

CC:

APA – ARH-Tejo e Oeste

EX.MO SENHOR  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE  
BELMONTE  
RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL, 135  
6250-088 BELMONTE

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
E-mail's	2024-01-31 2024-02-14	UOT-DOT 96/2024 Proc: REN-CB.01.00/1-13	

**ASSUNTO:** Proposta de delimitação da REN do município de Belmonte elaborada em simultâneo com a revisão do PDM – Ponderação efetuada pela Câmara Municipal pós Discussão Pública – Pedido de novas áreas de exclusão em REN e reformulação da área de exclusão “C1” para reapreciação

## 1. Introdução

A Câmara Municipal de Belmonte remeteu, por correio eletrónico, em 31-01-2024, um pedido para apreciação desta CCDRC, I.P., de 6 novas propostas de exclusão de áreas de REN que surgiram após a Discussão Pública da revisão do Plano Diretor Municipal decorrentes da análise e ponderação sobre as participações recebidas, bem como, um pedido de reapreciação da área de exclusão C1, que obteve parecer desfavorável das entidades nas 1.ª e 2.ª reuniões plenárias da Comissão Consultiva (CC).

Para além de questionada essa edilidade, através de e-mail em 02-02-2024, quanto ao pedido de consulta à APA, I.P.-ARH-Tejo e Oeste (APA-ARHTO) para a emissão do correspondente parecer às referidas áreas de exclusão, foi ainda solicitado por esta CCDRC, I.P., em 05-02-2024, o envio das participações e/ou comprovativos que deram origem ao aditamento à proposta de áreas de exclusão em REN agora apresentado. Os referidos documentos foram remetidos às entidades, por correio eletrónico, em 14-02-2024.

## 2. Apreciação da proposta

Após análise pormenorizada dos elementos disponibilizados, há a referir o seguinte:

- Verifica-se a manutenção, no Quadro do ponto 6.4.3. da MDJ da REN e na Carta de delimitação da REN, das áreas de exclusão C1 e C30 que obtiveram pronúncia desfavorável das duas entidades na proposta, ainda que a área da C1 esteja a ser apresentada, nesta fase, para reapreciação das entidades.  
De igual modo, se constata a manutenção nesse Quadro das áreas de exclusão da REN – C8, C9, C12, C14, E12, E34 e E39 que deveriam ter sido eliminadas, na sequência do parecer emitido na 2.ª reunião plenária da Comissão Consultiva.
- As numerações das áreas de exclusão da REN apreciadas nas 1.ª e 2.ª reuniões plenárias da CC que constam do referido Quadro do ponto 6.4.3. da MDJ da REN – versão agosto 2023 -, não estão totalmente coincidentes com a numeração das áreas de exclusão constantes dos quadros

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.**

síntese elaborados pelas entidades nos seus pareceres emitidos na 1.ª e 2.ª reuniões plenárias da CC.

Exemplo disso são as áreas de exclusões C30 e C31 analisadas na 2.ª reunião, em 8 março de 2023 a que correspondia a numeração C44 e C45, respetivamente, na 1.ª reunião plenária, de 25 de março de 2022.

No que respeita à proposta de 6 novas áreas de exclusão da REN agora apresentadas – **E52 à E57**, em AEREHS, bem como à reformulação da área de exclusão **C1** – em Zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC)+AEIPRA, observando a fundamentação apresentada pela CMB para cada uma delas, recai a seguinte apreciação:

- **Reformulação da área de exclusão C1:**

Proposta de exclusão que obteve parecer desfavorável das duas entidades – CCDRC, I.P. e APA-ARHTO – nas duas reuniões plenárias da CC, por se tratar de uma edificação a legalizar pela CMB, com uma área inicial de 182m2, isolada em REN, em solo rústico – espaço agrícola de produção, nas tipologias Zonas Adjacentes (ZA), ZAC, e AEIPRA, localizada em Gaia, na UF de Belmonte e Colmeal da Torre.

A presente proposta detém uma área de 60,5m<sup>2</sup>, limitada à edificação existente não licenciada e uma pequena área anexa, nas tipologias ZAC+AEIPRA, justificada pela persistência *“na legalização pela natureza do seu uso agrícola e de reduzida dimensão”*.

Trata-se de um processo com precedentes de ação inspetiva da IGAMAOT, de comunicação prévia ao abrigo do artigo 22.º do RJREN, tendo sido emitidos pareceres desfavoráveis por parte da CCDRC, I.P. e da APA-ARHTO à pretensão.



Figura 1 – Proposta de exclusão da REN C1 – Compromisso da CMB na legalização de apoio agrícola

**Parecer CCDRC, I.P.:**

Face aos antecedentes do processo de inspeção da IGAMAOT, da comunicação prévia de teor desfavorável para a legalização de um apoio agrícola, à tipologia de risco natural da REN afetada em solo rústico (ZAC) e à demarcação da Zona Adjacente ao rio Zêzere, de acordo com a Portaria n.º 1053/93, de 19 de outubro, na Planta de Condicionantes da revisão do PDM, no âmbito do artigo 25.º e seguintes da Lei da titularidade dos recursos hídricos, conforme parecer da APA-ARHTO da 2.ª Reunião Plenária, mantém-se o parecer **desfavorável** emitido a esta área de exclusão **C1**.

- **Proposta de área de exclusão E52**

De acordo com a justificação apresentada, trata-se de acerto de exclusão pela área total dos dois polígonos que a compõem, com um total de 230m<sup>2</sup>, em AEREHS. No PDM'96 estas duas áreas estavam inseridas em espaço urbanizável. Na proposta do Plano, uma das áreas ficou totalmente integrada e a outra parcialmente em solo rústico, destinando-se as mesmas a Solo Urbano - Espaço Urbano de Baixa Densidade.

## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

São apresentadas duas informações prévias validadas pelos ofícios n.º 319/DTMPOU e 320/DTMPOU, ambas datadas de 22 de agosto de 2023, que constam do presente processo.

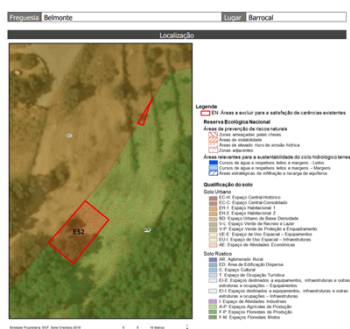


Figura 2 – Proposta de exclusão da REN E52 – Acertos de exclusão da REN

### Parecer CCDRC, I.P.:

**Aceita-se** a retirada destas pequenas áreas da delimitação da REN, com base no critério 4 da proposta de exclusões da REN constante da Ata da 2.ª Reunião Plenária e Final da CC, porquanto correspondem a pequenos acertos automáticos, neste caso, inferiores a 500m<sup>2</sup>, na tipologia AEREHS, justificadas pelos comprovativos apresentados.

- **Proposta de área de exclusão da REN E53:**

A síntese de fundamentação apresentada para esta proposta de área de exclusão da REN, em AEREHS, refere: *“Possui arquitetura aprovada pelo ofício n.º 499/2023, datado de 30/10/2023, motivo que leva a exclusão da REN.”*.

Trata-se de uma proposta de exclusão com uma área de 3.153m<sup>2</sup>, contígua à área de exclusão C11 (com parecer favorável), no Barrocal – Belmonte, mais precisamente, na Quinta da Cecília, de acordo com a Participação Pública associada.

Na Proposta do Plano apresentada a Discussão Pública, a área em questão encontrava-se em Solo Rústico – Espaços Agrícolas de Produção, sendo que a pretensão agora consiste em alterar a classificação para Solo Urbano – Espaço Urbano de Baixa Densidade.

Apresentam uma Participação Pública n.º 1443, de 04-12-2023, em nome do proprietário do prédio Pedro Gregório, bem como, cópia do ofício n.º 499/2023, de 23-10-2023, enviado ao referido proprietário, a comunicar a aprovação do projeto de arquitetura por despacho da CM exarado em 19-10-2023.



Figura 3 – Proposta de exclusão da REN E53 – Com arquitetura aprovada

### Parecer CCDRC, I.P.:

Emite-se parecer **desfavorável** à proposta de área de exclusão **E53**, com base no seguinte:

## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

- a) No PDM em vigor, a área proposta para exclusão insere-se em solo rústico – espaço agrícola e encontra-se, quase na sua totalidade, inserida em REN, de acordo com a Carta de delimitação da REN em vigor;
- b) Em resposta ao pedido de projeto de arquitetura apresentado pelo requerente Pedro Daniel Saraiva Gregório, a CM de Belmonte, conforme ofício n.º 1/2023, de 24-02-2023, condicionou o mesmo, entre outros requisitos, a que se encontrasse em condições de ser aceite como comunicação prévia pela CCDRC, I.P., para os efeitos previstos no artigo 22.º do Regime Jurídico da REN (RJREN).
- c) Em 29-03-2023 foi apresentado pelo requerente junto da Divisão Sub-Regional da Guarda, serviço desconcertado desta CCDRC, I.P., um pedido de comunicação prévia no âmbito do RJREN, inerente a uma ação que visava a realização de obras de construção de uma habitação unifamiliar, com área de implantação de 274,75m<sup>2</sup>, a levar a efeito num prédio rústico inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 1242, sito no lugar denominado por Quinta da Cecília, União das freguesias de Belmonte e Colmeal da Torre, do concelho de Belmonte.
- d) Da avaliação ao processo da comunicação prévia, verifica-se que a mesma foi rejeitada por esta CCDRC, I.P., face à falta de envio dos elementos instrutórios solicitados ao requerente pelo ofício n.º DSR\_Guarda 81/2023, de 31/03/2023 e, posteriormente, comunicada a devida **rejeição liminar do procedimento e arquivamento do processo**, através do ofício n.º DSR\_Guarda 117/2023, de 26/04/2023, de acordo com o n.º 4 do artigo 22.º do RJREN. Posteriormente não foi apresentado novo pedido de comunicação prévia.
- e) Junto com o documento da Participação Pública, foi incluída cópia do ofício n.º 499/2023, em 23-10-2023, da CM de Belmonte a informar o requerente que, em conformidade com o disposto no artigo 114.º do CPA, em conjugação com as disposições aplicáveis no D.L. n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE), ficava notificado o destinatário da aprovação do mencionado projeto de arquitetura, por despacho da edilidade datado de 19-10-2023, devendo solicitar a aprovação dos projetos de especialidade, no prazo de 6 meses, contados desde a data do recebimento da notificação.
- f) Contudo, uma vez que a condição referida na alínea b) não está cumprida, nomeadamente, no que concerne à aceitação como comunicação prévia conforme artigo 22.º, conjugado com a alínea b) do item I – Obras de Construção, Alteração e Ampliação, do Anexo II - a que se refere o artigo 20.º do RJREN -, considera-se que a aprovação do projeto de arquitetura em causa, constitui um **ato nulo**, por via do disposto no n.º 1 do artigo 27.º do RJREN e na alínea c) do artigo 68.º do RJUE.

- **Proposta de área de exclusão da REN E54:**

Esta nova área de exclusão de REN, na vila de Belmonte, com uma área de 2.539m<sup>2</sup>, é justificada como necessária para assegurar o aumento de profundidade do terreno, na eventualidade de alargamento da rua de acesso ao loteamento Pinhal do Carola a sul, onde se inclui a área de exclusão E15 (com parecer favorável das entidades), permitindo dessa forma a implantação de edificação.

É apresentada a Participação Pública ID 4 n.º 1503, de 11-12-2023, em nome de Ana Vicente.

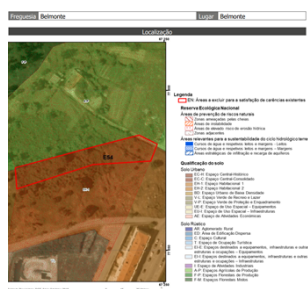


Figura 4 – Proposta de área de exclusão E54 – aumento de profundidade para edificação

## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

### Parecer CCDRC, I.P.:

Emite-se parecer **favorável** à área de exclusão da REN **E54**, porquanto se encontra devidamente fundamentada pela CMB, incluindo-se a mesma no critério 3 da proposta de áreas de exclusão descrito nas Atas das 1.ª e 2.ª Reuniões Plenárias da CC de Belmonte.

- **Proposta de área de exclusão da REN E55:**

Tal como na proposta anterior, esta proposta de exclusão em REN, em AEREHS, com uma área de 7.633m<sup>2</sup>, está fundamentada pelo aumento de profundidade necessária, neste caso às áreas de exclusão E34 e E35 (com parecer favorável das entidades), permitindo desta maneira a adequada implantação de edificações nesta área do perímetro urbano de baixa densidade de Caria, salvaguardando a zona de servidão à EN 18-3.

São apresentadas as Participações públicas com o ID 5 (n.º 1433, de 30-11-2023) e o ID 15 (n.º 1501, de 11-12-2023), em nome de Manuel Leitão e Fortunato Canhoto, respetivamente.



Figura 5 – Proposta de área de exclusão E55 – aumento de profundidade para edificação

### Parecer CCDRC, I.P.:

Emite-se parecer **favorável** à área de exclusão da REN **E55**, porquanto se encontra devidamente fundamentada pela CMB, incluindo-se a mesma no critério 3 da proposta de áreas de exclusão descrito nas Atas das 1.ª e 2.ª Reuniões Plenárias da CC de Belmonte.

- **Proposta de área de exclusão da REN E56:**

Esta nova área de exclusão em REN, com 2,7ha, na tipologia AEREHS, está igualmente justificada pelo aumento de profundidade necessária para a adequada implantação de edificações nesta área do perímetro urbano de baixa densidade de Colmeal da Torre, salvaguardando a zona de servidão à EN 18-3, junto à área de exclusão E7 (lado este), que já obteve parecer favorável das entidades.

Apresentam dois documentos comprovativos:

. Um Alvará de loteamento n.º 1/2022, com obras de urbanização para aquela área no perímetro urbano em vigor e cuja execução das obras de urbanização foram aprovadas em reunião camarária de 26 de agosto de 2021.

. Planta Síntese do Loteamento Urbano Simples.

## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

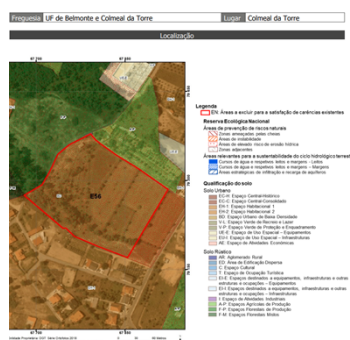


Figura 6 – Proposta de área de exclusão E56 – aumento de profundidade para edificação

### Parecer CCDRC, I.P.:

Emite-se parecer **favorável** à área de exclusão da REN **E56**, porquanto se encontra devidamente fundamentada pela CMB, incluindo-se a mesma no critério 3 da proposta de áreas de exclusão descrito nas Atas das 1.ª e 2.ª Reuniões Plenárias da CC de Belmonte.

- **Proposta de área de exclusão da REN E57:**

Esta nova área de exclusão da REN, com 2.395m<sup>2</sup>, situada no perímetro urbano de Sítio do Vale - Belmonte, está fundamentada pela necessidade de alteração da categoria de espaço em que se insere, uma vez que, na versão do PDM submetida a discussão pública, a área da participação identificada como ID 3 foi classificada em solo urbano com a categoria de espaço verde de recreio e lazer, junto com o parque verde do Machorro.

Considerando que a proposta de área de exclusão é confinada a Norte por área consolidada (espaço habitacional 1) e a sul por espaço urbano de baixa densidade, a pretensão é viável com o mesmo afastamento em relação à variante existente, mantendo-se na mesma em espaço urbano, mas em categoria de espaço diferente – Espaço urbano de baixa densidade.

A Participação Pública ID 3 n.º 1403, de 23-11-2023, em nome de Ana Vicente, consta do presente processo.



Figura 7 – Proposta de área de exclusão E57 – Alteração categoria de espaço definida para permitir a construção

### Parecer CCDRC, I.P.:

Emite-se parecer **favorável** à área de exclusão da REN **E56**, porquanto se encontra devidamente fundamentada pela CMB, incluindo-se a mesma no critério 3 da proposta de áreas de exclusão descrito nas Atas das 1.ª e 2.ª Reuniões Plenárias da CC de Belmonte.



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.****3. Considerações finais**

Face ao exposto nesta apreciação, conclui-se que:

- a) **Aceita-se** a retirada da delimitação da REN das duas pequenas áreas que compõem a **E52**, como acerto automático à tipologia da REN afetada.
- b) Emite-se parecer **desfavorável** às propostas de áreas de exclusão **C1** e **E53**.
- c) Emite-se parecer **favorável** às áreas de exclusão da REN **E54, E55, E56 e E57**.

Ressalva-se ainda que, sem prejuízo da análise efetuada às novas áreas de exclusão da REN e à reformulação da área de exclusão C1, ficam as mesmas ainda **sujeitas à pronúncia a emitir pela APA, I.P.-ARH-Tejo e Oeste**, já solicitada por essa Câmara Municipal.

O Relatório - aditamento à MDJ da proposta de áreas de exclusão da REN que contempla atualização dos quadros síntese de áreas incluídas na REN, por tipologia, áreas excluídas da REN, por tipologia e tabela das áreas de exclusão “C” e “E”, deve ser colocado, na íntegra, na MDJ da delimitação da REN (documento único, conforme n.º 3 do art.º 9.º do RJREN).

As Fichas de Caracterização das propostas de áreas de exclusão que acompanham este processo, carecem de correções, nomeadamente, no que concerne à numeração repetida, a erros de escrita e à identificação incorreta de data de Alvará na Síntese de Fundamentação.

A estrutura, a composição gráfica e as tabelas de atributos da delimitação e áreas de exclusão da REN, devem dar cumprimento ao estabelecido na Norma Técnica da CNT, bem como ao Manual de Apoio do SSA.IGT-REN da DGT e ao Formulário Delimitação Publicação desta CCDRC, I.P..

Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente,

(Professor Eduardo Anselmo Castro)

Despacho Delegação de Competências N.º 200/2021

(publicado no DR n.º 4, 2ª Série, de 7 de janeiro de 2021)