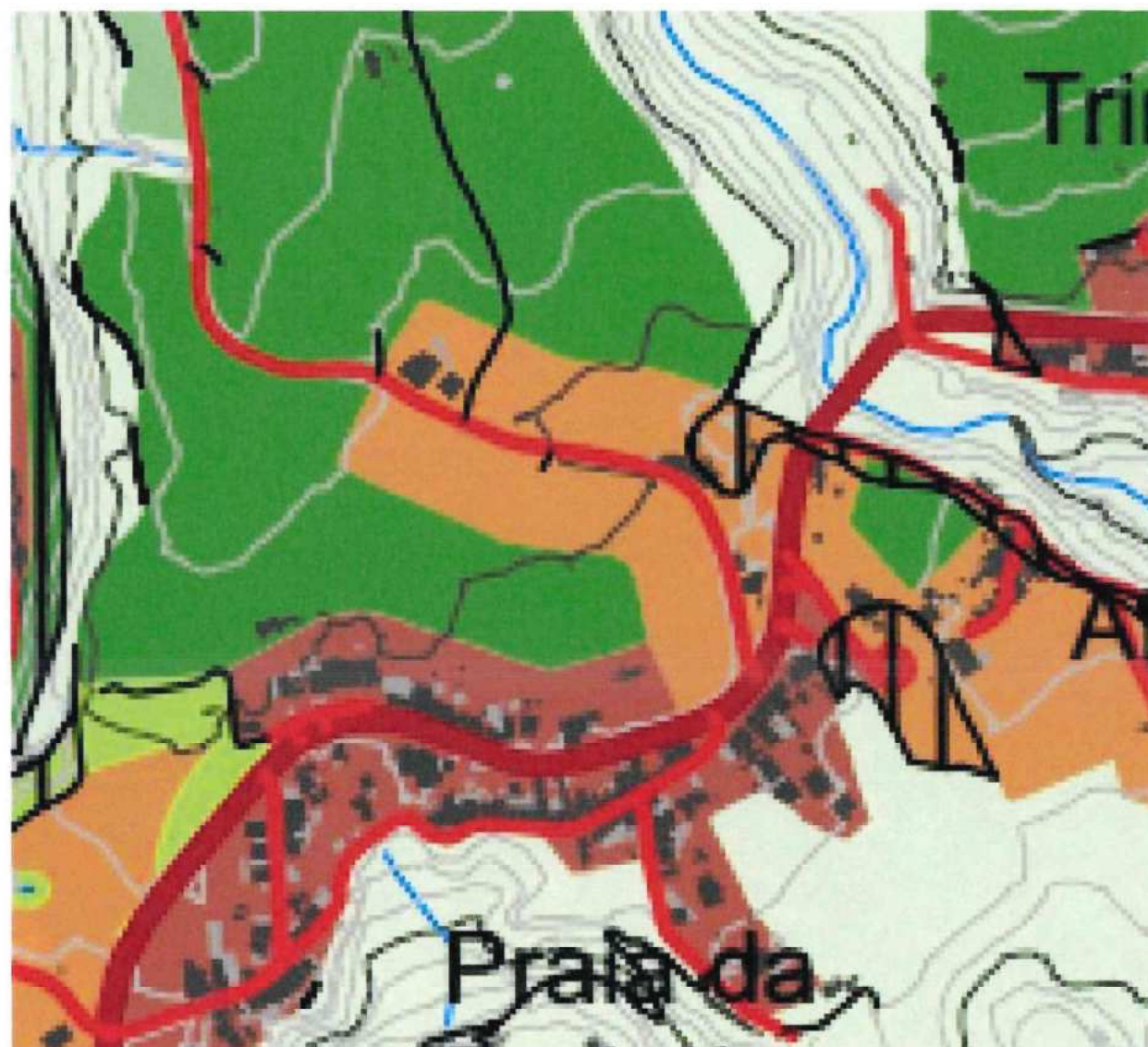
/08/2024

Assinatura:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Miguel Silva', written over a horizontal line.









P_06

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: **FLORIAN INNERHOFER**

☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (**Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível [aqui](#)**).

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

C/C Exmo. Senhor

Chefe do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Excelência,

O meu nome é Florian Innerhofer, de cidadania austríaca.

Não sou por ora residente em Portugal, mas em relação à proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Franca do Campo, gostaria de formular uma sugestão no âmbito da consulta pública em curso relativamente ao novo PDM de Vila Franca do Campo, nos termos do art.º 99-º do RGIGT:

No respeitante à área identificada como 'A12', como constituindo uma 'area a anexar', constante da cartografia 'Proposta Reserva Agrícola Regional', julga-se ser mais coerente que a área a sul da projectada estrada seja qualificada como urbana ou para ela estendido o perímetro urbano, pelas seguintes razões:

- De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM, em vigor, grande parte da área está inserida em Espaço de Expansão Urbana - Solo de Urbanização Programada.
- A área adjacente a poente da estrada EN3-2A é Espaço Urbano Consolidado II e também a área adjacente a nascente, ao longo da estrada M527 é Espaço Urbano Consolidado II de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM, em vigor.
- Também na nova proposta de PDM (Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo), as referidas áreas a nascente e poente da área identificada como 'A12' a sul da via projectada, continuarão a ser Espaços Urbanos Consolidados.

Assim, como a área a sul da estrada projectada da área identificada como 'A12', uma 'area a anexar' no mapa da 'Proposta de Reserva Agrícola Regional', está inserida numa zona no PDM atualmente em vigor como urbana, e corresponde à área natural de expansão da malha urbana da freguesia, requer-se que na nova proposta de PDM (cujos desenhos apresento na mensagem de correio eletrónico), a respetiva área (a sul da projetada via) seja desafetada da Reserva Agrícola Regional.

Agradeço antecipadamente a atenção dispensa, aguardando pela vossa resposta.

Com os melhores cumprimentos,

Florian Innerhofer

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

28/08/2024

Assinatura: _____

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Florian Innerhofer', is written over a horizontal line.

PDM em vigor 'PLANTA DE ORDENAMENTO'



Solo Urbano - Urbanizado

Espaço Urbano Consolidado II

Solo Urbano - Urbanização Programada

Espaço de Expansão Urbana

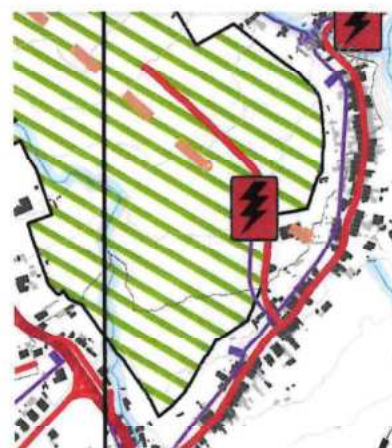
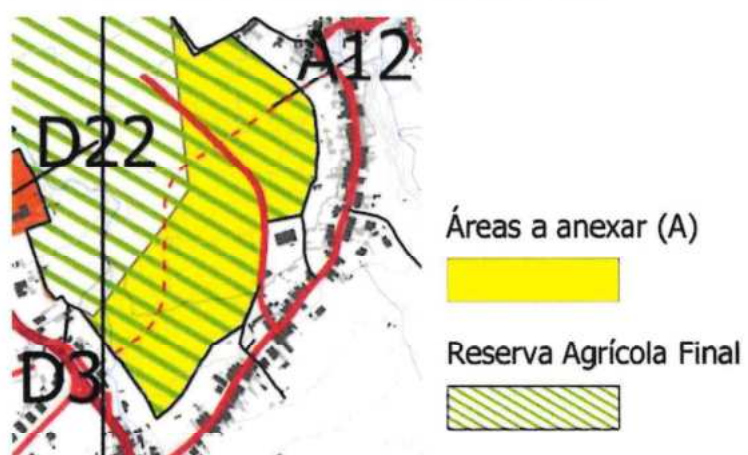
Proposta de 2ª Revisão do PDM 'PO I – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO'



SOLO URBANO

Espaços urbanos consolidados

Proposta de 2ª Revisão do PDM 'PROPOSTA RESERVA AGRÍCOLA REGIONAL – CARTOGRAFIA' e 'PC I – PLANTA DE CONDICIONANTES – CARTOGRAFIA':



Reserva Agrícola Regional

 Reserva Agrícola Final

7



P_07

FICHA DE PARTICIPAÇÃO**REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO****DISCUSSÃO PÚBLICA****Exmo. Senhor,****Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo****Identificação** (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)* Nome: **ALEXANDRE PACHECO**

- ☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.
- ☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões **(Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível [aqui](#)).**

Relativamente à zona do Poço Largo/Zona Sul da Estrada real, verifica-se que a mancha delimitada pelo Plano de ordenamento da Orla Costeira abrange numa

pequena extensão em parte da zona da estrada e de uma parcela loteada, o que condiciona e impossibilita de executar acessos nessa zona a esse lote.

A extensão em causa em nada defende os interesses do POOC, uma vez que se situa numa zona próxima a uma parcela loteada e sem resultados práticos a nível de construção e pressão urbana nessa pequena extensão.

Tal sucede contrariamente aos Planos Municipais de Ordenamento do Território, que tanto nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes não fazem dessa parte uma zona de restrição ou de condicionantes, pelo que se propõe a retificação da mesma, pela exclusão desse pequeno estreito de mancha no POOC

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

30 / 08 /2024

Assinatura: Alexandre Redondo



Requerente: Alexandre Pacheco

NIF:



Freguesia: FRANCA DO CAMPO (SÃO PEDRO)



Associação dos Municípios do Alentejo



Planta de Localização

12 000

1:12 000



P_08

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)* Nome: **DINARTE MANUEL ANDRADE DOS SANTOS**

☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões **(Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível aqui).**

Neste sentido, venho fundamentar e solicitar que o prédio (Planta de Localização em anexo), seja classificado como terreno urbanizável, na Revisão do Plano.

De referir, que o terreno apresenta solos para construir, de forma total ou parcial.

É um prédio contíguo à Estrada Regional Nº1-1ª, com bom acesso, saneamento e eletricidade próxima.

Mais Informo, que o prédio, está próximo de outras habitações urbanas, a nascente e poente, com potencial para expansão urbana.

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

11/09/2024

Assinatura: Duarte Manuel Andreolde Souto



Requerente: <REQUERENTE>

NIF: <NIF>

Freguesia: <FREGUESIA>



Câmara Municipal de
Vila Verde de Corga



Serviço dos Assuntos
Municipais

Planta de Localização

1:2 000

9010 12200222 2hotello 150.10.400



P_09

9

9013 12/09/2024 zbotelho 150.10.400

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: ALEXANDRE SANTOS CUNHA MEDEIROS PACHECO

- ☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.
- ☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (**Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível [aqui](#)**).

Relativamente à zona de Terra dos Frades, a Norte da Via Rápida, a planta PO I - Classificação e qualificação do solo, inclui uma mancha referente a Espaços naturais

e paisagísticos que não está representada em nenhuma outra planta de condicionantes, pelo que se propõe a sua retificação/uniformização para com os outros planos municipais.

É proposta a exclusão de parte dessa área na carta de Reserva Ecológica com Exclusão de Áreas, propondo-se a continuação dessa exclusão na referida área de interesse.

NOTAS:

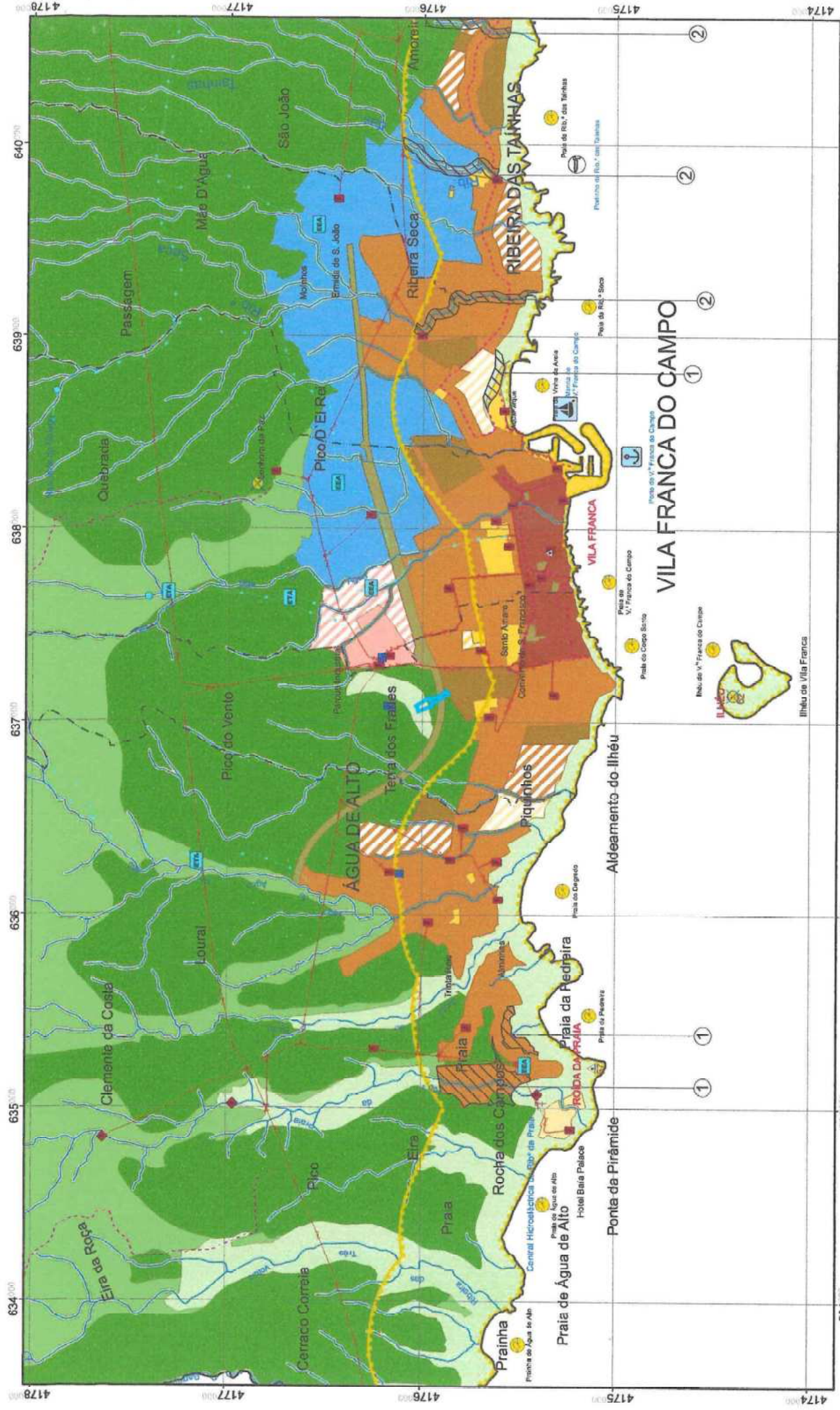
Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

11 / 09 / 2024

Assinatura: Alexandre Redino



Requerente: Alexandre Pacheco

NIF: [REDACTED]

Freguesia de Vila Franca do Campo (São Pedro)



P_10

9017/2024

10

E-MAIL
12/07/2

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

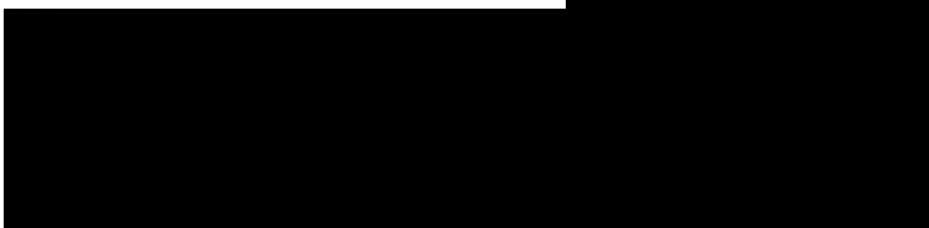
DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: **FREDERICO COUTO PACHECO**



- ☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.
- ☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (**Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível aqui**).

Na Qualidade De Promitente Comprador Venho Solicitar A Desafecção Da Restante Parte Do Prédio Identificado Como Espaço Agrícola Por Forma A Poder Legalizar As Edificações Existentes Há Mais De Vinte Anos.

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

12/09/2024

Assinatura: _____



CHAVE MÓVEL



P_11

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: **PEDRO GAROUPA ALBERGARIA DE CHAVES PUIM**

☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (**Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível aqui**).

2ª Revisão Do Plano Diretor Municipal (PDM)

Reconstrução De Adega Para Instalação De “Wine Bar” – Processo Nº 05/2018/78

Figueira Do Casquete ● Terra Do Mar ● Vila Franca Do Campo

Pedro Garoupa Albergaria De Chaves Puim

Enquadramento:

Os Proprietários Do Terreno Cujas Localizações Se Anexa, Possuem Um Projeto De Arquitetura E Especialidades Aprovado Pela Câmara Municipal Com Os Pareceres Positivos Da Direção Regional Do Ambiente E Título De Utilização Do Domínio Público Marítimo Passado Pela Direção Regional Dos Assuntos Do Mar, Com A Referência Supramencionada E Em Fase De Emissão Da Licença De Obras, Entretanto Adiado Por Força Da Conjuntura Desfavorável Decorrente Do Período De Pandemia (Covid-19), Mantendo A Intensão De Proceder À Sua Construção No Mais Curto Espaço De Tempo Possível.

2ª Revisão Do Plano Diretor Municipal (PDM):

Pretende-Se No Âmbito Da Revisão Do PDM Em Curso E Face Aos Documentos Que Estão Disponíveis Para Consulta Na Plataforma Online Da Página Oficial Da Câmara Municipal De Vila Franca, Alertar Para O Facto Deste Licenciamento Não Ter Sido Devidamente Contemplado No Âmbito Do Referido Processo De Revisão, Em Igualdade De Circunstâncias Com Os Demais Processos, Com Especial Incidência Para Aqueles Que Se Podem Verificar Na Envolvente Próxima, Devidamente Assinalados Na “Planta De Compromissos Urbanísticos” Com Reflexo Na “Planta De Pormenor De Delimitação Dos Perímetros Urbanos” E Na “Planta Da Reserva Ecológica Com Exclusão De Áreas” Onde É Possível Verificar A Intensão De Salvaguardar Os Licenciamentos De Uma Operação Urbanística De Loteamento Com Alvará Emitido E De Uma Unidade Operativa De Execução, Em Boa Parte Inseridas Em Área De Reserva Ecológica À Luz Do PDM Em Vigor.

Nessa Perspetiva E Considerando Que O Referido Projeto Não Foi Contemplado No Processo De Revisão Do PDM, Pretende-Se Que Sejam Seguidos Os Mesmos Critérios De Tratamento Dos Demais, Garantindo A Exclusão Da Área Onde Se Encontra Licenciado

Da Reserva Ecológica E Integrando Os Perímetros Urbano Proposto Na Planta De Pormenor De Delimitação Dos Perímetros Urbanos”.

Junta-Se Em Anexo Os Seguintes Elementos:

- Planta De Localização À Escala 1: 2000;
- Extrato Da Planta De Compromissos Urbanísticos;
- Extrato Da Planta De Pormenor De Delimitação Dos Perímetros Urbanos;
- Extrato Da Planta Da Reserva Ecológica Com Exclusão De Áreas;
- Pareceres E Autorizações.

Com Os Melhores Cumprimentos,

Pedro Garoupa Albergaria De Chaves Puim

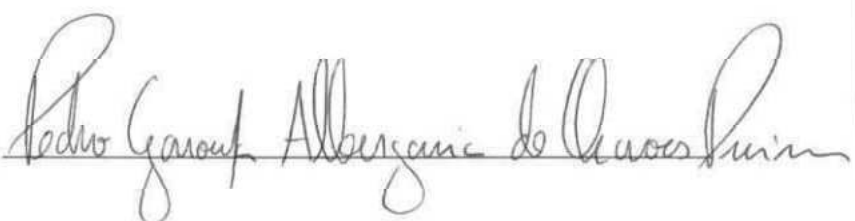
NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

12/09/2024

Assinatura: 



P_12

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: **JOÃO GAROUPA ALBERGARIA BICUDO**

Contacto alternativo: _____

☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☒ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível aqui).
(Em Anexo)

No âmbito do processo de Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal (doravante, PDM) de Vila Franca do Campo, venho por este meio contestar a alteração à planta de ordenamento – em concreto, a modificação da qualificação e classificação do solo –, no atinente ao prédio com artigo matricial n.º 221, da secção Z, sito na Estrada Regional 1.ª Ribeira Seca de Cima, n.º 104, 9680-017, freguesia da Ribeira Seca, concelho de Vila Franca do Campo – melhor identificado na planta de localização (Doc. I).

Ora, nos anteriores PDM's, inclusive no PDM em vigor, o suprarreferido prédio encontra-se classificado como solo urbano – espaço urbano consolidado (Doc. II). De facto, o muro da minha propriedade, a nascente, com cerca de 4 metros de altura, é, durante as últimas décadas, a barreira física de separação da parte urbana face à parte rústica (Doc. I, Doc. II); a Sul localiza-se o aldeamento de São João; a poente o aldeamento da Rua da Juventude; a Norte um outro empreendimento. Impercetivelmente, aquando da nova revisão do PDM avançou-se com uma modificação da qualificação e classificação do solo para solo rural – espaço cultural.

No Relatório de Avaliação do Ordenamento do Território (RAOT) de Vila Franca do Campo, elaborado em 2019, constam os primordiais fundamentos para a rPDM_VFC, entre os quais, e a motivar a respetiva modificação, a *“alteração da qualificação do solo na zona das quintas, atualmente inserida em espaços culturais, para responder às dinâmicas existentes e promover uma melhor valorização e salvaguarda do seu valor patrimonial”*.

Em estrita conformidade com o plasmado no Relatório afeto ao processo de revisão do PDM esclarece-se que os espaços culturais *“correspondem às áreas adjacentes a Vila Franca do Campo ocupadas por sistemas agrícolas tradicionais, predominantemente frutícola, cujo valor identitário e paisagístico destas ocupações importa preservar, nomeadamente os elementos de organização e estruturação da paisagem onde as sebes vivas assumem um papel peculiar”*. Ora, a área que tem por objeto a alteração de qualificação e classificação do solo não preenche qualquer dos requisitos incorporados na definição de “espaço cultural”. Não há, evidentemente, subsunção. Posto isto, não se concebe tal alteração, que se afigura profundamente incompreensível.

Na verdade, o espaço em apreço não tem – nem nunca teve – qualquer cultura agrícola, frutícola ou quinta. Jamais fora alvo de qualquer tipologia de produção – nem seria capaz de tal por se tratar de um solo deveras pobre.

Tal alteração é reconduzível a uma incoerência com o planeamento urbanístico geral. A propriedade *in casu* encontra-se inserida numa zona já consolidada como urbana e com grande potencial de desenvolvimento habitacional, o que torna a modificação para “espaço cultural” desajustada. Tal parcela é, por excelência, um espaço urbano, confinante com a Estrada Regional e em frente a várias casas – a propósito, estão, neste momento, a construir uma nova habitação.

Ademais, em parte do espaço que se quer agora classificar como “cultural”, está incorporado, à data, um lote urbano com o artigo matricial n.º 543, do qual pago anualmente IMI.

Acresce que já demonstrei, à própria Câmara Municipal, interesse em construir um loteamento nesta parcela, ao que me foi informado, pelo arquiteto Pedro Medeiros, que teria de esperar um período de 10 anos após a construção do primeiro loteamento (que se pode ver a vermelho na planta de localização) para poder iniciar novo loteamento – período este que está, precisamente, a terminar.

Desempenho a profissão de empreendedor imobiliário – como é sabido pela Câmara Municipal – e dedico-me, principalmente, à feitura de loteamentos. Há 22, quando comprei o supramencionado prédio, paguei cerca de 400 mil euros, dado que o mesmo, ao longo das décadas, é classificado como espaço urbano consolidado (e até à data o continua a ser) – jamais o teria comprado por este preço para cultivar ou fazer quintas, tendo já planos concretos para desenvolver o terreno. Tal modificação na revisão do PDM acarreta a frustração das minhas legítimas expectativas de utilização do solo enquanto proprietário e empreendedor imobiliário, aliado a uma considerável desvalorização do terreno, retirando-lhe significativo potencial.

No dia 30 de agosto de 2024, quando me dirigi ao Gabinete de Obras e Licenciamento da Câmara Municipal para consultar o PDM quem me recebeu foi o Dr. João Medeiros, que me informou que no processo de discussão pública para revisão do PDM, constante do site da Câmara Municipal, esta parcela encontrava-se classificada com urbana – e como tal, a princípio, não seria necessário apresentar reclamação (Doc. IV). No dia 6 de setembro de 2024 o próprio entregou-me em mão, na minha residência,

um mapa corrigido no qual constava que a parcela em questão seria destinada a “espaço cultural” (Doc. V).

Por tudo o acima mencionado, venho requerer que a parcela do prédio com artigo matricial n.º 221, da secção Z, sito na Estrada Regional 1.ª Ribeira Seca de Cima, n.º 104, 9680-017, freguesia da Ribeira Seca, concelho de Vila Franca do Campo, seja toda ela incorporada em espaço urbano consolidado, tal como se encontra toda a outra parte do prédio. Todo ele é urbano e assim deve continuar.

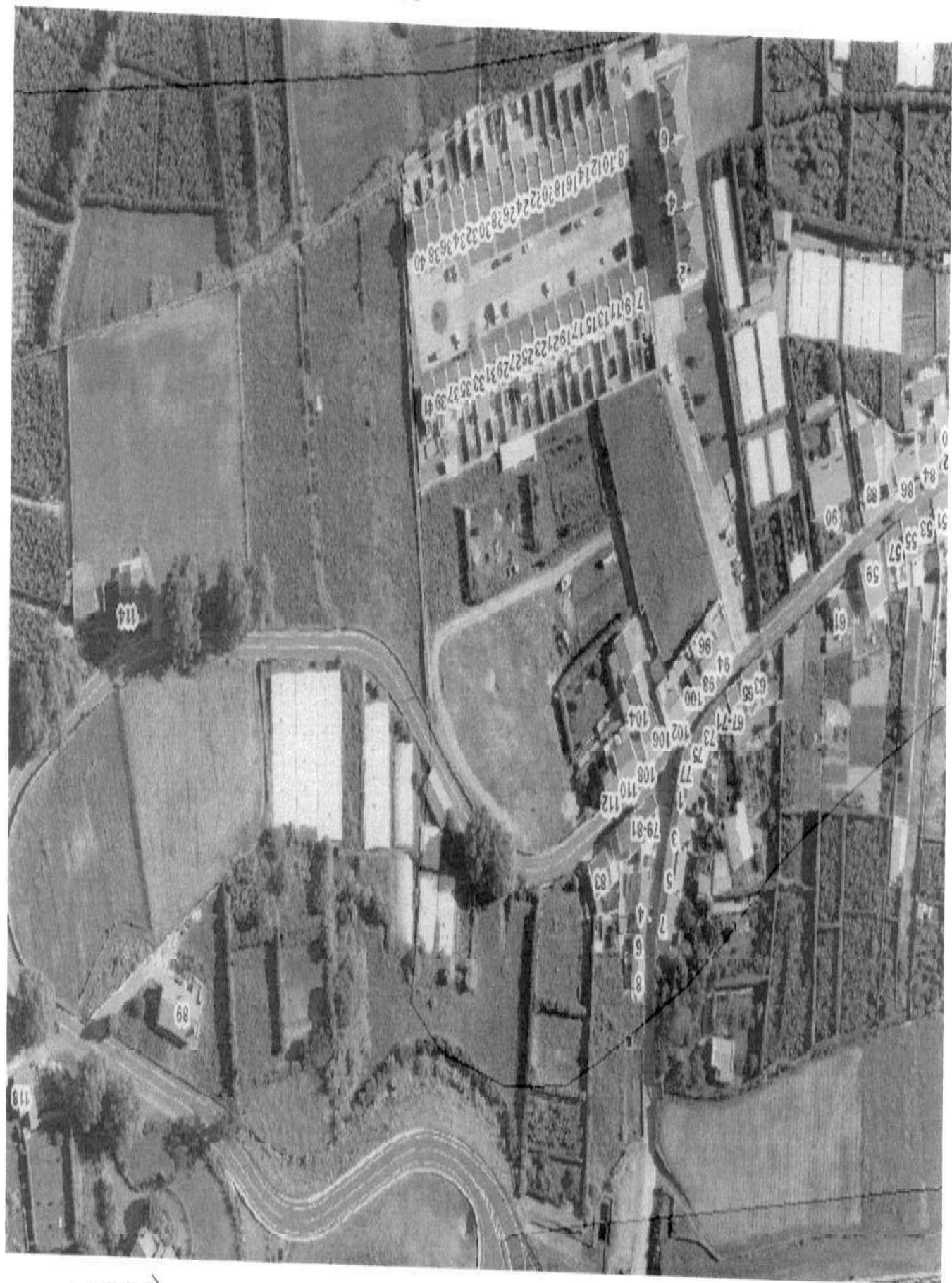
João Garoupa Albergaria Bicudo

Vila Franca do Campo, 13/09/2024

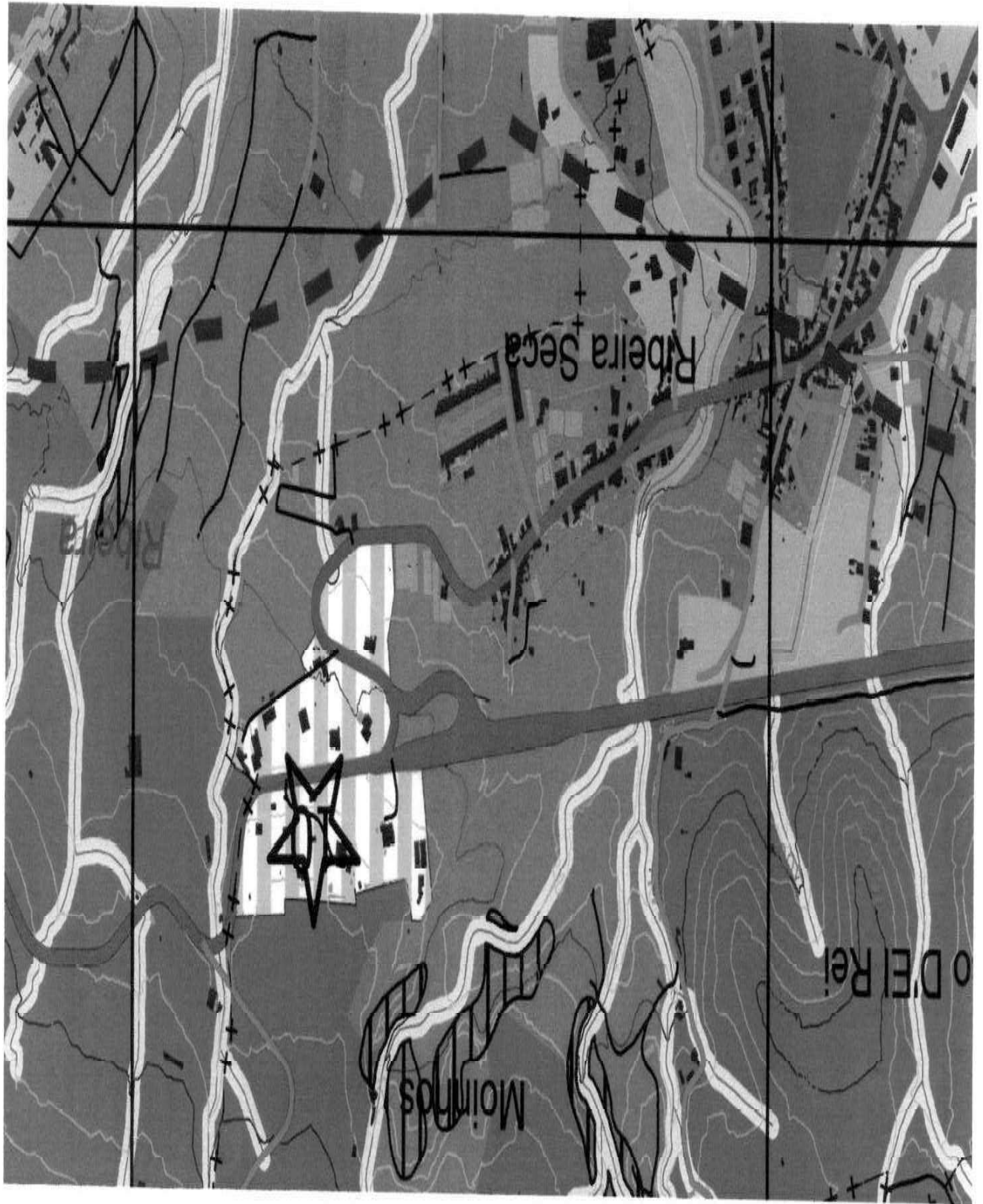
Ribeira das Tainhas e Ribeira Seca são as freguesias com menor dinâmica de licenciamento, com um total de 8 e 12 obras licenciadas no período de 2014 a 2020, respetivamente (Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios). Nestas duas freguesias bem como na de São Pedro, também com uma

dinâmica urbanística muito reduzida, há anos em que não se regista um único licenciamento.

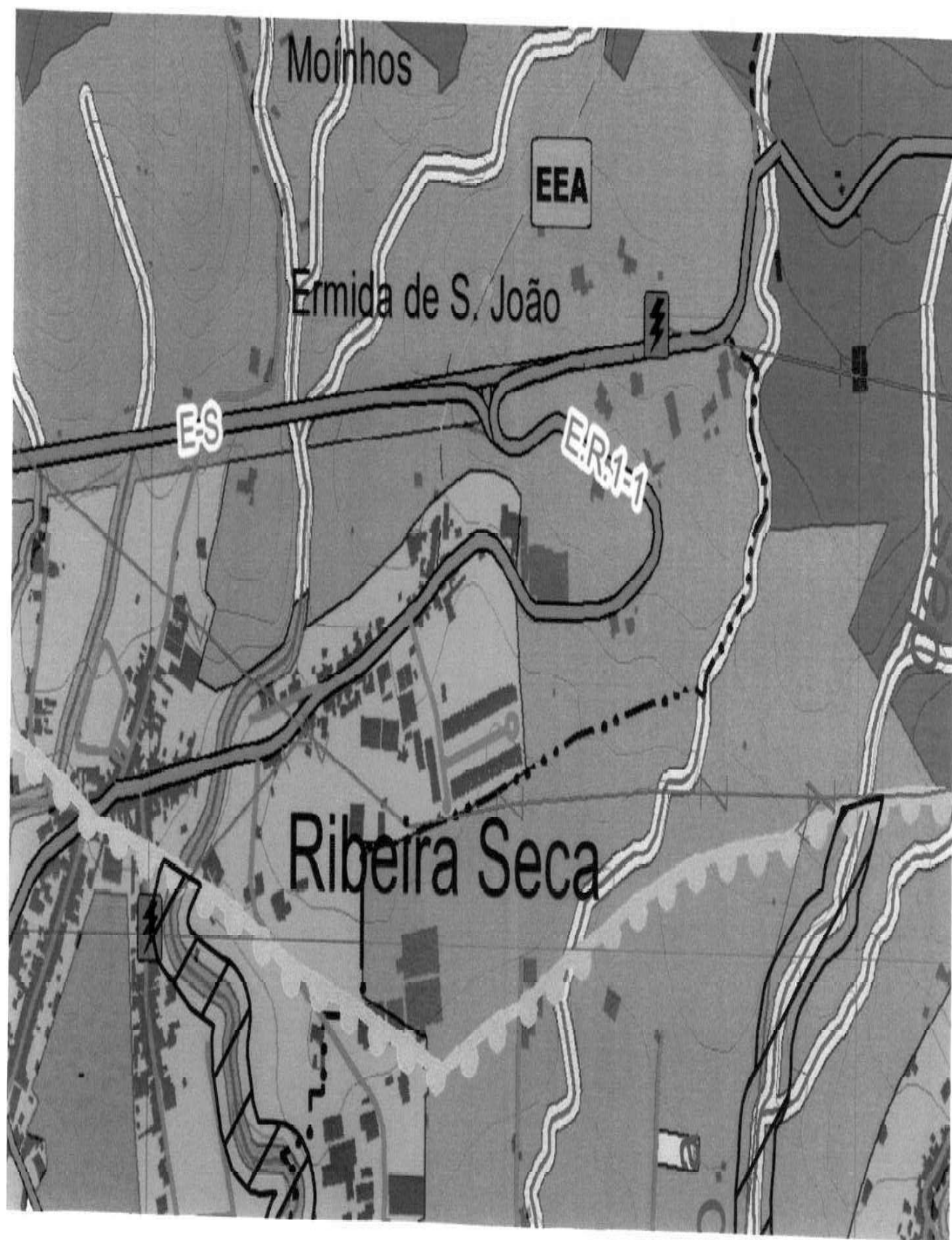
Na freguesia da Ribeira Seca, o número de licenciamentos tem-se mantido nos dois por ano (três em 2020), sendo que das doze obras licenciadas desde 2016, metade foram de ampliação, alteração ou reconstrução (Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios)



(Doc I)



(DOC IV)





P_13

FICHA DE PARTICIPAÇÃO**REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO****DISCUSSÃO PÚBLICA****Exmo. Senhor,****Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo****Identificação** (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)* Nome: **PAULO ALEXANDRE FURTADO CABRAL**

Contacto alternativo: _____

☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☒ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões **(Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível aqui)**.

Na Qualidade De Filho E Procurador De Maria Alice Furtado Braga, Rendeira Do Prédio E Promitente Compradora Do Mesmo, Com A Matriz Predial Rústica N.º 105, Secção AA, São Miguel, Sito À Avenida Da Europa, Venho Por Este Meio Solicitar A Ampliação Do Espaço Urbano Ao Restante Prédio, Por Forma A Evitar Ter 2 Classes De Espaços No

Mesmo Prédio E Poder Edificar Na Parte Mais Tardoz Do Prédio, Para Eventual Possibilidade De Lotear O Mesmo.

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

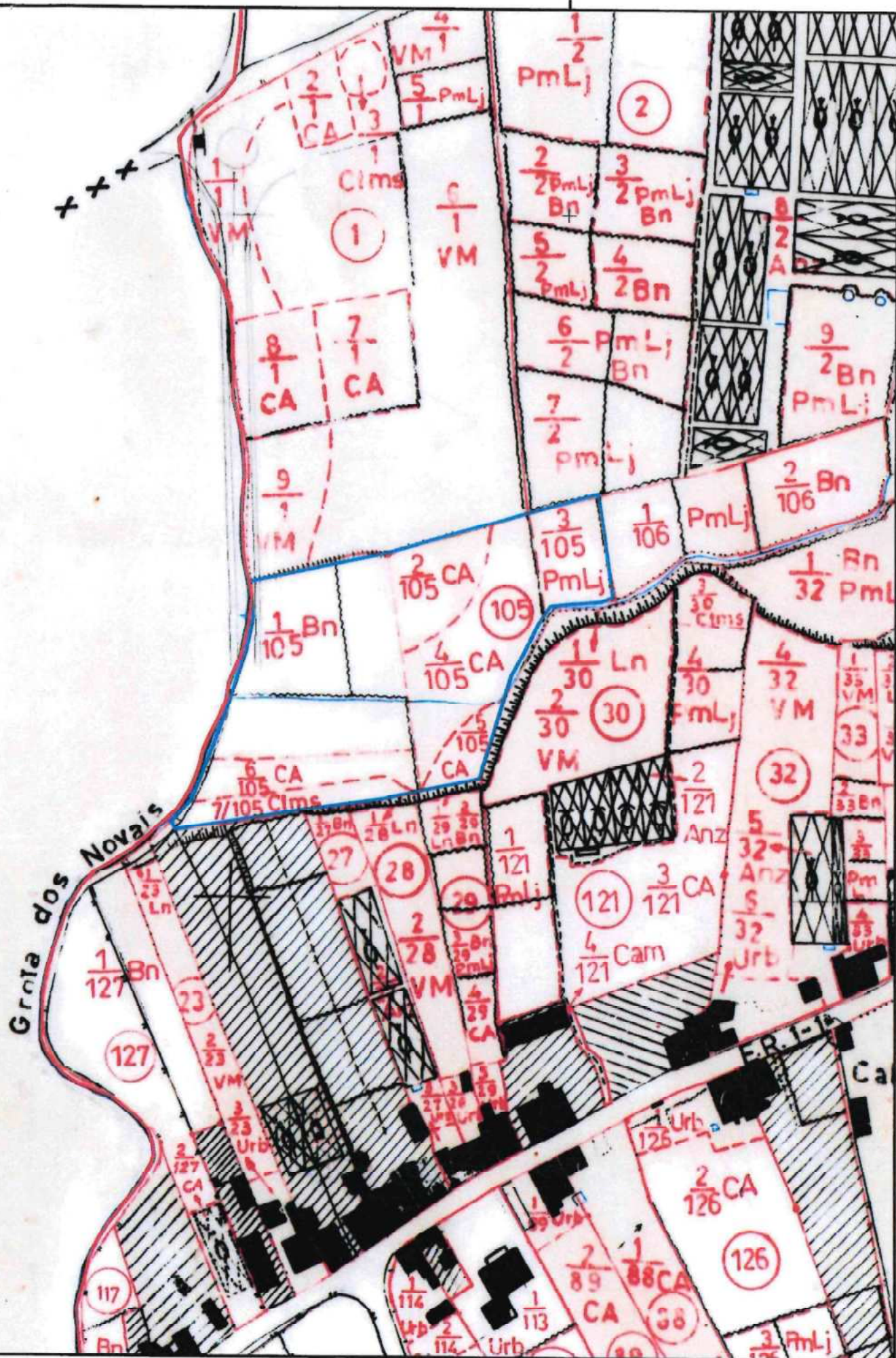
Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

13/9/2024

Assinatura:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Artur', is written over a horizontal line that extends across the page.



638500





P_14

FICHA DE PARTICIPAÇÃO**REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO****DISCUSSÃO PÚBLICA****Exmo. Senhor,****Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo****Identificação** (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)* Nome: **WILSON MEDEIROS D'ÁVILA MELO**

☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões **(Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível aqui)**.

Exposição Para Discussão Pública Do Pdm De Vila Franca Do Campo

Wilson Medeiros D'ávila Melo, Como Arquiteto E Representante Legal Da Millenniarch Unipessoal, Lda, Nipc 516448145, Com Sede Na Rua Da Piedade 53, 9500-362 Ponta

Delgada, Em Representação Da Nossa Cliente, Charme Palaciano Unipessoal, Lda, Nipc 517397153, Com Sede Na Rua Da Marina, Bloco H, 3.º, 9680-187 Vila Franca Do Campo, No Contexto De Um Projeto Imobiliário A Desenvolver Na Freguesia De Ribeira Das Taíñas. Vem, No Âmbito Do Período De Discussão Pública Referente À Revisão Do Plano Diretor Municipal De Vila Franca Do Campo (Pdm), Ao Abrigo Dos Artigos 89.º E 119.º, N.º 3, Do Regime Jurídico Dos Instrumentos De Gestão Territorial (Rjgt), E Do N.º 2 Do Artigo 6º E Do N.º 3 Do Artigo 92.º Do Decreto Legislativo Regional N.º 35/2012/A De 16 De Agosto, Exercer O Seu Direito De Participação.

1º Introdução

A Charme Palaciano Unipessoal, Lda É A Promotora De Um Projeto Para Construção De Uma Moradia Unifamiliar, Garagem E Estábulo, Envolvendo Quatro Prédios (Matriz Urbana N.º 174 E Matrizes Rústicas N.º 218, 219 E 220) Localizados Na Rua Do Monte Félix, Freguesia Da Ribeira Das Taíñas, Concelho De Vila Franca Do Campo, Relativamente Ao Qual Apresentou Um Pedido Para Delimitação De Uma Unidade De Execução, Envolvendo Os Referidos Quatro Prédios (Matriz Urbana N.º 174 E Matrizes Rústicas N.º 218, 219 E 220), Em Conformidade Com As Diretrizes Do Pdm Atual. Adicionalmente, Foi Obtido O Deferimento De Um Pedido De Informação Prévia (Pip) Para A Construção De Uma Moradia Unifamiliar, Garagem E Estábulo, Reforçando O Compromisso Com O Ordenamento Sustentável Da Área E A Seriedade Das Intenções Da Charme Palaciano Para Aqueles Prédios. Estes Processos Foram Realizados Em Total Alinhamento Com As Normas E Orientações Vigentes.

Neste Momento Crucial Para O Planeamento Do Território De Vila Franca Do Campo, Reiteramos O Nosso Empenho Em Colaborar Ativamente Na Promoção De Soluções Que Fortaleçam O Desenvolvimento Coeso E Sustentável Do Concelho. O Projeto Que Propomos Está Alinhado Com Os Princípios De Ordenamento Territorial, E Estamos Confiantes De Que, Com A Colaboração Das Entidades Competentes, Será Possível Proceder Aos Ajustes Necessários, Sempre Em Benefício Do Interesse Público.

É Neste Espírito De Cooperação Que Apresentamos Esta Participação, Com O Intuito De Contribuir Para Uma Solução Equilibrada Que Respeite Os Objetivos De Planeamento Territorial E, Simultaneamente, Garanta A Viabilidade Do Projeto Imobiliário. Acreditamos Que, Através De Diálogo Construtivo, Será Possível Ajustar A Proposta De Revisão Do Pdm De Forma A Refletir As Aprovações Administrativas Já Existentes E As Necessidades De Ordenamento.

2º O Projeto E O Seu Impacto

O Projeto Proposto Para Aquele Local Visa Maximar O Potencial Daqueles Terrenos E Oferecer Ao Promotor A Possibilidade De Edificar Uma Moradia Com Espaços Amplos Que Se Pretende Que Seja Um Marco Na Arquitetura Contemporânea Dos Açores, Que Reflita As Melhores Práticas Construtivas Atuais. São Precisamente Este Tipo De

Empreendimentos Que Promovem O Aperfeiçoamento Da Qualidade Construtiva Na Nossa Região, Potenciando O Desenvolvimento Técnico E Criando Verdadeiras Oportunidades Para Aumentar A Fásquia Intelectual E Humana Do Sector.

Dada A Sua Complexidade, Pode Argumentar-Se Que Este É Um Projeto Fundamental Para O Concelho, Que Irá Contribuir Para A Consciencialização Da Importancia Da Qualidade Construtiva Na Região, Que É Muitas Vezes Insuficiente Ou Incompatível Com Os Preços De Mercado Que Se Praticam. São Projetos Como Este Que Podem Mostrar-Se Como Verdadeiros Momentos De Charneira, Que Bem Sucedidos, Irão Por Consquência Deixar Marcas E Conhecimento Geral Que Irá Refletir-Se Na Qualidade Do Património Construído E Do Ordenamento Do Território Da Nossa Região.

Acreditamos Firmemente Que Este Projeto, Além Do Acréscimo Na Qualidade Construtiva E Do Conhecimento Adquirido Resultante Da Sua Execução, Irá Ter Também Um Impacto Significativo No Desenvolvimento Económico Direto, Através Da Criação De Postos De Trabalho Para Manutenção Da Propriedade E Dos Seus Equipamentos, E Potencialmente, No Estímulo Ao Comércio Local Através Da Criação De Empresas Prestadores De Serviços Que Satisfaçam Necessidades De Animação, Organização De Eventos, Cattering, Segurança, Entre Outros, Que Podem Emergir Dadas As Características Deste Empreendimento.

A Moradia Irá Implantar-Se Numa Zona Que Previligie As Vistas Sobre O Mar E Que Garanta A Privacidade Dos Seus Moradores. Ao Mesmo Tempo, Propõe-Se A Construção Dos Estábulos Relativamente Perto Da Moradia, Que Serão Para Abrigar Dois Cavalos De Estimação Dos Moradores. A Sua Localização Naquela Zona É A Ideal, Pois Potencia Atividades De Lazer Com Estes Animais Junto À Costa E Com Vistas Deslumbrantes Sobre O Mar, Ao Mesmo Tempo Que Afasta Este Equipamento Da Restante Malha Habitacional E Garante Que Não Existe Qualquer Perturbação Para Os Restantes Moradores.

A Moradia Pretende Destacar-Se Como Uma Reinterpretação Dos Antigos Palacetes Açorianos, Com Áreas Amplas E Vistas Privilegiadas. A Sua Escala É Similar À Destes Edifícios, Salvaguardando Os Interesses Comuns De Gestão E Ordenamento Do Território E Respeitando As Necessidades Da Comunidade Local.

3.º Compatibilização Dos Parâmetros Urbanísticos

Tanto A Delimitação Da Unidade De Execução Como O Pedido De Informação Prévia Respeitam Os Princípios Fundamentais Da Gestão Territorial, E Tratam-Se De Aprovações Administrativas Que Estão Refletidas, Inclusive, Na Documentação Pública

Que É Parte Integrante Do Processo De Discussão Pública Do Pdm, Nomeadamente Na Planta De Compromissos Urbanísticos E Na Planta De Pormenor Da Delimitação Dos Perímetros Urbanos.

Como Tal, A Revisão Proposta Para O Pdm De Vila Franca Do Campo Deve Considerar As Deliberações Previamente Aprovadas, Garantindo A Coerência Do Planeamento Urbano E Dos Atos Administrativos Constitutivos De Direitos. É Crucial Que O Novo Pdm Assegure Que Estas Aprovações Sejam Não Apenas Preservadas, Mas Também Refletidas Corretamente Em Toda A Documentação, Incluindo Plantas De Ordenamento E Condicionantes, Que Constitui Um Instrumento Essencial Para A Gestão Do Território. Esse Cuidado É Fundamental Para Proteger Os Direitos Comuns E Privados E Garantir Um Quadro Legal Estável Do Ponto De Vista Do Planeamento Urbano. Assim, Todos Os Participantes No Território Poderão Investir Em Vila Franca Do Campo Com Segurança E Confiança, Contribuindo Para A Vitalidade E Dinamismo Do Concelho, Além De Preservar Os Interesses Patrimoniais E Paisagísticos Da Região.

4.º Necessidade De Harmonização

Estamos Certos De Que A Classificação Do Solo Definida Nas Várias Peças Que Constituem A Nova Versão Do Pdm Agora Em Discussão Pública Foi Resultado De Uma Análise Detalhada Por Parte Da Equipa Responsável Pela Revisão De Tão Importante Instrumento De Ordenamento Do Território. Todavia, Dada A Dimensão E Complexidade Do Território Vilafranquense, É Perfeitamente Natural A Existência De Pequenas Incongruências Daí Resultantes, Sendo Esta Uma Das Razões Pela Qual É Da Salvaguarda Do Interesse Público Momentos Como Este, De Discussão Pública Do Pdm.

Dito Isto, Verificamos Aquando Da Análise Da Planta De Ordenamento, Que Foi Feita Uma Representação Da Área De "Solo Urbano" E Da Área De "Solo Rústico" Que Se Desvia Dos Princípios Anteriormente Definidos Nas Referidas Aprovações Administrativas, Resultando Numa Classificação Do Território Incongruente Com Estes Compromissos Urbanísticos. É Crucial Sublinhar Que Estas Aprovações Administrativas Não São Apenas Atos Administrativos Isolados; Tratam-Se De Uma Decisão Que Envolve Compromissos Urbanísticos Concretos, Com Base Na Legislação Em Vigor, Que Garantiram A Viabilidade Do Empreendimento E Asseguraram O Cumprimento Das Normas E Exigências Das Entidades Competentes. É Precisamente Por Isto Que Estamos Certos De Que A Classificação Do Solo Proposta Na Referida Planta De Ordenamento Se Trata De Um Simples Lapso, Resultante Da Dimensão E Complexidade Da Importante Tarefa Que Está A Cargo Da Equipa De Revisão Do Pdm De Vila Franca Do Campo.

Portanto, Solicita-Se A Reclassificação Do Solo Abrangido Pelos Procedimentos De Controlo Prévio Aqui Mencionados, Nomeadamente A Delimitação De Unidade De Execução E O Pedido De Informação Prévia, Para "Solo Urbano", Uma Vez Que A Classificação De Parte Do Terreno Como "Solo Rústico" Constitui Um Desvio Dos Princípios Urbanísticos Previamente Estabelecidos. Acreditamos Que Esta Discrepância Pode Ser Corrigida De Forma Simples E Construtiva, Assegurando A Coerência Com Os Objetivos De Ordenamento Do Concelho De Vila Franca Do Campo E A Salvaguarda Dos Atos Administrativos Constitutivos De Direitos.

É Importante Sublinhar Que, De Acordo Com O Artigo 82.º, Ponto 3, Da Lei N.º 31/2014, De 30 De Maio, Os Terrenos Classificados Como "Solo Urbanizável" Ou "Urbanização Programada" Devem Manter A Sua Classificação. Como Já Existe Um Procedimento Administrativo Validado (Pip) E A Delimitação De Unidade De Execução, Solicitamos Que Se Considere Este Facto Na Revisão Do Pdm, De Modo A Garantir Que A Proposta Reflete Corretamente Os Procedimentos Previamente Aprovados.

5.º Conclusão

À Luz Do Exposto, Solicitamos Que Se Proceda À Correção Da Classificação Do Solo, Em Conformidade Com As Aprovações Anteriores E Os Princípios De Ordenamento Do Território. Estamos Certos De Que, Com O Diálogo E Cooperação Já Estabelecidos, Esta Questão Será Resolvida De Forma A Beneficiar O Território E Assegurar Um Desenvolvimento Urbano Coerente E Sustentável Para Vila Franca Do Campo.

6.º Anexos

Junto A Esta Exposição, Anexamos Duas Imagens Que Ilustram Os Tipos De Solo Considerados Para Os Prédios Em Questão, Os Limites Da Área Alvo De Intervenção Constituída Pelos Quatro Prédios Identificados Acima, A Área Destinada À Implantação De Edifícios Conforme A Unidade De Execução, E Os Polígonos De Implantação Previstos No Pip.

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

15/9/2024

Assinatura: _____

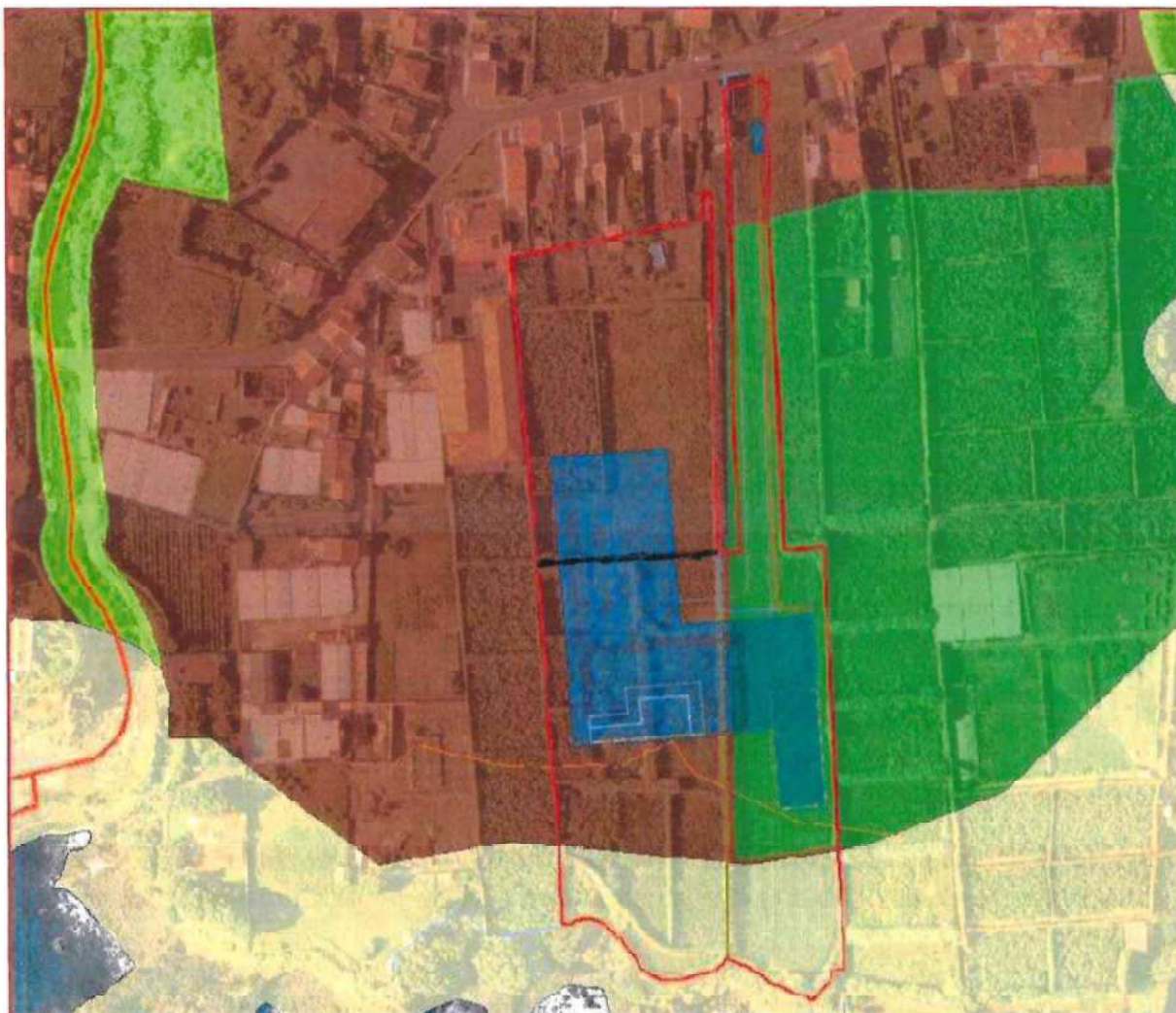


Figura 1 - Tipos de solo aplicáveis com base na classificação da Planta de Ordenamento proposta para o PDM em Discussão Pública, Limites da Área Alvo de Intervenção (a vermelho) e área destinada à implantação de edifícios conforme a Unidade de Execução (a azul).

116

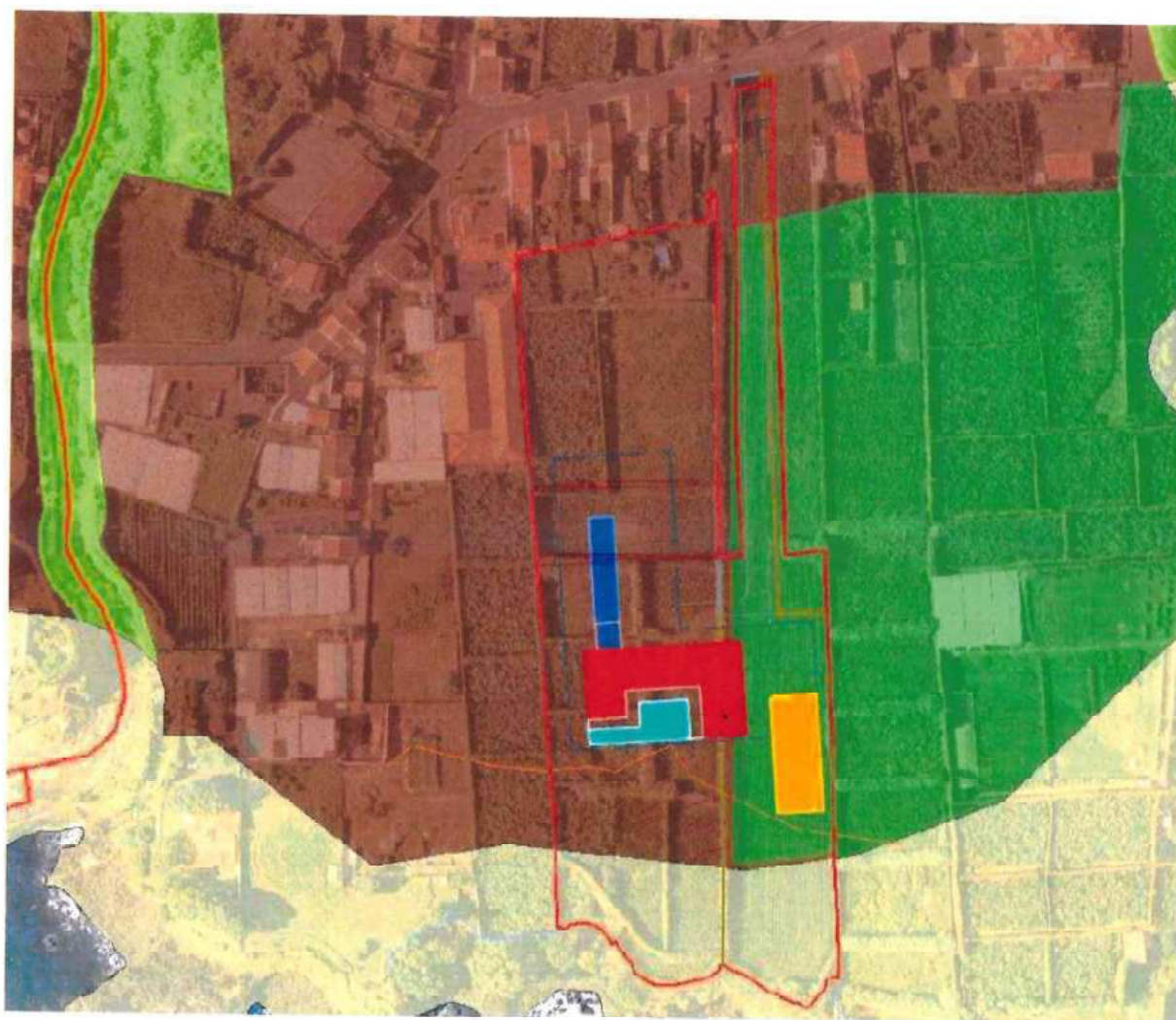


Figura 2 Identificação dos polígonos de implantação dos edifícios previstos no Pedido de Informação Prévia (PIP) já aprovado (a vermelho a moradia, a azul escuro as garagens, a azul ciano a piscina e a amarelo os estábulos).

Vila Franca do Campo, 15 de setembro de 2024

O Técnico Responsável

Wilson Medeiros d'Ávila Melo, Arquiteto (21294 SRAZO)

Pedro Medeiros - CMVFC

De: [REDACTED]
Enviado: 15 de setembro de 2024 22:15
Para: Presidente - CMVFC
Cc: Município de Vila Franca do Campo
Assunto: Exposição sobre a revisão do PDM e legalização de edifício na Rua da Paz
Anexos: 20240914_083037.jpg; 20240914_082406.jpg

Ex.mo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de VILA FRANCA DO CAMPO

Vila Franca do Campo, 15 de setembro de 2024

Assunto: Exposição sobre a revisão do PDM e legalização de edifício na Rua da Paz

EDMUNDO GAROUPA ALBERGARIA BICUDO, [REDACTED]

[REDACTED] na sequência da correspondência anteriormente trocada sobre o licenciamento de um edifício para atividade lúdica e de manutenção física, sito na Rua da Paz, após leitura da proposta de Plano Diretor Municipal em discussão pública, vem junto de V. Ex.^a solicitar que, no âmbito do processo da presente revisão de tal plano, seja dado cabimento a tal processo de licenciamento.

De facto, após leitura atenta da proposta de PDM, e ao contrário da expectativa que nos foi dada em sucessivas ocasiões, a mesma não soluciona, nem permite, a legalização do edifício alvo da nossa pretensão.

Gostaria, por isso, de solicitar a vossa atenção para o assunto, uma vez que a proposta de plano em análise não reúne as condições necessárias para legalizar o investimento em causa, conforme consta do processo 04/2020/23, relativo ao edifício localizado na Rua da Paz, em consequência do limite máximo de construção previsto para a zona onde o edifício se insere.

Gostaria de salientar que, além deste processo, já havia sido submetida uma exposição com a referência nº 806/2020, na qual solicitamos que a revisão do atual Plano Diretor Municipal / PDM, tivesse em consideração o assunto supramencionado.

Junto envio a correspondência sobre o licenciamento em causa, trocada com V. Ex.^a e a Edilidade a que mui dignamente dirige, solicitando que o mesmo tenha acolhimento ou, caso seja entendido que a alteração do PDM responde ao licenciamento solicitado, que nos seja informado qual o respetivo enquadramento.

Com os meus melhores cumprimentos,

Exmo.(s) Senhor(es)
Edmundo Garoupa Albergaria Bicudo

OFÍCIO

ASSUNTO

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO - APRESENTAÇÃO DE SUGESTÕES

Nossa Referência
Vossa Referência

806/2020

Data 27/01/2020

Com referência ao assunto em epígrafe, encarrega – me o Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, de registar a participação de V. Exa., no processo de participação pública para a formulação de sugestões no âmbito do procedimento de Revisão do Plano Diretor Municipal.

Mais se informa que a possibilidade de concretização da pretensão/sugestão apresentada, será analisada e equacionada pela Comissão de Acompanhamento do processo de revisão.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Divisão Administrativa e Operacional

DUARTE MANUEL
CARREIRO
PACHECO PIMENTEL

Digitally signed by DUARTE
MANUEL CARREIRO PACHECO
PIMENTEL
Date: 2020.01.27 12:53:58 -01:00
Location: Portugal

msimas



Câmara M. de Vila F. Campo
Largo do Município | 9680-115 Vila Franca do Campo
T: 296 539100 | S: www.cmvc.pt | E: geral@cmvc.pt



P_16

9083/2024
16
WBr'83

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: MARIA FILOMENA DO COUTO BRAGA

☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível [aqui](#)).

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

14/9/2024

Assinatura: Maria Filomena do Couto Braga

A exploração de prédios com estufas de vidros para a produção de ananás obriga ao recurso da seguinte mão-de-obra especializada: os estufeiros, os vidraceiros para a manutenção das estufas e os homens que cortam e picam a lenha para a preparação dos solos. Atualmente, a mão-de-obra que ainda trabalha nesta atividade é muito envelhecida e a sua substituição por pessoas mais novas afigura-se como inultrapassável.

Sendo o PDM uma ferramenta de gestão territorial, creio que V. Exa. deveria ter em consideração a real e crescente dificuldade em contratar a já referida mão-de-obra, a qual é absolutamente indispensável à manutenção dos citados prédios, e permitir que estes possam ser rentabilizados para outras atividades.

Neste sentido, e no que concerne à alínea a) do ponto 7, artigo 37.º, Secção IV, da Revisão do Plano Diretor Municipal, Volume I-Regulamento, proponho que a área mínima da parcela referida naquela (2500 metros quadrados) passe a ser 1500 metros quadrados, tendo em vista a otimização da gestão da dimensão da parcela em futuros projetos de construção ou ampliação de edifícios destinados à habitação.

14-09-24

Assinatura *Haria Tibomerez do Couto Braga*

geoportal.cmvcfcb4443/Html5Viewer/index.html?viewer=Zplac

Como pintar MAR E... Como pintar mar co... MAR PASTEL pasta de tompeça 3 Formas de Fazer R... Plantas que repele... como fazer as sobre... des-ditar flores Todos os marcadores

ACORES 2020 GOVERNO DOS AÇORES 2020

Instrumentos de Gestão Territorial (IGT's) Pesquisa Avançada Emissão de Plantas de Localização Ferramentas de Navegação

Carregar Planta de Ordenamento no Mapa Carregar Planta de Condições I Consultar Plano Diretor Municipal Carregar Planta de Condições II Consultar Regulamento do PDM Carregar PDM - Planta de Condições no Mapa Carregar PDM - Planta de Síntese no Mapa Consultar Regulamento de PDM

MENU AJUDA

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

Bem-vindos à aplicação de consulta de Instrumentos de Gestão Territorial (IGT's) e de Emissão de Plantas de Localização Online do Município de Vila Franca do Campo.

Esta aplicação disponibiliza aos munícipes informação geográfica georreferenciada onde poderá consultar os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor (PDM e PDMC) e Emitir Plantas de Localização.

Para consultar a informação dos Instrumentos de Gestão Territorial

MENU AJUDA





P_17

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: ANTÓNIO JOSÉ RODRIGUES DO REGO PINHEIRO

☒ Dou o meu consentimento expreso (clr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados - RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☒ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões (**Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível aqui**).

Sendo Proprietário Do Prédio Com A Caderneta Predial Rústica Com A Matriz N.º 239, Secção Z, Freguesia Da Ribeira Seca, Sito Ao São João - Brochado, Venho Por Este Meio Solicitar A Desafetação De Uma Faixa De 50 Metros Confinantes Com A Via (Estrada Regional), De Espaço Cultural Para Aglomerados Rurais (E Respetiva Eliminação Da

Reserva Agrícola), Por Forma A Parametrizar A Mesma Categoria Da Classe De Espaço Existente No Lado Oposto Da Via.

Mais Se Informa Que Assim Colmatava-Se A Malha Existente De Possível Edificação Até Ao Limite Das Moradias Existentes Na Via, E Devidamente Infraestruturada, Compreendida Entre Os Número De Polícia 114 E 116.

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

14/Setembro/2024

Assinatura:

A handwritten signature in dark ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be a personal name.



640



640

Requerente: <REQUERENTE>

NIF: <NIF>

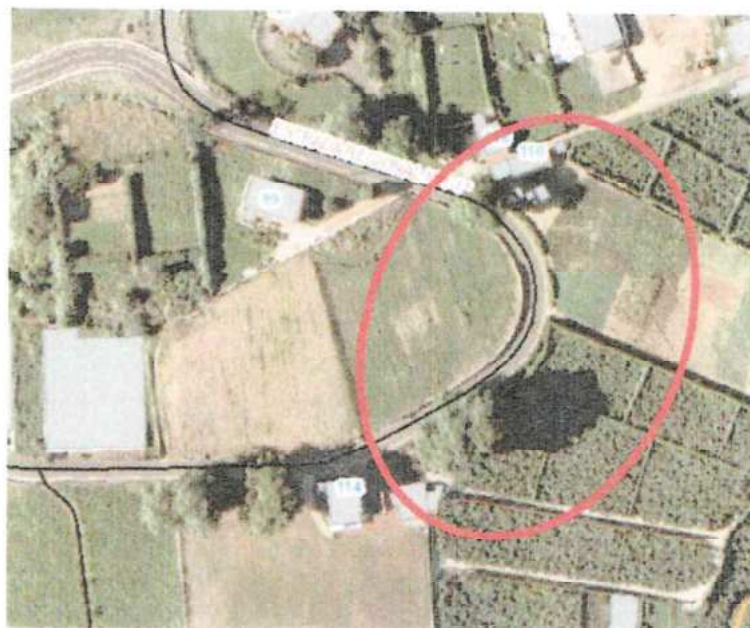
Freguesia: RIBEIRA SECA

Planta de Localização

1:2 000

10/4

Planta de Localização



Planta de Ordenamento



Planta de Condicionantes





P_18

FICHA DE PARTICIPAÇÃO

REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Exmo. Senhor,

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Identificação (*campos preenchimento obrigatório em letra maiúscula)

* Nome: LIVING AZORES - VILA FRANCA, CONSTRUÇÃO E ALOJAMENTO,
UNIPESOAAL LDA [REDACTED]

☒ Dou o meu consentimento expresso (cfr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados – RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

☐ Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do nº2 do art.º 6º e do nº 3 do artigo 92º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A de 16 de agosto, no âmbito do processo de **Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo**, as seguintes observações/reclamações/sugestões **(Anexe a planta de localização demonstrativa da sua pretensão. Utilize a ferramenta do GeoPortal disponível [aqui](#)).**

Dá-se por integralmente reproduzida a participação junta em anexo ao presente Formulário.

NOTAS:

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

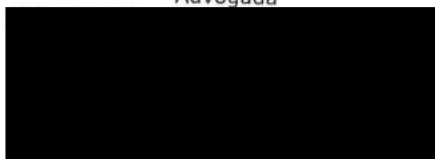
Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinada.

Enviar via CTT, correio-electrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.

16/09/2024

Assinatura: 

Vera Cabral Martins
Advogada





CUATRECASAS

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal
de Vila Franca do Campo
Dr. Ricardo Manuel de Amaral
Rodrigues

LIVING AZORES – VILA FRANCA, CONSTRUÇÃO E ALOJAMENTO, LDA., NIPC 517084724, com sede na Rua da Palha, n.º 28-B, 9700-144 Angra do Heroísmo, Ilha Terceira, nos Açores, ora **Interessada**, proprietária do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Franca do Campo sob o n.º 3178 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Água de Alto sob o artigo 1507 (**"Prédio"**), vem, no âmbito do período de discussão pública referente à revisão do Plano Director Municipal de Vila Franca do Campo (**"PDM"**), ao abrigo do disposto nos artigos 89.º e 119.º, n.º 3, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na versão vigente (**"RJIGT"**), e em face da proposta de revisão publicitada (**"Proposta"**) exercer o seu direito de

PARTICIPAÇÃO EM DISCUSSÃO PÚBLICA

o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

I. Notas Introdutórias

- 1)** A presente Participação em Discussão Pública (**"Participação"**) é apresentada num momento especialmente relevante para o Município de Vila Franca do Campo, no quadro da oportunidade de redefinição de uma estratégia de ordenamento do território que permita afirmar o concelho de Vila Franca do Campo no contexto regional e de promoção do respectivo desenvolvimento integrado, permitindo enfrentar e superar os desafios suscitados por novas dinâmicas socioeconómicas, ambientais e climáticas e, também, conformar e compatibilizar os instrumentos de gestão territorial (**"IGT"**) do Município com a legislação e IGT de nível superior em vigor.
- 2)** A revisão assenta em vários pilares, entre os quais, a aposta no desenvolvimento da actividade turística e das actividades de recreio e lazer – enquanto sector dinamizador do desenvolvimento económico do concelho – através da criação de condições para a instalação de novos empreendimentos turísticos que contribuam para a promoção da ilha de São Miguel.
- 3)** Neste desafiante quadro e decisivo momento de charneira, a Interessada não pode deixar de reiterar o seu completo empenho e comprometimento com o projecto aqui



em causa, adiante melhor descrito, nem de expressar a sua total colaboração para, em conjunto com as entidades competentes, encontrar soluções operativas e pragmáticas, de concordância prática entre os interesses em presença.

- 4) É, aliás, nesse exacto espírito que apresenta esta Participação, esclarecendo o que houver para esclarecer e procurando, com lisura e transparência, expor as razões das eventuais discordâncias (jurídicas e operacionais) em face da Proposta [porquanto os mecanismos participativos, como o presente, transportando para o procedimento administrativo a possibilidade (ou princípio) da contradição constituem, na expressão de MÁRIO ESTEVES DE OLIVEIRA *et alii*, *mutatis mutandis*, “a garantia mais substancial que se confere a todos os interessados, de que a sua versão dos factos e do direito ou a tutela dos seus interesses serão tomados em consideração na decisão do procedimento”, assumindo-se, por isso mesmo, como um verdadeiro “*pilar do Estado de Direito e da concepção político-constitucional sobre as relações entre a Administração e os particulares*”¹].
- 5) Neste sentido, a presente Participação obedecerá à seguinte estrutura:
- a) **Enquadramento**, em que se apresentará (i) a intenção da Interessada para a área de intervenção objecto da presente Participação, bem como (ii) o actual enquadramento jus-urbanístico (incluindo o regime previsto no PDM em vigor e a parametrização aprovada na informação prévia emitida em 9JUL2024 que constitui, neste âmbito, um antecedente relevante);
 - b) **Da Participação propriamente dita**, em que (i) se identificará e caracterizará a alteração do PDM e as suas implicações para a definição do regime de uso do solo e condicionantes aplicáveis e (ii) se apresentarão as sugestões de alteração à Proposta, tendo em vista a viabilização do projecto.
 - c) No final, e para maior comodidade de leitura, serão apresentadas as **conclusões**.

II. Enquadramento

A. Intenção da Interessada / Projecto

- 6) A Interessada integra a Living Azores², um grupo líder que se dedica à promoção imobiliária, tendo como missão:

¹ MÁRIO ESTEVES DE OLIVEIRA/PEDRO COSTA GONCALVES/J. PACHECO DE AMORIM, *Código do Procedimento Administrativo – Comentado*, 2.ª edição (6.ª reimpressão), Coimbra, 2006, pg. 449.

² I.e., o seu capital social é detido na totalidade pela Living Azores – Ponta Ruiva, Lda.



- a) O desenvolvimento de projectos de elevada qualidade que respeitem as necessidades e preferências das comunidades em que se inserem;
 - b) A promoção de uma cultura de inovação, sustentabilidade e responsabilidade social em todas as vertentes em que opera;
 - c) A manutenção de um conjunto de projectos bem-sucedidos e clientes satisfeitos, bem como a melhoria continuada dos seus processos e serviços.
- 7) A Interessada propõe-se desenvolver um projecto turístico na zona da Lombinha, em Água d'Alto, concelho de Vila Franca do Campo [cfr. área identificada na Figura 1 (planta de localização)], correspondendo a uma área com significativo potencial turístico ainda inexplorado ("**Área de Intervenção**").



Figura 1 – Delimitação da Área de Intervenção

- 8) Em concreto, o referido projecto abrange a construção de um hotel, prevendo-se – nesta fase – que venha a ter a classificação de 4 a 5 estrelas e a ser complementado por um spa e um conjunto de apartamentos turísticos. ("**Projecto**").
- 9) A configuração dos edifícios tem em vista, por um lado, a harmonização com o tecido urbano circundante e, por outro lado, a optimização das paisagens naturais e a exposição solar, garantindo uma experiência visual e funcional superior. Além de responder às necessidades turísticas, o Projecto visa, assim, destacar-se como uma peça de valor arquitectónico harmoniosamente integrada na paisagem envolvente.
- 10) Pretende-se, ainda, que o Projecto venha a contribuir para o aproveitamento do potencial turístico da área e a tornar-se um motor de desenvolvimento socioeconómico para a ilha de São Miguel e para a Região Autónoma dos Açores.
- 11) Antecipam-se os seguintes impactos positivos na economia local e regional:
- a) A nível local, o Projecto implicará a criação de dezenas de postos de trabalho directos durante a construção e operação do empreendimento, além da dinamização



de empregos indirectos em áreas como transporte, serviços e fornecimento de produtos na freguesia de Água d'Alto; e

- b)** A nível regional, o Projecto contribuirá para a diversificação da oferta turística, complementando o turismo de natureza e aventura (que já é um dos pilares da economia açoriana) com um empreendimento turístico explorado pela Interessada, que é uma operadora internacional de excelência.
- 12)** Em síntese, espera-se que o Projecto venha a ancorar o crescimento sustentado da economia local, impulsionando o aumento do fluxo turístico na região, valorizando outras atracções locais, e criando um efeito multiplicador para o concelho de Vila Franca do Campo.
- 13)** O Projecto implicará também uma forte aposta na sustentabilidade, mediante:

 - a)** A adopção de práticas ecológicas, tais como a utilização de energias renováveis, sistemas de eficiência energética e gestão de águas pluviais;
 - b)** O enfoque do *design* dos espaços exteriores na preservação da biodiversidade, integrando plantas endémicas nos jardins e zonas verdes e valorizando o ecossistema local;
 - c)** A implementação de medidas de mitigação de alterações paisagísticas e o cumprimento rigoroso das normas ambientais previstas para a Região, tendo em vista a redução do impacte ambiental;
 - d)** A utilização de materiais endógenos ou de forte presença na arquitectura tradicional açoriana, de modo a: **(i)** reforçar o sentido de pertença ao Município de Vila Franca do Campo, **(ii)** valorizar a identidade cultural da Região Autónoma dos Açores, e **(iii)** promover o equilíbrio entre modernidade e tradição.
- 14)** Como melhor se verá adiante [cfr., **16)b)**], tendo em vista o desenvolvimento do Projecto, a Interessada submeteu um pedido de informação prévia que veio a ser deferido pela Câmara Municipal de Vila Franca do Campo ("CMVFC") em 9JUL2024, no contexto do processo n.º 04/2023/37 ("**Informação Prévia**").
- 15)** Sem prejuízo da análise detalhada a que se procede *infra* [cfr., **21)**], importa desde já salientar que a Interessada tem vindo a ponderar as seguintes vias alternativas no que respeita à conformação do pedido de licenciamento a apresentar na sequência da Informação Prévia:

 - a)** Opção A: Licenciamento de projecto totalmente alicerçado na Informação Prévia, respeitando na integralidade o respectivo regime de uso do solo e condicionantes de aprovação;
 - b)** Opção B: Licenciamento de novo projecto contemplando um conjunto de alterações ao projecto original, não deixando de atender à Informação Prévia enquanto antecedente válido relevante (i.e., observando, enquanto limite máximo, a



parametrização nela prescrita, mas alterando outros aspectos, nomeadamente os relacionados com a mancha de implantação do empreendimento).

B. Contexto de Planeamento

- 16) O enquadramento jus-urbanístico actualmente aplicável à Área de Intervenção resulta da aplicação:
- a) Do regime previsto no PDM em vigor³ ("**PDM Actual**"); e
 - b) Da parametrização urbanística e condicionantes de aprovação previstos na Informação Prévia.
- 17) Desta aplicação conjugada resultam os parâmetros indicados no Quadro Síntese abaixo, conforme análise detalhada que consta dos 2 subcapítulos seguintes:

Parâmetros	PDM Actual	Informação Prévia
Área Bruta de Construção	N/A	14.269,21 m ²
Área de Implantação	N/A	6.586,05 m ²
Índice de Utilização do Solo	1,2	0,54
Altura da fachada máxima	17m	15,5 m
N.º máximo de de pisos	5	3 acima do solo e 1 abaixo do solo

Quadro 1 – Parâmetros urbanísticos aprovados em sede de PIP

1. PDM (e condicionantes) em vigor

- 18) O PDM Actual classifica a Área de Intervenção da seguinte forma (cfr. área delimitada em azul, Figura 2):
- a) Em parte, como "Solo Urbano", na categoria de "Solo de Urbanização Programada" e subcategoria de "Espaço Turístico";

³ Cfr. Aviso n.º 15847/2013, de 31DEZ.



- b) Noutra parte (pequena franja correspondente à faixa a sul junto à costa), como "Solo Rural", na subcategoria "Espaço Natural".

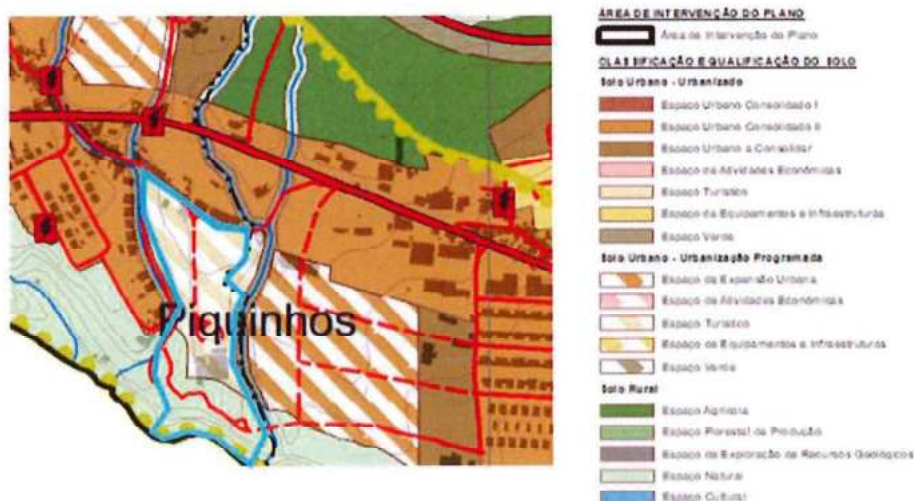


Figura 2 – Extracto Carta de Ordenamento – Qualificação Solo

- 19) Nos termos do artigo 71.º, n.ºs 1 e 2, do Regulamento do PDM Actual, as novas construções a concretizar em "Espaços Turísticos" (subcategoria aplicável à grande maioria da Área de Intervenção), mais concretamente, no espaço turístico da Lombinha (Piquinhos) devem observar os seguintes parâmetros urbanísticos/condições:
- a) "Índice de utilização do solo: 1,2"⁴;
 - b) "Altura máxima da fachada: 17m";
 - c) "Número máximo de pisos: 5";
 - d) "As novas construções devem garantir um adequado enquadramento paisagístico";
 - e) "O licenciamento dos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes";
 - f) "É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico nas áreas envolventes de novas construções, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere".

⁴ Segundo a definição de "índice de utilização de solo" prevista no Regulamento do PDM Actual, o "quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito" [artigo 5.º, al. x), do Regulamento do PDM Actual].



- 20) A Área de Intervenção encontra-se, ainda, sujeita às seguintes condicionantes urbanísticas (cfr. área delimitada em amarelo, Figura 3):
- a) 2 linhas de água que passam a nascente e poente da Área de Intervenção;
 - b) Inserção parcial da Área de Intervenção na Reserva Ecológica Regional, nomeadamente:
 - i) Em "área de arribas e respectivas faixas de protecção"; e
 - ii) Em "área de elevado risco de erosão hídrica do solo" (correspondente à encosta que delimita a Área de Intervenção).



Figura 3 – Extracto da Carta de Condicionantes 2

2. Antecedente Relevante (Informação Prévia)

- 21) Nos termos da Informação Prévia emitida pela CMVFC:
- a) "A pretensão (onde se encontram implantadas as edificações), relativamente ao previsto na Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal (Aviso n.º 157847/2013, de 31 de Dezembro), encontra-se inserida em Solo Urbano – Solo de Urbanização Programada – Espaço Turístico, estando o seu Regime de Edificabilidade previsto no Número 2 do Artigo 71.º do Regulamento do Plano, nomeadamente, um índice de utilização do solo (C.O.S) de 1,2, uma altura máxima de fachada de 17 metros e um número máximo de pisos de 5, não tendo condicionantes na respectiva Planta de Condicionantes";
 - b) "A proposta apresenta um C.O.S. (correspondente à área turística do PDM) de 0,54, uma altura máxima de fachada (hotel) de 15,5m e um número de pisos acima da cota de soleira (hotel) de 3".
 - c) "Face ao cumprimento do acima exposto (PDM de Vila Franca do Campo), aos pareceres favoráveis das entidades consultadas, e relativamente à apreciação do Pedido de Informação Prévia apresentado não se encontra inconveniente na pretensão, reunindo assim, todas as condições para ser Deferida".



- 22) Fruto da natureza constitutiva de direitos em que se traduz uma Informação Prévia favorável, cumpre notar que, a Proposta integral, conforme prescreve o artigo 97.º, n.º 3, al. c), do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT"), a Planta de Compromissos Urbanísticos assumidos pela CMVFC da qual consta o Projecto (cfr., área assinalada a verde com o número 34 na Figura 4 *infra*).

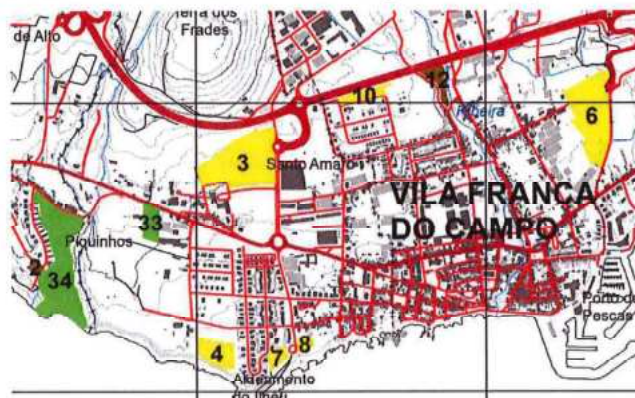


Figura 4 – Planta de Compromissos Urbanísticos da qual consta a Área de Intervenção

- 23) Conforme descrito no Relatório da Discussão Pública "são considerados compromissos urbanísticos todos os atos administrativos, assumidos pelo município, que consolidam direitos de edificação na esfera jurídica dos particulares, nomeadamente através de informações prévias favoráveis, deferimento de projetos de arquitetura, comunicações prévias, licenças e autorizações emitidas, com eficácia, no âmbito de qualquer operação urbanística realizada ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação ou outro a que a lei confira esse direito"⁵.
- 24) Tal opção é a única consentânea com a função de garantia em que se traduz uma informação prévia favorável. Tal como denota ANDRÉ FOLQUE⁶, a informação prévia "é vinculativa de direitos, vinculando a câmara municipal e as autoridades externas consultadas (...) mesmo no caso de revisão do plano" [sublinhado nosso].

⁵ Cfr. Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo, Fase 4 – Discussão Pública | Volume II – Relatório, junho de 2024, Anexo I, p. 63

⁶ Cfr. ANDRÉ FOLQUE, Curso de Direito da Urbanização e da Edificação, Coimbra Editora, 2007, p. 115. Note-se que o Autor faz referência à versão do RJUE de 2007 (em particular, ao antigo artigo 17.º, n.º 4), que, não obstante algumas alterações, mantém a mesma *ratio*.



- 25) Cumpre ainda notar que este compromisso urbanístico é apresentado como uma oportunidade no âmbito da revisão do PDM por revelar “*um grande potencial de estruturação de áreas de urbanização programada*”⁷, assumindo, centralidade no âmbito da Proposta mediante a delimitação de uma unidade operativa de planeamento e gestão específica vocacionada para o uso turístico pretendido [cfr., 42)].

III. Da Participação

A. Razão de Ordem

- 26) Como qualquer IGT, e, em geral, como qualquer actividade administrativa num Estado de Direito, a revisão do PDM encontra-se balizada por um conjunto de princípios. Princípios que, consabidamente, enformam a actividade administrativa de duas formas:
- a) Por um lado, por força da própria natureza da actuação administrativa, alicerçada na sujeição ao princípio da legalidade, consagrado nos artigos 266.º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa (“CRP”) e 3.º do Código do Procedimento Administrativo (“CPA”) – fundamento e limite da respectiva actuação –, no quadro do qual os princípios fundamentais e os direitos, liberdades e garantias dos cidadãos definidos a nível constitucional, assumem um valor (e um papel) rector⁸;
 - 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, actuar 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*”⁹.

⁷ Idem, p. 162

⁸ Importa recordar que a aplicabilidade directa das normas de direitos, liberdades e garantias significa a vinculação das entidades públicas aos órgãos da Administração Pública, vinculação que é tanto mais significativa quanto maior for a margem de livre decisão (enquanto discricionariedade ou margem de livre apreciação) de que beneficia a Administração Pública [nesse sentido, vide, por todos, JOSÉ JOAQUIM GOMES CANOTILHO, *op. cit.* p. 419 e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO, “Direitos Fundamentais. Introdução Geral”, Cascais, Principia, 2007, p. 90].

⁹ 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), p. 80.



- 27) Dito de outro modo, em toda e qualquer aplicação do Direito Administrativo – desde logo, no exercício do poder regulamentar ou na actividade de planeamento a tal equiparada – a validade do sentido decisório dependerá sempre da respectiva compatibilidade com o quadro paramétrico definido e imposto pelos referidos princípios gerais da actividade administrativa.
- 28) Remetendo para um desenvolvimento ulterior a densificação do princípio da legalidade e dos princípios gerais da actividade administrativa e da actividade de planeamento territorial, antecipa-se desde já que, qualquer IGT tem como premissa base a **inventariação da realidade existente** (cuja gestão e desenvolvimento pretende regular), impondo-se, no respectivo processo de elaboração, o estudo e análise, com base objectiva e científica, de tal “ponto de partida” (e, porventura, também uma análise prospectiva – de novo, técnica – das dinâmicas expectáveis de evolução).
- 29) Nesse exacto sentido, dispõe o artigo 4.º do RJIGT que “*os programas e os planos territoriais devem explicitar, de forma clara, os fundamentos das respectivas 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 arquitectónico e arqueológico;*
 - c) *Da dinâmica demográfica natural e migratória;*
 - 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”.*
- 30) Ora, como nota FERNANDO ALVES CORREIA, a propósito da essencialidade da base técnica da actividade planificatória, “*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*”¹⁰, consubstanciando o apuramento de tal base técnica uma verdadeira “*obrigação da índole concreta da planificação*”¹¹ e que constitui um inamovível **limite à discricionariedade de planeamento**¹².
- 31) Como é igualmente consabido, a actividade administrativa de planificação territorial é caracterizada por uma margem de discricionariedade: a lei reconhece às entidades planificadoras liberdade de escolha quanto às opções a efectivar na área do

¹⁰ Cfr. FERNANDO ALVES CORREIA, *op. cit.*, p. 562.

¹¹ Cfr. FERNANDO ALVES CORREIA, *op. cit.*, p. 562.

¹² *Idem, ibidem.*



plano ou programa, em função das soluções que considerar mais adequadas e corretas, no contexto do desenvolvimento urbanístico preconizado.

- 32)** Em concreto – e no que aqui releva –, a Administração tem a possibilidade (e, mais ainda, o dever) de escolher uma de entre várias soluções alternativas (conquanto válidas e tecnicamente justificadas) no âmbito da comumente designada *discrecionarietà de escolha*¹³.
- 33)** Esta margem de *discrecionarietà* administrativa tem, naturalmente, e como já foi aludido, limitações. Desde logo, os “*princípios jurídicos fundamentais ou estruturais dos planos*”¹⁴, como sejam os princípios da **boa administração, igualdade, proporcionalidade, e justiça ou razoabilidade**¹⁵, previstos, respectivamente, nos artigos 266.º, n.º 2 da CRP e 7.º e 8.º do CPA.
- 34)** Em especial no que respeita ao princípio da proporcionalidade, tal limitação implica, na consabida leitura de tal princípio, o respeito pelas suas três vertentes, que aqui se indicam sinteticamente e cuja concreta aplicação adiante se explicitará¹⁶ [cfr., **46**]:

¹³ FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *A discrecionarietà de planeamento urbanístico municipal na dogmática geral da discrecionarietà administrativa*, Almedina, 2011, p. 44.

¹⁴ Cfr. FERNANDO ALVES CORREIA, *op. cit.*, pág. 535.

¹⁵ “A dimensão material ou substancial do princípio da boa administração diz-nos que o conteúdo das decisões administrativas não se basta com uma qualquer prossecução do interesse público, antes exige uma conduta eficiente, dotada de economicidade, revelando-se apta a alcançar a melhor solução, à luz de uma prossecução ótima do interesse público” (PAULO OTERO, “Direito do Procedimento Administrativo”, vol.I, 1ª edição, Almedina, Coimbra, 2016, pp.271 e 272). “A boa administração, sujeitando o mérito da conduta administrativa ao crivo da proporcionalidade, designadamente da adequação e razoabilidade face a um juízo ponderativo de custos/vantagens, transforma o demérito (ou falta de mérito) de um agir administrativo, sem uma eficiente e racional utilização dos recursos, num problema de legalidade.” (PAULO OTERO, *Direito do Procedimento Administrativo*, vol.I, 1ª edição, Almedina, Coimbra, 2016, p.273). “O princípio da justiça não sofreu alterações na sua formulação, mas surge agora em articulação com o princípio da razoabilidade, que impõe “rejeitar as soluções manifestamente desrazoáveis ou incompatíveis com a ideia de direito, nomeadamente em matéria de interpretação das normas jurídicas e das valorações próprias do exercício da função administrativa”. O eixo da previsão da razoabilidade é, assim, o da não contrariedade à ideia de direito. O seu campo de aplicação parece ser o de uma espécie de reserva ou último recurso de juridicidade, assente na relevância de operadores como a dignidade da pessoa humana e os direitos fundamentais, já que a autonomização de vários outros princípios cuja fonte era a ideia fundante da justiça, se não retirou a esta (porque não se pode retirar) a feição de princípio jurídico, pelo menos tornou-a algo longínqua face ao plano operativo da interpretação e aplicação do direito, o que bem se revela na raridade da sua utilização pelos tribunais enquanto parâmetro de controlo (e mesmo aí, em rigor, está-se muitas vezes a recorrer a quadros mentais que se reconduzem a outros princípios)” MIGUEL ASSIS RAIMUNDO, “Os princípios no novo CPA e o princípio da boa administração em particular”, in *Comentários ao Novo Código do Procedimento Administrativo*, 2ª edição, AAFDL Editoria, Lisboa, 2015, pp.176 e 177).

¹⁶ Para uma visão geral do princípio da proporcionalidade, JORGE MIRANDA, *Manual de Direito Constitucional*, Tomo IV, 3.ª edição, Coimbra, 2000, pp. 205 e seguintes e bibliografia aí citada. Para uma perspectiva de aplicação prática – que na presente participação seguiremos de perto –, cfr., por todos, VITALINO CANAS, *Proporcionalidade*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, Vol. VI, Lisboa, 1994, pp. 591 e segs.



- a) Adequação ou idoneidade (que controla, de forma empírica, a relação entre o acto praticado e o objectivo prosseguido¹⁷);
 - b) Necessidade (pela qual se afere se o grau de lesão do direito é o menor possível¹⁸);
 - c) Proporcionalidade em sentido estrito (a qual permite avaliar a tolerabilidade do sacrifício à luz de parâmetros materiais¹⁹).
- 35)** Adicionalmente, haverá que considerar as seguintes dimensões subjacentes ao princípio da igualdade, cuja concreta aplicação se remete para adiante [cfr., **48**]):
- a) Igualdade imanente ao plano ou proibição do arbítrio (no sentido de que as disposições dos planos não podem ser arbitrárias²⁰);
 - b) Igualdade transcendente ao plano (que pressupõe a igualdade perante os encargos públicos e a igualdade de chances ou oportunidades urbanísticas²¹).
- 36)** No que respeita à Proposta em discussão, e no que tange em concreto à Área de Intervenção, apesar de o modelo territorial proposto acomodar genericamente o Projecto, – o qual se encontra, por sinal, perfeitamente alinhado com o interesse público municipal ao pressupor a instalação de uma zona de alojamento turístico relevante – alguns dos parâmetros propostos (nomeadamente, a altura máxima de fachada e o número máximo de pisos, cfr. Quadro 2 *infra*) acabam por torná-lo inviável, sendo que, como se elucidará, a sua restrição operada através da Proposta não parece encontrar

¹⁷ VITALINO CANAS, *Proporcionalidade...*, cit., pp. 620 a 624. O que conduz à necessidade de concluir se os meios em causa contribuem causalmente, ainda que de forma mínima, para alcançar os fins legítimos traçados pelo legislador – cfr. NOVAIS, JORGE REIS, *Princípios Estruturantes do Estado de Direito*, 2.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2023, pp. 111 e seg..

¹⁸ VITALINO CANAS, *Proporcionalidade...*, cit., pp. 624 a 628. Qualquer análise da necessidade implica sempre identificar qual o princípio restringido pela adopção da medida em causa, permitindo compreender que não se vislumbrando tal restrição a qualquer princípio, não existirá, em princípio, desnecessidade – cfr., SILVA SAMPAIO, JORGE, *Ponderação e Proporcionalidade II*, p. 714.

¹⁹ VITALINO CANAS, *Proporcionalidade...*, cit., pp. 628 a 630. Neste sentido, a proporcionalidade em sentido estrito requer uma pesagem entre os benefícios decorrentes da satisfação do princípio que suporta a medida escolhida e os custos advenientes da restrição provocada por essa medida nos outros princípios. Cfr. MIRANDA, JORGE, *Manual de Direito Constitucional*, Tomo IV, 3.ª ed., Coimbra, 2000, pp. 205 e seg.; CANAS, VITALINO, "Proporcionalidade", in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, vol. VI, Lisboa, 1994, pp. 591 e seg..

²⁰ Fernando Alves Correia e Jorge Alves Correia, *Regime Jurídico dos Programas e dos Planos Territoriais*, Coimbra, Almedina, 2022, pp. 401: "O plano, enquanto instrumento simultâneo de criação e aplicação do direito, não pode ser ilógico e as medidas que prescrevem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo não podem ser irrazoáveis, antes têm de basear-se em fundamentos objectivos ou materiais bastantes".

²¹ Fernando Alves Correia e Jorge Alves Correia, *Regime Jurídico dos Programas e dos Planos Territoriais*, Coimbra, Almedina, 2022, pp. 402 e seg.: enquanto a vertente da igualdade perante os encargos públicos "expressa a ideia segundo a qual um indivíduo que, em comparação com os restantes cidadãos, suporta um sacrifício especial ou grave e anormal em benefício da comunidade deve ser, por efeito do princípio da igualdade, indemnizado por essa mesma comunidade", a vertente da igualdade de chances ou oportunidades urbanísticas "reporta-se às medidas que definem formas e intensidades diferentes de utilização para as várias parcelas de terrenos, que não são consideradas como expropriações, e consequentemente, não são acompanhadas da obrigação de indemnização".



suficiente fundamentação face aos princípios acima referidos que sempre enformam a actividade administrativa.

Parâmetros	PDM Actual	Informação Prévia	Proposta de Revisão PDM
Índice de Utilização do Solo	1.2	0,54	N/A
Índice de Ocupação do Solo	N/A	N/A	0,50
Altura da fachada máxima	17m	15,5m	8m
N.º máximo de pisos	5	3	2

Quadro 2 – Quadro comparativo de parâmetros urbanísticos (PDM Actual vs. Informação Prévia vs. Proposta de Revisão PDM)

- 37) Neste sentido, importa salientar que, de acordo com o artigo 89.º, n.º 2, do RJIGT, 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 projectos que devem ser ponderados em fase de elaboração; b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis; e c) A lesão de direitos subjectivos” [sublinhados nossos].
- 38) Face ao exposto, pretende-se que o presente capítulo da Participação contenha:
- a) Uma breve caracterização genérica da Proposta e das suas implicações para a definição do regime de uso do solo [cfr., **III.B**];
 - b) Uma síntese dos aspectos constantes da Proposta que, do ponto de vista da Interessada, mereceriam uma reponderação, tendo em vista a execução de um projecto que corporiza os interesses públicos municipais subjacentes ao plano [cfr., **III.C**].

B. Proposta

- 39) Nos termos da Proposta, é eliminada – ao abrigo das regras de classificação do solo (cfr., artigos 70.º e seguintes do RJIGT) – a “classe” de “solo de urbanização programada” (comumente designada por “solo urbanizável”), que abrangia a maior parte da Área de Intervenção conforme resulta da planta de ordenamento proposta (Figura 5), sendo reclassificada como “solo urbano”.



Figura 5 - Extracto da planta de ordenamento PDM proposto

- 40) De acordo com a Proposta, o solo classificado como urbano correspondente à Área de Intervenção enquadra-se:
- a) Numa pequena parte a Norte/Poente, como "Espaço urbano consolidado" preferencialmente destinado a *"funções habitacionais, admitindo-se, ainda, os equipamentos colectivos, o comércio e os serviços, bem como indústrias e armazéns e outros usos compatíveis com a função habitacional"* [cfr., artigo 50.º, n.º 2, Proposta de Regulamento do PDM];
 - b) Na sua grande maioria, como "Espaço turístico" preferencialmente destinado a empreendimentos turísticos [artigo 56.º, n.º 2, Proposta de Regulamento do PDM].
- 41) Em "Espaço turístico", o regime de edificabilidade corresponde ao seguinte [artigo 57.º, Proposta de Regulamento do PDM]:
- a) *"As novas construções devem garantir um adequado enquadramento paisagístico"*;
 - b) *"O licenciamento dos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes"*;
 - c) *"É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico nas áreas envolventes de novas construções, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere"*;
 - d) *"Nos espaços turísticos correspondentes ao hotel existente, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: a) Índice de utilização do solo: 0,4; altura da fachada máxima 12,5m"*;
 - e) *"Os parâmetros a cumprir na ocupação dos espaços turísticos correspondentes à UOPG 1 são os definidos para as UOPG"*.
- 42) Ainda de acordo com a Proposta, a Área de Intervenção passa a inserir-se na denominada unidade operativa de planeamento e gestão 1 – Lombinha ("**UOPG 1**"), cuja



configuração se encontra expressamente mencionada no Relatório de Discussão Pública (cfr., Figuras 6 e 7)²².



Figura 6 (esquerda) – Extracto do Relatório de Discussão Pública, Localização das UOPG, p. 59

Figura 7 (direita) – Extracto do Relatório de Discussão Pública, p. 29

43) Nos termos da Proposta, as operações urbanísticas a realizar no interior das UOPG cumprem os seguintes parâmetros [cfr., artigo 67.º, n.º 4 da Proposta de Regulamento do PDM]:

- a) Índice de ocupação do solo²³: 50%;
- b) Altura da fachada máxima: 8m;
- c) Número máximo de pisos: 2.

²² A UOPG 1 apresenta uma incontornável importância estratégica no âmbito da Proposta de Revisão do PDM e para o cumprimento dos objectivos a que o mesmo se propõe, e nos quais se integram os objectivos programáticos referidos no artigo 67.º da Proposta de Regulamento do PDM: a) "Desenvolver uma centralidade urbana criando alojamento turístico qualificado sem paralelo com a oferta de habitação, apostando na diversificação da oferta em termos tipológicos"; b) "Promover a estruturação da ocupação da unidade territorial no seu todo, garantido uma boa articulação com a envolvente no que se refere a acessibilidades e tipologia construtiva"; c) "Concentrar a maior densidade construtiva na frente urbana norte"; d) "Garantir elevados padrões de qualidade do espaço público e áreas exteriores aos empreendimentos turísticos, mantendo um bom nível de permeabilidade do solo"; e) "Garantir elevados padrões de eficiência ambiental dos empreendimentos a construir".

²³ Considerando que a Proposta de Revisão do PDM não inclui a definição de "índice de ocupação do solo", torna-se necessário recorrer à definição constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27/SET, que procede à fixação dos conceitos técnicos actualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo: "o índice de ocupação do solo é o quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem". Este índice não deve ser confundido com o "índice de utilização do solo" referido em 19)a) e 21)b), o qual, conforme anteriormente referido, resulta do "quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito" [artigo 5.º, al. x), do Regulamento do PDM Actual].



C. Sugestões e observações

- 44)** Sugere-se que seja definida uma altura máxima de fachada de 15,5 metros (ao invés da altura máxima de fachada de 8 metros referida em **43)b)**) e um número máximo de 4 pisos (ao invés dos 2 referidos em **43)c)**), de modo a:
- a)** Conferir, através da construção em altura, maior capacidade aos empreendimentos turísticos que venham a ser projectados na Área de Intervenção, reduzindo as suas necessidades de implantação, e, por consequência, melhorando o seu aproveitamento, tendo como objectivo último o reforço da oferta de alojamento turístico no aglomerado de Vila Franca do Campo²⁴.
 - b)** Aumentar a atractividade/competitividade dos empreendimentos turísticos, possibilitando vistas panorâmicas sobre a faixa costeira e as paisagens envolventes (relembre-se que a Área de Intervenção se localiza na primeira linha de frente de mar).
- 45)** Na situação da Interessada, esta solução (definição no novo Regulamento do PDM de altura máxima de fachada de 15,5m e de um máximo de 4 pisos para a UOPG 1) é a única que lhe poderá permitir lançar mão da Opção B acima descrita [cfr., **15)b)**], assegurando a viabilidade do Projecto caso – seja por que motivo for (e aqui se incluindo as potenciais alterações referidas em **15)b)**) – não lhe seja possível retirar aproveitamento da Informação Prévia.
- 46)** Neste contexto, entende-se que a solução actualmente prevista na Proposta não passa no crivo do princípio da proporcionalidade, recuperando-se, a este propósito, as considerações acima tecidas [cfr., **34)**] e atendendo ao seguinte:
- a)** Teste da necessidade [cfr. **34)b)**]: A alternativa acima propugnada [15,5m altura máx. fachada / máx. 4 pisos] afigura-se menos restritiva dos direitos da Interessada do que a solução plasmada na Proposta [8 m altura máx. fachada / máx. 2 pisos] e – simultaneamente – tão ou mais eficaz na prossecução dos fins de interesse público municipal visados, (de entre os quais, o aumento da oferta turística no aglomerado de Vila Franca do Campo) [cfr., **44)a)** e **44)b)**]²⁵.

²⁴ A Área de Intervenção é, aliás, uma das áreas sem edificação assumida como oportunidade para que, a longo prazo, o aglomerado de Vila Franca do Campo consiga suprir as carências de alojamento turístico, colocando no mercado áreas alternativas efectivas – cfr. pp. 32 e 33, Relatório da Discussão Pública do PDM.

²⁵ Os elementos que incorporam a Proposta de Revisão do PDM não mencionam qualquer fim de interesse público municipal que pudesse ser posto em causa pela alternativa acima proposta [cfr., **42)**].



- b) Teste da proporcionalidade em sentido estrito [cfr., **34)c**]: Ainda que a solução prevista na Proposta pudesse ser considerada mais eficaz na prossecução dos interesses públicos municipais em presença, relembre-se que, para passar no teste da proporcionalidade, seria necessário que essa solução acarretasse mais benefícios advenientes da protecção desses interesses do que prejuízos para a Interessada, o que dificilmente se verificará²⁶.
- 47)** Por outro lado, embora a Proposta preveja²⁷ a sujeição da Área de Intervenção à parametrização aplicável às UOPGs, a mesma estabelece²⁸ parametrização específica aplicável ao "hotel pré-existente" tendo em vista a sua protecção [cfr., **41)d**].
- 48)** Ora, tendo em atenção que, enquanto objecto da Informação Prévia, o Projecto também é considerado na Proposta como uma pré-existência²⁹ (nos termos da definição constante no artigo 14.º, n.º 1, al. c), da Proposta de Regulamento do PDM³⁰), a mesma solução deveria ser-lhe aplicável mediante a previsão de parametrização específica visando a sua protecção.
- 49)** Deste modo, entende-se que os parâmetros contemplados na Informação Prévia (aqui se incluindo a altura máxima da fachada e o número de pisos) deveriam ser objecto de incorporação expressa no novo Regulamento do PDM, sob pena de violação patente do princípio da igualdade, mais concretamente, da sua vertente supra descrita relacionada com a proibição do arbítrio [cfr. **35**].

²⁶ Considerando, desde logo, que conforme oportunamente explicitado, o Projecto se encontra perfeitamente alinhado com o principal interesse público municipal para a UOPG1 (aumento da oferta turística de modo a suprir a carência que actualmente se verifica).

²⁷ Número 3, do artigo 57.º, da Proposta de Regulamento do PDM que remete para o artigo 67.º.

²⁸ Número 2 do mesmo artigo 57.º, da Proposta de Regulamento do PDM.

²⁹ A consideração de preexistências urbanísticas é fundamental para garantir a estabilidade jurídica e a protecção dos direitos adquiridos pelos particulares. Estas preexistências, que podem ser de natureza fáctica ou jurídica, são elementos essenciais no ordenamento jus-urbanístico, pois asseguram que as alterações nos planos territoriais não prejudicam os direitos urbanísticos já consolidados. Assim, aquando dos procedimentos de revisão, os municípios devem contemplar mecanismos claros para a salvaguarda dessas preexistências, respeitando os princípios gerais de aplicação das normas urbanísticas no tempo, como o *tempus regit actum*, a protecção da confiança e a não retroactividade das normas jurídicas. Garantindo-se, assim, uma transição equilibrada entre os novos planos e as situações preexistentes, promovendo um desenvolvimento urbano sustentável e juridicamente seguro.

³⁰ "Consideram-se pré-existências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo PDM, as actividades, explorações, instalações, tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram, nesse momento, quaisquer das seguintes condições: (...) c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal e para este efeito as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projectos de arquitectura emitidas pelo município".

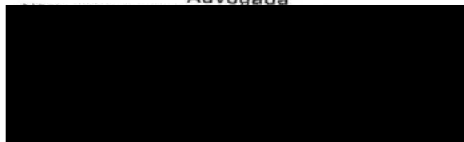


IV. Conclusões

- 50)** A Interessada propõe-se realizar um investimento muito significativo, para a construção de um empreendimento turístico no Município de Vila Franca do Campo que se pretende seja um empreendimento de referência na região, com efeitos socioeconómicos relevantes, no que respeita à dinamização da economia local e à criação de postos de trabalho, no quadro de um investimento ambientalmente sustentável e responsável.
- 51)** Tal pretensão parece perfeitamente alinhada com o modelo territorial preconizado pelo Município, que pretende criar na zona da Área de Intervenção uma UOPG especialmente vocacionada para o desenvolvimento turístico.
- 52)** Sucede que a Proposta, designadamente no que respeita à parametrização urbanística correspondente à UOPG 1, tornará inviável a Opção B *supra* descrita [cfr., **15)b**], inviabilizando a implementação do Projecto caso a Interessada se veja, por qualquer motivo (aqui se incluindo a possível introdução de alterações ao Projecto em sede de licenciamento, ainda que pressuponham o respectivo alinhamento geral com a parametrização pré-aprovada), impossibilitada de tirar proveito da Informação Prévia.
- 53)** Assim, deverá ser (re)ponderada a Proposta de modo a espelhar, para a UOPG 1, a parametrização aprovada no âmbito da Informação Prévia, sendo esta a única solução susceptível de assegurar a respectiva conformação com os princípios gerais de direito que regem a actividade administrativa, nomeadamente os princípios da proporcionalidade [cfr., **46**] e da igualdade [cfr., **48**].
- 54)** É com confiança na capacidade de V.^a Ex.^a levar a cabo tal tarefa que a Interessada, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.^a Ex.^a preside e, **sobretudo**, da População que nele vive.

P.E.D.

Vera Cabral Martins
Advogada





Living ~~Reserva~~ Franca, Construção e Alojamento, LDA

NIF: [REDACTED]

Freguesia: ÁGUA DE ALTO

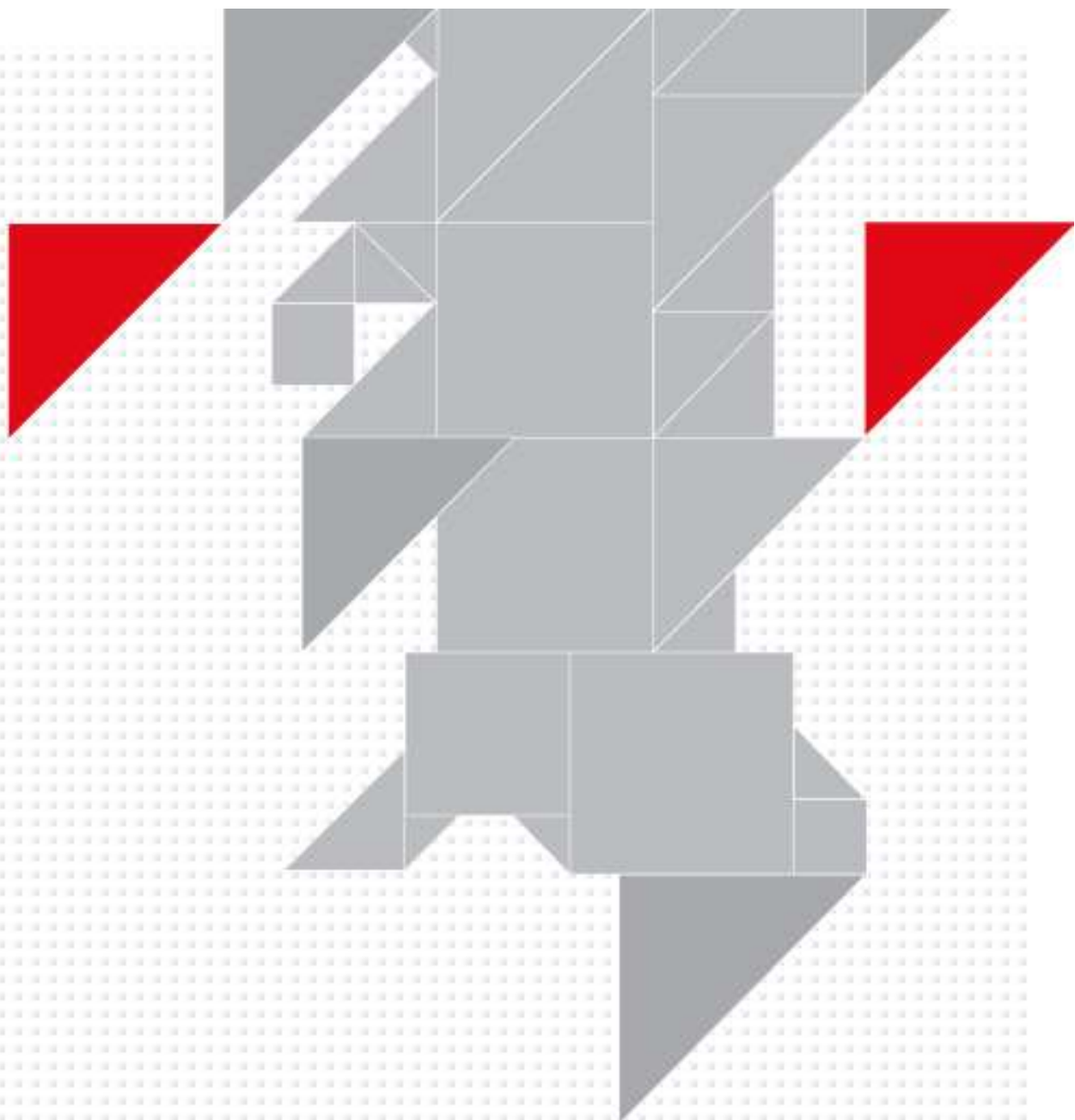


Planta de Localização

1:2 000



3



—
Matosinhos
R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

—
Lisboa
R. Duque de Palmela, nº 25 – 2º
1250-097 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201

—
geral@quaternaire.pt
www.quaternaire.pt