



Município do Cadaval  
Câmara Municipal  
Gabinete de Apoio à Presidência

## AVISO

### **Decisão e discussão pública da segunda alteração do Plano Diretor Municipal no âmbito do RERAE – Regime Extraordinário da Regularização de Atividades Económicas**

Maria de Fátima Gomes de Aguiar Moreira Paz, Vice-Presidente da Câmara Municipal do Cadaval, torna público, que a Câmara Municipal do Cadaval, deliberou, na sua reunião pública de 9 de abril de 2019, aprovar a proposta da segunda alteração ao PDMC (Plano Diretor Municipal do Cadaval) e submeter a período de consulta e discussão pública, nos termos e para efeitos do disposto do n.º. 1 do artigo 89º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), conjugado com o n.º. 2 do artigo 12º do RERAE (Regime Excecional de Regularização de Atividades Económicas), o projeto da segunda alteração do Plano Diretor Municipal do Cadaval, pelo prazo de quinze dias, contados cinco dias após data da publicação deste aviso na 2ª série do Diário da República.

O texto do projeto de alteração do Plano Diretor Municipal do Cadaval está disponível na Divisão de Ordenamento do Território da Câmara Municipal do Cadaval, durante as horas normais de expediente (das 8H30 às 16H00 horas), e na página do sítio da Internet da Câmara Municipal do Cadaval em: <http://www.cm-cadava.pt>.

Os interessados devem dirigir ao Presidente da Câmara Municipal do Cadaval, por escrito e durante o período de consulta pública, as suas sugestões para a morada: Câmara Municipal do Cadaval, Av. Francisco Sá Carneiro, 2550-103 Cadaval, ou entrega-las no balcão de atendimento da Câmara Municipal do Cadaval, ou enviá-las através de correio eletrónico para: [geral@cm-cadaval.pt](mailto:geral@cm-cadaval.pt).

Cadaval, 10 de abril de 2019

A Vice-Presidente da Câmara Municipal

(Maria de Fátima Paz)



# Plano Diretor Municipal do Cadaval



## 2ª Alteração – Adequação ao R.E.R.A.E.



**Proposta de Plano**  
**Relatório**

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO  
MUNICÍPIO DO CADAVAL  
CÂMARA MUNICIPAL

Março 2019



**MUNICÍPIO DO CADAVAL**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
**DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



**MUNICÍPIO DO CADAVAL**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
**DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**Índice**

1. Objeto / Objetivos .....	3
2. Enquadramento da Proposta .....	4
2.1. Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas .....	4
2.2. Formalização e Desenvolvimento dos Processos de Regularização .....	5
3. Proposta de Alteração ao Regulamento do PMDC .....	6
4. Equipa de trabalho .....	8
5. Anexos .....	12
I. Atas das conferências decisórias	
II. Carta de ordenamento	
III. Extrato do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cadaval	



**MUNICÍPIO DO CADAVAL**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
**DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**1. Objeto / Objetivos**

O presente documento, que, ora, se pretende submeter á apreciação da Câmara Municipal, consiste no Relatório da 2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Cadaval (PDMC) e consubstancia, em termos formais, os fundamentos técnicos e os objetivos a prosseguir com a proposta de alteração regulamentar que constitui a 2ª Alteração Regulamentar ao PDMC.

Pretende-se apresentar uma proposta de Alteração Regulamentar ao PDMC, dando, assim, cumprimento e sequência às condições impostas nas Atas das Conferências Decisórias (CD), dos vários pedidos de regularização submetidos no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas – RERAE (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 165/2014 de 05 de novembro e alterado pela Lei n.º 21/2016 de 19 de julho), que mereceram uma deliberação final favorável ou favorável condicionada, tomada por maioria dos votos dos membros presentes, sobre as atividades económicas objeto de decisão e nas quais se encontra expressa a posição/decisão assumida pelo Município, bem como, das restantes entidades e interesses, proferida, após a devida ponderação (artigo 10º do RERAE ).

Nestes termos, a Câmara Municipal de Cadaval comprometeu-se a promover uma alteração regulamentar ao PDMC, nos termos do artigo 12º, n.º 1 do regime jurídico do RERAE, no seio da qual fosse prevista uma norma de excecionalidade ao cumprimento das disposições deste Instrumento de Gestão Territorial (IGT), com as quais essas atividades económicas se encontram desconformes e que tenham sido objeto de deliberação favorável ou favorável condicionada, permitindo, assim, a sua regularização sem que dependam de subseqüentes alterações/revisão do PDMC.

Assim, no cumprimento da deliberação n.º 29/2018, de 04 de dezembro de 2018, da Câmara Municipal de Cadaval, apresenta-se a 2ª proposta de Alteração Regulamentar ao PDMC, visando alcançar os objetivos constantes dos “Termos de Referência e definição da Oportunidade” da alteração daquele IGT, documento que acompanha e fundamenta aquela deliberação, que determina a alteração do PDMC nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, doravante designado de RJIGT.

Por último, constituem também objetivos (no sentido lato) desta alteração, promover o reforço do dinamismo local, a criação/manutenção de emprego e a melhoria do desempenho ambiental.



**MUNICÍPIO DO CADAVAL**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
**DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

## **2. Enquadramento**

### **2.1. Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas**

O Decreto-Lei n.º 165/2014 de 05 de novembro, no Diário da Republica, 1.ª Série – n.º 214 (RERAE), estabelece, com carácter extraordinário, um regime de regularização de atividades económicas suas alterações ou ampliações, em situações de desconformidade com os IGT's em vigor vinculativos dos particulares e/ou com servidões ou restrições de utilidade pública, sendo aplicável às atividades industriais, pecuárias, de operação de gestão de resíduos, e ainda, à revelação e aproveitamento de massas minerais.

Este diploma entrou em vigor a 02-01-2016, tendo estabelecido o prazo de um ano (até 02-01-2017), para os requerentes apresentarem os seus pedidos junto da entidade coordenadora/licenciadora. Este prazo viria, no entanto, a ser prorrogado, através da publicação da Lei n.º 21/2016, na 1ª Série – n.º 137 - do Diário da Republica de 19-07, no âmbito da qual, e para além do âmbito temporal para a apresentação do pedido (que passou a ser 24-07/2017, como resulta da leitura conjugada do artigo 24.º do D.L. n.º 165/2014 de 05-11 e do Artigo 1.º da Lei 21/2016 de 19-07 e cf. a Circular n.º 77/2016 da ANMP), seria também estendido o regime a "... estabelecimentos e explorações que se destinem ao apoio da atividade agropecuária, da agricultura, horticultura, fruticultura, silvicultura e apicultura, designadamente armazéns, anexos e centrais de frio."

Nas situações de desconformidade da localização do estabelecimento ou exploração com o IGT vinculativo dos particulares (no caso o PDMC), e em conformidade com o previsto no n.º 4, alínea a), do Artigo 5.º do RERAE, tornou-se imperativo que o pedido de regularização tivesse de ser instruído com uma "Deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal" na referida regularização, emitida pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Cadaval (CMC).

Assim, dando a devida sequência aos procedimentos previstos no RERAE, torna-se competência da Câmara Municipal, nos termos do seu Artigo 12.º n.º 1, "... promover a alteração, revisão ou elaboração do IGT em causa, no sentido de contemplar a regularização do estabelecimento ou exploração...", localizadas na sua área-plano, e de cuja Conferência Decisória tenha resultado uma deliberação favorável ou favorável condicionada.

Ora, em conformidade com o previsto no artigo 115.º, n.º 1 e artigo 118.º do RJIGT, os planos territoriais (e, no presente caso, o PDMC) podem ser objeto de alteração, "...em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos."

A possibilidade de adaptação legal prevista no RJIGT vem encontrar complementaridade com o n.º 2 do artigo 12º do RERAE, ao estabelecer que "A alteração do instrumento de gestão territorial está sujeita a discussão pública pelo prazo de quinze dias, sem prejuízo das regras de aprovação, publicação e depósito, nos termos do RJIGT em vigor, não sendo aplicada os demais trâmites previstos neste regime incluído a respetiva avaliação ambiental".

Neste contexto, o procedimento de alteração, que ora se propõe, seguirá, por conseguinte, o consagrado no artigo 119.º do RJIGT, com as devidas adaptações estabelecidas no RERAE, mais



**MUNICÍPIO DO CADAVAL  
CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

precisamente o previsto no referido artigo, 12.º, n.º 2, do qual decorre uma significativa simplificação das suas regras de elaboração e possibilidade da dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Conforme é mencionado no preâmbulo deste regime extraordinário, o seu surgimento acontece porque "... o Governo considera essencial criar um mecanismo que permita avaliar a possibilidade de regularização de um conjunto significativo de unidades produtivas que não dispõem de título de exploração ou de exercício válido face às condições atuais da atividade, designadamente por motivo de desconformidade com os planos de ordenamento do território vigentes ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública."

**A presente proposta da 2ª Alteração ao PDMC, tem uma incidência estritamente regulamentar**, dando, assim, apenas cumprimento à posição assumida pela CMC, em sede das CD, de promoção de uma norma de excecionalidade ao cumprimento das disposições do PDMC, com abrangência de todas as atividades económicas, que nos termos do cumprimento do regime do RERAE, se encontram desconformes com o articulado vigente daquele IGT.

**Com a referida alteração regulamentar, serão estabelecidas condições legais e regulamentares que permitirão, desde já, que possam ser requeridas as legalizações das operações urbanísticas que dependiam exclusivamente deste aditamento regulamentar**, na medida em que se consubstanciará a eliminação de algumas das inconformidades com o IGT em vigor que se encontravam a impedir a regularização da respetiva atividade.

Ainda, na senda daquele que é o cerne de todo o procedimento e que está na base da criação deste regime excecional (RERAE), nomeadamente permitir a regularização (e a alteração e ampliação) das atividades económicas, **e porque, se torna imperativo dar, também, cumprimento às condições estabelecidas em sede de CD para as pretensões de regularização que mereceram parecer favorável ou favorável condicionado e que se encontravam em desconformidade com restrições de utilidade pública, serão então, subsequentemente promovidas (porém, desenvolvidas em procedimentos autónomos), nos termos do art.º 13.º do RERAE.**

## **2.2. Formalização e Desenvolvimento dos Processos de Regularização**

Dando prossecução à aplicação deste regime excecional de regularização das situações irregulares e enquanto condição prévia indispensável para que este possa mesmo desencadear-se (cf. previsto na alínea a) do n.º 4 do Artigo 5.º do RERAE), a Assembleia Municipal de Cadaval, sob proposta da CMC, deliberou, até á data deste relatório, o reconhecimento do interesse público municipal na regularização de seis atividades económicas.

Dos seis processos de regularização, que se encontram em curso, apenas três já mereceram deliberação favorável ou favorável condicionada com pressuposto em desconformidades com o referido IGT em vigor e/ou com fundamento na necessidade de alteração de restrição de utilidade pública.

A presente proposta de **Alteração Regulamentar ao PDMC**, não integrará, nesta fase, a alteração da delimitação da(s) respetiva(s) restrição(ões) de utilidade pública, opção, desde já, consubstanciada no regime do RERAE.



**MUNICIPIO DO CADAVAL**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
**DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

<b>Atividades Económicas</b>	<b>Tipologia da atividade</b>	<b>Entidade Coordenadora</b>	<b>Conferência decisória (CD)</b>	<b>Alterações / Condições decorrentes da deliberação final da CD</b>
<b>Pecuárias de Montejusto</b>	Exploração pecuária	DRAP-LVT	Favorável	- Alteração ao regulamento do PDM de Cadaval
<b>Grazicar</b>	Comércio e indústria de carnes	DRAP-LVT	Favorável Condicionada	- Alteração ao regulamento do PDM de Cadaval - Alteração da classe de espaço (espaço de atividade económica)
<b>Pedra da Fortuna</b>	Exploração de pedreira	DGEG	Favorável Condicionada	- Cumprimento das condicionantes impostas pelo DIA (declaração de impacto ambiental)

**Quadro 1:** Atividades económicas com conferência decisória favorável ou favorável condicionada

### **3. Proposta de Alteração ao Regulamento do PDMC**

Por forma a dar cumprimento às condições impostas nas CD dos vários pedidos de regularização submetidos no âmbito do RERA E que merecerem deliberação final favorável ou favorável condicionada, constituiu opção introduzir uma alteração regulamentar a este IGT, no seio da qual seja prevista uma norma de excecionalidade ao cumprimento das disposições do PDMC com as quais essas atividades económicas se encontram desconformes, permitindo, assim, a sua regularização, sem que dependam de subseqüentes alterações/revisão do PDMC.

Neste contexto, a **alteração regulamentar a efetuar ao PDMC**, para assegurar as futuras conformidades das edificações, **passará pelo aditamento de um novo artigo ao regulamento daquele IGT**, excecionalmente direcionado para admitir a regularização das explorações e estabelecimentos que, no âmbito da tramitação ao abrigo do regime do RERA E, tenham sido objeto de deliberação final favorável ou favorável condicionada.

A proposta de alteração de articulado, que se apresenta no ponto seguinte, teve em consideração os seguintes aspetos:

a) **O universo de atividades objeto de processo RERA E em termos da sua tipologia** : atividades industriais, operações de gestão de resíduos e revelação e aproveitamento de massas minerais, explorações pecuárias e estabelecimentos de apoio a atividades da agricultura, agropecuária, horticultura, fruticultura, silvicultura e apicultura ...);

b) **O universo de atividades objeto de processo RERA E em termos da sua incidência territorial no modelo de organização patente na carta de ordenamento do PDMC**, com reflexo em desconformidades de localização com aquele IGT, **quer em solo urbano, quer em solo rural**;





**MUNICÍPIO DO CADAVAL  
CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

c) **A necessidade de elaborar uma exceção às regras e orientações** a que devem obedecer a ocupação e o uso do solo no território municipal, constantes do regulamento do PDMC, suficientemente **abrangente, simultaneamente ajustada às diversas situações de regularização em apreço e preferencialmente articulada com a estrutura/organização regulamentar existente.**

Assim, no seguimento do referido anteriormente, e das conclusões de três conferências decisórias já realizadas (atas em anexo), propõe-se que a seguir ao artigo 70 do regulamento do PDMC seja introduzido o artigo 70-A, nos termos seguintes:

**“Artigo 70 A.º**

**Regularizações no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (RERAE)**

As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.”



**MUNICÍPIO DO CADAVAL  
CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**4. Equipa de trabalho**

**Coordenação Geral**

João Francisco Teixeira Alves – Chefe da Divisão de Ordenamento do Território

**Responsáveis Técnicos**

João Francisco Teixeira Alves – Chefe da Divisão de Ordenamento do Território

Florbela Delgado – Urbanista

João Santos – Arquiteto

Carla Abreu – Arquiteta

Diogo Almeida - Jurista



**MUNICÍPIO DO CADAVAL  
CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**5. Anexos**

- I. Atas das Conferências Decisórias
- II. Carta de ordenamento