



Município de Benavente

ALTERAÇÃO DA PRIMEIRA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BENAVENTE
PARA ADEQUAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO
TERRITORIAL (RJIGT)

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



julho de 2025

(Nos termos do n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT)



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

ÍNDICE GERAL

1 – ENQUADRAMENTO.....	2
2 – CARACTERIZAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA	3
2.1 – PERÍODO ESTABELECIDO E SUA DIVULGAÇÃO.....	3
2.2 – LOCAIS DE CONSULTA	12
2.3 – MODO DE PARTICIPAÇÃO.....	12
3 – ANÁLISE E PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA.....	15
4 – ALTERAÇÕES AOS ELEMENTOS CONSTITUINTES DO PLANO.....	16
5 – CONCLUSÃO.....	18
6 – ANEXOS.....	19

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro I – CORREÇÕES À REDAÇÃO DO REGULAMENTO DA PROPOSTA DO PLANO.....	16
--	-----------

ÍNDICE DE FICHAS

Ficha I – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 1	
Ficha II – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 2	
Ficha III – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 3	
Ficha IV – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 4	
Ficha V – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 5	
Ficha VI – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 6	
Ficha VII – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 7	
Ficha VIII – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 8	
Ficha IX – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 9	
Ficha X – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 10	
Ficha XI – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 11	
Ficha XII – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 12	
Ficha XIII – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 13	
Ficha XIV – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 14	
Ficha XV – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 15	
Ficha XVI – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 16	



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

1 – ENQUADRAMENTO

O presente documento constitui o relatório de análise, ponderação e sistematização de resultados das participações recebidas em sede de discussão pública, que decorreu durante 30 dias úteis, entre 12 de maio e 25 de junho de 2025, relativo à proposta de alteração da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Benavente para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual). Este relatório visa ainda a publicitação dos resultados das participações através da comunicação social, do respetivo sítio na Internet e na PCGT, em cumprimento do previsto no n.º 6, do artigo 89.º do RJIGT, e consequentemente a elaboração da versão final da alteração do Plano para submeter à aprovação em Assembleia Municipal, conforme o n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.

A discussão pública corresponde a um período de participação dos particulares, para que possam intervir no procedimento de elaboração da alteração do Plano, apresentando reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, que em conformidade com o n.º 3, do artigo 89.º do RJIGT, são ponderadas pela Câmara Municipal, ficando esta obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem:

- “a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;*
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;*
- c) A lesão de direitos subjetivos.”*

A aprovação do início do período de discussão pública da alteração da Primeira Revisão do PDM de Benavente para adequação ao RJIGT, foi deliberada, por unanimidade, na reunião ordinária pública da Câmara Municipal de Benavente, realizada a 21 de abril de 2025 (Aviso n.º 124/2025).

Além dos critérios de análise e ponderação das participações recebidas, este relatório apresenta ainda a alteração a introduzir na elaboração da versão final da alteração do Plano para aprovação, em resultado de apreciação favorável.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

2 – CARACTERIZAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

2.1 – PERÍODO ESTABELECIDO E SUA DIVULGAÇÃO

O teor da suprarreferida deliberação foi publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 84, de 2 de maio de 2025, sob o Aviso n.º 11259/2025/2, estipulando um período de discussão pública de 30 dias úteis, que se iniciou 5 dias após a publicação da deliberação camarária em Diário da República, tendo decorrido entre 12 de maio e 25 de junho de 2025.

Durante este período os interessados puderam consultar os elementos que constituem a proposta de alteração do Plano para adequação ao RJIGT, esclarecer as dúvidas relativamente ao enquadramento dos seus prédios, e ainda formular reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento sobre quaisquer questões consideradas no âmbito desta alteração do Plano.

Decorreram também duas sessões públicas para esclarecimento sobre a proposta da alteração do Plano para adequação ao RJIGT, com a seguinte calendarização:

- A 24 de maio de 2025, no Palácio do Infantado, em Samora Correia

09h30/12h30 - Disponibilização de documentação com acompanhamento técnico

15h00/17h30 - Apresentação Pública

- A 25 de maio de 2025, no Foyer do Cineteatro, em Benavente

09h30/12h30 - Disponibilização de documentação com acompanhamento técnico

15h00/17h30 - Apresentação Pública

A divulgação da abertura do período de discussão pública e também da realização das sessões públicas para esclarecimento, efetuaram-se através dos seguintes modos:

PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA:

O aviso de abertura do período de discussão pública, foi publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 84, de 2 de maio de 2025, sob o Aviso n.º 11259/2025/2, na plataforma eletrónica DRE - Diário da República Eletrónico, em:

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/aviso/11259-2025-916491716>



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente



3.ª série
N.º 84
02-06-2025

MUNICÍPIO DE BENAVENTE

Aviso n.º 11259/2025/2

Sumário: Alteração da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – abertura do período de discussão pública.

Alteração da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

Abertura do período de discussão pública

Carlos António Pinto Costinho, Presidente da Câmara Municipal de Benavente em representação da Câmara Municipal, de harmonia com o disposto na alínea a), do n.º 1, do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público que, para os efeitos previstos do artigo 89.º, n.º 1 e 2, e do artigo 119.º, n.º 1, todos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual), a Câmara Municipal de Benavente, na sua reunião ordinária pública realizada a 21 de abril de 2025, deliberou por unanimidade homologar a Informação Técnica do Planeamento, Ambiente e Fiscalização de 15 de abril de 2025, e pareceres dos respetivos diligentes e, em conformidade, submeter a discussão pública, a Proposta de Alteração da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDM8) para adequação ao RJIGT, cujo início do procedimento de alteração foi publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 61, de 25 de março de 2021, através do Aviso n.º 5559/2021.

Também deliberou estabelecer o período de discussão pública de 30 (trinta) dias úteis a contar de 5.º dia da publicação do presente Aviso na 2.ª série do Diário da República, para a formulação de observações, reclamações ou sugestões por escrito de todos os interessados, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de alteração do Plano em referência, até ao termo do referido período, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Benavente, devendo ser enviadas para o endereço de correio eletrónico obras.particulares@cm-benavente.pt, ou por correio normal, para: Câmara Municipal de Benavente, Divisão Municipal de Obras Particulares e Planeamento Urbanístico e Desenvolvimento e Ambiente (DMOPPUA), Praça da República, 2130-037 Benavente.

Mais se torna público que a proposta estará disponível ao público para consulta através do sítio oficial do Município de Benavente (<http://www.cm-benavente.pt>) e nas instalações da DMOPPUA, durante as horas normais de expediente.

Para os devidos e legais efeitos, mando publicar o presente Aviso na 2.ª série do Diário da República, afisar nos locais de estilo o Aviso com o teor da deliberação e divulgar na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial (PGGT), e no sítio oficial da Câmara Municipal de Benavente.

22 de abril de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal de Benavente, Carlos António Pinto Costinho.

Declaração

Carlos António Pinto Costinho, Presidente da Câmara Municipal de Benavente declara que, no âmbito da alteração do Plano Diretor Municipal de Benavente, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, a Câmara Municipal de Benavente na sua reunião ordinária pública de 21 de abril de 2025, deliberou, por unanimidade, o seguinte:

a) Homologar a Informação Técnica do Planeamento, Ambiente e Fiscalização de 15 de abril de 2025, e pareceres dos respetivos diligentes e, em conformidade, submeter a discussão pública.

Aviso n.º 11259/2025/2

1/2

Município de Benavente



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

AFIXAÇÃO NOS LOCAIS DE ESTILO:

Afixado o Aviso n.º 124/2025 no Edifício Paços do Município, no Edifício da Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente, no Edifício da extensão de Serviços Municipais de Samora Correia, e nos respetivos Edifícios das quatro Juntas de Freguesia (Barrosa, Benavente, Samora Correia, e Santo Estêvão). Foi ainda afixado o referido aviso noutros locais públicos como: Conservatória, Registo Civil, Repartição de Finanças, Segurança Social, Mercado Diário, Centro Social, Centro Cultural, , Piscina Municipal, Biblioteca Municipal, Museu.



Relatório de ponderação da discussão pública -

- Alteração da Primeira Revisão do PDM de Benavente para Adequação ao RJIGT
julho 2025



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

Publicitadas as sessões técnicas na Rádio Local – *Rádio Íris* – a 7 de maio de 2025.



DIVULGAÇÃO NO SÍTIO OFICIAL DO MUNICÍPIO:

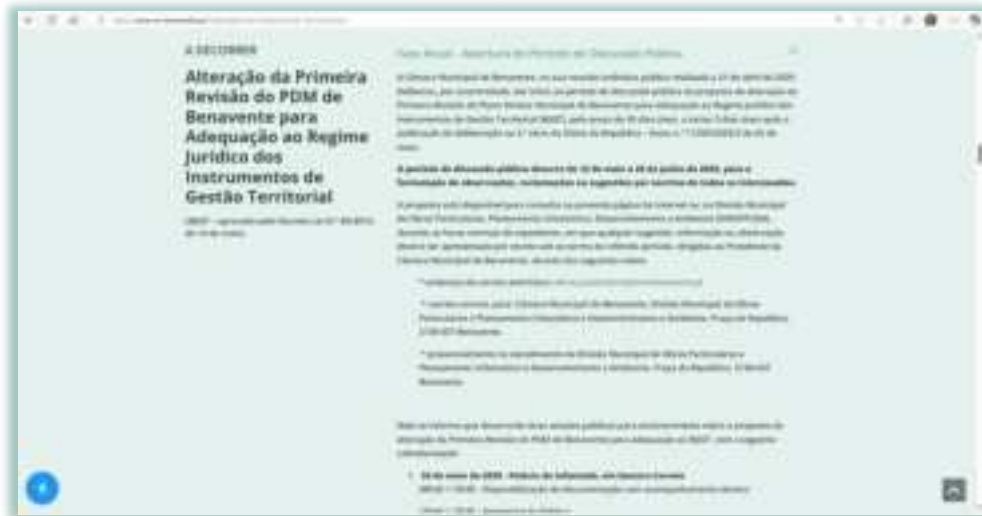
Os elementos que constituem a proposta de alteração do Plano para adequação ao RJGT foram divulgados e disponibilizados na página da internet do município de Benavente em <https://www.cm-benavente.pt/index.php/viver/ordenamento-do-territorio/>.





Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente





Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

As sessões públicas para esclarecimento foram divulgadas na página da internet do município de Benavente em [Discussão Pública da Alteração da 1ª Revisão do PDM de Benavente | Sessões de esclarecimento - Câmara Municipal de Benavente](#).





Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

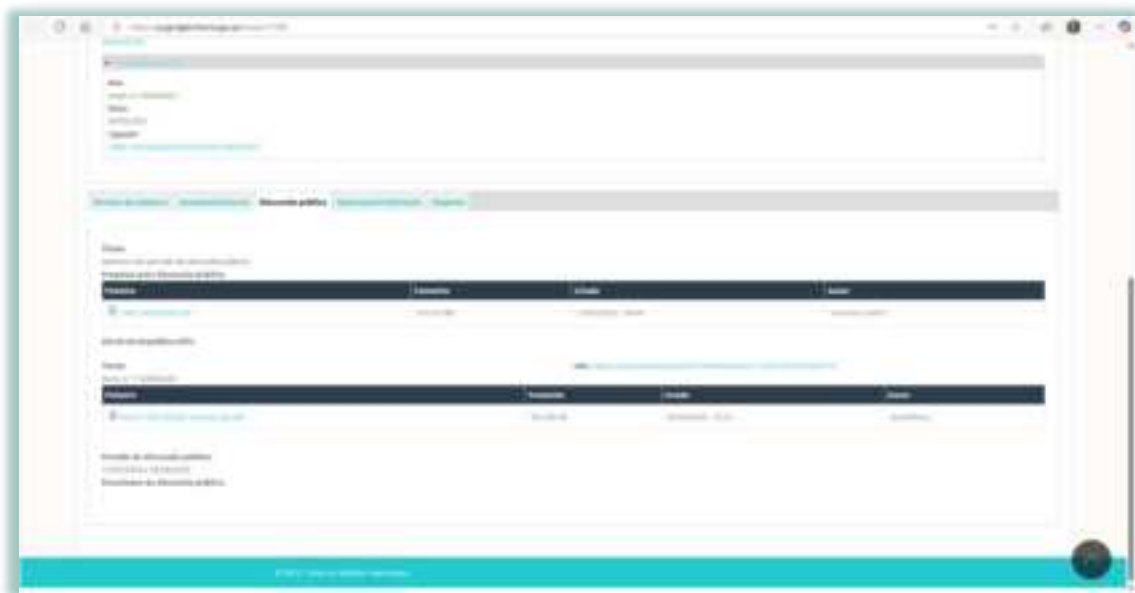
REGISTO NA ÁREA DE CIDADANIA DA PLATAFORMA COLABORATIVA DE GESTÃO TERRITORIAL (PCGT):





Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente



2.2 – LOCAIS DE CONSULTA

O processo em referência encontrou-se disponível para consulta dos interessados nos seguintes locais:

- Sítio oficial da Câmara Municipal de Benavente (www.cm-benavente.pt);
- Instalações da Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente (DMOPPUDA), na Praça da República, 2130-037, Benavente.

2.3 – MODO DE PARTICIPAÇÃO

No período de discussão pública os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Benavente, através dos seguintes modos,

- Correio eletrónico para obras.particulares@cm-benavente.pt;
- Correio normal para a morada do município: Câmara Municipal de Benavente, Divisão Municipal de Obras Particulares e Planeamento Urbanístico e Desenvolvimento e Ambiente (DMOPPUDA), Praça da República, 2130-037 Benavente.

Mediante o preenchimento de Ficha de Participação disponibilizada no sítio oficial desta Câmara Municipal:



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente



Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico e Desenvolvimento e Ambiente (DMOPFUDA)

NOTA: Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexas outras folhas devidamente numeradas e assinadas.

Benavente, ____ de _____ de 2025.

Assinatura: _____

Enviar por correio eletrónico para obras-particulares@cm-benavente.pt, ou imprimir e enviar por correio normal para: Câmara Municipal de Benavente, Divisão Municipal de Obras Particulares e Planeamento Urbanístico e Desenvolvimento e Ambiente, Praça da República, 2130-037 Benavente ou preencher presencialmente no atendimento da Divisão Municipal de Obras Particulares e Planeamento Urbanístico e Desenvolvimento e Ambiente, Praça da República, 2130-037 Benavente.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

Decorreram também duas sessões públicas para esclarecimento sobre a proposta da alteração do Plano para adequação ao RJGT:

- A 24 de maio de 2025, no Palácio do Infantado, em Samora Correia

09h30/12h30 - Disponibilização de documentação com acompanhamento técnico

15h00/17h30 - Apresentação Pública

- A 25 de maio de 2025, no Foyer do Cineteatro, em Benavente

09h30/12h30 - Disponibilização de documentação com acompanhamento técnico

15h00/17h30 - Apresentação Pública

3 – ANÁLISE E PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

De acordo com o n.º 3, do artigo 89.º do RJGT, na sua versão atual, 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:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjetivos.

Durante o período de discussão pública foram formuladas, dezasseis (16) participações, as quais recebidas e registadas dentro do período estipulado para a discussão pública, as quais são apresentadas nas seguintes **Fichas I a XVI** (em Anexo), com a respetiva sistematização da transcrição do motivo de cada participação e a sua ponderação.

As participações estão identificadas com numeração sequencial por ordem do registo de entrada no serviço e da sua localização, não expondo os dados pessoais ou outros dados sensíveis à luz da Lei n.º 58/2019 de 08 de agosto (Lei da proteção de dados pessoais), e do Regulamento (UE) n.º 679/2016, de 27 de abril (RGPD - Regulamento geral de proteção de dados).

Estas participações traduzem-se em reclamações apresentadas por particulares, invocando a lesão de direitos subjetivos, perante a qual a Câmara Municipal de Benavente tem a obrigação de dar resposta fundamentada a cada uma delas.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

Encerrado o período da discussão pública relativa à alteração do Plano para adequação ao RJGT, a Câmara Municipal, ponderou todas as participações apresentadas pelos particulares, e procederá à comunicação por escrito aos autores, através de ofício, das respetivas respostas fundamentadas, de acordo com os n.ºs 3 e 4, do artigo 89.º do RJGT, na sua atual redação.

4 – ALTERAÇÕES AOS ELEMENTOS CONSTITUINTES DO PLANO

Com base nos resultados decorrentes da análise e ponderação das participações dos particulares, introduziu-se uma correção à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e à Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes, retificação que será vertida na versão final da alteração do Plano para aprovação em assembleia municipal.

Trata-se de uma correção de erro material patente na representação cartográfica, precisamente, de uma correção aos limites cadastrais onde se desenvolve a atividade da AP Areias, SA, de exploração de inertes com a Licença da DGEG n.º 5698 em vigor, representada na categoria de espaço rústico - Espaço de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos [RREG (1)], situada na Estrada dos Alemães, na freguesia de Benavente.

Introduziram-se também pequenas correções na redação do Regulamento da proposta de alteração do Plano, para conformar o Plano com o PORNET e o PROFLVT, as quais se representam no **Quadro I**:

n.º 1 do artigo 20.º
Versão discussão pública: <i>"1 – Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem às áreas de sobreposição da Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET) que abrange parte do município de Benavente. As condições de uso ocupação e transformação do solo são determinadas pelo presente artigo, cumulativamente com as normas constantes no Capítulo XI, do presente Regulamento, prevalecendo as mais restritivas".</i>
Proposta e alteração (correção a negrito): <i>"1 – Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem às áreas de sobreposição da Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET) que abrange parte do município de Benavente. As condições de uso ocupação e transformação do solo são determinadas pelo presente artigo, cumulativamente com as normas constantes no Capítulo XI, do presente Regulamento, devendo estas últimas prevalecer em caso de conflito".</i>
Subalínea ii) da alínea b) do n.º 2 do artigo 17.º
Versão discussão pública:



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

"ii) Espaços Florestais de Conservação – Floresta Modelo"
Proposta e alteração (correção a negrito):
"ii) Espaços Florestais de Conservação "
Alínea b) do n.º 1 do artigo 24.º e n.º 3
Versão discussão pública:
"b) Espaços Florestais de Conservação – Floresta Modelo"
Proposta e alteração (correção a negrito):
"b) Espaços Florestais de Conservação "
n.º 3 do artigo 24.º
Versão discussão pública:
"3 – Os <i>Espaços Florestais de Conservação</i> correspondem ao solo selecionado como Floresta Modelo no âmbito Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), por se tratar de um espaço florestal composto por áreas arborizadas com as espécies mais representativas da região e onde é possível implementar e testar modelos de gestão que se pretendem exemplares."
Proposta e alteração (correção a negrito):
"3 – Os <i>Espaços Florestais de Conservação</i> correspondem ao solo selecionado como espaço florestal composto por áreas arborizadas com as espécies mais representativas da região e onde é possível implementar e testar modelos de gestão que se pretendem exemplares, no âmbito do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT). "
alínea f) do n.º 2 do artigo 25.º
Versão discussão pública:
"f) Exploração de energias renováveis, devendo ser dada preferência à utilização de solos já impermeabilizados ou com menor aptidão para a floresta de produção, e que nos casos de desflorestação ou ocupação de áreas agrícolas, sugere-se a previsão de um mecanismo de haver lugar a uma compensação em termos compatíveis com o quadro legal aplicável, assegurando, sempre que possível, uma compensação em área e espécie semelhante à área desflorestada."
Proposta e alteração (correção a negrito):
"f) <i>Exploração de energias renováveis, devendo ser dada preferência à utilização de solos já impermeabilizados ou com menor aptidão para a floresta de produção, e que nos casos de desflorestação ou ocupação de áreas agrícolas, sugere-se a previsão de um mecanismo de haver lugar a uma compensação em termos compatíveis com o quadro legal aplicável, assegurando, sempre que possível, uma compensação em área e espécie semelhante à área desflorestada.</i> "
alínea c) do n.º 5 do artigo 25.º
Versão discussão pública:



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

"c) O Limite máximo de área a ocupar por eucalipto, no município de Benavente, para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 12/2019, de 21 de janeiro, é de 3.430,0 ha, conforme o disposto no Anexo IV do Regulamento do PROF LVT."

Proposta e alteração (correção **a negrito**):

"c) O Limite máximo de área a ocupar por eucalipto, no município de Benavente, para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 12/2019, de 21 de janeiro, é de 3.**579,0** ha, conforme o disposto no Anexo IV do Regulamento do PROF LVT."

Quadro I – CORREÇÕES À REDAÇÃO DO REGULAMENTO DA PROPOSTA DO PLANO.

Todas estas alterações à proposta de alteração do Plano não afetam a estratégia e o modelo de ocupação territorial que sustentam a Primeira Revisão do PDMB.

5 – CONCLUSÃO

Terminado o período de discussão pública, cumprido o estabelecido no artigo 89.º do RJIGT, foram registadas todas as participações formuladas pelos interessados dentro do prazo estipulado, sendo que, com base nos resultados decorrentes da análise e ponderação dessas participações:

- ✓ duas (2) foram consideradas fora do âmbito;
- ✓ uma (1) foi acolhida, levando à introdução de uma correção cadastral à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e à Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes;
- ✓ uma (1) foi parcialmente acolhida, levando a pequenas correções na redação do Regulamento, para conformar o Plano com o PORNET e o PROF LVT;
- ✓ uma (1) foi esclarecida; e
- ✓ as restantes onze (11) não tiveram acolhimento, mas mesmo não se enquadrando neste procedimento de alteração do Plano, a maioria poderá ser tida em consideração num futuro processo de revisão do PDMB.

Estas retificações às peças gráficas e à peça escrita serão vertidas na versão final da alteração do Plano para aprovação em assembleia municipal.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

Perante a obrigatoriedade de dar resposta fundamentada a estas reclamações, a Câmara Municipal de Benavente, ponderou todas as participações apresentadas pelos particulares, e procederá à comunicação por escrito aos autores, através de ofício, das respetivas respostas fundamentadas, de acordo com os n.ºs 3 e 4, do supracitado artigo.

Deste modo, a proposta de alteração da Primeira Revisão do PDM de Benavente para adequação ao RJIGT, com as correções a introduzir na elaboração da versão final da alteração do Plano, em resultado de apreciações favoráveis no âmbito da discussão pública, que se configuram numa correção de limites cadastrais e em pequenas correções na redação do Regulamento, constituindo assim a versão final da alteração do Plano para aprovação camarária, dado que não afetam a estratégia e o modelo de ocupação territorial que sustentam a Primeira Revisão do PDMB.

A Câmara Municipal de Benavente divulgará os resultados da ponderação, designadamente, através da comunicação social e do respetivo sítio na Internet e na PCGT, procederá à comunicação por escrito aos autores, através de ofício, das respetivas respostas fundamentadas, e subsequentemente submeterá a versão final da alteração do Plano à aprovação pela assembleia municipal, nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 90.º do RJIGT.

6 – ANEXOS



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha I** sintetiza o motivo da participação N.º 1 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
1 / 10141 de 26 de maio de 2025	Foro do Sabino, freguesia de Benavente.	<i>"Somos um grupo, já grande de munícipes residentes no Foro do Sabino, alguns de nós com casa há mais de 42 (quarenta e dois anos).</i> <i>Vamos aos factos que nos movem a todos para esta tomada de posição:</i> <i>Consideramos ter sido marginalizados na última revisão do PDM, embora esta área já habitacional, do Foro do Sabino que paga IMI parte urbana e rústica, ter ficado a sua extrema a oeste já considerada como urbana</i> <i>Foram marginalizadas zonas habitacionais como esta aos limites estabelecidos pela Câmara, para eventualmente serem consideradas zonas industriais.</i> <i>A situação então criada não só prejudica os munícipes actuais como inibem outros de se fixarem aqui no Foro do Sabino, não possibilitando o desenvolvimento da zona, assim como cria uma desigualdade enorme em relação a áreas beneficiadas pelo PDM.</i>	Analisada a pretensão face ao Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) em vigor e à proposta de alteração em questão, revela que a área do Foro do Sabino não se trata de uma zona habitacional de carácter urbano, mas sim de uma área classificada como Solo Rústico, que abrange um conjunto de prédios de natureza rústicos, alguns deles com matrizes urbanas que correspondem à habitação e pequeno logradouro envolvente à mesma, e qualificada como Área de Edificação Dispersa (RED), que corresponde a um espaço existente, onde coexistem usos agrícolas e funções urbano-rurais e onde se pretende a sua contenção, ordenamento e infraestruturação com recurso a soluções apropriadas às suas características. Trata-se de uma área que não observa cumulativamente os critérios para a sua classificação como solo urbano, conforme os critérios definidos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto (diploma que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<i>Face às razões atrás descritas os moradores do Foro do Sabino e restantes proprietários dos lotes que ainda não têm construção, vêem solicitar que na próxima revisão do PDM em consulta pública, seja criada a possibilidade de construção habitacional de baixa densidade como foi actualmente transformada com a nova lei dos solos (solo urbanizável).</i> <i>Esta solicitação vem na perspectiva de contribuir, permitir com critério o desenvolvimento habitacional do Concelho de Benavente.</i> <i>Outra situação que desde já nos preocupa é a possibilidade da criação de um polo Industrial mesmo ligado à zona do Foro do Sabino, esta possível situação parece-nos completamente desajustada, pois não se justifica, quando ainda existem polos industriais não totalmente ocupados e aqui com zonas habitacionais como a Coutada Velha e o Foro do Sabino seriam áreas com grande foco de poluição, como de instabilidade da zona.</i> <i>Como o executivo camarário bem sabe, melhor que nós, o Concelho está pejado de zonas industriais, armazéns por utilizar muitos deles em completo desleixo e degradação, pelo que seria muito mais correcto a sua ocupação, e, não criar em zonas que neste momento são já habitacionais, e que tanta falta faz ao Município habitação para transformar o Concelho harmoniosamente com verdadeiras zonas habitacionais e não intercaladas com armazéns e zonas industriais.</i>	qualificação e as categorias do solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional). Clarificamos que o procedimento a decorrer não se trata de um procedimento de revisão do Plano, onde se define nova estratégia de desenvolvimento para o território, mas sim uma alteração do Plano para adequação ao RJIGT, alteração por força de uma reforma profunda no modelo de classificação do solo, que eliminou a categoria operativa de solo urbanizável, reforma estruturante imposta pela Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU – Lei n.º 31/2014 de 30 de maio). Esta reforma não se aplicou à área do Foro do Sabino por não ser área urbanizável nem a estruturar. Mas, por ser Solo Rústico, tocou-lhe a oportunidade no âmbito desta alteração ao Plano de introduzir ajustes no texto regulamentar à prática quotidiana do processo de licenciamento, sem alteração da estratégia definida para o território do município de Benavente. Sendo que nesta proposta de alteração é atribuída às áreas RED, a possibilidade de um novo uso/ ocupação, como os “Equipamentos, estruturas e infraestruturas associados às atividades de desporto saúde e lazer, e culturais, valorizando o património natural e paisagístico.”, e ainda, a possibilidade de admitir operações de destaque, desde que os prédios resultantes confinem com o acesso público e, no caso específico do Foro do	
--	---	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>Foram daqui retirados os aviários bem como as pocilgas para agora intercalar com esta zona habitacional outro foco de poluição bem como de desestabilização local.”</i>	sabino, desde que não resultem parcelas com área igual ou superior a 5000 m². Quanto à área que confina a norte com o Foro do Sabino, classificada como solo urbano, na categoria de Espaços de Atividades Económicas (UAE), integrada numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 5), encontra-se programada e comprometida com um contrato de urbanização e prazo para execução da operação urbanística, estando alinhado com a estratégia de desenvolvimento estabelecida para o município de Benavente, que de acordo com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT - Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009), integra o eixo urbano-industrial Porto Alto/ Samora Correia/ Benavente, que assumirá uma posição de destaque com o Novo Aeroporto de Lisboa (NAL) no Campo de Tiro da Força Aérea. Contudo, esta área vocacionada para o desenvolvimento de atividades económicas, tem acautelado nos artigos 9.º, 64.º e 65.º e no Anexo II do Regulamento do Plano, assim como no próprio Contrato de Urbanização da Unidade de Execução (UE 1) que integra a UOPG 5, os regimes de uso e de compatibilidade e os condicionalismos a que estão sujeitos tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam. Preveem, ainda, os objetivos estratégicos para esta área, sendo um deles, e de grande relevância, o encerramento/ deslocalização para fora do território do município de Benavente, das atividades pecuárias que se desenvolviam nesta zona, a que se	
--	--	---	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

			seguirá num futuro próximo, a fase de desativação total dessas instalações pecuárias, que contemplará ações de desmantelamento de edificações, de redes de infraestruturas, equipamentos e outras ações integradas no encerramento, a realizar-se após a aprovação pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA), do Plano de Desativação correspondente a cada instalação, de modo a assegurar um impacto mínimo no ambiente e com a devida segurança para a saúde humana, evitando potenciais riscos a estes níveis, e a repor os locais das atividades pecuárias num estado aceitável, em conformidade com a alínea g), do n.º 2, do artigo 34.º do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária (NREAP – Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho), e compatíveis com o uso previsto no PDMB. Relevamos que o modelo estratégico de crescimento estabelecido no PDMB para desenvolvimento do território do município, não intercala zonas habitacionais com armazéns e zonas industriais, pelo contrário, estabelece um modelo estrutural e funcional do território que localiza os espaços de atividades económicas em áreas devidamente articuladas com os aglomerados urbanos existentes e com a rede de acessibilidades, reforçando as centralidades urbanas já existentes, fomentando uma inter-relação com os acessos viários e outras infraestruturas existentes. Deste modo, a pretensão poderá ter acolhimento num próximo procedimento de revisão do PDMB. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

Ficha I – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 1



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha II** sintetiza o motivo da participação N.º 2 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
2 / 10144 de 26 de maio de 2025.	Herdade do Monte dos Condes, freguesia de Santo Estêvão.	<i>"Solicita a entrega de uma cópia em papel da carta de ordenamento do documento que se encontra em discussão pública."</i>	Solicita uma cópia em papel da carta de ordenamento que se encontra em discussão pública. A Planta de Ordenamento da proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, presente a discussão pública, encontra-se disponível para consulta na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e no sítio oficial da Câmara Municipal de Benavente. No âmbito deste processo considera-se fora do âmbito.	Não se aplica.

Ficha II – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 2



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha III** sintetiza o motivo da participação N.º 3 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registro de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
3/ 10146 de 26 de maio de 2025.	Freguesia de Samora Correia.	<i>"Ao ver que continua traçado uma possível nova estrada cujo início é junto há subestação elétrica do Porto Alto e nó até rotunda denominada (VM) antigo nome. Este traçado já tem dezenas de anos e que a então JAE / Estradas de Portugal abandonou essa intenção, tanto mais que o traçado referido vai colidir com inúmeras construções. Comprei os terrenos das Fontainhas com a questão de informação que esta intenção tinha sido abandonada. Trata-se de 3 parcelas da qual temos informação vinculativa da CMB com o que se pode fazer, construção, etc Tendo em conta que o que serviria os interesses municipais e nacionais a haver uma variante no meu modesto entender devia começar antes da subestação do Porto Alto sentido Alcochete / Porto Alto e a rotunda seguinte deveria ir para Sul do Restaurante Europa / Porto Alto / Arados".</i>	Propõe a alteração do traçado de uma via proposto no modelo de organização espacial e estratégico de desenvolvimento do território municipal, traduzido no Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB). O traçado da via proposto visa constituir um serviço da rede viária de segundo nível – Rede Estruturante e de Distribuição Principal, o qual se faz representar na Planta de Ordenamento, correspondendo à continuação da variante existente à travessia de Samora Correia (troço de ligação EN 118 – EN 10), descrito na subalínea ii), da alínea b), do n.º 1 do artigo 14.º do Regulamento do PDMB. O disposto no n.º 2 do mesmo artigo, objetiva ainda a integração desta via proposta na Rede Rodoviária Nacional. Contudo, "Os traçados das vias propostas podem ser alterados para melhor adaptação ao regime cadastral e/ou opções urbanísticas, desde que seja garantido o respeito	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

			pela continuidade sugerida e pela funcionalidade implícita”, conforme estabelece o n.º 5 do citado artigo. Destacamos as expressões “continuidade sugerida” e “funcionalidade implícita”, em que o legislador do PDMB terá recorrido ao verbo sugerir não vinculando o traçado, mas sim determinando a sua orientação, e por outro lado assegurando a função atribuída a determinado traçado. De referir que a criação de espaços canais no PDMB, onde se inclui a rede viária estruturante com função de distribuição principal, traduz uma das opções principais do Plano à escala municipal, com o intuito de assegurar a função de distribuição principal dos maiores fluxos de tráfego no Município, bem como os percursos de média distância e o acesso à rede de primeiro nível (Rede Supra Municipal). Reconhece-se que o traçado proposto para a via modelado na Planta de Ordenamento não tem o rigor de um projeto, apenas tem o valor indicativo para um futuro traçado, pois não é à escala de um PDM, neste caso, 1/25 000, que se define com precisão a localização das infraestruturas. Quando muito, através de um Plano de Urbanização (PU) ou de um Plano de Pormenor (PP), conforme respetivamente artigos 98.º, n.º 1 e 101.º, n.º 1, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual), ou até mesmo de um loteamento urbano, se desenvolve e concretiza em detalhe as propostas sobre a localização e implantação das infraestruturas.	
--	--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

			Em todo o momento este traçado da via proposto pode ser alterado, nomeadamente para observância dos limites dos prédios que interferem com esse traçado ou mesmo pelas opções do desenho urbano, que será sempre feito a outra escala com maior pormenor, e sempre em respeito pela estratégia de desenvolvimento estabelecida para o município de Benavente. Posto isto, considera-se não haver fundamento que justifique a pretensão de alteração sugerida ao traçado de via estruturante e de distribuição principal proposto no modelo territorial e estratégico de desenvolvimento que sustenta a Primeira Revisão do PDMB, traduzido nos elementos constituintes do Plano. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	--	---	--

Ficha III – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 3



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha IV** sintetiza o motivo da participação N.º 4 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
4 / 11556 de 16 de junho de 2025.	Estrada dos Alemães, freguesia de Benavente.	<i>"Somos proprietários do terreno descrito no artº 1 da Secção CM da freguesia de Benavente, onde está licenciada a pedreira nº 5698, denominada "Sesmarias", com a área de 25 há (250 000 m2): A pedreira está devidamente licenciada junto da DGEG com plano de recuperação ambiental aprovado pela CCDRLVT e com caução prestada, conforme pode ser consultado no site da DGEG e que se anexa imagem (portalgeo.dgeg.gov.pt). Surpreendentemente, aquando da consulta do PDM do vosso concelho e discussão pública, fomos surpreendidos com o facto de só estar identificado no PDM parte da área da pedreira, pelo que se pode considerar um erro material do vosso PDM, que importa corrigir nesta fase de consulta pública. Para o efeito, anexamos: ... Pelo exposto, requiere-se que seja feita a correção da área da pedreira com a classificação de "Espaço de Recursos Geológicos (RRG) nos 25 há licenciados."</i>	A pretensão visa a correção da delimitação da área classificada como Solo Rústico, na categoria Espaço de Recursos Geológicos (RREG 1), pelo limite cadastral do prédio rústico denominado "Sesmarias", com uma área total de 25,00 ha, onde está instalada a atividade de extração de inertes da pedreira licenciada pela DGEG, com a Licença n.º 5698 em vigor. Esta correção incide em dois dos principais elementos do Plano, a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, inserindo-se no âmbito desta alteração, e nos termos de referência que desencadearam o presente processo de alteração ao Plano. Comprovada com a documentação entregue em anexo pela requerente, a área afeta à atividade da pedreira licenciada com 25,00 ha pela DGEG – Direção-Geral de Energia e Geologia, <u>será acertada pelos limites cadastrais</u> nesta versão final da alteração do Plano a submeter à aprovação da Assembleia Municipal de Benavente, mantendo a categoria Espaços de Exploração de Recursos	Planta de Ordenamento / e Planta de Condicionantes.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

			Energéticos e Geológicos (RREG), em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto. No âmbito deste processo considera-se acolhida, levando à introdução de uma correção à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e à Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes, retificação a ser vertida na versão final da alteração do Plano para aprovação em assembleia municipal.	
--	--	--	---	--

Ficha IV – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 4



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha V** sintetiza o motivo da participação N.º 5 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
5 / 11655 de 17 de junho de 2025.	Estrada Nacional 118, freguesia de Samora Correia.	<u>“Exposição – pedido de alteração PDM em vigor</u> <u>Alteração Pretendida:</u> <i>Mudança de classificação de Solo - Urbanizado Espaço Central (A estruturar) para Urbanizado Espaço Central (Consolidado).</i> <u>Justificativa:</u> <i>O requerente é proprietário de uma parcela de terreno sito na Estrada Nacional 118 e na Rua das Vagonetas, freguesia de Samora Correia, concelho de Benavente, descrito na Conservatória do registo de Benavente sob a descrição 5513 da freguesia de Samora Correia, com a área de 4430 m2.</i> <i>Tem o requerente, idealizado para esta parcela de terreno, a construção de um Hotel.</i> <i>A parcela de terreno em causa insere-se segundo o PDM em vigor em zona Urbana – espaço central (A estruturar). Na zona lateral ao terreno, a poente após a estrada das Vagonetas, assim como nas parcelas de terreno a Norte, do lado oposto a parcela junto a Estrada Nacional 118,</i>	O requerente solicita a alteração de qualificação do Solo Urbano, da categoria/ subcategoria Espaço Central - A estruturar para Espaço Central – Consolidado, numa parcela de terreno da qual é proprietário, de forma a permitir a implantação de um edifício com 4 pisos destinado a Hotel, tornando viável economicamente a execução do mesmo. Esclarecemos que o procedimento a decorrer não se trata de um procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB), onde se define uma nova estratégia de desenvolvimento para o território, mas sim, uma alteração do Plano que surge por força de uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, que eliminou a categoria operativa de solo urbanizável e consequentemente a subcategoria A estruturar. Essa reforma nuclear foi imposta pela Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU – Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio,	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<i>inserir-se em Solo Urbanizado Espaço Central (Consolidado).</i> <i>Na parcela a nascente, junto a Estrada Nacional, esta a decorrer a construção de 3 edifícios em PH de 3 Pisos, processo 1496/2021 1ª fase, Licença de obras de Construção nova 105/2025, assim como na Rua das Vagonetas encontra-se executado um loteamento urbano de 21 lotes, processo 1/2020, Alvará de Loteamento 229/2022, estando alguns lotes com as construções concluídas e em construção alguns dos outros Lotes com Moradias unifamiliares e Bifamiliares.</i> <i>A execução do empreendimento previsto executar nesta parcela de terreno (Construção de Hotel), após análise financeira junto de alguns grupos dedicados a Hotelaria que o promotor consultou, a informação obtida dos mesmos, foi que somente será economicamente viável a construção do hotel, com a possibilidade de construção do quarto piso, o que mantendo-se a parcela de terreno na Subcategoria que se encontra actualmente, vai tornar inviável economicamente a execução do mesmo.</i> <i>Desta forma vimos solicitar que seja alterada a subcategoria actualmente em vigor nesta parcela de terreno, para a subcategoria de (Consolidado), permitindo assim a implantação de Edifício com 4 Pisos, o que viabilizará economicamente a execução de Edifício destinado a Hotel, que se pretende implantar na parcela de terreno.</i>	na sua redação atual), e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto (diploma que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional). Embora a área em causa esteja significativamente comprometida com várias operações urbanísticas, umas já executadas e outras em desenvolvimento, quando muito têm de ser mantidos os parâmetros e índices que constam no Regulamento do Plano para a subcategoria de espaço que a sobrepõe, não alterando a estratégia do município para o território, e não implicando uma avaliação ambiental estratégica ao Plano no âmbito desta alteração que tenciona apenas a adequação ao RJIGT. No âmbito desta alteração ao Plano, para a área em referência, apenas se alterou a denominação de categoria/ subcategoria de espaço em solo urbano, de Espaço Central - A estruturar para Espaços Centrais - Tipo 2, de modo a se conformar com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, e de acordo com o parecer final resultante da conferência procedimental realizada a 30 de março de 2022, entre as entidades representativas dos interesses a ponderar neste procedimento de alteração. Assim sendo, a pretensão poderá ter acolhimento num próximo procedimento de revisão do PDMB. Contudo, reconhecendo a importância económica e turística deste empreendimento no território do	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>De referir que no concelho actualmente existe um défice de oferta de Alojamento, e pretendendo-se com este empreendimento colmatar um pouco essa falta."</i>	município de Benavente, a pretensão poderá ter acolhimento num próximo procedimento de revisão do PDMB, onde se definirá um novo modelo e estratégia para o território. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	---	--	--

Ficha V – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 5



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha VI** sintetiza o motivo da participação N.º 6 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
6 / 11766 de 18 de junho de 2025.	Mata do Duque, freguesia de Santo Estêvão.	<i>"A Sociedade acima identificada é proprietária de Prédios Rústicos autónomas na Mata do Duque I E Mata do Duque II, localizadas na Freguesia de Santo Estêvão. Ao abrigo do 1º PDMB, RCM n.º 164/95 de 07.12.1995 - e do PDMB e do PDMB atualmente em vigor - Aviso 3610/2021, e demais legislação avulsa aplicável, assim como da Alteração da Primeira Revisão do PDM DE Benavente para Adequação ao RJIGT, (aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio), que se encontra atualmente na fase de discussão pública a decorrer na Câmara Municipal de Benavente, e fazendo aqui o Enquadramento jurídico desde 1995, até à atualidade, e de acordo com Proposta de alteração ao RJIGT, cabe nos termos do artigo 89º n.º 3 do RJIGT dizer o seguinte: Ao abrigo do primeiro PDMB, e do PDMB, atualmente em vigor, Aviso 3610/2021 e demais legislação avulsa, foram ao longo dos anos, nos referidos Prédios Rústicos, levadas a cabo várias construções, edificações licenciadas, e realizadas as necessárias obras de infraestruturas, com o objetivo de fazer com que aqueles Prédios Rústicos, fossem dotados de infraestruturas adequadas, especificamente, arruamentos, caminhos de acesso, rede</i>	Propõe com base nos fundamentos apresentados, a reclassificação integral da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 11) como Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rústico (REIOC) – Herdades e Quintas com Edificação Isolada, à semelhança da área adjacente que integra também a Mata do Duque II (doravante Mata do Duque). Esclarecemos que o procedimento a decorrer não se trata de um procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB), onde se define uma nova estratégia de desenvolvimento para o território, mas sim, uma alteração do Plano para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual). Trata-se de uma alteração que surge por força de uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, que eliminou a categoria operativa de solo urbanizável e consequentemente a subcategoria A estruturar. Esta reforma nuclear foi imposta pela Lei de	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<i>elétrica, telecomunicações, águas, e sanitários conforme as disposições aplicáveis à data, ao abrigo do DEC-Lei 384/88, de 25 de outubro, artigo 19 n.º 1 articulado com os artigos 1376º e 1379º do código civil vigente à época, conjugados com o Dec.-Lei 103/90, de 22 de março, artigo 44º, assim como a Portaria 202/70 e igualmente com o artigo 1º do regulamento que fixa a unidade mínima de cultura para Portugal Continental (sendo que para Lisboa e Santarém, a unidade de cultura para terrenos de regadio arvenses era de 2 hectares à época. Dando origem à constituição de inúmeros prédios rústicos inscritos na matriz predial e descritos na Conservatória do Registo predial de Benavente autonomamente.</i> <i>- Neste contexto a Proposta de alteração, a classificação do solo no âmbito dos Planos Diretores Municipais, enquadra-se em três diplomas fundamentais:</i> <i><u>a) A lei de Bases da Política dos Solos do Ordenamento do Território e Urbanismo (LBGPPSOTU). Lei 31/2014, de 30 de maio.</u></i> <i><u>b) RJIGT (Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio), com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 20/2020; Decreto-Lei n.º 81/2020; Decreto-Lei n.º 25/2021; Decreto-Lei n.º 45/2022; Decreto-Lei n.º 10/2024; Decreto-Lei n.º 16/2024; Decreto-Lei n.º 117/2024; Lei n.º 53-A/2025</u></i> <i><u>c) Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto.</u></i> <i>Nos termos do artigo 89º n.º 3 do RJIGT, sugere-se o seguinte:</i> <i>Relativamente ao caso em concreto, das sociedades Benim S.A e Benigeste S.A, pretende-se que seja apreciada a legalidade e oportunidade de Reclassificação da Unidade Operacional de Planeamento e Gestão UOPG 11, MATA DO DUQUE, no âmbito da revisão em curso do Plano</i>	bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU – Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), pelo RJIGT, e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto (diploma que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional). Evidenciamos que esta alteração não contempla nos seus termos de referência que desencadearam o processo, o objetivo de reclassificação de Solo Rústico para Solo Urbano. Se a reclassificação do Solo Urbano para Solo Rústico pode ser feita a todo o tempo, conforme dispõe o artigo 73.º do RJIGT, já o contrário tem um carácter excecional (artigo 72.º do RJIGT), não se conformando com o procedimento de alteração em causa, pois ao alterar a classificação do Solo Rústico para Solo Urbano no âmbito da presente alteração, estaríamos a alterar o modelo e estratégia já definida para o PDMB, acarretando uma avaliação ambiental estratégica ao Plano. Clarificamos que uma UOPG não se trata de uma classificação ou qualificação do solo, mas sim a delimitação de uma área específica definida na estratégia da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB), com objetivos e parâmetros definidos para o seu desenvolvimento futuro, cujas características biofísicas desta área lhe conferem vocação e apetência para o desenvolvimento de projetos no setor do turismo, para a qual é pretendido que aconteça a sua execução/	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<i>Diretor Municipal de Benavente (PDMB), com vista à sua recondução à classificação de Espaço de Ocupação Compatível com Solo Rústico (REIOC), na sua totalidade, conforme artigo 8.º 2 alínea a) ponto vi) e artigo 17.º 2 alínea f) ponto i) a iii) do Regulamento da Alteração à 1ª Revisão do PDM de Benavente. Esta classificação articula-se aqui com o artigo 6.º 2 e) e artigo 17.º 1 alínea f) pontos ii) a iii) do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, artigo 71.º 2 b) do RJIGT. A Lei 31/2014 de 30 de maio, artigo 10.º 2 a) «Solo Rústico», aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como, o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer <u>à proteção de riscos, ainda que seio ocupado por infraestruturas, e aquele que não seio classificado como urbano</u>. (Considerando nosso, deveria incluir-se neste artigo as UOPG's) Enquadrando-se aqui a situação em apreço.</i> <i>Ora, estando Inserida a Herdade da Mata do Duque II, freguesia de Santo Estevão, na UOPG 11 de acordo com o atual PDMB, reiteramos <u>dotado de infraestruturas</u>, Eletricidade, Água, Telecomunicações, Rede Viária, apenas e tão só por mero lapso se admite que tenha a classificação atual, na subcategoria "Classe Espaço Florestal de Produção".</i> <i><u>Senão vejamos: Ao abrigo dos anteriores PDMB's e do PDMB atualmente em vigor, foram sendo instaladas nas Herdades Mato do Duque I e Mato do Duque II, diversas e relevantes infraestruturas que potenciam a ocupação habitacional dos solos, eletricidade, água,</u></i>	urbanização mediante prévia programação, devendo ser objeto de Plano(s) de Urbanização (PU) ou de Plano(s) de Pormenor (PP), com objetivos e termos de referência específicos que garantam a sua estruturação. A UOPG 11 em referência está maioritariamente qualificada com a categoria de Solo Rústico de Espaços Florestais na subcategoria Espaços Florestais de Produção, enquanto a área adjacente que também integra a Mata do Duque, é que está qualificada como REIOC – Herdades e Quintas com Edificação Isolada, pois é precisamente nesta área adjacente que as parcelas estão comercializadas, e onde existem as infraestruturas como furos para abastecimento de água, rede de eletricidade e postos de transformação, telecomunicações e os principais acessos viários asfaltados. Pelo facto da área aqui em causa estar delimitada pela UOPG 11 e integrada numa Área de Vocação Turística (AVT), assegura-lhe uma estruturação e programação que venha a valorizar toda esta área, através de um PP na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) (artigo 103.º do RJIGT), sem nunca promover a reclassificação do solo rústico em urbano (artigo 104.º do RJIGT). Estando abrangida por uma AVT, qualquer intervenção deve adotar soluções que minimizem os impactos negativos nos valores ambientais e paisagísticos, salvaguardando potenciais problemas ao nível da imagem, enquadramento paisagístico e ambiental, de acordo com disposições comuns ao Solo	
--	---	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<u>telecomunicações e rede viária, sendo certo que tais infraestruturas implicaram avultadíssimos investimentos, por parte dos proprietários dos Herdades, poro além de que foram realizadas, todas, ao abrigo de atos de autorização praticados pelas competentes entidades públicas.</u> <u>As referidas infraestruturas consistiam, para além do mais no seguinte:</u> <u>- 130 furos para abastecimento de água na Mata do Duque I;</u> <u>- 410 furos para abastecimento de de agua na Mata do Duque II;</u> <u>- 7 postos de transformação referentes a infraestruturas elétricas na Mata do Duque I.</u> <u>- 24 postos de transformação referentes a infraestruturas elétricas implantadas na Mata do Duque II.</u> <u>Sendo certo que, resulta de tais documentos que as referidas infraestruturas mereceram a aprovação das entidades públicas competentes nomeadamente o Ministério do Ambiente, e da energia.</u> <u>Acrece o facto de que as vias que separam os Prédios Rústicos são hoje domínio viário do Município de Benavente, confirmado pelo mesmo, portanto estradas municipais.</u> <u>De salientar ainda que a proprietário doou, e o Município de Benavente aceitou uma motoniveladora marca Terex, modelo TG em 70 de marco de 2011. Uma vez que o Município tinha uma motoniveladora com muitos anos, obrigando a várias reparações e paragens prolongadas. Esta doação permitiu ao Município cumprir as suas obrigações de forma mais eficaz de modo a conservar todos os</u>	Rústico previstas no n.º 1 e na alínea c) do n.º 2 ambos do artigo 18.º do Regulamento do Plano. Ou seja, todas as operações urbanísticas permitidas requerem um estudo de inserção na envolvente que enquadre e demonstre a salvaguarda de potenciais problemas, com soluções para os acessos viários e restantes infraestruturas, e soluções para a imagem e enquadramento paisagístico. Salientamos que o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT – Portaria n.º 52/2019 de 11 de fevereiro, alterado pela Portaria n.º 18/2022 de 5 de janeiro) foi transposto para o PDMB através de uma alteração por adaptação (artigo 121.º do RJGT) que republicou o Plano pelo Aviso n.º 3610/2021, 2.ª Série, N.º 40, de 26 de fevereiro, encontrando-se o Plano compatível com o PROFLVT. Assinala-se ainda a incorreção patente na alínea a) do n.º 2 – Objetivos, onde o texto, que é apresentado como uma transcrição da proposta do Regulamento do PDMB aparece alterado com o acrescento de “<u>residências para nómadas digitais, comunidades integradas e co-living</u>”. Posto isto, a pretensão poderá ter acolhimento num próximo procedimento de revisão do PDMB. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<u>cominhos municipais, incluindo os da Mata do Duque I e do Mato do Duque II.</u> <i>No seguimento do enquadramento fático jurídico, a classificação atribuída à UOPG 11, na anterior alteração do PDMB, como solo rústico, afeto à produção florestal, revelou-se materialmente desajustada à realidade física, funcional e jurídica da área, e juridicamente ferida de nulidade, e contraditória, pelas razões que se expõe:</i> 1- Violação do regime legal de classificação do solo. <i>Nos termos conjugados da Lei de Bases de Política dos Solos e do Ordenamento do Território, (lei 31-/2014, de 30 de maio) e do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, a classificação do solo deve refletir critérios objetivos e verificáveis, nomeadamente:</i> <i>I - Artigo 6º nº 1 do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto (...) Enquadrar adequadamente e usos incompatíveis com espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano (...)</i> <i>II - A existência ou viabilidade de infraestruturas urbanísticas (artigo 6º nº 2) Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, nomeadamente e) g).</i> <i>III- A ocupação e uso efetivos do solo (artigo 9º nº 2 da Lei 31-/2014, de 30 de maio).</i> <i>IV- A capacidade produtiva agrícola, florestal ou ecológica da área. (nos termos do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto).</i> <i>A UOPG 11, já dispõe de:</i> <i>infraestruturas pesadas implantadas (eletricidade 24 postos de transformação, comunicações, (infraestruturas telefónicas serviços prestados pelo empresa Teletejo Lda) vias asfaltadas, estradas feitas (serviços prestados pela empresa José Cornacho e Filhos Lda), e rede de água, com 410 furos serviços prestados por José Quitério da Costa, e</i>	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		Ajovimasil Lda., execução dos furos de captação de água subterrânea destinada ao abastecimento nos diversos Prédios Rústicos na Mata do Duque I e Mata do Duque II); Prédios Rústicos fisicamente e juridicamente autonomizados; Ausência total de vegetação ou coberto arbóreo com valor económico, e inviabilidade técnica de qualquer projeto florestal, conformada pela ausência de acompanhamento do ICNF. A classificação como "solo rústico Espaço Florestal de Produção" foi, pois, arbitrária, desconforme à realidade física e material, e carecida de fundamentação técnica. Para além de ser contraditório à classificação como "Espaço Florestal de Produção" no PDMB em vigor. Não se insere em nenhum dos pontos do artigo 24º do PDMB atualmente em vigor, nem da proposta de alteração à 1ª Revisão do PDM de Benavente. <u>Como é referido no artigo 104º do atual PDM, que identifica e refere os objetivos das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão {UOPG}, traduz-se na prática, numa expropriação ilegítima de potencial edificatório anteriormente reconhecido, sem compensação ou processo formal.</u> <u>No caso concreto</u> 2- Nulidade da alteração do PDMB anterior (artigo 161º CPA) <u>É nulo o ato administrativo que:</u> • Viola normas legais imperativas; • Carece de fundamentação essencial; • <u>Usurpa ou restringe direitos previamente reconhecidos, sem compensação legalmente devida.</u>	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>A alteração anterior do PDMB, padece cumulativamente destes vícios. A Nulidade do ato enquanto vício originário, subsiste no tempo e impõe à entidade competente o dever de correção oficiosa, sempre que se verifique oportunidade normativa, <u>como sucede na presente revisão do PDMB.</u></i> <i>Deve o PDM ser adequado às realidades territoriais, não tendo os pareceres às entidades competentes cariz vinculativo, mesmo quando existam pareceres desfavoráveis, a Câmara é a entidade máxima e contemplada pelo Plano, cabendo-lhe ajustar o PDM à realidade existente.</i> <u>3- Coerência territorial e oportunidade estratégica</u> <i>O Atual procedimento de revisão do PDM constitui uma oportunidade objetiva para repor a legalidade e racionalidade urbanística, garantindo:</i> • <i>A harmonização da classificação da UOPG 11, com a realidade infraestrutural e morfológica da área; conforme acima referido dotada de infraestruturas.</i> • <i>A viabilização de projetos estratégicos de valorização territorial, com enfoque em sustentabilidade, cultura e tecnologia;</i> • <i>A antecipação estruturada da nova centralidade regional resultante da futura instalação do aeroporto de Lisboa.</i> <u>III - Proposta fundamentada</u> <i>Propõe-se, com base na fundamentação supra, a reclassificação integral da UOPG 11 como Espaço de Ocupação Compatível com o Solo Rústico (REIOC), com base nos seguintes fundamentos:</i> • <i><u>Impossibilidade objetiva de classificação como "solo florestal de produção".</u></i>	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		• <u>A existência consolidada de infraestruturas nomeadamente, eletricidade, água, telecomunicações, e rede viária, na Mata do duque I e Mata do Duque II.</u> • <u>A compatibilidade com os critérios definidos pelo Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto.</u> • <u>A necessidade de coerência regulatória no âmbito da revisão do PDM, com vista o desenvolvimento sustentado e financeiramente exequível da unidade.</u> • De referir aqui também o Decreto-Lei nº 15/2015, de 19 de agosto articulando com o artigo 74º do RJIGT, será neste contexto que se cumpre o objetivo de estabelecer critérios a observar pelos municípios, e associações de municípios no âmbito dos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais no âmbito municipal e intermunicipal, assim se permitindo que, num domínio de elevada complexidade técnica, possam aqueles planos dispor de uma base organizada de critérios. • O Decreto-Lei 117/2024, de 30 de dezembro, refere que "o exercício excecional de classificação e legitimado por deliberação da assembleia municipal, sob <u>proposta da câmara municipal</u>, refletindo, assim, um processo de decisão colegial, transparente a suscetível de integral escrutínio, sujeito à pluralidade de posições que necessariamente acompanham discussão em sede de Assembleia Municipal.	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		• <i>De onde podemos concluir, o Município tem sempre a última, soberana e legítima palavra para proceder à reclassificação do solo, tendo por base os instrumentos Jurídicos de Gestão Territorial. Nos termos do RJIGT, e neste contexto os únicos instrumentos capazes de conter normas diretamente vinculativas dos particulares são os planos municipais, e os planos especiais de ordenamento do território. Todos os restantes instrumentos que não se reconduzam a estes, não podem ter este tipo de efeitos, serão quando muito planos setoriais, que são uma tipologia aberta, integrando, para além do mais, os instrumentos que não se reconduzam aos restantes.</i> IV - Conclusão: <i>Em fase do exposto, entende-se que:</i> • <i>A classificação anterior da UOPG 11 como "solo rústico florestal de produção" é juridicamente nula e desconforme; não se enquadrando em nenhum dos pontos do artigo 24º do atual PDMB.</i> • <i>Nos PROF LVT (Planos Regionais do Ordenamento Florestal Lisboa e Vale do Tejo), as normas destes programas perdem o seu carácter vinculativo e que apenas o produzem por via da sua integração nos planos municipais.</i> • <i>De acordo com a portaria nº 52/2019, de 17 fevereiro o PROF LVT, artigo 2º e artigo 3º, refere que UOPG, não pode estar inserida em "solo rústico categoria espaço florestal ainda que parcialmente", pois nos termos do artigo 7º nº 1 da referida portaria (...) "estão submetidos ao</i>	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>regime florestal e obrigados à elaboração de PGF (Planos de Gestão Florestal) as seguintes Matas Nacionais " (...) no nº 2 no âmbito do PROF LVT foram selecionadas os seguintes Matos Modelo: (...) "Companhia das Lezírias; Porque Florestal de Monsanto; e Quinta do Furadouro" (...)</i> <i>• Deverá no âmbito da presente alteração, proceder a Câmara Municipal de Benavente, à correção desta situação contraditória e incongruente.</i> <i>• Atendendo à atual Proposto de Alteração de Revisão do PDM por Adaptação, no artigo 104º, que menciona o UOPG 11, menciono o seguinte:</i> <i>• 1 - Refere que a mesma corresponde à Mata do Duque II, na freguesia de Santo Estevão, que integra um conjunto de Prédios Rústicos autónomos, classificadas no PDMB de 1995 como "Espaço Turístico". A dimensão, a localização da proximidade do nó da A13 - Santo Estevão, e as características biofísicas desta área, conferem-lhe vocação e apetência para o desenvolvimento de projetos no setor do turismo e lazer, COMO ESTÁ NO TEXTO como sejam, complexos de saúde bem-estar, centros de estágio, parques temáticos, complexos de reuniões, congressos e exposições e outros que pela sua natureza e dimensão careçam de avaliação casuística quanto à oportunidade e enquadramento da sua execução. (...).</i> <i>• De referir ainda o número 2 da UOPG 11, na referida proposta de alteração o seguinte:</i> 2- Objetivos:	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		a) <i>Promover a identidade regional e a dinamização do território Municipal através do desenvolvimento de atividades económicas na área do turismo <u>residências para nómadas digitais, comunidades integradas e co-living</u>, lazer e recreio, desporto, saúde e cultura;</i> b) <i>Acolher projetos de forte componente turística que integrem, golfe, caça, e desportos e atividades equestres ou outras atividades âncoras;</i> c) <i>Promover atividades de eco turismo da natureza;</i> d) <i>Valorizar o património paisagístico, não inviabilizando a concretização da estrutura ecológica municipal, salvaguardando a função ecológica dominante e a conectividade entre as áreas e os corredores da estrutura ecológica municipal;</i> <i>Deverá em nosso entender e de acordo com o artigo 8 n° 2 do RJGT, "assegurar a harmonização dos vários interesses públicos com expressão territorial, tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como o sustentabilidade e solidariedade intra e intergeracional na ocupação e utilização do território, assegurando a qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico às gerações presentes e futuras.</i> • <i>O atual procedimento de revisão do PDMB, deve por imperativo legal e racionalidade técnica, proceder à reclassificação integral da área como REIOC, e por tudo o exposto deve a UOPG 11 ser</i>		
--	--	---	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		reclassificada como REIOC, em conformidade com o artigo 121º nº 1 a) b) e nº 2 do RJIGT. • Esta medida constitui condição necessária para a valorização estratégica, sustentável e juridicamente sólida de uma área com inequívoca vocação para acolher projetos de nova geração e centralidade" • E tal como a proposta do PDMB, refere no seu artigo 23 nº 1 "Condições de Edificabilidade" é admitida a edificabilidade em parcela de terreno com área igual ou superior a 1,0 ha ou a 0,5 ha se já constituída e registada como prédio autónomo à data da publicação do PDM inicial, 7 de dezembro de 1995...", encontram-se aqui contemplados, OS DIREITOS ADQUIRIDOS. Citando o Prof. Diogo Freitas do Amaral Por último, e citando o Professor (Diogo Freitas do Amaral), Direito Administrativo, Volume III, lições aos alunos do curso de Direito Administrativo 1988/1989, Lisboa 1989, pág. 370; ... "Atos Constitutivos de Direitos", digamos desde já, para começar, que em homenagem ao princípio geral da proteção da confiança e do respeito pelos direitos adquiridos, os atos constitutivos de direitos não são revogáveis pela Administração, a menos que sejam ilegais". E, Porquê? Porque, de acordo com a lei atribuíram direitos a alguém" A partir desse momento, a pessoa a quem os direitos foram atribuídos tem de poder confiar na palavra dada pela administração, e tem de poder desenvolver a sua vida jurídica, com base nos direitos que legitimamente adquiriu. É O PRINCÍPIO DO RESPEITO PELOS DIREITOS	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		ADQUIRIDOS, BASE NA CONFIANÇA NA PALAVRA DADA."		
--	--	---	--	--

Ficha VI – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 6



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha VII** sintetiza o motivo da participação N.º 7 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
7 / 11766 de 18 de junho de 2025.	Mata do Duque, freguesia de Santo Estêvão.	<i>"A Sociedade acima identificada é proprietária de Prédios Rústicos autónomas na Mata do Duque I E Mata do Duque II, localizadas na Freguesia de Santo Estêvão. Ao abrigo do 1º PDMB, RCM nº 164/95 de 07.12.1995 - e do PDMB e do PDMB atualmente em vigor - Aviso 3610/2021, e demais legislação avulsa aplicável, assim como da Alteração da Primeira Revisão do PDM DE Benavente para Adequação ao RJIGT, (aprovado pelo Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio), que se encontra atualmente na fase de discussão pública a decorrer na Câmara Municipal de Benavente, e fazendo aqui o Enquadramento jurídico desde 1995, até à atualidade, e de acordo com Proposta de alteração ao RJIGT, cabe nos termos do artigo 89º nº 3 do RJIGT dizer o seguinte: Ao abrigo do primeiro PDMB, e do PDMB, atualmente em vigor, Aviso 3610/2021 e demais legislação avulsa, foram ao longo dos anos, nos referidos Prédios Rústicos, levadas a cabo várias construções, edificações licenciadas, e realizadas as necessárias obras de infraestruturas, com o objetivo de fazer com que aqueles Prédios Rústicos, fossem dotados de infraestruturas adequadas, especificamente, arruamentos, caminhos de acesso, rede</i>	Propõe com base nos fundamentos apresentados, a reclassificação integral da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 11) como Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rústico (REIOC) – Herdades e Quintas com Edificação Isolada, à semelhança da área adjacente que integra também a Mata do Duque II (doravante Mata do Duque). Esclarecemos que o procedimento a decorrer não se trata de um procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB), onde se define uma nova estratégia de desenvolvimento para o território, mas sim, uma alteração do Plano para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual). Trata-se de uma alteração que surge por força de uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, que eliminou a categoria operativa de solo urbanizável e consequentemente a subcategoria A estruturar. Esta reforma nuclear foi imposta pela Lei de	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<i>elétrica, telecomunicações, águas, e sanitários conforme as disposições aplicáveis à data, ao abrigo do DEC-Lei 384/88, de 25 de outubro, artigo 19 n.º 1 articulado com os artigos 1376º e 1379º do código civil vigente à época, conjugados com o Dec.-Lei 103/90, de 22 de março, artigo 44º, assim como a Portaria 202/70 e igualmente com o artigo 1º do regulamento que fixa a unidade mínima de cultura para Portugal Continental (sendo que para Lisboa e Santarém, a unidade de cultura para terrenos de regadio arvenses era de 2 hectares à época. Dando origem à constituição de inúmeros prédios rústicos inscritos na matriz predial e descritos na Conservatória do Registo predial de Benavente autonomamente.</i> <i>- Neste contexto a Proposta de alteração, a classificação do solo no âmbito dos Planos Diretores Municipais, enquadra-se em três diplomas fundamentais:</i> <i><u>a) A lei de Bases da Política dos Solos do Ordenamento do Território e Urbanismo (LBGPPSOTU). Lei 31/2014, de 30 de maio.</u></i> <i><u>b) RJIGT (Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio), com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 20/2020; Decreto-Lei n.º 81/2020; Decreto-Lei n.º 25/2021; Decreto-Lei n.º 45/2022; Decreto-Lei n.º 10/2024; Decreto-Lei n.º 16/2024; Decreto-Lei n.º 117/2024; Lei n.º 53-A/2025</u></i> <i><u>c) Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto.</u></i> <i>Nos termos do artigo 89º n.º 3 do RJIGT, sugere-se o seguinte:</i> <i>Relativamente ao caso em concreto, das sociedades Benim S.A e Benigeste S.A, pretende-se que seja apreciada a legalidade e oportunidade de Reclassificação da Unidade Operacional de Planeamento e Gestão UOPG 11, MATA DO DUQUE, no âmbito da revisão em curso do Plano</i>	bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU – Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), pelo RJIGT, e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto (diploma que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional). Evidenciamos que esta alteração não contempla nos seus termos de referência que desencadearam o processo, o objetivo de reclassificação de Solo Rústico para Solo Urbano. Se a reclassificação do Solo Urbano para Solo Rústico pode ser feita a todo o tempo, conforme dispõe o artigo 73.º do RJIGT, já o contrário tem um carácter excecional (artigo 72.º do RJIGT), não se conformando com o procedimento de alteração em causa, pois ao alterar a classificação do Solo Rústico para Solo Urbano no âmbito da presente alteração, estaríamos a alterar o modelo e estratégia já definida para o PDMB, acarretando uma avaliação ambiental estratégica ao Plano. Clarificamos que uma UOPG não se trata de uma classificação ou qualificação do solo, mas sim a delimitação de uma área específica definida na estratégia da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB), com objetivos e parâmetros definidos para o seu desenvolvimento futuro, cujas características biofísicas desta área lhe conferem vocação e apetência para o desenvolvimento de projetos no setor do turismo, para a qual é pretendido que aconteça a sua execução/	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<i>Diretor Municipal de Benavente (PDMB), com vista à sua recondução à classificação de Espaço de Ocupação Compatível com Solo Rústico (REIOC), na sua totalidade, conforme artigo 8º 2 alínea a) ponto vi) e artigo 17º 2 alínea f) ponto i) a iii) do Regulamento da Alteração à 1ª Revisão do PDM de Benavente. Esta classificação articula-se aqui com o artigo 6º 2 e) e artigo 17º 1 alínea f) pontos ii) a iii) do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, artigo 71º 2 b) do RJIGT. A Lei 31/2014 de 30 de maio, artigo 10º 2 a) «Solo Rústico», aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como, o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer <u>à proteção de riscos, ainda que seio ocupado por infraestruturas, e aquele que não seio classificado como urbano</u>. (Considerando nosso, deveria incluir-se neste artigo as UOPG's) Enquadrando-se aqui a situação em apreço.</i> <i>Ora, estando Inserida a Herdade da Mata do Duque II, freguesia de Santo Estevão, na UOPG 11 de acordo com o atual PDMB, reiteramos <u>dotado de infraestruturas</u>, Eletricidade, Água, Telecomunicações, Rede Viária, apenas e tão só por mero lapso se admite que tenha a classificação atual, na subcategoria "Classe Espaço Florestal de Produção".</i> <i><u>Senão vejamos: Ao abrigo dos anteriores PDMB's e do PDMB atualmente em vigor, foram sendo instaladas nas Herdades Mato do Duque I e Mato do Duque II, diversas e relevantes infraestruturas que potenciam a ocupação habitacional dos solos, eletricidade, água,</u></i>	urbanização mediante prévia programação, devendo ser objeto de Plano(s) de Urbanização (PU) ou de Plano(s) de Pormenor (PP), com objetivos e termos de referência específicos que garantam a sua estruturação. A UOPG 11 em referência está maioritariamente qualificada com a categoria de Solo Rústico de Espaços Florestais na subcategoria Espaços Florestais de Produção, enquanto a área adjacente que também integra a Mata do Duque, é que está qualificada como REIOC – Herdades e Quintas com Edificação Isolada, pois é precisamente nesta área adjacente que as parcelas estão comercializadas, e onde existem as infraestruturas como furos para abastecimento de água, rede de eletricidade e postos de transformação, telecomunicações e os principais acessos viários asfaltados. Pelo facto da área aqui em causa estar delimitada pela UOPG 11 e integrada numa Área de Vocação Turística (AVT), assegura-lhe uma estruturação e programação que venha a valorizar toda esta área, através de um PP na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) (artigo 103.º do RJIGT), sem nunca promover a reclassificação do solo rústico em urbano (artigo 104.º do RJIGT). Estando abrangida por uma AVT, qualquer intervenção deve adotar soluções que minimizem os impactos negativos nos valores ambientais e paisagísticos, salvaguardando potenciais problemas ao nível da imagem, enquadramento paisagístico e ambiental, de acordo com disposições comuns ao Solo	
--	---	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<u>telecomunicações e rede viária, sendo certo que tais infraestruturas implicaram avultadíssimos investimentos, por parte dos proprietários dos Herdades, poro além de que foram realizadas, todas, ao abrigo de atos de autorização praticados pelas competentes entidades públicas.</u> <u>As referidas infraestruturas consistiam, para além do mais no seguinte:</u> <u>- 130 furos para abastecimento de água na Mata do Duque I;</u> <u>- 410 furos para abastecimento de de agua na Mata do Duque II;</u> <u>- 7 postos de transformação referentes a infraestruturas elétricas na Mata do Duque I.</u> <u>- 24 postos de transformação referentes a infraestruturas elétricas implantadas na Mata do Duque II.</u> <u>Sendo certo que, resulta de tais documentos que as referidas infraestruturas mereceram a aprovação das entidades públicas competentes nomeadamente o Ministério do Ambiente, e da energia.</u> <u>Acrece o facto de que as vias que separam os Prédios Rústicos são hoje domínio viário do Município de Benavente, confirmado pelo mesmo, portanto estradas municipais.</u> <u>De salientar ainda que a proprietário doou, e o Município de Benavente aceitou uma motoniveladora marca Terex, modelo TG em 70 de marco de 2011. Uma vez que o Município tinha uma motoniveladora com muitos anos, obrigando a várias reparações e paragens prolongadas. Esta doação permitiu ao Município cumprir as suas obrigações de forma mais eficaz de modo a conservar todos os</u>	Rústico previstas no n.º 1 e na alínea c) do n.º 2 ambos do artigo 18.º do Regulamento do Plano. Ou seja, todas as operações urbanísticas permitidas requerem um estudo de inserção na envolvente que enquadre e demonstre a salvaguarda de potenciais problemas, com soluções para os acessos viários e restantes infraestruturas, e soluções para a imagem e enquadramento paisagístico. Salientamos que o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT – Portaria n.º 52/2019 de 11 de fevereiro, alterado pela Portaria n.º 18/2022 de 5 de janeiro) foi transposto para o PDMB através de uma alteração por adaptação (artigo 121.º do RJGT) que republicou o Plano pelo Aviso n.º 3610/2021, 2.ª Série, N.º 40, de 26 de fevereiro, encontrando-se o Plano compatível com o PROFLVT. Assinala-se ainda a incorreção patente na alínea a) do n.º 2 – Objetivos, onde o texto, que é apresentado como uma transcrição da proposta do Regulamento do PDMB aparece alterado com o acrescento de “<u>residências para nómadas digitais, comunidades integradas e co-living</u>”. Posto isto, a pretensão poderá ter acolhimento num próximo procedimento de revisão do PDMB. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<u>cominhos municipais, incluindo os da Mata do Duque I e do Mato do Duque II.</u> <i>No seguimento do enquadramento fático jurídico, a classificação atribuída à UOPG 11, na anterior alteração do PDMB, como solo rústico, afeto à produção florestal, revelou-se materialmente desajustada à realidade física, funcional e jurídica da área, e juridicamente ferida de nulidade, e contraditória, pelas razões que se expõe:</i> 1- Violação do regime legal de classificação do solo. <i>Nos termos conjugados da Lei de Bases de Política dos Solos e do Ordenamento do Território, (lei 31-/2014, de 30 de maio) e do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, a classificação do solo deve refletir critérios objetivos e verificáveis, nomeadamente:</i> <i>I - Artigo 6º nº 1 do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto (...) Enquadrar adequadamente e usos incompatíveis com espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano (...)</i> <i>II - A existência ou viabilidade de infraestruturas urbanísticas (artigo 6º nº 2) Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, nomeadamente e) g).</i> <i>III- A ocupação e uso efetivos do solo (artigo 9º nº 2 da Lei 31-/2014, de 30 de maio).</i> <i>IV- A capacidade produtiva agrícola, florestal ou ecológica da área. (nos termos do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto).</i> <i>A UOPG 11, já dispõe de:</i> <i>infraestruturas pesadas implantadas (eletricidade 24 postos de transformação, comunicações, (infraestruturas telefónicas serviços prestados pelo empresa Teletejo Lda) vias asfaltadas, estradas feitas (serviços prestados pela empresa José Cornacho e Filhos Lda), e rede de água, com 410 furos serviços prestados por José Quitério da Costa, e</i>	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		Ajovimasil Lda., execução dos furos de captação de água subterrânea destinada ao abastecimento nos diversos Prédios Rústicos na Mata do Duque I e Mata do Duque II); Prédios Rústicos fisicamente e juridicamente autonomizados; Ausência total de vegetação ou coberto arbóreo com valor económico, e inviabilidade técnica de qualquer projeto florestal, conformada pela ausência de acompanhamento do ICNF. A classificação como "solo rústico Espaço Florestal de Produção" foi, pois, arbitrária, desconforme à realidade física e material, e carecida de fundamentação técnica. Para além de ser contraditório à classificação como "Espaço Florestal de Produção" no PDMB em vigor. Não se insere em nenhum dos pontos do artigo 24º do PDMB atualmente em vigor, nem da proposta de alteração à 1ª Revisão do PDM de Benavente. <u>Como é referido no artigo 104º do atual PDM, que identifica e refere os objetivos das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão {UOPG}, traduz-se na prática, numa expropriação ilegítima de potencial edificatório anteriormente reconhecido, sem compensação ou processo formal.</u> <u>No caso concreto</u> 2- Nulidade da alteração do PDMB anterior (artigo 161º CPA) <u>É nulo o ato administrativo que:</u> • Viola normas legais imperativas; • Carece de fundamentação essencial; • <u>Usurpa ou restringe direitos previamente reconhecidos, sem compensação legalmente devida.</u>	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>A alteração anterior do PDMB, padece cumulativamente destes vícios. A Nulidade do ato enquanto vício originário, subsiste no tempo e impõe à entidade competente o dever de correção oficiosa, sempre que se verifique oportunidade normativa, <u>como sucede na presente revisão do PDMB.</u></i> <i>Deve o PDM ser adequado às realidades territoriais, não tendo os pareceres às entidades competentes cariz vinculativo, mesmo quando existam pareceres desfavoráveis, a Câmara é a entidade máxima e contemplada pelo Plano, cabendo-lhe ajustar o PDM à realidade existente.</i> <u>3- Coerência territorial e oportunidade estratégica</u> <i>O Atual procedimento de revisão do PDM constitui uma oportunidade objetiva para repor a legalidade e racionalidade urbanística, garantindo:</i> • <i>A harmonização da classificação da UOPG 11, com a realidade infraestrutural e morfológica da área; conforme acima referido dotada de infraestruturas.</i> • <i>A viabilização de projetos estratégicos de valorização territorial, com enfoque em sustentabilidade, cultura e tecnologia;</i> • <i>A antecipação estruturada da nova centralidade regional resultante da futura instalação do aeroporto de Lisboa.</i> <u>III - Proposta fundamentada</u> <i>Propõe-se, com base na fundamentação supra, a reclassificação integral da UOPG 11 como Espaço de Ocupação Compatível com o Solo Rústico (REIOC), com base nos seguintes fundamentos:</i> • <i><u>Impossibilidade objetiva de classificação como "solo florestal de produção".</u></i>	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		• <u>A existência consolidada de infraestruturas nomeadamente, eletricidade, água, telecomunicações, e rede viária, na Mata do duque I e Mata do Duque II.</u> • <u>A compatibilidade com os critérios definidos pelo Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto.</u> • <u>A necessidade de coerência regulatória no âmbito da revisão do PDM, com vista o desenvolvimento sustentado e financeiramente exequível da unidade.</u> • De referir aqui também o Decreto-Lei nº 15/2015, de 19 de agosto articulando com o artigo 74º do RJIGT, será neste contexto que se cumpre o objetivo de estabelecer critérios a observar pelos municípios, e associações de municípios no âmbito dos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais no âmbito municipal e intermunicipal, assim se permitindo que, num domínio de elevada complexidade técnica, possam aqueles planos dispor de uma base organizada de critérios. • O Decreto-Lei 117/2024, de 30 de dezembro, refere que "o exercício excecional de classificação e legitimado por deliberação da assembleia municipal, sob <u>proposta da câmara municipal</u>, refletindo, assim, um processo de decisão colegial, transparente a suscetível de integral escrutínio, sujeito à pluralidade de posições que necessariamente acompanham discussão em sede de Assembleia Municipal.	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		• <i>De onde podemos concluir, o Município tem sempre a última, soberana e legítima palavra para proceder à reclassificação do solo, tendo por base os instrumentos Jurídicos de Gestão Territorial. Nos termos do RJIGT, e neste contexto os únicos instrumentos capazes de conter normas diretamente vinculativas dos particulares são os planos municipais, e os planos especiais de ordenamento do território. Todos os restantes instrumentos que não se reconduzam a estes, não podem ter este tipo de efeitos, serão quando muito planos setoriais, que são uma tipologia aberta, integrando, para além do mais, os instrumentos que não se reconduzam aos restantes.</i> IV - Conclusão: <i>Em fase do exposto, entende-se que:</i> • <i>A classificação anterior da UOPG 11 como "solo rústico florestal de produção" é juridicamente nula e desconforme; não se enquadrando em nenhum dos pontos do artigo 24º do atual PDMB.</i> • <i>Nos PROF LVT (Planos Regionais do Ordenamento Florestal Lisboa e Vale do Tejo), as normas destes programas perdem o seu carácter vinculativo e que apenas o produzem por via da sua integração nos planos municipais.</i> • <i>De acordo com a portaria nº 52/2019, de 17 fevereiro o PROF LVT, artigo 2º e artigo 3º, refere que UOPG, não pode estar inserida em "solo rústico categoria espaço florestal ainda que parcialmente", pois nos termos do artigo 7º nº 1 da referida portaria (...) "estão submetidos ao</i>	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>regime florestal e obrigados à elaboração de PGF (Planos de Gestão Florestal) as seguintes Matas Nacionais " (...) no nº 2 no âmbito do PROF LVT foram selecionadas os seguintes Matos Modelo: (...) "Companhia das Lezírias; Porque Florestal de Monsanto; e Quinta do Furadouro" (...)</i> <i>• Deverá no âmbito da presente alteração, proceder a Câmara Municipal de Benavente, à correção desta situação contraditória e incongruente.</i> <i>• Atendendo à atual Proposta de Alteração de Revisão do PDM por Adaptação, no artigo 104º, que menciona o UOPG 11, menciono o seguinte:</i> <i>• 1 - Refere que a mesma corresponde à Mata do Duque II, na freguesia de Santo Estevão, que integra um conjunto de Prédios Rústicos autónomos, classificadas no PDMB de 1995 como "Espaço Turístico". A dimensão, a localização da proximidade do nó da A13 - Santo Estevão, e as características biofísicas desta área, conferem-lhe vocação e apetência para o desenvolvimento de projetos no setor do turismo e lazer, COMO ESTÁ NO TEXTO como sejam, complexos de saúde bem-estar, centros de estágio, parques temáticos, complexos de reuniões, congressos e exposições e outros que pela sua natureza e dimensão careçam de avaliação casuística quanto à oportunidade e enquadramento da sua execução. (...).</i> <i>• De referir ainda o número 2 da UOPG 11, na referida proposta de alteração o seguinte:</i> 2- Objetivos:	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		e) <i>Promover a identidade regional e a dinamização do território Municipal através do desenvolvimento de atividades económicas na área do turismo <u>residências para nómadas digitais, comunidades integradas e co-living</u>, lazer e recreio, desporto, saúde e cultura;</i> f) <i>Acolher projetos de forte componente turística que integrem, golfe, caça, e desportos e atividades equestres ou outras atividades âncoras;</i> g) <i>Promover atividades de eco turismo da natureza;</i> h) <i>Valorizar o património paisagístico, não inviabilizando a concretização da estrutura ecológica municipal, salvaguardando a função ecológica dominante e a conectividade entre as áreas e os corredores da estrutura ecológica municipal;</i> <i>Deverá em nosso entender e de acordo com o artigo 8 n° 2 do RJGT, "assegurar a harmonização dos vários interesses públicos com expressão territorial, tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como o sustentabilidade e solidariedade intra e intergeracional na ocupação e utilização do território, assegurando a qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico às gerações presentes e futuras.</i> • <i>O atual procedimento de revisão do PDMB, deve por imperativo legal e racionalidade técnica, proceder à reclassificação integral da área como REIOC, e por tudo o exposto deve a UOPG 11 ser</i>		
--	--	---	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		reclassificada como REIOC, em conformidade com o artigo 121º nº 1 a) b) e nº 2 do RJIGT. • Esta medida constitui condição necessária para a valorização estratégica, sustentável e juridicamente sólida de uma área com inequívoca vocação para acolher projetos de nova geração e centralidade" • E tal como a proposta do PDMB, refere no seu artigo 23 nº 1 "Condições de Edificabilidade" é admitida a edificabilidade em parcela de terreno com área igual ou superior a 1,0 ha ou a 0,5 ha se já constituída e registada como prédio autónomo à data da publicação do PDM inicial, 7 de dezembro de 1995...", encontram-se aqui contemplados, OS DIREITOS ADQUIRIDOS. Citando o Prof. Diogo Freitas do Amaral Por último, e citando o Professor (Diogo Freitas do Amaral), Direito Administrativo, Volume III, lições aos alunos do curso de Direito Administrativo 1988/1989, Lisboa 1989, pág. 370; ... "Atos Constitutivos de Direitos", digamos desde já, para começar, que em homenagem ao princípio geral da proteção da confiança e do respeito pelos direitos adquiridos, os atos constitutivos de direitos não são revogáveis pela Administração, a menos que sejam ilegais". E, Porquê? Porque, de acordo com a lei atribuíram direitos a alguém" A partir desse momento, a pessoa a quem os direitos foram atribuídos tem de poder confiar na palavra dada pela administração, e tem de poder desenvolver a sua vida jurídica, com base nos direitos que legitimamente adquiriu. É O PRINCÍPIO DO RESPEITO PELOS DIREITOS	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		ADQUIRIDOS, BASE NA CONFIANÇA NA PALAVRA DADA."		
--	--	---	--	--

Ficha VII – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 7



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha VIII** sintetiza o motivo da participação N.º 8 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
8 / 11934 de 24 de junho de 2025.	Estrada Nacional 10, Travessa das Fontainhas, Porto Alto, freguesia de Samora Correia.	"Pretensão: - O referido terreno encontra-se contíguo à zona de classificação de Terrenos de zona Económico Sociais (Industrial) e como fica colado a essa tipologia, vimos solicitar ao Exmo Sr Presidente da Câmara Municipal de Benavente , se digne autorizar a mudança de afetação do Nosso terreno para a referida tipologia de Económico Social, em virtude de possuímos instalações em Porto Alto em regime de aluguer, e como somos contribuintes locais sentimos que poderíamos ser ajudados a obter instalações próprias em solo sito em Benavente, onde apreciamos estar e investir. - A empresa "Participação n.º 08" vai criar postos de trabalho e irá ajudar na expansão económica do concelho, pois é com entusiasmo, que iremos dar o nosso contributo para esse efeito. - Face ao exposto, solicitamos a Vossa Excelência que atenda ao nosso pedido de alteração da classificação do terreno para podermos expandir em instalações próprias, porque de outra forma, estamos muito limitados para	A pretensão em questão, alteração de categoria de espaço "Áreas de Edificação Dispersa" para a categoria de espaço "Espaços de Atividades Económicas", direciona para uma reclassificação do Solo Rústico para Solo Urbano, procedimento que não é pretendido com esta alteração ao Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) para adequação ao RJGT (Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual). Além de que, o terreno em questão se encontra abrangido pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM), afetando a área sensível – rede Natura 2000 [ZPE do Estuário do Tejo (PTZPE0010) e ZEC do Estuário do Tejo (PTCON0009)], que pelo facto de não se incluir na área urbana de Samora Correia está sujeita ao regime de proteção da rede Natura 2000. A reclassificação do Solo Urbano para Solo Rústico pode ser feita a todo o tempo (artigo 73.º do RJGT), já o contrário tem um carácter excecional (artigo 72.º do RJGT), não se conformando com o procedimento de	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>dinamizar a atividade, pois o investimento em regime de aluguer será um mau investimento."</i>	alteração em causa, pois ao alterar a classificação do solo rústico para urbano no âmbito da presente alteração, estaríamos a alterar o modelo e estratégia já definida para o PDMB, acarretando uma avaliação ambiental estratégica ao Plano. Todavia, reconhecendo a importância socioeconómica desta empresa, assim como de outras, no território do município de Benavente, a pretensão poderá ter acolhimento num próximo procedimento de revisão do PDMB, onde se definirá um novo modelo e estratégia para o território. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	---	--	--

Ficha VIII – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 8



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha IX** sintetiza o motivo da participação N.º 9 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registro de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
9 / 11985 de 24 de junho de 2025.	Estrada dos Alemães, Foros de Almada, freguesia de Santo Estêvão.	<i>"Na qualidade de Proprietária de um prédio Rústico, sito na Estrada dos Alemães, Foros de Almada, Freguesia de Santo Estêvão, com a área de 43.743 m2, inscrito inicialmente sob o artigo 57 secção G (parte), que está na sua totalidade, atualmente classificado como Área de Edificação Dispersa. Fui informada, de que na atual revisão do PDM, a CMB está a alterar grande parte do seu terreno (Está identificado como R7A e R7B, na V/Ficha E, enviada em anexo) para RA (Espaços Agrícolas de Produção), sendo que, não existe qualquer produção agrícola no meu lote há mais de 30 anos, e agradecia que informassem quais os fundamentos/motivos desta proposta de alteração. Na sequência do supra exposto, solicito e agradeço que procedam em conformidade e alterem a classificação do Solo que, na minha opinião, e tendo em conta a Construção do Novo Aeroporto, considero que deveriam aproveitar já esta excelente oportunidade para classificar o solo como Urbano, uma vez que está localizado na Estrada dos Alemães e junto à Estrada Nacional 119."</i>	Solicita informação acerca dos fundamentos/ motivos da proposta de alteração nas áreas indicadas como R7A e R7B na Ficha E que acompanha o Relatório de Fundamentação da proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual). Passamos a expor que o procedimento a decorrer não se trata de um procedimento de revisão do Plano, onde se define nova estratégia de desenvolvimento para o território, mas sim uma alteração do Plano para adequação ao RJGT, alteração esta que surge por força de uma reforma profunda no modelo de classificação do solo, que veio eliminar a categoria operativa de solo urbanizável, reforma estruturante imposta pela Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU – Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), pelo RJGT, e pelo Decreto Regulamentar n.º	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

			15/2015 de 19 de agosto (diploma que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional). Tal como consta no parecer final resultante da conferência procedimental realizada a 30 de março de 2022, entre as entidades representativas dos interesses a ponderar neste procedimento de alteração, a área R7 (que deu origem às áreas R7A e R7B), obteve parecer favorável condicionado à redução (e respetiva requalificação) da profundidade da área proposta. Em conformidade, a Câmara Municipal de Benavente (CMB) teve de reduzir essa área qualificada de Áreas de Edificação Dispersa e aumentar a área envolvente com a qualificação de Espaços Agrícolas de Produção. Contudo, a previsão da concretização da infraestrutura do Novo Aeroporto de Lisboa (NAL) no Campo de Tiro da Força Aérea (CTFA), localizado a sul do território do município de Benavente, apesar da proximidade a Santo Estêvão e Foros de Almada, vai inevitavelmente criar a necessidade de definir um novo modelo territorial e estratégico, não apenas na área de Santo Estêvão e Foros de Almada, mas para a totalidade do município de Benavente. Desta forma, a pretensão poderá ter acolhimento num próximo procedimento de revisão do PDMB. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

Ficha IX – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 9



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha X** sintetiza o motivo da participação N.º 10 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
10 / 12047 de 25 de junho de 2025.	Foros de Almada, freguesia de Santo Estêvão.	<i>"Tive conhecimento à pouco tempo que o PDM estava em revisão, e tendo em conta alguns fatores, inclusive, a perspectiva da construção do novo aeroporto no CTA, conforme está aprovado, venho dar a minha opinião sobre a zona que conheço melhor (Santo Estêvão). Pelo que vi, existe uma nova UOPG (7) junto à barragem nos Foros de Almada, que não compreendo muito bem os motivos para tal (A utilização do solo nestas zonas, deveria sempre ser decidida com muita ponderação e sempre numa perspectiva de longo prazo). Acho que seria muito mais vantajoso e que deveriam aproveitar já esta oportunidade para ampliarem a zona urbana, nomeadamente, nos Foros de Almada e próximo das zonas urbanas já existentes e das principais Estradas alcatroadas, nomeadamente na Estrada dos Alemães e Estrada Nacional 119. Verifico que nesta revisão, dentro da localidade e junto às Estradas suprarreferidas, existem muitos solos classificados como áreas de edificação dispersa, e acho que deveriam ser já contemplados como espaço urbano,</i>	O requerente vem expressar a sua opinião acerca da zona do território do município de Benavente, que diz conhecer melhor, Santo Estêvão, referindo que as Áreas de Edificação Dispersa junto à Estrada dos Alemães e à Estrada Nacional 119 deveriam ser contempladas como espaços urbanos, de forma a perspetivar o desenvolvimento futuro de Foros de Almada, tendo em conta alguns fatores, inclusive, a construção do novo aeroporto no Campo de Tiro da Força Aérea (CTFA), referindo ainda, que não compreende os motivos para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 7). Explicamos que o procedimento a decorrer não se trata de um procedimento de revisão do Plano, onde se define nova estratégia de desenvolvimento para o território, mas sim uma alteração do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual), alteração esta que surge por força de uma reforma profunda no modelo de classificação do solo, que veio	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>por forma a perspetivar o respetivo desenvolvimento futuro da localidade.”</i>	eliminar a categoria operativa de solo urbanizável, reforma estruturante imposta pela Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU – Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), pelo RJGT, e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto (diploma que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional). A alteração de categoria de espaço “Áreas de Edificação Dispersa” para uma categoria de solo urbano, direciona para uma reclassificação do Solo Rústico para Solo Urbano, procedimento que não é pretendido com esta alteração ao PDMB para adequação ao RJGT. A reclassificação do Solo Urbano para Solo Rústico pode ser feita a todo o tempo (artigo 73.º do RJGT), já o contrário tem um carácter excecional (artigo 72.º do RJGT), não se conformando com o procedimento de alteração em causa, pois ao alterar a classificação do solo rústico para urbano no âmbito da presente alteração, estaríamos a alterar o modelo e estratégia já definida para o PDMB, acarretando uma avaliação ambiental estratégica ao Plano. Relativamente à UOPG 7 trata-se da delimitação de uma área definida na estratégia da Primeira Revisão do PDMB, com carácter habitacional, para a qual é pretendido que aconteça a sua execução/ urbanização mediante prévia	
--	--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

			programação, que neste caso, se enquadrou numa Unidade de Execução (UE). Esta UE objetiva consolidar e reforçar a estrutura urbana de Foros de Almada, com oferta de espaços de qualidade, enquanto território com capacidade para atrair e fixar população, dando também resposta às eventuais necessidades resultantes da construção do NAL no CTFA, localizado a sul do território do município de Benavente. Não obstante, a proximidade do NAL a Santo Estêvão e Foros de Almada, vai inevitavelmente criar a necessidade de definir um novo modelo territorial e estratégico, não apenas na área de Santo Estêvão e Foros de Almada, mas para a totalidade do município de Benavente. Por conseguinte, a pretensão poderá ter acolhimento num próximo procedimento de revisão do PDMB. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	--	--	--

Ficha X – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 10



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha XI** sintetiza o motivo da participação N.º 11 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
11 / 12058 de 25 de junho de 2025.	Estrada Municipal 515, Foro do Grilo, freguesia de Benavente.	<i>"Exposição – Pedido de Alteração PDM em vigor</i> <i>Alteração Pretendida:</i> Remoção de mancha REN, sobre construções e zonas pavimentadas, existentes na parcela para ser possível efectuar a legalização das mesmas. <i>Justificação:</i> O requerente é proprietário de uma parcela de terreno Rustica, sita no Foro do Grilo, Estrada Municipal 515, 2130-162 Barrosa, freguesia de Benavente, concelho de Benavente, descrito na Conservatória do registo de Benavente sob a descrição 2842, da freguesia de Benavente, com a área total de 572.250 M2. <i>As parcela de terreno em causa insere-se segundo o PDM em vigor Solo Rural, Espaço Florestal de Produção.</i> <i>Na referida parcela encontra-se em actividade uma Exploração Agropecuária (Bovinicultura), com uma deliberação favorável no âmbito do REAP relativo á exploração, tendo sido efectuado um pedido de</i>	Solicita a remoção de manchas de Reserva Ecológica Nacional (REN) para ser possível efetuar a legalização das construções existentes e zonas impermeabilizadas na exploração agropecuária (bovinicultura). A pretensão não se insere no âmbito desta alteração, nem nos termos de referência que desencadearam o processo. Porém, reconhecendo a importância socioeconómica desta empresa, assim como de outras, no território do município de Benavente, a pretensão poderá ter acolhimento no procedimento de "Delimitação da REN do município de Benavente para adaptação às Orientações Estratégicas Nacionais e Regionais (OENR)", atualmente na fase de proposta da REN bruta, à qual se seguirá a fase de exclusões onde esta pretensão será tida em conta, por parte desta Câmara Municipal, estando sempre sujeita a parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT). No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>regularização/legalização das construções (processo RERA n°007358/01/LVT).</i> <i>Com o propósito de garantir a respetiva sustentabilidade económica da exploração agropecuária, a Gerência teve de adequar e ampliar as instalações de acordo com as boas praticas de bem-estar animal, visto pretender obter para a exploração a certificação Welfair (Certificado Bens Estar Animal).</i> <i>Devido as necessidades socioeconómicas e sanitárias das instalações da exploração, visto as mesmas se encontravam desatualizadas face à atividade económica, bem como as obrigatoriedades sanitárias para a obtenção da Certificação Welfair, teve de efectuar melhoramentos na exploração, que resumidamente passou pela ampliação das zonas impermeabilizadas para permitir o regular funcionamento da exploração.</i> <i>De forma a ser possível efectuar a legalização das construções existentes e zonas impermeabilizadas na Exploração, torna-se necessário efectuar a remoção de mancha REN existente, para ser reunidas as condições para a legalização das Construções existentes e zonas impermeabilizadas.</i> <i>Realça-se que este melhoramento (Impermeabilização de solos) foi necessário efetuar, para ser possível a obtenção da certificação Welfair.</i>		
--	--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente



Manchas de REN que se solicita a remoção para ser possível efectuar a legalização das construções existentes e zonas impermeabilizadas na Exploração.

Realça-se, que com estes melhoramentos, não se obteve apenas benefícios sanitários, obteve também um aumento na criação de emprego directo local, indirecto a montante e a jusante, implementou-se processos tecnológicos inovadores mantidos em colaboração com entidades do sistema científico ou tecnológico, e a cimentação da nossa marca no mercado nacional, a prospeção e obtenção de divisas externas, através de exportações de animais para o mercado Ibérico e Israelita.

Neste momento na exploração da Barrosa tem aproximadamente um efetivo animal de 4200 cabeças, 28 funcionários ativos, 19 viaturas ao serviço (entre ligeiros mistos, de passageiros, de mercadorias e pesados de mercadorias), 10 Tratores Agrícolas, 2 Unifeeds



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>automotrizes, e outros equipamentos agropecuários de apoio.</i> <i>Esta Exploração é a engorda principal da Meia Bota II, mas a mesma está integrada e complementada com outras de igual estatuto sanitário, a nível agrícola, poder-se-á contemplar uma área de cultivo de 1500Ha, onde se implementa os mais recentes métodos ecológicos, no âmbito dos Eco regimes, em Modo de Produção Integrado.”</i>		
--	--	---	--	--

Ficha XI – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 11



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha XII** sintetiza o motivo da participação N.º 12 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registro de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
12 / 12106 de 25 de junho de 2025.	Azinhaga do Olival Basto, freguesia de Benavente.	<i>"No âmbito da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente para adequação ao RJGT, venho solicitar esclarecimentos sobre as possíveis alterações a um prédio registado na caderneta predial, na Freguesia de Benavente, Secção AH, Artigo n.º 18, cuja melhor identificação segue na fotografia aérea em anexo.</i> <i>No PDM em vigor surge como Espaço Central (a Estruturar) n.º 12 e na alteração proposta, aparece como Espaços Habitacionais - Tipo 1 n.º 12A.</i> <i>Caso estejam previstas alterações que reduzam as capacidades de uso e ocupação do solo, pretendo que não sejam diminuídos os parâmetros urbanísticos do mesmo, por achar da máxima importância para o concelho em que a futura área do perímetro urbano será reduzida em 148 hectares e a oferta habitacional é e será determinante face aos desafios futuros, ainda mais um terreno que confina com a malha urbana.</i>	Solicita esclarecimentos sobre possíveis alterações à qualificação do solo relativamente a um prédio inserido na área urbana de Benavente. Referimos que a presente alteração do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual), trata-se de uma alteração que surge por força de uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, que eliminou a categoria operativa de solo urbanizável e consequentemente a subcategoria A estruturar. Essa reforma nuclear foi imposta pela Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU – Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), pelo RJGT, e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto (diploma que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional).	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>Aguardo resposta às minhas dúvidas e melhor seguimento ao meu pedido."</i>	Analisado o prédio em referência esclarecemos que o mesmo se mantém classificado como Solo Urbano, alterando a sua qualificação, categoria/ subcategoria de Espaço Central (A estruturar) para Espaços Habitacionais - Tipo 1, de acordo com o parecer final resultante da conferência procedimental realizada a 30 de março de 2022, entre as entidades representativas dos interesses a ponderar neste procedimento de alteração. Esta alteração na qualificação do solo vem reduzir os parâmetros urbanísticos para a edificabilidade no referido prédio. Dada a extinção da subcategoria A estruturar, e dado o solo que inclui o prédio em questão não apresentar um nível de infraestruturação e diversidade de funções adequado para desempenhar a função de centralidade da área urbana de Benavente, o mesmo teve de ser integrado na envolvente, predominantemente residencial, que complementa os Espaços Centrais, e com os quais se articula e relaciona funcionalmente, ficando em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	---	--	--

Ficha XII – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 12



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha XIII** sintetiza o motivo da participação N.º 13 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registro de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
13 / 12120 de 26 de junho de 2025 (recebido por e-mail dia 25 de junho de 2025).	Herdade do Zambujeiro, freguesia de Santo Estêvão.	<i>"No âmbito do Período de Discussão Pública a decorrer relativo à Alteração da Primeira Revisão do PDM de Benavente para Adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – aprovado pelo Decreto-Lei N.º 80/2015, de 14 de maio), vimos apresentar uma exposição/observação sobre uma parte do território, localizada na freguesia de Santo Estêvão.</i> <i>Somos proprietários de uma parcela inserida nessa zona (parcela denominada "Participação n.º 13" da Herdade do Zambujeiro) e pretendemos avançar com o licenciamento de uma moradia.</i> <i>Nesse sentido, e para enquadramento da presente exposição, começo por referir que os Termos de Referência do procedimento da Primeira Alteração à Primeira Revisão do PDM de Benavente apresentam como um dos seus objectivos o seguinte:</i> <i>• Alteração da qualificação do solo, em especial no que se refere às designadas áreas de "Espaço</i>	Solicita a atualização da classificação de uma área adjacente ao perímetro urbano de Santo Estêvão, que integra a Herdade do Zambujeiro, onde se insere a sua parcela de terreno, para que possa seguir com um processo de licenciamento da moradia que pretende edificar, mas o qual está condicionado pela aplicabilidade do diploma que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no território continental e define as suas regras de funcionamento (SGIFR – Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, na sua redação atual). A Câmara Municipal de Benavente constatando que a dimensão das parcelas na área da Herdade do Zambujeiro, assim como nas áreas do Vale do Pau Queimado e da Mata do Duque, face à obrigatoriedade da aplicabilidade do SGIFR, priva a maioria dessas parcelas à sua edificabilidade, consubstanciou nos Termos de Referência do processo de alteração ao Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<i>Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Solo Rural (REOC)” e Áreas de “Edificação Dispersa (RED)”, compatibilizando o espírito e a estratégia do PDM com as disposições decorrentes do regime jurídico do sistema de defesa da floresta contra incêndios.</i> <i>O território em causa situa-se na Rua do Zambujeiro, dentro da Herdade do Zambujeiro, e encontra-se actualmente classificado como “Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural (REOC), subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada”, no âmbito do Ordenamento do Território.</i> <i>A subcategoria, Herdades e Quintas com Edificação Isolada integra as seguintes áreas onde existem, unidades residenciais que se destinam a segunda residência, em parcelas de terreno que dispõem de soluções autónomas para as infraestruturas, e ainda, equipamentos associados a atividades de recreio e lazer, como desportos e atividades equestres (art. nº 31 do PDM de Benavente):</i> <i>a) Área localizada no Vale do Pau Queimado, freguesia de Santo Estêvão;</i> <i>b) Área localizada na Herdade do Zambujeiro, freguesia de Santo Estêvão;</i> <i>c) Área localizada na Mata do Duque, freguesia de Santo Estêvão.</i>	Territorial (RJGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual), para além do enquadramento no disposto no referido artigo 199.º do RGIT, um dos objetivos: “Alteração da qualificação do solo, em especial no que se refere às designadas áreas de “Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Solo Rural (REOC)” e Áreas de “Edificação Dispersa (RED)”, compatibilizando o espírito e a estratégia do PDM com as disposições decorrentes do regime jurídico do sistema de defesa da floresta contra incêndios;” Aclaramos que a reclassificação do Solo Urbano para Solo Rústico pode ser feita a todo o tempo, conforme dispõe o artigo 73.º do RJGT, já o contrário tem um carácter excecional (artigo 72.º do RJGT), não se conformando com o procedimento de alteração em causa, pois ao alterar a classificação do Solo Rústico para Solo Urbano no âmbito da presente alteração, estaríamos a alterar o modelo e estratégia já definida para o PDMB, acarretando uma avaliação ambiental estratégica ao Plano. Ora, segundo o SGIFR, o condicionamento da edificação fora de áreas prioritárias de prevenção e segurança, conforme o seu artigo 61.º, quando se situe fora de aglomerados rurais, não tem de cumprir as condições cumulativas, como é “o afastamento à estrema do prédio, ou à estrema de prédio confinante pertencente ao mesmo proprietário, nunca inferior a 50 m, no caso de obras de construção.”.	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<i>A subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada admite as seguintes ocupações e utilizações (art. n.º 32 do PDM de Benavente):</i> <i>a) Edificação para habitação e respetivos anexos (máximo um fogo por parcela);</i> <i>b) Equipamentos e instalações relacionadas com atividades de lazer, recreio e desporto;</i> <i>c) Estabelecimentos comerciais de apoio local e de restauração e bebidas;</i> <i>d) Instalações e edificações para atividade pecuária em detenção caseira;</i> <i>e) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias, Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH) e Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi). 2 — Não é permitido o fracionamento em parcelas com área inferior a 4,0 ha, sem prejuízo do disposto no número seguinte.</i> <i>3 — Para os usos referidos no n.º 1 é admitida a edificabilidade em parcelas de terreno com as áreas abaixo indicadas, já constituídas e registadas como prédios autónomos, nas datas referidas nas alíneas seguintes:</i> <i>a) Parcela com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 2,0 ha, se preexistente à data da publicação do PDMB inicial no Diário da República, 7 de dezembro de 1995;</i> <i>b) Parcela com área igual ou superior a 2,0 ha e inferior a 4,0 ha, se preexistente à data da publicação da alteração</i>	Consequentemente, a Câmara Municipal de Benavente, no alcance do supracitado objetivo, apresentou e defendeu perante as entidades representativas dos interesses a ponderar neste procedimento de alteração, a proposta de requalificação do Solo Rústico, da categoria Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rústico (REIOC) – Herdades e Quintas com Edificação Isolada para a categoria Aglomerados Rurais, que incluiu, tal como já referimos, além da Herdade do Zambujeiro, também o Vale do Pau Queimado e a Mata do Duque, levando-a à conferência procedimental realizada a 30 de março de 2022, mas cujo parecer final foi desfavorável. Não conformada, esta Câmara Municipal esteve ainda em concertação com as entidades, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) e Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), para demonstrar que a qualificação do solo como Aglomerados Rurais nestas áreas, cumpria as diretrizes e os critérios preconizados no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT - Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de agosto, na sua redação atual). Conquanto, estas entidades reafirmaram que estas áreas não apresentam uma estrutura passível de ser definida como centralidade individualmente dentro de cada uma delas, não se coadunando com o disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 23.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015,	
--	---	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	do PDMB por adaptação ao PROT OVT, 18 de março de 2010; c) Parcela com área igual ou superior a 4,0 ha. <i>Em particular, a nossa parcela insere-se na zona assinalada no ortofotomapa em baixo, que se enquadra na alínea a) do número 3 do art. n.º32 do PDM de Benavente referido em cima, mas que se distingue da restante Herdade do Zambujeiro por apenas conter parcelas com cerca de 0,5 ha, imediatamente adjacentes ao perímetro urbano da localidade de Santo Estêvão.</i>  <i>Além disto, verifica-se também que esta rua tem praticamente todas as parcelas edificadas com moradias e logradouros cuidados com jardins floridos e piscinas, verificando-se uma total artificialização deste território e, portanto, em que qualquer referência a diplomas como o da Defesa da Floresta contra Incêndios (DL n.º 82/2021, de 13 de Outubro) nos parece despropositada.</i> <i>É também perceptível que a nossa parcela se localiza precisamente no epicentro desta concentração de cerca de 12/13 parcelas com moradias edificadas.</i>	de 19 de agosto, nem com as diretrizes e os critérios preconizados no PROTOVT, mantendo o parecer desfavorável a tal proposta de requalificação do solo nas referidas áreas para Aglomerados Rurais. Por outro lado, os territórios florestais definidos no SGIFR e constantes na carta de uso e ocupação do solo de Portugal continental (COS), olhando ao horizonte temporal desta cartografia (cinco anos) e estando a Direção-Geral do Território (DGT) a desenvolver o projeto Sistema de Monitorização da Ocupação do Solo (SMOS), financiado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), no âmbito do qual está a produzir cartografia vetorial e de imagem, acreditamos que em breve será publicada uma nova COS, mais atualizada e harmonizada com a ocupação do solo existente neste território. Em alternativa a esta problemática por força do SGIFR, a Câmara Municipal de Benavente está a tomar as diligências junto das associações de proprietários destas áreas para em conjunto, elaborar um regulamento que promova a gestão da floresta nestes territórios de características especiais. Encontra-se também a discutir junto da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) a possibilidade da redução até 50% (25 m) da largura das faixas de gestão de combustível para proteção do edificado e do afastamento à estrema do prédio. Posto isto, consideramos que a pretensão poderá ter acolhimento num próximo procedimento de revisão do PDMB, ou caso a regulamentação acima referenciada	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		 <i>Importa referir que esta rua apresenta também todas as infraestruturas necessárias e adequadas para o propósito a que o PDM define mas, novamente de forma diferenciada de toda a Herdade do Zambujeiro, tem também rede de abastecimento de água canalizada das Águas do Ribatejo, com rede de hidrantes e bocas de incêndio devidamente instaladas e em pleno funcionamento.</i>  <i>Ora, face ao exposto acima, entendemos que:</i> <i>A Carta de Ocupação do Solo (COS) se encontra completamente desajustada/desactualizada perante a realidade daquela zona do território, que o classifica como</i>	possa vir a ter acolhimento junto às entidades competentes. No âmbito deste processo considera-se não acolhida.	
--	--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

uma floresta e é totalmente incoerente nas parcelas edificadas, sendo que classifica algumas como território artificializado (assinalado a rosa) e outras como florestas (assinalado a verde), como se verifica no extracto da mesma na imagem em baixo:



As características deste território, que apesar de classificado com Solo Rústico com capacidade de edificação pelo PDM de Benavente são próprias de um Solo Urbano ou, em alternativa, por exemplo, de um "Aglomerado Rural".

No entanto, na sua actual classificação do PDM é abrangido pelo diploma da Defesa da Floresta contra Incêndios (DL n.º 82/2021, de 13 de Outubro), que no seu art. 61º refere o seguinte:

Artigo 61.º

Condicionamento da edificação fora de áreas prioritárias de prevenção e segurança



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>1 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior e nos números seguintes, as obras de construção ou ampliação de edifícios em solo rústico fora de aglomerados rurais, quando se situem em território florestal ou a menos de 50 m de territórios florestais, devem cumprir as seguintes condições cumulativas:</i> <i>a) Adoção pelo interessado de uma faixa de gestão de combustível com a largura de 50 m em redor do edifício ou conjunto de edifícios;</i> <i>b) Afastamento à estrema do prédio, ou à estrema de prédio confinante pertencente ao mesmo proprietário, nunca inferior a 50 m, no caso de obras de construção.</i> <i>c) Adoção de medidas de proteção relativas à resistência do edifício à passagem do fogo, de acordo com os requisitos estabelecidos por despacho do presidente da ANEPC e a constar em ficha de segurança ou projeto de especialidade no âmbito do regime jurídico de segurança contra incêndio em edifícios, de acordo com a categoria de risco, sujeito a parecer obrigatório da entidade competente e à realização de vistoria;</i> <i>d) Adoção de medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivo logradouro.</i> <i>Ora, visto que a parcela em causa tem cerca de 0,5 ha (~60m x ~100m), torna-se impossível dar resposta à alínea b) do ponto 1 do art.61º acima referido.</i>		
--	--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>Solicitamos, portanto, que nesta Revisão do PDM seja reposta/actualizada a classificação deste território, reflectindo a verdadeira realidade desta zona do território onde a nossa parcela se insere, para que possamos então dar seguimento ao processo de licenciamento da moradia que pretendemos."</i>		
--	--	--	--	--

Ficha XIII – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 13



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha XIV** sintetiza o motivo da participação N.º 14 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registro de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
14 / 12124 de 26 de junho de 2025 (recebido por e-mail dia 25 de junho de 2025).	Estrada Municipal 515, Sesmaria da Asseiceira, freguesia de Benavente.	"Participação n.º 14", na qualidade de proprietária do prédio rústico denominado Sesmaria da Asseiceira, sito na Freguesia de Benavente, deste concelho de Benavente, vem expor e informar V. Exa. do seguinte: 1. É intenção da requerente promover a instalação e exploração de um empreendimento turístico no prédio acima referido, vocacionado para o turismo rural, incluindo residências seniores e turismo de saúde e contemplando outras valências complementares como sejam equipamentos e espaços destinados a atividades desportivas, de recreio e lazer. 2. Através dos estudos preliminares já realizados, é convicção da empresa requerente que a proximidade à futura localização do aeroporto internacional de Lisboa, para além de outros fatores, permite concluir pela viabilidade económica e financeira do empreendimento, não obstante o apreciável	Pretende a requerente submeter a um Pedido de Informação Prévia, com vista à eventual discussão e aprovação de um projeto turístico a desenvolver no prédio rústico do qual é proprietária, denominado Sesmaria da Asseiceira, situado na freguesia de Benavente. A pretensão não se insere no âmbito desta alteração, nem nos termos de referência que desencadearam o processo. No âmbito deste processo considera-se fora do âmbito.	Não se aplica.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>montante do investimento necessário, estimado, numa fase inicial, em cerca de 35 milhões de euros.</i> 3. <i>Tais estudos apontam, no entanto, para o facto da referida viabilidade implicar que o empreendimento disponha de escala que permita rentabilizar o investimento, prevendo-se no mínimo, uma capacidade de 400 unidades de alojamento turístico.</i> 4. <i>No entanto, e com vista à concretização deste projeto em tempo útil, optou-se por fasear o mesmo, desenvolvendo numa primeira fase, um projeto para um empreendimento turístico com cerca de 200 camas, que se enquadrará nos princípios gerais que informam o PDM e numa fase posterior serão desenvolvidos os estudos e os procedimentos urbanísticos necessários para prosseguir com o desenvolvimento deste projeto.</i> <i>Neste contexto, e uma vez desenvolvido o projeto turístico referido, submeteremos à apreciação de V. Exas. um Pedido de Informação Prévia, com vista à sua eventual discussão e aprovação.</i> <i>A "Participação n.º 14" está convicta que um projeto com as características que se pretende que este projeto venha a ter, será um contributo significativo para o desenvolvimento económico e social da região. A sua concretização será, sem dúvida, geradora de</i>		
--	--	---	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>valor para todos – população, visitantes e agentes locais – fortalecendo a identidade do concelho e promovendo-o como destino de excelência.”</i>		
--	--	--	--	--

Ficha XIV – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 14



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha XV** sintetiza o motivo da participação N.º 15 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
15 / 12125 de 26 de junho de 2025 (recebido por e-mail dia 25 de junho de 2025).	Rua do Campo, Foros de Almada, freguesia de Santo Estêvão.	<i>"Venho por este meio pedir a confirmação da classificação de um terreno situado nos Foros de Almada. Envio em anexo o registo predial, a caderneta predial e a localização do mesmo. Há cerca de 30 anos atrás foi cedida parte deste terreno para criação de infraestruturas, no sentido de urbanizar a zona. O terreno passou a ser classificado como urbano de baixa densidade e quero pedir a V. Ex.ª a confirmação da classificação do mesmo no novo PDM."</i>	A requerente solicita a confirmação face à proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual), da classificação de um prédio situado na Rua do Campo, em Foros de Almada, freguesia de Santo Estêvão. Analisada a pretensão podemos confirmar que o prédio em referência mantém a sua classificação de Solo Urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, assim como os parâmetros urbanísticos para sua edificabilidade. No âmbito deste processo considera-se esclarecida.	Não se aplica.

Ficha XV – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 15



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

A **Ficha XVI** sintetiza o motivo da participação N.º 16 e sua ponderação:

Participação (N.º) / Registo de Entrada (N.º) [Processo Camarário n.º 20/2020]	Local	Participação (transcrição do motivo)	Ponderação / Resposta fundamentada / Decisão	Peça constituente do Plano a alterar
16 / 12152 de 26 de junho de 2025 (recebido por e-mail dia 25 de junho de 2025).	/ Benavente.	"Assunto: Discussão Pública – 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente A "Participação n.º 16", tendo tido conhecimento, através do Aviso n.º 11259/2025/2, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 84/2025, de 2 de maio, assim como da informação disponibilizada no sítio da Internet do Município (1), da abertura de um período de discussão pública referente à 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente, vem pronunciar-se sobre a mesma nos termos que se seguem: PRONÚNCIA DA "Participação n.º 16" QUANTO À PROPOSTA DE 1.ª ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BENAVENTE: 1. Em 2 de maio de 2025, a "Participação n.º 16" tomou conhecimento da abertura do período de discussão	Vem esta "Participação n.º 16" apresentar contributos, de forma construtiva, para uma adaptação do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) à legislação vigente referente ao setor florestal, incluindo o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT – Portaria n.º 52/2019 de 11 de fevereiro, alterado pela Portaria n.º 18/2022 de 5 de janeiro). Tais contributos despoletam alterações propostas à redação do Regulamento do Plano, que se inserem no âmbito desta alteração, e nos termos de referência que desencadearam o presente processo de alteração ao Plano. Numeramos de 1 a 5 as propostas de alteração à redação do Regulamento do Plano: 1) Alteração (a negrito) ao n.º 1 do artigo 20.º - <i>"1 – Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem às áreas de sobreposição da Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET) que abrange parte do município de Benavente.</i>	Regulamento.



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	pública relativo à proposta da 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM de Benavente. 2. Neste sentido, e por entender que com a sua visão de conjunto e integrada sobre a atividade florestal, a "Participação n.º 16" pode contribuir, de forma construtiva, para uma adaptação do PDM de Benavente à legislação vigente referente ao setor florestal – incluindo ao Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo ("PROF LVT"), aprovado em anexo à Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, e alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro –, que seja o mais correta e eficiente possível, quer do ponto de vista jurídico, quer do ponto de vista técnico, vem-se por este meio apresentar o seguinte comentário à Proposta de 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente, o qual se refere à proposta de Regulamento, disponibilizada no sítio eletrónico do Município (adiante designada por "Proposta de Regulamento"): A. Capítulo IV – Solo Rústico Secção I – Qualificação do Solo Rústico Subsecção I – Espaços Naturais e Paisagísticos (RN) Artigo 20.º – Condições de uso e ocupação O n.º 1 do artigo 20.º da Proposta de Regulamento do PDM de Benavente estabelece que «[o]s Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem às áreas de sobreposição da Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET) que abrange parte do município de Benavente. As condições de uso	As condições de uso ocupação e transformação do solo são determinadas pelo presente artigo, cumulativamente com as normas constantes no Capítulo XI, do presente Regulamento, devendo estas últimas prevalecer em caso de conflito". Aceite a alteração em respeito pelo regime previsto no Plano de Ordenamento da RNET (PORNET – aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/2008 de 24 de novembro), e pelos artigos 3.º e 16.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual). 2) Alteração na eliminação da referência à "Floresta Modelo", que recai sobre a subalínea ii) da alínea c) do n.º 2 do artigo 17.º - "ii) Espaços Florestais de Conservação"; sobre a alínea b) do n.º 1 do artigo 24.º - "b) Espaços Florestais de Conservação"; e sobre o n.º 3 do artigo 24.º - "3 – Os Espaços Florestais de Conservação correspondem ao solo selecionado como espaço florestal composto por áreas arborizadas com as espécies mais representativas da região e onde é possível implementar e testar modelos de gestão que se pretendem exemplares, no âmbito do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT)."	
--	--	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	<i>ocupação e transformação do solo são determinadas pelo presente artigo, cumulativamente com as normas constantes no Capítulo XI, do presente Regulamento, prevalecendo as mais restritivas».</i> <i>Com efeito, o artigo 20.º, n.º 1 da Proposta de Regulamento do PDM de Benavente estabelece que, em caso de conflito entre as normas previstas no próprio artigo 20.º (cujo n.º 2 estabelece uma interdição genérica de construção de novas edificações, com exceção de quatro categorias específicas no mesmo previstas) e as constantes do Capítulo XI da Proposta de Regulamento, prevalecem as mais restritas.</i> <i>Ora, sem prejuízo da competência que o Município de Benavente tem em regulamentar o conteúdo, os parâmetros e as condições de ocupação e de utilização do solo, tal formulação resulta numa restrição excessiva e injustificada dos usos do solo, na medida em que impõe uma regra geral de proibição que ultrapassa o regime previsto no Plano de Ordenamento da RNET ("PORNET"), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/2008, de 24 de novembro.</i> <i>Com efeito, o PORNET estabelece um regime detalhado de usos admissíveis e condicionados, diferenciando zonas de proteção total, parcial e uso condicionado, e prevendo situações em que a construção pode ser admitida, desde que respeitados os critérios ecológicos e paisagísticos. Ao invés de remeter para esse regime ou harmonizar-se com ele, o artigo 20.º da proposta municipal adota uma posição mais penalizadora e</i>	Aceite as alterações aplicando o Princípio da Legalidade, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 3.º do CPA (Código do Procedimento Administrativo) e respeito pelo PROFLVT (artigo 7.º). 3) Consequente, substituição da atual redação por uma formulação assente em critérios objetivos e tecnicamente sustentados, coerentes com os princípios e normas constantes do PROFLVT. Não aceite a substituição da atual redação, dado que está transposto com base no PROFLVT, as funções florestais predominantes, as espécies a privilegiar e as unidades territoriais definidas para efeitos de zonamento e gestão. 4) Alteração (a negrito) à alínea f) do n.º 2 do artigo 25.º - "<i>f) Exploração de energias renováveis, devendo ser dada preferência à utilização de solos já impermeabilizados ou com menor aptidão para a floresta de produção.</i> Aceite a alteração em respeito pela vocação destes espaços para a floresta e para os seus usos, reforçando a compatibilidade entre o desenvolvimento de infraestruturas e a proteção ambiental, em conformidade com o objetivo estratégico 2, definido no artigo 2.º do Regulamento do Plano. As propostas de compensação apenas seriam realizáveis face à legislação vigente para as espécies com estatuto especial de proteção, i. e. o sobreiro e a azinheira.	
--	---	---	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

	abstrata, interditando a generalidade das novas edificações, sem distinguir as zonas internas da RNET nem prever a aplicação casuística das regras constantes do PORNET. Esta opção viola o estatuto vinculativo dos programas e pelos planos territoriais como instrumentos supramunicipais [cf. artigos 3.º e 16.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual ("RJIGT")], e introduz um agravamento regulamentar injustificado, não decorrente de fundamentação técnico-científica ou de exigência específica do programa especial. Assim e considerando que o Município de Benavente, enquanto parte integrante da Administração, deve pautar a sua conduta pela observância do princípio da legalidade e, com o objetivo de salvaguardá-lo, a "Participação n.º 16" propõe a seguinte alteração ao artigo 20.º do PDM de Benavente, na redação proposta pela Proposta de Regulamento: Proposta de alteração para o n.º 1 do artigo 20.º do PDM de Benavente (a negrito o que se propõe alterar): «1 – Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem às áreas de sobreposição da Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET) que abrange parte do município de Benavente. As condições de uso ocupação e transformação do solo são determinadas pelo presente artigo, cumulativamente com as normas constantes no	5) Alteração (a negrito) na alínea c) do n.º 5 do artigo 25.º - "c) O Limite máximo de área a ocupar por eucalipto, no município de Benavente, para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 12/2019, de 21 de janeiro, é de 3.579,0 ha, conforme o disposto no Anexo IV do Regulamento do PROF LVT." Aceite a alteração em conformidade com a Portaria n.º 18/2022 de 5 de janeiro, que alterou o Anexo IV do PROFLVT. No âmbito deste processo consideram-se os contributos parcialmente acolhidos, levando a pequenas correções na redação do Regulamento, para conformar o Plano com o PORNET e o PROFLVT, retificações a serem vertidas na versão final da alteração do Plano para aprovação em assembleia municipal.	
--	---	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>Capítulo XI, do presente Regulamento, devendo estas últimas prevalecer em caso de conflito».</i> B. Capítulo IV – Solo Rústico Secção I – Qualificação do Solo Rústico Subsecção III – Espaços Florestais (RF) Artigo 24.º – Perigosidade de incêndio rural <i>O artigo 24.º da Proposta de Regulamento do PDM de Benavente estabelece no seu n.º 3 que «[o]s Espaços Florestais de Conservação correspondem ao solo selecionado como Floresta Modelo no âmbito Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), por se tratar de um espaço florestal composto por áreas arborizadas com as espécies mais representativas da região e onde é possível implementar e testar modelos de gestão que se pretendem exemplares».</i> <i>A formulação transcrita suscita reservas significativas, desde logo por assentar num conceito – o de Floresta Modelo – que, não obstante a sua relevância técnica e pedagógica, não tem natureza jurídico-operativa que justifique, por si só, a criação de uma categoria de qualificação do solo com efeitos vinculativos em sede de plano diretor municipal.</i> <i>Com efeito, nos termos do artigo 7.º do Regulamento do PROF LVT, as “matas modelo” são definidas como espaços destinados ao desenvolvimento e demonstração de práticas silvícolas, que os proprietários privados podem adotar com vista à valorização dos seus</i>	
--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		espaços florestais. A sua função é, pois, essencialmente demonstrativa e voluntária, e não normativa. Por outro lado, a classificação dos solos como “Espaços Florestais de Conservação” deve assentar em critérios objetivos e tecnicamente sustentados, como os definidos no próprio PROF LVT para as sub-regiões homogêneas e as respetivas funções florestais predominantes (produção, proteção, conservação e silvopastorícia), bem como nas espécies florestais a privilegiar. Estes sim, constituem parâmetros com força vinculativa, devendo ser integrados nos planos municipais nos termos do artigo 1.º, n.º 4 do PROF LVT. A referência genérica à “Floresta Modelo”, sem correspondência a um critério técnico de delimitação espacial nem a um regime jurídico próprio, compromete a clareza normativa da proposta de regulamento e pode gerar incerteza quanto ao regime aplicável aos solos abrangidos. Acresce que esta aproximação não encontra paralelo na regulamentação dos restantes espaços florestais nem tão-pouco é imposta ou sequer recomendada pelo PROF LVT. Face ao enquadramento descrito, a “Participação n.º 16” propõe, em estrito cumprimento do princípio da legalidade que deve reger a atividade da Administração (e, bem assim, do Município de Benavente), a eliminação da referência à “Floresta Modelo” e a consequente substituição da atual redação por uma formulação assente em critérios objetivos e tecnicamente sustentados, coerentes com os princípios e normas		
--	--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		constantes do PROF LVT, designadamente com base nas funções florestais predominantes, nas espécies a privilegiar e nas unidades territoriais definidas para efeitos de zonamento e gestão. C. Capítulo IV – Solo Rústico Secção I – Qualificação do Solo Rústico Subsecção III – Espaços Florestais (RF) Artigo 25.º – Condições de uso e ocupação <u>N.º 2, al. f)</u> O artigo 25.º, n.º 2, al. f) da Proposta de Regulamento do PDM de Benavente estabelece que os Espaços Florestais de Produção admitem, a título excecional, entre outras ocupações e utilizações, a «[e]xploração de energias renováveis». Verifica-se, contudo, que, por um lado, tal uso poderá implicar a desflorestação de um espaço que, por excelência, se encontra vocacionado para a floresta e para os seus usos afins; e, por outro lado, ao contrariamente do que se prevê para outros usos considerados compatíveis (ainda que a título excecional), não é exigida uma fundamentação especial para efeitos de instalação desta tipologia de projetos (veja-se, a título ilustrativo, a al. do n.º 1 e as als. g) e h) do n.º 2, todas do artigo 25.º). Assim, nos termos do exposto e por forma a garantir a manutenção daqueles tipos de solo e da função ambiental e produtiva que representam, devem ser tidas em conta as seguintes salvaguardas:		
--	--	---	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		1. Evitar desflorestação ou ocupação de solos rústicos: <i>A instalação de infraestruturas ou equipamentos deve priorizar áreas já impermeabilizadas, poupando os solos rústicos, sobretudo os florestais, e mitigando impactos ambientais.</i> 2. Cumprimento integral da legislação vigente: <i>A admissibilidade deve estar condicionada ao respeito pelas normas aplicáveis, incluindo o Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, que aprova o regime jurídico aplicável às ações de arborização e rearborização com recurso a espécies florestais ("RJAAR") e outras disposições relacionadas à conservação do solo e do ambiente.</i> 3. Mecanismo de compensação para desflorestação: <i>Nos casos em que a implantação de infraestruturas implique desflorestação, sugere-se a previsão de um mecanismo de compensação em termos compatíveis com o quadro legal aplicável, assegurando, sempre que possível, uma compensação em área e espécie semelhante à área desflorestada.</i> <i>Estas medidas reforçam a compatibilidade entre o desenvolvimento de infraestruturas e a proteção ambiental, alinhando-se ao princípio da sustentabilidade, e encontram-se igualmente em conformidade com os objetivos estratégicos definidos para a Alteração (veja-se, em particular o "Objetivo estratégico 2: Potenciar as oportunidades e dinâmicas presentes no território – O Espaço Natural – Pulmão verde de um território mais alargado).</i>		
--	--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>Deste modo, a “Participação n.º 16” sugere que o PDM de Benavente, na redação a ser dada pela Proposta de Regulamento, venha a concretizar que, no âmbito da implantação das infraestruturas previstas na al. f) do n.º 2 do artigo 25.º, seja dada preferência à utilização de solos já impermeabilizados ou com menor aptidão para a floresta de produção, e que nos casos de desflorestação ou ocupação de áreas agrícolas, sugere-se a previsão de um mecanismo de compensação em termos compatíveis com o quadro legal aplicável, assegurando, sempre que possível, uma compensação em área e espécie semelhante à área desflorestada.</i> <u>N.º 5, al. c)</u> <i>O artigo 25.º da Proposta de Regulamento do PDM de Benavente estabelece no seu n.º 5, al c) que «[o limite] máximo de área a ocupar por eucalipto, no município de Benavente, para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 12/2019, de 21 de janeiro, é de 3.430,0 ha, conforme o disposto no Anexo IV do Regulamento do PROF LVT».</i> <i>A al. c) do n.º 5 do artigo 25.º da Proposta de Regulamento do PDM de Benavente transpõe as orientações do PROF LVT, nomeadamente as normas constantes do seu regulamento quanto a modelos de silvicultura e limites de ocupação por espécies do género <i>Eucalyptus spp.</i></i>		
--	--	--	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>Contudo, verifica-se que a proposta de regulamento não acolhe a redação atualizada dos limites máximos de área a ocupar por eucalipto no concelho de Benavente, conforme a Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro, a qual alterou o Anexo IV do PROF LVT. Nos termos desta portaria, e de acordo com os dados mais recentes do Inventário Florestal Nacional (IFN6), o limite máximo para o concelho de Benavente foi atualizado para 3.579 hectares.</i> <i>A manutenção de um valor incorreto (3.430,0 hectares) compromete a conformidade do PDM com a legislação em vigor e com os dados técnicos mais recentes, infringindo o dever de adaptação previsto no artigo 4.º, n.º 7 do Decreto-Lei n.º 16/2009, de 14 de janeiro, na sua redação atual, bem como o artigo 121.º do RJIGT, que impõem aos planos municipais a adaptação ao conteúdo dos PROF com os quais devam ser compatíveis.</i> <i>Note-se, a este propósito, que o PROF LVT, enquanto programa territorial, vincula diretamente as entidades públicas (nomeadamente os municípios), nos termos do RJIGT.</i> <i>Assim e considerando que o Município de Benavente, enquanto parte integrante da Administração, deve pautar a sua conduta pela observância do princípio da legalidade e, sendo assim, com o objetivo de salvaguardá-lo, a "Participação n.º 16" propõe a adoção da seguinte redação alternativa para a al. c) do n.º 5 do artigo 25.º do PDM de Benavente, na redação proposta pela</i> <i>Proposta de Regulamento:</i>		
--	--	---	--	--



Município de Benavente

Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

		<i>Proposta de redação para a al. c) do n.º 5 do artigo 25.º da Proposta de Regulamento do PDM de Benavente (a negrito o que se propõe alterar): «c) O Limite máximo de área a ocupar por eucalipto, no município de Benavente, para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 12/2019, de 21 de janeiro, é de 3.579 ha, conforme o disposto no Anexo IV do Regulamento do PROF LVT.».</i> <i>Por último, a "Participação n.º 16" coloca-se à inteira disposição de V. Exas. para, de forma construtiva e em colaboração com o Município de Benavente, contribuir, nestes e noutros temas que venham a ser identificados, quer do ponto de vista jurídico, quer do ponto de vista técnico, para uma adaptação do Plano Diretor Municipal de Benavente aos normativos vigentes referentes ao setor florestal, que seja o mais correta e eficiente possível, trabalhando em conjunto para a identificação das melhores soluções nestas matérias, quer no âmbito do procedimento de alteração em curso, quer noutros procedimentos que possam vir a ser desencadeados."</i>		
--	--	---	--	--

Ficha XVI – SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO N.º 16

PALMIRA
ALEXANDRA DE
CARVALHO MORAIS
ALEXANDRE
MACHADO

Assinado de forma digital
por PALMIRA ALEXANDRA
DE CARVALHO MORAIS
ALEXANDRE MACHADO
Dados: 2025.07.29
17:06:43 +01'00'

Digitally signed by [GTS Authentication]
carlos.coutinho@cm-benavente.pt
Date: 2025.07.29 17:25:48 +01:00