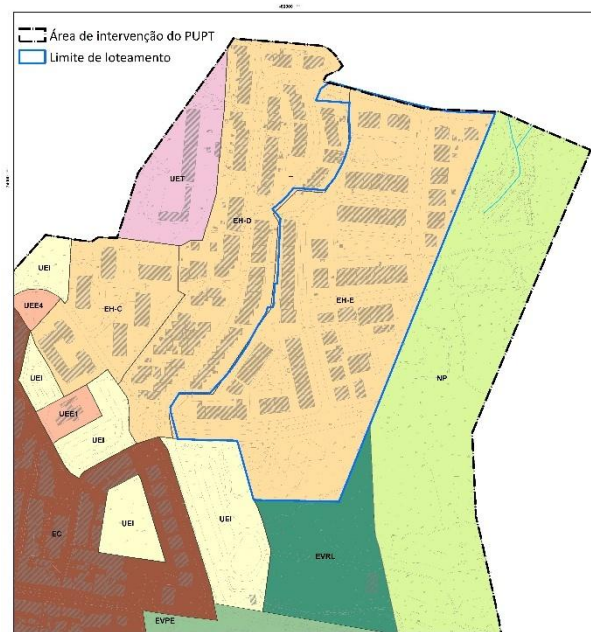


01	Requerente:	Ana Marta Simões de Oliveira Dinis		
	N.º Entrada:	43880	Data:	03/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“1. (...) contempla a possibilidade de edificação numa parte da área atualmente ocupada pelo parque de merendas, ou seja, o aumento da construção no EH-E - Espaço Habitacional E (...). Independentemente da sua aprovação, é de extrema importância reverter esta situação, uma vez que toda essa zona integra o único espaço verdadeiramente verde existente na Praia da Tocha (...).

Considerando que, nos anos decorridos desde a aprovação da possibilidade de construção, a área em causa nunca foi edificada, entendo que a sua classificação pode e deve ser revista, passando de EH — Espaço Habitacional para EVRL — Espaços Verdes de Recreio e Lazer. Esta alteração é fundamental para garantir a preservação e valorização de um espaço que é património de todos e que desempenha um papel essencial no equilíbrio urbano e ambiental da Praia da Tocha.

2. (...) nesta nova proposta de PU, não estão contempladas áreas destinadas à instalação de equipamentos educativos e de saúde. Considerando que a população da Praia da Tocha tem vindo a crescer, com um número cada vez maior de famílias e crianças pequenas, o não planeamento de espaços deste cariz revela-se desajustado às necessidades atuais e futuras da localidade. Urge reverter esta situação, de forma a garantir que a Praia da Tocha se desenvolve de modo equilibrado, oferecendo às pessoas que aqui escolhem viver os serviços essenciais à sua qualidade de vida — e não apenas um lugar onde se vem dormir.

A preservação dos espaços verdes e a existência de equipamentos públicos adequados são pilares fundamentais para um desenvolvimento sustentável e inclusivo da Praia da Tocha. É essencial que as decisões urbanísticas respeitem o interesse coletivo, assegurando um futuro harmonioso, saudável e funcional para todos os que aqui vivem e visitam. (...).”

01	Requerente:	Ana Marta Simões de Oliveira Dinis		
	N.º Entrada:	43880	Data:	03/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento

01	Requerente:	Ana Marta Simões de Oliveira Dinis		
	N.º Entrada:	43880	Data:	03/11/2025

definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a delimitação de áreas para equipamentos ou infraestruturas constitui uma reserva de solo que pode incidir sobre prédios de particulares, impondo-lhes ónus até ao prazo definido para a sua aquisição no programa de execução do plano. Este programa, que identifica as intervenções a realizar, deve incluir também um plano de financiamento e a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira das opções assumidas.
- A instalação de equipamentos de educação e saúde enquadra-se, no presente Plano, nos usos compatíveis com diversas categorias de solo urbano (designadamente Espaço Central e Espaços Habitacionais). Esta compatibilidade permite a concretização dos equipamentos à medida que as necessidades e condições justificadas o determinem.
- A não existência, na Planta de Zonamento, de delimitação rígida para cada equipamento potencial constitui uma opção de planeamento que assegura maior flexibilidade na gestão do solo urbano. Desta forma, a localização e dimensão dos equipamentos poderão ser definidas em função das necessidades efetivas da população, da viabilidade técnica e financeira e da programação municipal vigente no momento da decisão.
- Esta abordagem cumpre os princípios do RJIGT (eficiência, proporcionalidade e sustentabilidade), pois evita reservas de solo desnecessárias ou desajustadas. Consegue-o ao basear a gestão territorial na evolução das dinâmicas urbanas e nas prioridades de investimento público (em alinhamento com as orientações das entidades da educação e saúde).
- Em síntese, o Plano adota uma estratégia flexível para a instalação de equipamentos públicos, quer através da utilização de áreas já afetadas a equipamentos existentes, quer mediante a implantação / construção de novos equipamentos nas categorias de Espaço Central e Espaços Habitacionais. Ou seja, não carecem de delimitação específica, apenas de programação equilibrada e sustentável, ajustada às necessidades.

01	Requerente:	Ana Marta Simões de Oliveira Dinis		
	N.º Entrada:	43880	Data:	03/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

02

Requerente: Cláudio Oliveira Cardoso

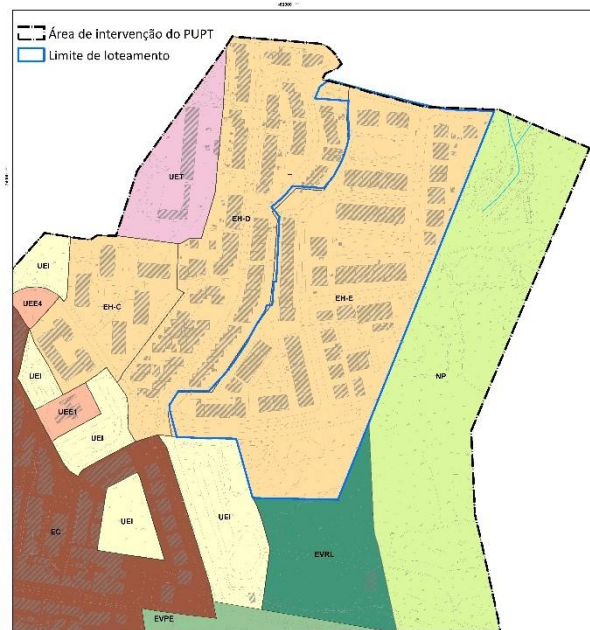
N.º Entrada: 43905

Data: 03/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“1º - Que seja definitivamente passada para a designação de **Zona Verde de interesse público todo o espaço correspondente ao atual Parque de Merendas.** (...)”

2º - Que, independentemente da não aprovação dos loteamentos a nascente, seja **mantida a intenção de edificar uma unidade funcional de Educação e uma de Saúde**, por forma a dar resposta a) ao crescente povoamento da localidade, sobretudo por jovens em idade de constituir família e reformados; b) aos visitantes estivais.

3º - Que sejam **arborizados os 2 parques infantis da Praia**, por forma que as crianças possam ter sombra e (abrigo do vento, no PI a norte).”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

02	Requerente:	Cláudio Oliveira Cardoso		
	N.º Entrada:	43905	Data:	03/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

02	Requerente:	Cláudio Oliveira Cardoso		
	N.º Entrada:	43905	Data:	03/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a delimitação de áreas para equipamentos ou infraestruturas constitui uma reserva de solo que pode incidir sobre prédios de particulares, impondo-lhes ónus até ao prazo definido para a sua aquisição no programa de execução do plano. Este programa, que identifica as intervenções a realizar, deve incluir também um plano de financiamento e a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira das opções assumidas.
- A instalação de equipamentos de educação e saúde enquadra-se, no presente Plano, nos usos compatíveis com diversas categorias de solo urbano (designadamente Espaço Central e Espaços Habitacionais). Esta compatibilidade permite a concretização dos equipamentos à medida que as necessidades e condições justificadas o determinem.
- A não existência, na Planta de Zonamento, de delimitação rígida para cada equipamento potencial constitui uma opção de planeamento que assegura maior flexibilidade na gestão do solo urbano. Desta forma, a localização e dimensão dos equipamentos poderão ser definidas em função das necessidades efetivas da população, da viabilidade técnica e financeira e da programação municipal vigente no momento da decisão.
- Esta abordagem cumpre os princípios do RJIGT (eficiência, proporcionalidade e sustentabilidade), pois evita reservas de solo desnecessárias ou desajustadas. Consegue-o ao basear a gestão territorial na evolução das dinâmicas urbanas e nas prioridades de investimento público (em alinhamento com as orientações das entidades da educação e saúde).
- Em síntese, o Plano adota uma estratégia flexível para a instalação de equipamentos públicos, quer através da utilização de áreas já afetadas a equipamentos existentes, quer mediante a implantação / construção de novos equipamentos nas categorias de Espaço Central e Espaços Habitacionais. Ou seja, não carecem de delimitação específica, apenas de programação equilibrada e sustentável, ajustada às necessidades.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- Os arranjos urbanísticos e paisagísticos, incluindo a arborização e qualificação dos espaços públicos existentes, não constituem matéria de regulação direta do Plano de Urbanização, dado que este se centra na definição do modelo territorial, da estrutura urbana e da classificação / qualificação do solo.
- Contudo, a sugestão apresentada é pertinente e poderá ser considerada pelo Município no âmbito das ações de requalificação e manutenção dos espaços públicos, nomeadamente aquando da elaboração de projetos de execução que venham a incidir sobre essas áreas (por exemplo, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana). Assim, embora não caiba ao plano definir o tipo de arborização ou de arranjo paisagístico dos parques infantis, reconhece-se o mérito da proposta, que contribui para o conforto, bem-estar e segurança das crianças e famílias utilizadoras. A mesma poderá ser tida em conta nos programas municipais de gestão e valorização dos espaços públicos da Praia da Tocha.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

03

Requerente: Cláudia Chícharo Pereira

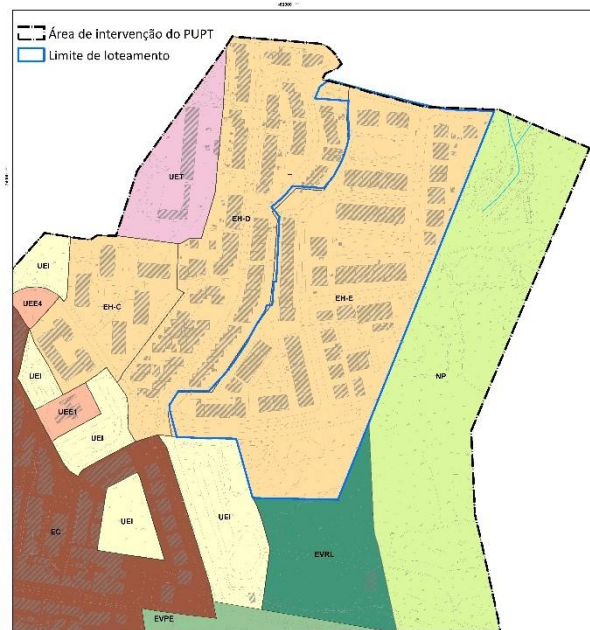
N.º Entrada: 44102

Data: 03/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

“A zona de lazer florestal do parque das merendas na Praia da Tocha deve continuar como está e não ser utilizada para construir lotes de habitação.

A Praia da Tocha precisa de espaços verdes (é das poucas zonas com árvores altas) para os visitantes, turistas e especialmente os habitantes se conseguirem divertir, aproveitar e desfrutar. (...).”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento nos objetivos gerais do plano.

Perante participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

03	Requerente:	Cláudia Chícharo Pereira		
	N.º Entrada:	44102	Data:	03/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

03	Requerente:	Cláudia Chícharo Pereira		
	N.º Entrada:	44102	Data:	03/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

04[illegible]

Entendo, por conseguinte, que existem dois espaços na Praia da Tocha que devem ser mantidos de forma integral e inegociável, não devendo ser ponderada qualquer alteração do seu uso ou localização para fins habitacionais: o parque de merendas^[1] e o parque de campismo^[2]. (...)”

Página 1 de 3

04	Requerente:	Claúdio Filipe de Oliveira Andrade		
	N.º Entrada:	44083	Data:	04/11/2025

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.

04	Requerente:	Claúdio Filipe de Oliveira Andrade		
	N.º Entrada:	44083	Data:	04/11/2025

- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- O Parque de Campismo mantém, a curto e médio prazo, a sua localização atual, assegurando a continuidade da sua função turística, recreativa e de apoio à dinâmica sazonal da Praia da Tocha.
- A presente alteração do Plano visa adequá-lo ao enquadramento jurídico atual. Assim, a classificação e qualificação do solo proposta resulta da transposição das categorias existentes no Plano de Urbanização em vigor, tanto em solo urbanizado como urbanizável - Espaços Residenciais (Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril; e Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro).
- Esta qualificação permite a manutenção e funcionamento do Parque de Campismo no local atual, não sendo necessária delimitação de categoria específica, uma vez que o uso turístico é compatível com o regime de edificabilidade definido no Plano.
- A longo prazo, caso se verifique a necessidade de realocação ou reestruturação deste empreendimento turístico (seja por esgotamento da sua capacidade, obsolescência funcional ou desadequação face a novas exigências urbanas e ambientais), está salvaguardado que o espaço eventualmente a libertar dispõe de uma qualificação de solo favorável ao desenvolvimento urbano harmonioso e coerente.
- Esta abordagem promove a compatibilização entre a manutenção da atividade existente e a adaptação futura do território, assente no princípio de gestão territorial sustentável. Permite que eventuais transformações sejam planeadas, ponderadas e enquadradas legalmente, sem comprometer o equilíbrio urbano, ambiental e económico da Praia da Tocha.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

05

Requerente: Ana Filipa Fernandes Ferreira

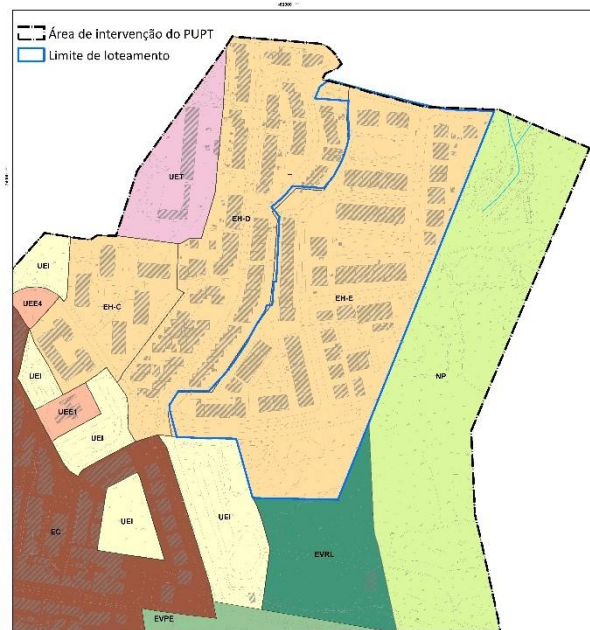
N.º Entrada: 44085

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) preocupação relativamente ao **recente loteamento de parte do Parque de Merendas da Praia da Tocha**, que, compreendo, decorre do facto de a área em questão se encontrar classificada como terreno urbano há já algum tempo.*

Ainda que compreenda as condicionantes legais associadas a essa classificação, gostaria de apelar ao bom senso e ao espírito de preservação que sempre caracterizaram a gestão deste território. O Parque de Merendas representa um espaço de inegável valor para a comunidade local e para todos os que visitam a Praia da Tocha. É o único espaço verde utilizado diariamente por residentes e não residentes para momentos de lazer, piqueniques, caminhadas e convívio. É o único que sobrou dos incêndios.

*Por esse motivo, venho solicitar que, dentro das possibilidades legais e administrativas, tenham em consideração a **preservação integral deste espaço nomeadamente através da não autorização de construções**. Caso o mesmo pertença à Câmara Municipal, deixo o apelo para que não o seja utilizado para fins construtivos, independentemente do seu enquadramento urbano. (...)*

*Acredito que será possível encontrar uma **solução equilibrada** que respeite tanto as normas urbanísticas como a vontade e o bem-estar da comunidade.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e objetivos gerais do plano.

05	Requerente:	Ana Filipa Fernandes Ferreira		
	N.º Entrada:	44085	Data:	04/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.

05	Requerente:	Ana Filipa Fernandes Ferreira		
	N.º Entrada:	44085	Data:	04/11/2025

- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

06

Requerente: Luís Miguel Jorge Jesus

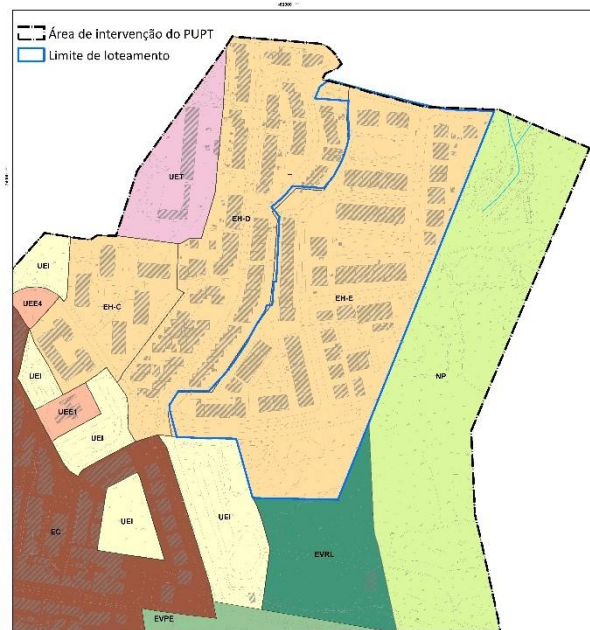
N.º Entrada: 44107

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUP 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) desagrado com as intenções por vós sugeridas, em virtude de irem destruir o último **espaço verde ainda disponível a todos na Praia da Tocha**, é a última zona com pinheiros-bravos destruindo assim 2/3 da mancha florestal existente na zona demarcada da praia. (...)”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

06	Requerente:	Luís Miguel Jorge Jesus		
	N.º Entrada:	44107	Data:	04/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

06	Requerente:	Luís Miguel Jorge Jesus		
	N.º Entrada:	44107	Data:	04/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

07

Requerente: Maria de Lurdes Jorge

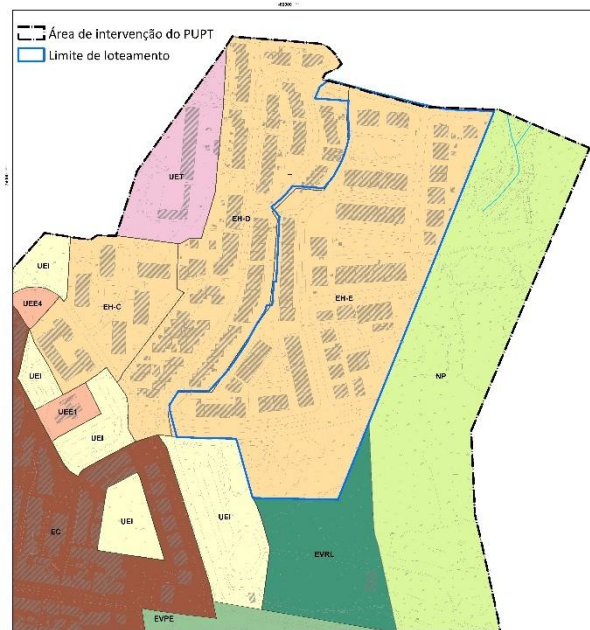
N.º Entrada: 44116

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) considero que a 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha **deve manter o Parque de Merendas**, espaço utilizado por muitas famílias do concelho e por muitas pessoas que visitam esta praia. (...). Considero totalmente errado a **destruição do espaço para loteamento e venda de terrenos.**”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

07	Requerente:	Maria de Lurdes Jorge		
	N.º Entrada:	44116	Data:	04/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

07	Requerente:	Maria de Lurdes Jorge		
	N.º Entrada:	44116	Data:	04/11/2025

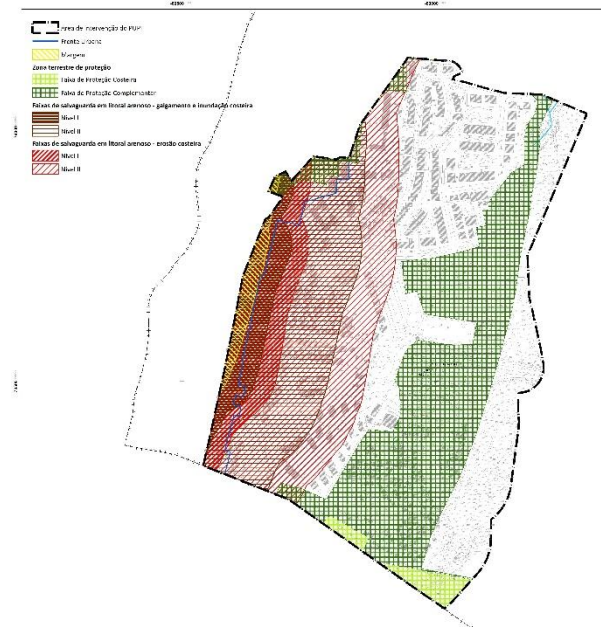
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

08	Requerente:	Fernando António Matias Teixeira		
	N.º Entrada:	44133	Data:	04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento – regime de salvaguarda POC

Vem o munícipe / requerente expor o seguinte:

(...) propor, no âmbito da 1.ª alteração à 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, a **possibilidade de autonomização da cave** do imóvel sito na Rua das Dunas (...), que dispõe de acesso independente, com vista à sua **constituição como fração autónoma**, separada do rés-do-chão. (...)

Justificação da proposta:

- A cave possui acesso independente, situa-se na parcela do rés do chão, mas de facto permite **uso autónomo sem afetar a volumetria ou fachadas do edifício**.
- A autonomização facilita a **partilha de herança** entre dois irmãos, permitindo a gestão individual de cada fração, sem geração de novo número de fogos nem alteração da estrutura externa do edifício.
- A proposta **não altera os parâmetros urbanísticos (número de fogos, volume, implantação)** previstos no plano de urbanização, sendo compatível com os objetivos de qualificação urbana e respeito pelo contexto local.
- Confere maior flexibilidade de utilização do imóvel, sem impactar negativamente o ordenamento urbanístico ou os interesses públicos."

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

08	Requerente:	Fernando António Matias Teixeira		
	N.º Entrada:	44133	Data:	04/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- A sugestão apresentada constitui uma pretensão de natureza individual e casuística que não se enquadra no âmbito da discussão pública do Plano de Urbanização, instrumento que define o modelo territorial e os parâmetros gerais de uso e ocupação do solo, não lhe competindo deliberar sobre operações urbanísticas específicas nem sobre questões de natureza civil ou patrimonial, como partilhas.
- Importa ainda referir que o imóvel se localiza em área abrangida pelo Regime de Salvaguarda do Programa da Orla Costeira Ovar – Marinha Grande (POC-OMG), concretamente na faixa de salvaguarda do litoral arenoso, onde vigoram restrições específicas quanto ao uso de caves, novas construções e aumento do número de unidades funcionais, com vista à proteção da segurança de pessoas e bens nesta faixa costeira.
- Assim, a autonomização da cave não é matéria a apreciar no âmbito da alteração do plano e não é compatível com as restrições do POC-OMG (vertidas no artigo 6.º-G do regulamento do PUPT), tendo presente que a constituição de nova fração autónoma equivale a um aumento do número de unidades funcionais.
- Perante o exposto, face ao enquadramento atual estabelecido pelo POC-OMG, cujas normas se transpõe para o regulamento do Plano (conforme legalmente exigido), não se efetuam alterações na proposta do Plano, decorrentes da presente sugestão.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
	Parcialmente acolhida		Planta de Zonamento
x	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

09

Requerente: João Filipe Arrais Salvador

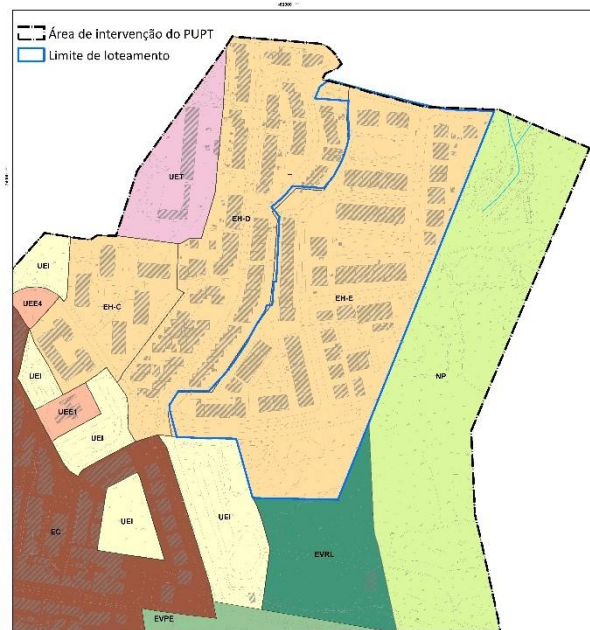
N.º Entrada: 44142

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) No documento apresentado mostra uma clara tentativa de **transformar uma grande parte de um dos únicos espaços verdes ainda existentes na Praia da Tocha, o parque de merendas, numa zona habitacional.***

Depois dos incêndios de 2017 esta localidade ficou com poucas zonas verdes e as que restaram, na minha sincera opinião devem ser preservadas, o parque de merendas da Praia da Tocha é uma delas, é um espaço que dá mais natureza à praia e um espaço que faz parte da identidade da Praia da Tocha, um local muito apreciado e utilizado por moradores e visitantes.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

09	Requerente:	João Filipe Arrais Salvador		
	N.º Entrada:	44142	Data:	04/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

09	Requerente:	João Filipe Arrais Salvador		
	N.º Entrada:	44142	Data:	04/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

10

Requerente: José Manuel Batata Faria

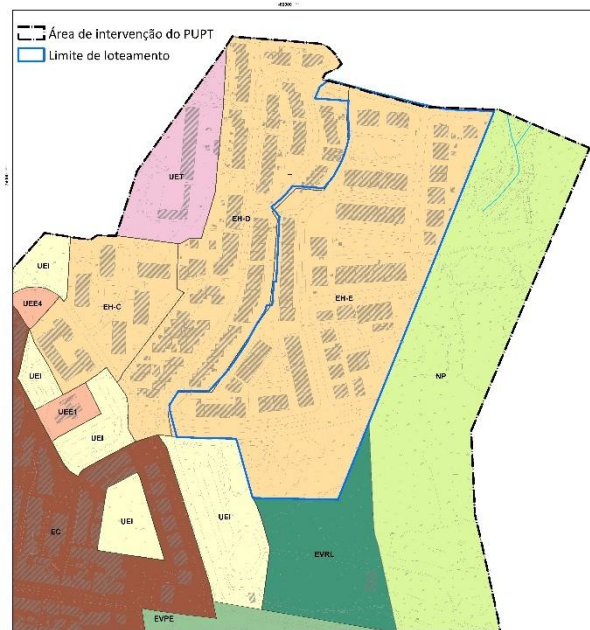
N.º Entrada: 44144

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“Os espaços já anteriormente previstos no P.U.P. Tocha identificados como **espaços de utilização/função pública como o Parque de Merendas** ^[1], **um espaço para futura instalação de equipamento/posto de saúde, de educação** ^[2] e **a Casa Florestal (ICNF)** ^[3] devem manter-se e estarem previstos e identificados nesta 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do P.U. da Praia da Tocha.*

Estes espaços encontram-se inseridos na malha urbana e não devem sob qualquer pretexto ser afastados para a periferia, dando primazia aos lotes para construção de habitação.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

10	Requerente:	José Manuel Batata Faria		
	N.º Entrada:	44144	Data:	04/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

10	Requerente:	José Manuel Batata Faria		
	N.º Entrada:	44144	Data:	04/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2 e 3, esclarece-se:

- Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a delimitação de áreas para equipamentos ou infraestruturas constitui uma reserva de solo que pode incidir sobre prédios de particulares, impondo-lhes ónus até ao prazo definido para a sua aquisição no programa de execução do plano. Este programa, que identifica as intervenções a realizar, deve incluir também um plano de financiamento e a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira das opções assumidas.
- A instalação de equipamentos de educação e saúde enquadra-se, no presente Plano, nos usos compatíveis com diversas categorias de solo urbano (designadamente Espaço Central e Espaços Habitacionais). Esta compatibilidade permite a concretização dos equipamentos à medida que as necessidades e condições justificadas o determinem.
- A não existência, na Planta de Zonamento, de delimitação rígida para cada equipamento potencial constitui uma opção de planeamento que assegura maior flexibilidade na gestão do solo urbano. Desta forma, a localização e dimensão dos equipamentos poderão ser definidas em função das necessidades efetivas da população, da viabilidade técnica e financeira e da programação municipal vigente no momento da decisão.
- No que respeita à Casa Florestal, importa referir que o imóvel não é propriedade do Município e, como tal, não pode ser diretamente afeto a intervenções programáticas do Plano de Urbanização. Não obstante, salvaguarda-se a compatibilidade do uso existente e a possibilidade de concertação futura com a entidade proprietária, caso se verifique oportunidade para reabilitar o imóvel e atribuir-lhe uma função de interesse local, valorizando o património edificado e o espaço público envolvente.
- Esta abordagem cumpre os princípios do RJIGT (eficiência, proporcionalidade e sustentabilidade), pois evita reservas de solo desnecessárias ou desajustadas. Consegue-o ao basear a gestão territorial na evolução das dinâmicas urbanas e nas prioridades de investimento público (em alinhamento com as orientações das entidades da educação e saúde).
- Em síntese, o Plano adota uma estratégia flexível para a instalação de equipamentos públicos, quer através da utilização de áreas já afetas a equipamentos existentes, quer mediante a implantação / construção de novos equipamentos nas categorias de Espaço Central e Espaços Habitacionais. Ou seja, não carecem de delimitação específica, apenas de programação equilibrada e sustentável, ajustada às necessidades.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

11

Requerente: Rui Pedro Moço da Cruz

N.º Entrada: 44165

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“Venho por este meio, demonstrar a minha opinião em relação ao novo plano de urbanização da Praia da Tocha. O local escolhido é o menos conseguido, tanto paisagístico, como morfológico, para os escoamentos das águas pluviais. (...) De inverno escoam muitas águas pluviais, noutros tempos, havia uma ribeira que passava por ali. Do qual, o planeamento camarário, modificou o itinerário dessas águas. Neste momento, **não temos escoamentos das águas pluviais a sul e a Norte** ^[1]. **A sul temos um fosso e a Norte uma vala feita numa duna, nunca tem cota. Sempre que chove, há vários lagos nas ruas e inundações nas habitações.***

*Durante o ano, **este pequeno espaço alberga muitas pessoas** de vários pontos do país e do mundo. Serve de habitat para vários animais, porque à volta não existe floresta. Podia descrever muito mais, **peço apenas que poupem aquela mancha de floresta** ^[2], que tem sido tão desprezada pelas entidades competentes. Neste momento, precisa da ajuda, de todos nós para sobreviver. Primeiro, pela ganância do homem e segunda pela doença nos pinheiros. (...)”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- As questões referidas relativas à morfologia do terreno e drenagem de águas pluviais não constituem matéria de regulação direta do Plano de Urbanização, uma vez que este se centra na definição do modelo territorial,

11	Requerente:	Rui Pedro Moço da Cruz		
	N.º Entrada:	44165	Data:	04/11/2025

da estrutura urbana e da classificação / qualificação do solo. Ou seja, a este instrumento não compete a definição técnica de sistemas de drenagem, que são tratados em projetos de execução específicos.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.

11	Requerente:	Rui Pedro Moço da Cruz		
	N.º Entrada:	44165	Data:	04/11/2025

- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida		Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

12

Requerente: Luís Carlos de Jesus Amaro

N.º Entrada: 44173

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

“(...) **desacordo com a possibilidade de se poder construir onde agora se encontra o parque das merendas da Praia da Tocha.**

O referido parque das merendas é muito útil e encontra-se extremamente bem posicionado, sendo a única possibilidade de se poder usufruir do meio florestal na Praia da Tocha. O parque das merendas tem uma afluência muito grande e carece de infraestrutura, sendo essa melhoria uma grande mais-valia. (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

12	Requerente:	Luís Carlos de Jesus Amaro		
	N.º Entrada:	44173	Data:	04/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

12	Requerente:	Luís Carlos de Jesus Amaro		
	N.º Entrada:	44173	Data:	04/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

13

Requerente: Sara Milene Gonçalves Andrade

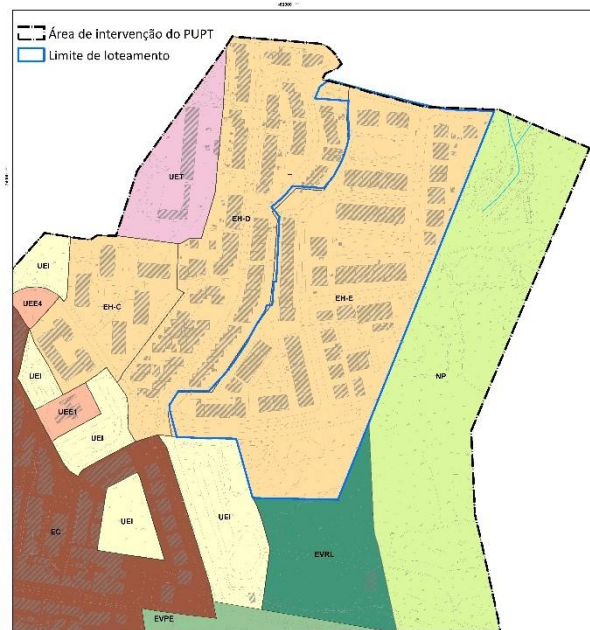
N.º Entrada: 44176

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) Considero preocupante que esta alteração possa permitir a **transformação de uma parte significativa do Parque de Merendas e da sua mancha florestal**, que constituem um dos raros espaços verdes consolidados da localidade. (...). Uma alteração do PDM que comprometa a sua integridade representaria um retrocesso face aos princípios de ordenamento sustentável e de proteção dos bens comuns, substituindo um benefício coletivo duradouro por vantagens imediatas e restritas a alguns (...). Por estas razões, **solicito que o Parque de Merendas e a sua envolvente natural sejam preservados na íntegra e valorizados como zona verde e pública**, assegurando a sua continuidade para as gerações futuras (...).*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

13	Requerente:	Sara Milene Gonçalves Andrade		
	N.º Entrada:	44176	Data:	04/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

13	Requerente:	Sara Milene Gonçalves Andrade		
	N.º Entrada:	44176	Data:	04/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

14

Requerente: Cristina Márquez Veja

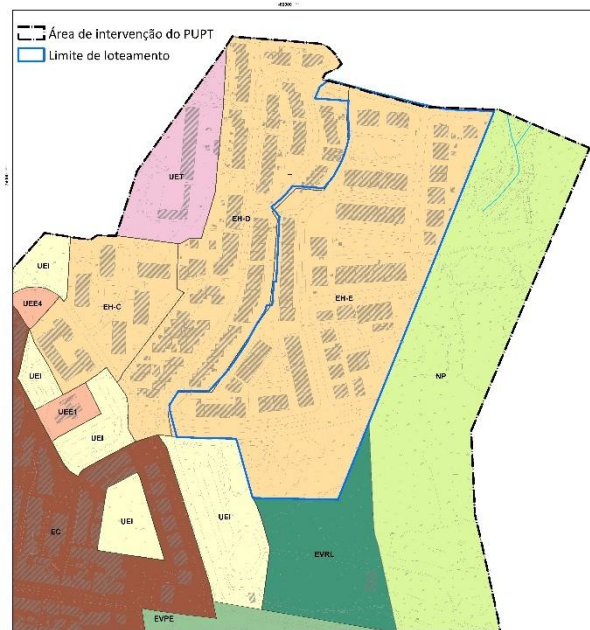
N.º Entrada: 44381

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“Gostaria de manifestar o meu **desacordo com o plano proposto para a construção de lotes na zona do parque de merendas (zona prevista como urbanizável no mapa EH-E), o que implicaria uma redução quase total desta zona verde.** Utilizamos frequentemente este parque de merendas e acreditamos que é uma mais-valia para a zona da praia de Tocha. A construção de espaços habitacionais nesta área diminuirá o atrativo que esta praia tem atualmente para os visitantes.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

14	Requerente:	Cristina Márquez Veja		
	N.º Entrada:	44381	Data:	04/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

14	Requerente:	Cristina Márquez Veja		
	N.º Entrada:	44381	Data:	04/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

15

Requerente: Fátima Guida Ferreira Lopes

N.º Entrada: 44384

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

“Venho, desta forma, demonstrar o **descontentamento com a prevista urbanização no parque de merendas**.
Frequento o parque de merendas com a minha família sempre que vou à Praia da Tocha. Este parque é uma das razões por que visito a Tocha várias vezes no ano. Desejo criar memórias no meu filho onde este parque e estes convívios em família se mantenham.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

15	Requerente:	Fátima Guida Ferreira Lopes		
	N.º Entrada:	44384	Data:	04/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

15	Requerente:	Fátima Guida Ferreira Lopes		
	N.º Entrada:	44384	Data:	04/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

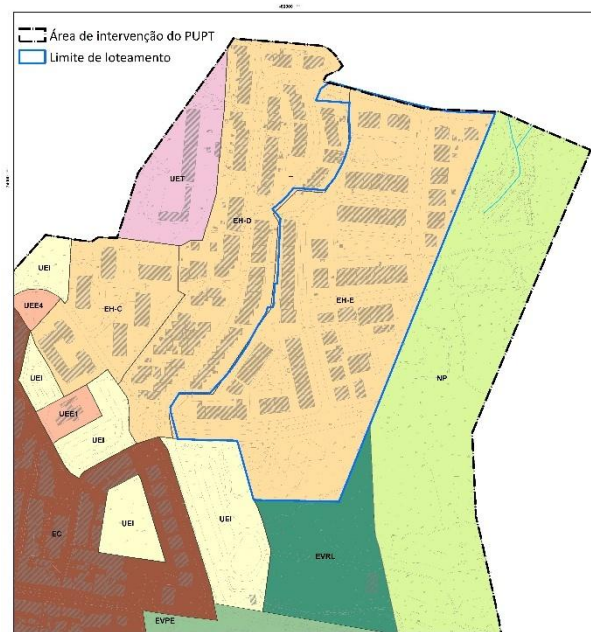
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

16	Requerente:	Cláudia Gonçalves Ribeiro		
	N.º Entrada:	44391	Data:	04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) O **parque das merendas da Praia da Tocha** é um local de muitos convívios familiares e sociais, infelizmente o único espaço verde que sobreviveu nos últimos incêndios. (...).*

*A **construção de moradias** nesse espaço compromete gravemente o equilíbrio ecológico, a segurança ambiental e o valor público do espaço natural.*

Os parques florestais têm funções essenciais de proteção ambiental, atuando como zonas de preservação da biodiversidade, regulação climática e prevenção da erosão dos solos e incêndios florestais. A sua destruição parcial para fins urbanísticos provocaria a fragmentação dos habitats naturais, colocando em risco espécie de fauna e flora nativas e reduzindo a capacidade da floresta de regenerar naturalmente. Do ponto de vista social, os parques florestais são espaços públicos de lazer, educação ambiental e bem-estar, essenciais para a saúde física e mental das comunidades. A sua substituição por moradias privadas reduziria o acesso equitativo a esses benefícios.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

16	Requerente:	Cláudia Gonçalves Ribeiro		
	N.º Entrada:	44391	Data:	04/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

16	Requerente:	Cláudia Gonçalves Ribeiro		
	N.º Entrada:	44391	Data:	04/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

17

Requerente: Filipe Gonçalo Leitão Marques Vilão

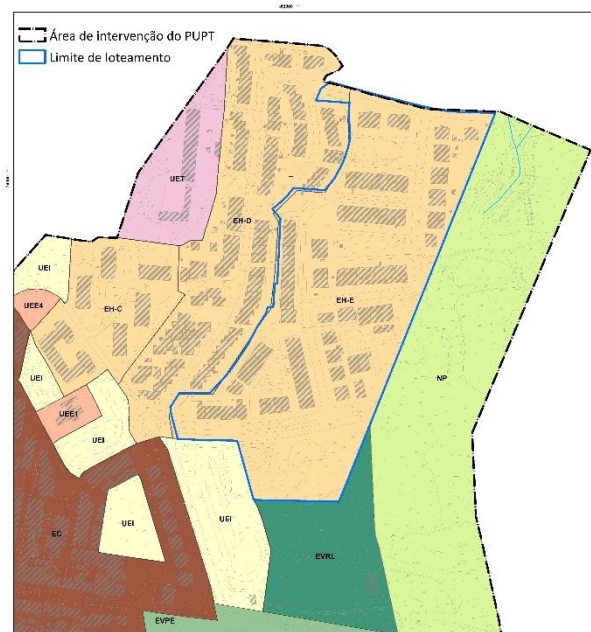
N.º Entrada: 44404

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUP 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“Venho por este meio manifestar o meu **desagrado com a possibilidade desta alteração possibilitar o loteamento de parte do parque das merendas da Praia da Tocha**, um dos pontos de maior interesse desta praia, zona de convívio, contacto com a natureza e prática de desporto.*

***Não vejo cabimento em aumentar a área de construção na praia**, principalmente se for para dar continuidade ao mau urbanismo da zona norte.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

17	Requerente:	Filipe Gonçalo Leitão Marques Vilão		
	N.º Entrada:	44404	Data:	04/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

17	Requerente:	Filipe Gonçalo Leitão Marques Vilão		
	N.º Entrada:	44404	Data:	04/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

18

Requerente: Stephanie Caldeira Simões

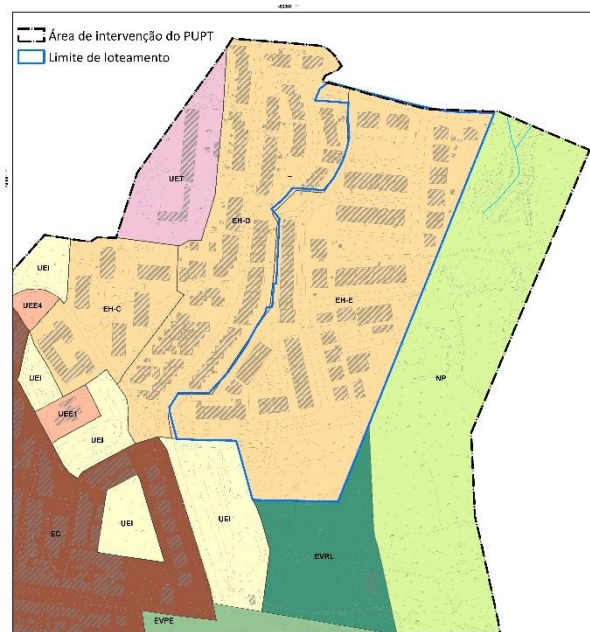
N.º Entrada: 44410 / 44399

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) poderá pôr em causa uma das áreas mais emblemáticas e queridas desta localidade o **Parque de Merendas e a sua mancha florestal**. (...) Um plano diretor deve servir para proteger aquilo que tem valor coletivo, e não para abrir caminho a interesses imediatos. O verdadeiro desenvolvimento é aquele que respeita a paisagem, o património natural e o bem-estar das pessoas.*

*Por isso, peço com sinceridade que o **Parque de Merendas e toda a sua envolvente natural sejam preservados na íntegra**, reconhecidos como zona verde pública de elevado valor ambiental e social, para que continuem a ser espaço de vida e harmonia para as gerações futuras (...).”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

18	Requerente:	Stephanie Caldeira Simões		
	N.º Entrada:	44410 / 44399	Data:	04/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

18	Requerente:	Stephanie Caldeira Simões		
	N.º Entrada:	44410 / 44399	Data:	04/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

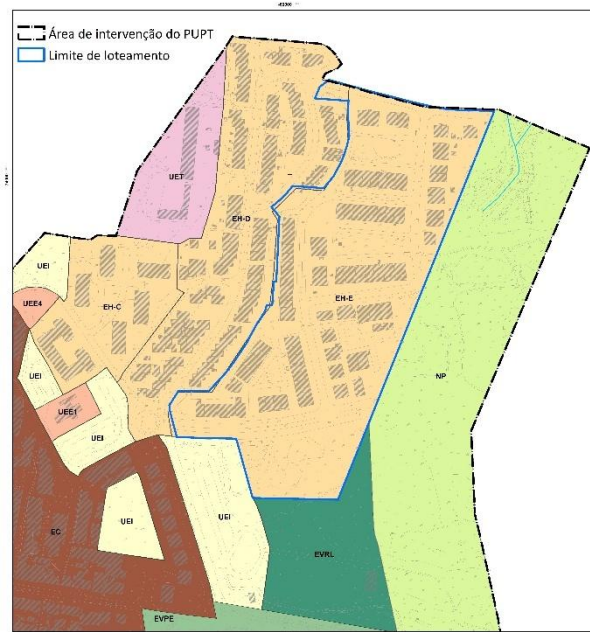
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

19	Requerente:	Rita Manuel Correia Carvalheiro		
	N.º Entrada:	44416	Data:	04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) verifico que **as alterações propostas irão afetar de forma significativa espaços que desempenham um papel fundamental na estrutura urbana e social da Praia da Tocha**, funcionando como áreas de convívio, lazer e prática desportiva para residentes e visitantes.

Estas áreas constituem elementos estruturantes da qualidade ambiental e paisagística da localidade, assegurando: a manutenção de espaços verdes de enquadramento e amortecimento urbano; a promoção da coesão social através de locais de encontro e recreio; e a preservação do equilíbrio entre edificado e natureza, essencial para a sustentabilidade e atratividade turística da Praia da Tocha.

A **substituição ou redução destes espaços**, ainda que parcial, traduz-se numa perda irreversível de qualidade ambiental, funcional e social, **contrariando princípios fundamentais do ordenamento do território, designadamente os constantes na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014)**, bem como as orientações do Plano Diretor Municipal de Cantanhede no que respeita à valorização dos espaços de lazer e desporto de proximidade.

Assim, solicita-se a reavaliação das propostas de alteração que impliquem a supressão, deslocação ou desqualificação das referidas zonas, garantindo a **preservação integral do parque de merendas e do campo de jogos** e, de forma mais ampla, a manutenção da matriz verde e de lazer que caracteriza a Praia da Tocha enquanto espaço urbano balnear de referência.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

19	Requerente:	Rita Manuel Correia Carvalheiro		
	N.º Entrada:	44416	Data:	04/11/2025

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.

19	Requerente:	Rita Manuel Correia Carvalheiro		
	N.º Entrada:	44416	Data:	04/11/2025

- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

20

Requerente: Joana Marta Valdevieso Sobral

N.º Entrada: 44470

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Venho, por este meio, manifestar o meu total repúdio pela alteração do PU da Praia da Tocha, que prevê o loteamento numa área significativa do atual Parque das Merendas ^[1].

Não só porque os diversos atores económicos da Praia, bem como a Associação de Moradores deveriam ter sido auscultados ^[2], previamente, mas também porque discordo em absoluto desta visão do município de transformar aquele que é o ex-líbris do concelho num dormitório. (...).

Não há restauração suficiente e fora da época balnear para dar resposta à procura, não há animação à exceção dos meses de julho e agosto, não há hotelaria ^[3], para além daquela que apenas é acessível a estrangeiros, com alto poder de compra. A par do areal, uma das poucas atrações é a floresta. O parque das merendas já carece de não ter um bar de apoio, pois o que lá está apenas serve eventos privados, dos campos de jogos apenas serem acessíveis a quem sabe que para fazer marcações é necessário ir à AMPT ^[4], enfim, muito há a fazer.

E se são necessários mais lotes, pois então que se avance com a demolição do malogrado hotel ^[5] que nunca existiu e faça-se lá, já que aquela zona já foi destruída para dar lugar a uma ruína de betão que se tornou numa fonte de problemas.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

20	Requerente:	Joana Marta Valdeviesso Sobral		
	N.º Entrada:	44470	Data:	04/11/2025

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

20	Requerente:	Joana Marta Valdeviesso Sobral		
	N.º Entrada:	44470	Data:	04/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- Em conformidade com o artigo 6.º do RJGT, que assegura o direito de participação e de formulação de sugestões e pedidos de esclarecimento a todas as pessoas singulares e coletivas, as entidades responsáveis pelos planos territoriais têm a obrigação legal de divulgar a decisão de desencadear o processo de alteração e as fases subsequentes, como o presente período de discussão pública, através da publicação em Diário da República, do sítio eletrónico oficial, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da comunicação social.
- Em estrito cumprimento de todas estas disposições legais, o procedimento de alteração do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) iniciou-se com a publicação no Diário da República (Aviso n.º 1016/2022) e a divulgação através de múltiplos canais de informação (editais, publicação em jornais e na página online do Município). Seguiu-se um período de audiência prévia dos interessados, que decorreu entre 18 de janeiro e 7 de fevereiro de 2022.
- Durante este período, deram entrada 4 contributos de particulares, todos devidamente analisados no sentido de verificar a sua aderência ao Plano e possível integração na proposta (ponderação incluída nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente no Vol 2. Relatório de caracterização e fundamentação). Importa notar que, apesar da oportunidade de auscultação, nenhuma das participações teve origem em atores económicos ou na Associação de Moradores da Praia da Tocha.
- Quanto à fase de discussão pública, o RJGT determina que “o período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior (...) a 20 dias para o plano de urbanização”. Assim, o período de discussão pública, entre 10 de outubro e 6 de novembro de 2025, foi anunciado antecipadamente através do Aviso 2374/2025, de 2 de outubro, e divulgado por múltiplos canais: na página de internet do Município de Cantanhede (onde estiveram disponíveis todas as peças do plano, incluindo um visualizador online para fácil análise dos elementos que compõe Planta de Zonamento e de Condicionantes) e redes sociais; afixação de editais nos Paços do Concelho e Juntas de Freguesia, envio por e-mail aos Presidentes das Juntas, publicação na PCGT e na comunicação social (Jornal de Notícias – 8/10, Jornal da Bairrada – 9/10, Diário das Beiras – 08/10 e Boa Nova – 9/10)
- Foram ainda promovidos esclarecimentos diretos à população, através da sessão pública realizada no CIAX, na Praia da Tocha, em 28 de outubro de 2025. Adicionalmente, durante todo o período de elaboração da proposta, os cidadãos puderam solicitar esclarecimentos diretamente junto dos serviços municipais, assegurando acesso à informação e transparência.
- Em suma, foram asseguradas múltiplas oportunidades de participação pública, no decorrer de um processo totalmente transparente. Não se verificou qualquer limitação ao direito de participação, tendo o procedimento cumprido integralmente os requisitos legais e normativos: o acesso à informação e o estabelecimento de prazos adequados foram garantidos, permitindo tempo suficiente para consulta, esclarecimento e formulação de contributos.

Relativamente ao ponto 3 e 4, esclarece-se:

- As questões apontadas, relativas à oferta de hotelaria, restauração e animação turística, não constituem matéria de análise nem de regulamentação do Plano de Urbanização da Praia da Tocha. As atividades económicas enquadram-se na esfera da iniciativa privada e não decorrem diretamente da disciplina territorial do Plano, que se centra na definição do modelo territorial, da estrutura urbana e da classificação / qualificação do solo. Ou seja, o Plano assegura as condições para que os investimentos privados possam ocorrer, sem, no entanto, os determinar.

20	Requerente:	Joana Marta Valdeviesso Sobral		
	N.º Entrada:	44470	Data:	04/11/2025

Relativamente ao ponto 5, esclarece-se:

- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no âmbito do presente procedimento de alteração ao plano.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

21

Requerente: Tiago Miguel Fernandes de Almeida

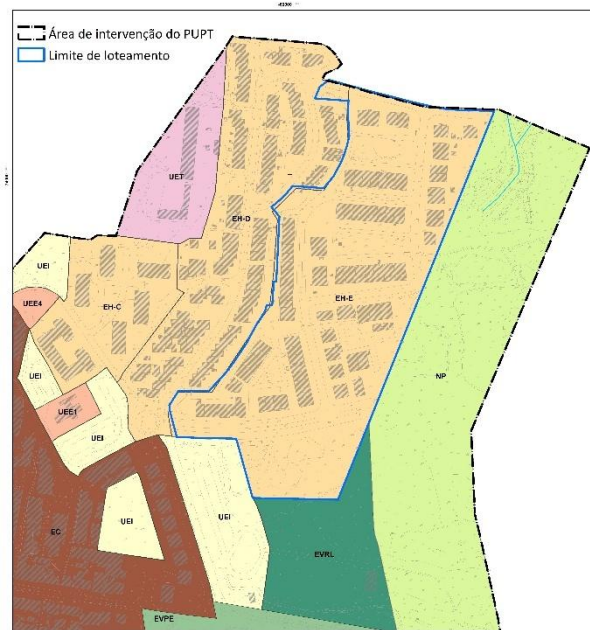
N.º Entrada: 44488

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“Não concordo com o **projeto de urbanização previsto para o parque de merendas da Praia da Tocha**. Este espaço verde é essencial para o lazer, o convívio e a prática de exercício por centenas de pessoas.*

*Substituí-lo por construção habitacional significa perder qualidade de vida, reduzir opções de lazer e empobrecer a identidade da nossa praia. Peço que **este espaço seja preservado como área verde pública**, para benefício da comunidade e das gerações futuras.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

21	Requerente:	Tiago Miguel Fernandes de Almeida		
	N.º Entrada:	44488	Data:	05/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

21	Requerente:	Tiago Miguel Fernandes de Almeida		
	N.º Entrada:	44488	Data:	05/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

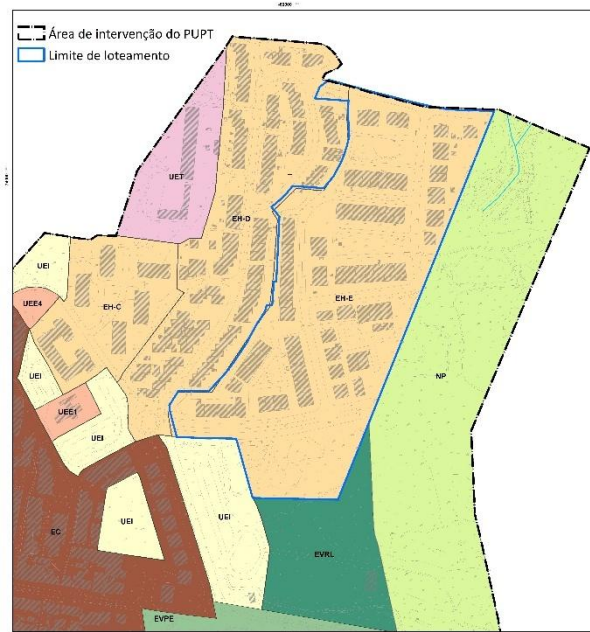
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

22	Requerente:	Jéssica Oliveira Sebastião		
	N.º Entrada:	44489	Data:	05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) oposição à (...) eliminação de parte do parque de Merendas da Praia da Tocha. Este espaço é de grande importância para os moradores e para aqueles que visitam a nossa praia, sendo utilizado por centenas de pessoas para convívios, exercício físico, lazer e contacto com a natureza. (...)”

Substituir um espaço público de utilidade coletiva por construção urbana representa um retrocesso na qualidade de vida da população.

Num tempo em que se fala tanto de sustentabilidade, bem-estar e promoção de estilos de vida saudáveis, deveria ser prioridade preservar e valorizar estes espaços - e não reduzi-los. A urbanização proposta não responde ao interesse público, empobrece a paisagem e reduz as oportunidades de lazer ao ar livre.

*Assim, apelo à revisão desta proposta e à **manutenção do parque de Merendas como zona verde** de usufruto comunitário, defendendo um modelo de desenvolvimento que respeite as pessoas, o ambiente e a identidade da Praia da Tocha.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

22	Requerente:	Jéssica Oliveira Sebastião		
	N.º Entrada:	44489	Data:	05/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

22	Requerente:	Jéssica Oliveira Sebastião		
	N.º Entrada:	44489	Data:	05/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

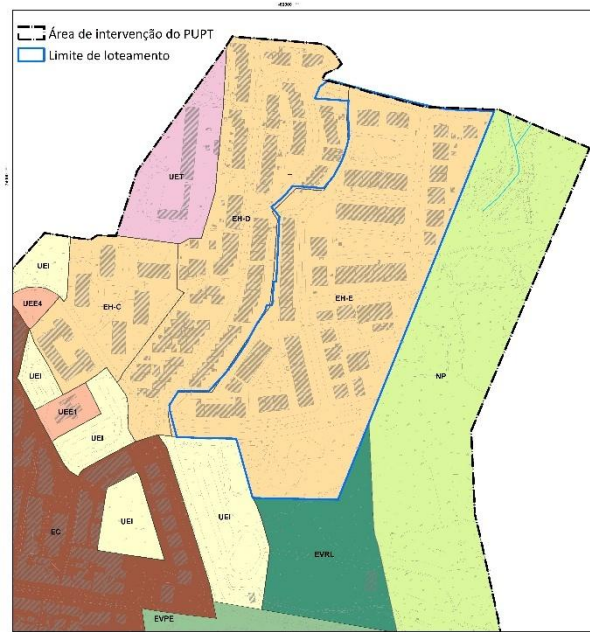
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

23	Requerente:	Rodrigo Jorge Barradas Corte-Real		
	N.º Entrada:	44502 / 44516	Data:	05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“^[1] **Não permitir a construção de lotes na zona do parque de merendas** (zona prevista como urbanizável no mapa como EH-E e que pressupõe a redução do parque das merendas em quase 70% da sua área). O parque de merendas é usado por milhares de pessoas todos os anos e está localizado na única mancha verde que resta desta praia.

^[2] Solicitar à CCDRC e à APA, ao abrigo do regime de exceção, **o fecho dos arruamentos do bairro norte, criando assim novas áreas urbanizáveis junto a estas novas estradas.**

^[3] **Manter o parque de campismo no mesmo local, valorizando esta zona e criando melhores condições para aumentar a sua mais-valia económica perante todos os seus utilizadores.”**

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

23	Requerente:	Rodrigo Jorge Barradas Corte-Real		
	N.º Entrada:	44502 / 44516	Data:	05/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

23	Requerente:	Rodrigo Jorge Barradas Corte-Real		
	N.º Entrada:	44502 / 44516	Data:	05/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A área referida localiza-se fora do perímetro urbano e encontra-se classificada como solo rústico, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
- Sobre este território incidem restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional (REN) e o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede (conforme apresentado na Planta de Condicionantes), que impõe condicionamentos significativos a usos distintos da proteção dos recursos.
- A sugestão configura uma proposta de reclassificação de solo rústico para urbano, procedimento de planeamento autónomo que se encontra fora do âmbito da presente alteração do Plano de Urbanização. A reclassificação de solo rústico para urbano, nos termos da LBPPSOTU e do RJGT, tem **carácter excecional** e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, devendo ainda ser acompanhada da comprovação do impacto da carga urbanística nas infraestruturas existentes, da identificação dos encargos necessários ao seu reforço ou criação e da demonstração da viabilidade económico-financeira da operação.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- O Parque de Campismo mantém, a curto e médio prazo, a sua localização atual, assegurando a continuidade da sua função turística, recreativa e de apoio à dinâmica sazonal da Praia da Tocha.
- A presente alteração do Plano visa adequá-lo ao enquadramento jurídico atual. Assim, a classificação e qualificação do solo proposta resulta da transposição das categorias existentes no Plano de Urbanização em vigor, tanto em solo urbanizado como urbanizável - Espaços Residenciais (Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril; e Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro).
- Esta qualificação permite a manutenção e funcionamento do Parque de Campismo no local atual, não sendo necessária delimitação de categoria específica, uma vez que o uso turístico é compatível com o regime de edificabilidade definido no Plano.
- A longo prazo, caso se verifique a necessidade de realocação ou reestruturação deste empreendimento turístico (seja por esgotamento da sua capacidade, obsolescência funcional ou desadequação face a novas exigências urbanas e ambientais), está salvaguardado que o espaço eventualmente a libertar dispõe de uma qualificação de solo favorável ao desenvolvimento urbano harmonioso e coerente.
- Esta abordagem promove a compatibilização entre a manutenção da atividade existente e a adaptação futura do território, assente no princípio de gestão territorial sustentável. Permite que eventuais transformações sejam planeadas, ponderadas e enquadradas legalmente, sem comprometer o equilíbrio urbano, ambiental e económico da Praia da Tocha.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

24

Requerente: Catarina Salomé Rodrigues de Oliveira Moleiro

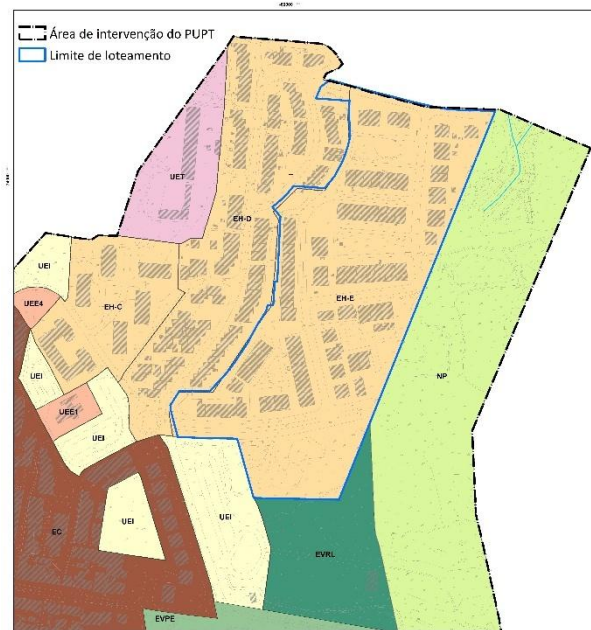
N.º Entrada: 44503

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“Venho por este meio manifestar a minha oposição à 1ª Alteração à 1ª Revisão do PU da Praia da Tocha, especificamente no que se refere ao **loteamento de 2/3 do Parque de Merendas da Praia da Tocha**.*

Esta alteração representa o abate da única mancha florestal consolidada existente nesta zona, para fins meramente económicos. É inadmissível que se destrua um património destes, espaço de lazer que se encontra sempre cheio e que serve incontestavelmente a população desta praia e seus visitantes. A Praia da Tocha não pode servir para encher os bolsos da Câmara de Cantanhede a qualquer preço.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

24	Requerente:	Catarina Salomé Rodrigues de Oliveira Moleiro		
	N.º Entrada:	44503	Data:	04/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

24	Requerente:	Catarina Salomé Rodrigues de Oliveira Moleiro		
	N.º Entrada:	44503	Data:	04/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

25

Requerente: Francisco André Santos Cruz

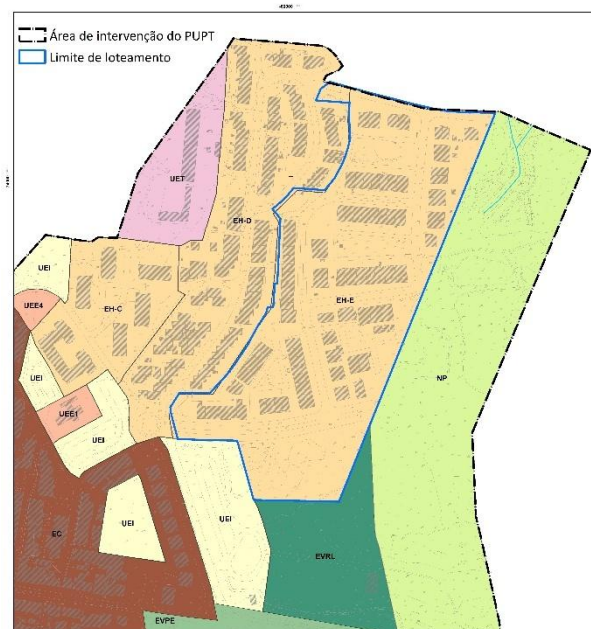
N.º Entrada: 44507

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUP 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“Manifesta-se profundo desagrado perante esta alteração à Revisão do plano de Urbanização da Praia da Tocha, nomeadamente quanto à **possibilidade de eliminação de grande parte do parque de merendas**.*

Este espaço constitui um dos ex-líbris da Praia da Tocha, sendo um local de convívio e partilha entre famílias, amigos e visitantes. Para além do seu valor social e afetivo, o parque é também um ponto de atração turística e destino frequente de passeios de cicloturismo e outras atividades ao ar livre, contribuindo significativamente para a dinâmica e identidade da localidade. A sua eventual perda representaria um prejuízo irreparável para a comunidade e para o património coletivo da Praia da Tocha.

*Assim, **apela-se à reconsideração desta medida e à requalificação daquele espaço florestal**, de modo a salvaguardar um espaço emblemático e de inegável importância para residentes e visitantes.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

25	Requerente:	Francisco André Santos Cruz		
	N.º Entrada:	44507	Data:	05/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

25	Requerente:	Francisco André Santos Cruz		
	N.º Entrada:	44507	Data:	05/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

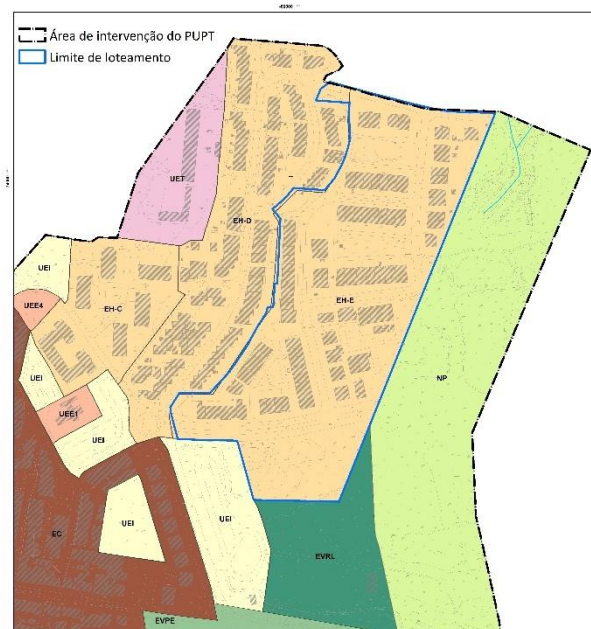
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

26	Requerente:	Teresa Maria Mendes Caldeira		
	N.º Entrada:	44509	Data:	04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) tenho acompanhado a proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha, integrada no PDM de Cantanhede, que poderá permitir a **transformação do Parque de Merendas e da sua envolvente natural** [1]. Esse parque é o coração verde da praia da Tocha, um espaço de convívio, com memórias, onde tantas gerações cresceram e se reuniram. (...)*

*Se há algo que realmente fere a nossa paisagem, não é o Parque de Merendas. **É aquele hotel inacabado e abandonado há tantos anos** [2], uma ferida aberta no meio da praia, que rouba beleza e dignidade ao nosso litoral. Se for para intervir, porquê não começar por aí? Um espaço degradado e sem vida como aquele precisa, sim, de atenção e não o parque que tanto valor dá à comunidade.*

*(...) Por isso, peço com o coração que o **Parque de Merendas e toda a sua envolvente natural sejam mantidos intactos, e valorizados como zona verde pública**, símbolo de equilíbrio e de pertença. (...)”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

26	Requerente:	Teresa Maria Mendes Caldeira		
	N.º Entrada:	44509	Data:	04/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

26	Requerente:	Teresa Maria Mendes Caldeira		
	N.º Entrada:	44509	Data:	04/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no âmbito do presente procedimento de alteração ao plano.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

27

Requerente: Graça Maria Mendes da Cruz de Moura Jerónimo

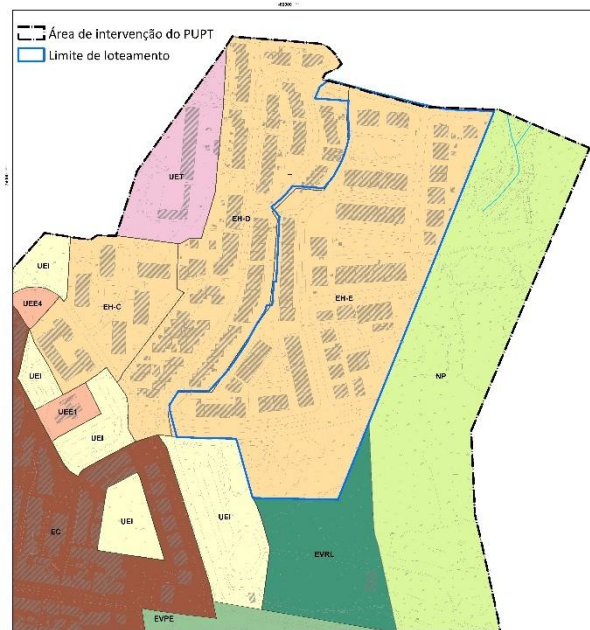
N.º Entrada: 44518

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(…). Se há espaço de convívio agradável na Praia da Tocha onde as famílias gostam de partilhar os seus almoços, lanches ou até algum descanso é precisamente no **Parque das merendas**, o qual reúne as condições ideais para esse fim.*

Alterar o que está bem não me parece, de modo nenhum, uma boa ideia (...). Se querem vender/lotear para urbanizações, haverá com certeza melhores soluções. No que está bem não se mexe.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

27	Requerente:	Graça Maria Mendes da Cruz de Moura Jerónimo		
	N.º Entrada:	44518	Data:	05/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

27	Requerente:	Graça Maria Mendes da Cruz de Moura Jerónimo		
	N.º Entrada:	44518	Data:	05/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

28

Requerente: Miguel António de Moura Jerónimo

N.º Entrada: 44528

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

“Sendo a Praia da Tocha a “joia” do concelho de Cantanhede a urbanização do pouco que resta da mancha verde que já a emoldurou vai forçosamente transformar a Praia da Tocha em algo visualmente pouco agradável, um casario no meio de dunas mal cuidadas cheias de infestantes que lhes dão um ar de desmazelo, sem uma qualquer envolvente verde que lha confira evidência à sua beleza.

Eliminar o pouco verde que resta em troca de cimento é mais uma calamidade a juntar ao que foi o “Love”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

28	Requerente:	Miguel António de Moura Jerónimo		
	N.º Entrada:	44528	Data:	05/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

28	Requerente:	Miguel António de Moura Jerónimo		
	N.º Entrada:	44528	Data:	05/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

29

Requerente: Ana Catarina Peça Santos Melo

N.º Entrada: 44529

Data: 04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) considero que nesta 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, o **Parque de Merendas deve ser mantido**, espaço de reunião de famílias e de criação de memórias futuras.*

Betão já temos de sobro, espaços verdes e de lazer não! (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

29	Requerente:	Ana Catarina Peça Santos Melo		
	N.º Entrada:	44529	Data:	04/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

29	Requerente:	Ana Catarina Peça Santos Melo		
	N.º Entrada:	44529	Data:	04/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

30

Requerente: Paulo Alexandre Silva Raposeiro

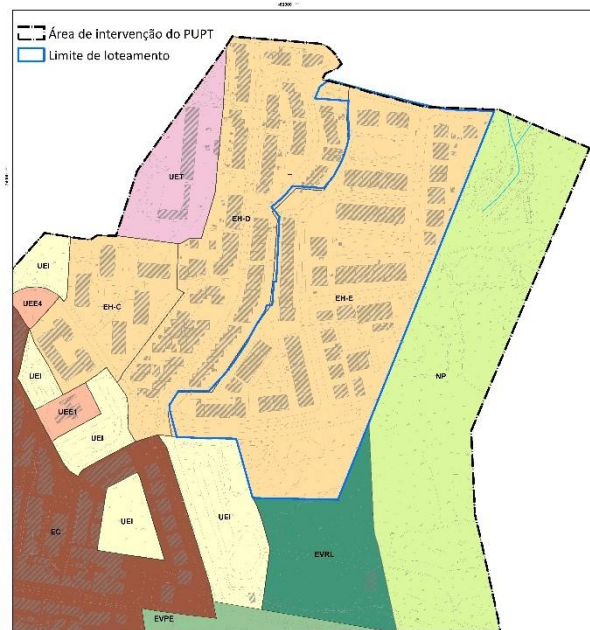
N.º Entrada: 44534

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(…) Depois de analisar o PU, venho demonstrar o meu desagrado, pelo mesmo prever uma parte substancial do **parque das merendas como zona a urbanizar**.*

Parece-me que em vez de acrescentar valor à nossa praia, a acontecer, lhe retirará uma mais valia reconhecida por todos quanto nos visitam. Para além de ser uma das poucas zonas sobreviventes dos catastróficos incêndios que devastaram a nossa freguesia. (…)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

30	Requerente:	Paulo Alexandre Silva Raposeiro		
	N.º Entrada:	44534	Data:	05/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

30	Requerente:	Paulo Alexandre Silva Raposeiro		
	N.º Entrada:	44534	Data:	05/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

31

Requerente: António José Rodrigues Petronilho

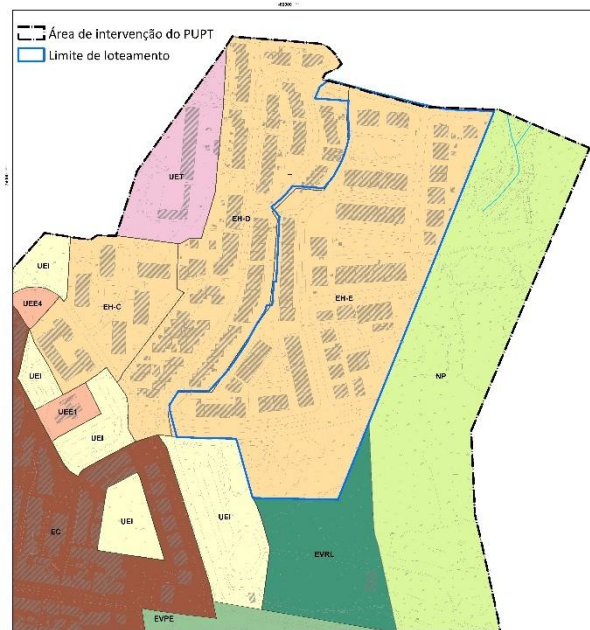
N.º Entrada: 44553

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUP 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) venho manifestar a minha discordância em relação à proposta de alteração ao Plano de Urbanização da P. da Tocha, que prevê a intervenção onde se encontra o parque de merendas.

Este espaço, com sombra natural tem um enorme valor para moradores e visitantes, sendo um local de convívio com forte ligação à história da Praia.

Peço, assim, que seja reconsiderada esta alteração e preservado o parque como parte essencial do património da praia (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

31	Requerente:	António José Rodrigues Petronilho		
	N.º Entrada:	44553	Data:	05/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

31	Requerente:	António José Rodrigues Petronilho		
	N.º Entrada:	44553	Data:	05/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

32

Requerente: Rosa Emília Oliveira Gandaia

N.º Entrada: 44559

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) tomei conhecimento do novo plano de urbanização que pretende **reduzir a única mancha florestal** que ainda nos resta a quase nada. Refiro-me ao **parque de merendas demarcado como Zona E** (...)*

Despeço-me assim, manifestando a minha desaprovação total a este plano de urbanização que destruirá um belíssimo espaço de lazer natural, e tão rico em fauna e flora.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

32	Requerente:	Rosa Emília Oliveira Gandaia		
	N.º Entrada:	44559	Data:	05/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

32	Requerente:	Rosa Emília Oliveira Gandaia		
	N.º Entrada:	44559	Data:	05/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

33

Requerente: Licínia Jorge Oliveira

N.º Entrada: 44610

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) gostaria de manifestar o meu total **desacordo relativamente à transformação, quase total, do parque das merendas, inserido na zona E (em anexo) em espaço urbano.***

Devo salientar que se trata do único espaço verde e arborizado desta localidade, que tem vindo a ser usufruído como espaço de Lazer, quer por residentes, quer por visitantes da nossa praia. (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

33	Requerente:	Licínia Jorge Oliveira		
	N.º Entrada:	44610	Data:	05/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

33	Requerente:	Licínia Jorge Oliveira		
	N.º Entrada:	44610	Data:	05/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

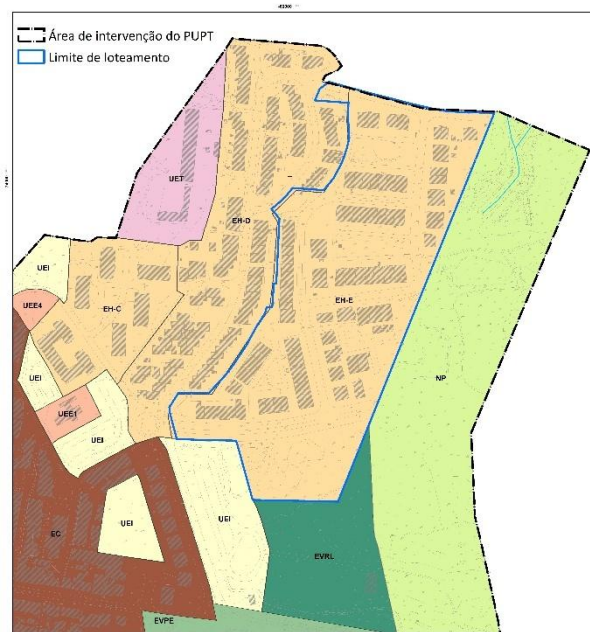
34

Requerente: Ricardo Jorge Oliveira Marques dos Santos Cavadas
N.º Entrada: 44642 Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Não obstante a necessidade de desenvolvimento da Praia da Tocha, as zonas verdes são sempre de preservar.

[1] Desta forma, a transformação de cerca de 2/3 da zona destinada ao parque das merendas em área residencial não tem qualquer cabimento. A construir nessa zona, que sejam serviços de apoio à Praia, tal como piscinas municipais, hotel/hostel/pousada ou outro qualquer empreendimento sustentável de apoio ao turismo e ao serviço da população. Esses terrenos não podem ir para especulação imobiliária nem aumentar o volume de cimento a que a praia está a ser sujeita nos últimos anos. Se existe necessidade de habitação e de fixação de residentes, a obrigatoriedade de se construir em regime de habitação permanente deverá ser obrigatória, mas nunca neste local.

[2] Mais, tenho a lamentar o período temporal da fase de discussão pública, logo após eleições e sem tempo para a população se informar e tomar uma decisão sustentada e esclarecida. Lamento mais uma vez a opacidade de procedimentos que a Câmara Municipal de Cantanhede tem sempre que se trata de alienar terrenos ou alterações urbanas na Praia da Tocha (...).”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

34	Requerente:	Ricardo Jorge Oliveira Marques dos Santos Cavadas		
	N.º Entrada:	44642	Data:	05/11/2025

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

34	Requerente:	Ricardo Jorge Oliveira Marques dos Santos Cavadas		
	N.º Entrada:	44642	Data:	05/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- Em conformidade com o artigo 6.º do RJGT, que assegura o direito de participação e de formulação de sugestões e pedidos de esclarecimento a todas as pessoas singulares e coletivas, as entidades responsáveis pelos planos territoriais têm a obrigação legal de divulgar a decisão de desencadear o processo de alteração e as fases subsequentes, como o presente período de discussão pública, através da publicação em Diário da República, do sítio eletrónico oficial, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da comunicação social.
- Em estrito cumprimento de todas estas disposições legais, o procedimento de alteração do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) iniciou-se com a publicação no Diário da República (Aviso n.º 1016/2022) e a divulgação através de múltiplos canais de informação (editais, publicação em jornais e na página online do Município). Seguiu-se um período de audiência prévia dos interessados, que decorreu entre 18 de janeiro e 7 de fevereiro de 2022.
- Durante este período, deram entrada 4 contributos de particulares, todos devidamente analisados no sentido de verificar a sua aderência ao Plano e possível integração na proposta (ponderação incluída nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente no Vol 2. Relatório de caracterização e fundamentação). Importa notar que, apesar da oportunidade de auscultação, nenhuma das participações teve origem em atores económicos ou na Associação de Moradores da Praia da Tocha.
- Quanto à fase de discussão pública, o RJGT determina que “o período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior (...) a 20 dias para o plano de urbanização”. Assim, o período de discussão pública, entre 10 de outubro e 6 de novembro de 2025, foi anunciado antecipadamente através do Aviso 2374/2025, de 2 de outubro, e divulgado por múltiplos canais: na página de internet do Município de Cantanhede (onde estiveram disponíveis todas as peças do plano, incluindo um visualizador online para fácil análise dos elementos que compõe Planta de Zonamento e de Condicionantes) e redes sociais; afixação de editais nos Paços do Concelho e Juntas de Freguesia, envio por e-mail aos Presidentes das Juntas, publicação na PCGT e na comunicação social (Jornal de Notícias – 8/10, Jornal da Bairrada – 9/10, Diário das Beiras – 08/10 e Boa Nova – 9/10)
- Foram ainda promovidos esclarecimentos diretos à população, através da sessão pública realizada no CIAX, na Praia da Tocha, em 28 de outubro de 2025. Adicionalmente, durante todo o período de elaboração da proposta, os cidadãos puderam solicitar esclarecimentos diretamente junto dos serviços municipais, assegurando acesso à informação e transparência.
- Em suma, foram asseguradas múltiplas oportunidades de participação pública, no decorrer de um processo totalmente transparente. Não se verificou qualquer limitação ao direito de participação, tendo o procedimento cumprido integralmente os requisitos legais e normativos: o acesso à informação e o estabelecimento de prazos adequados foram garantidos, permitindo tempo suficiente para consulta, esclarecimento e formulação de contributos.

34	Requerente:	Ricardo Jorge Oliveira Marques dos Santos Cavadas		
	N.º Entrada:	44642	Data:	05/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

35

Requerente: Rita Jorge Costa

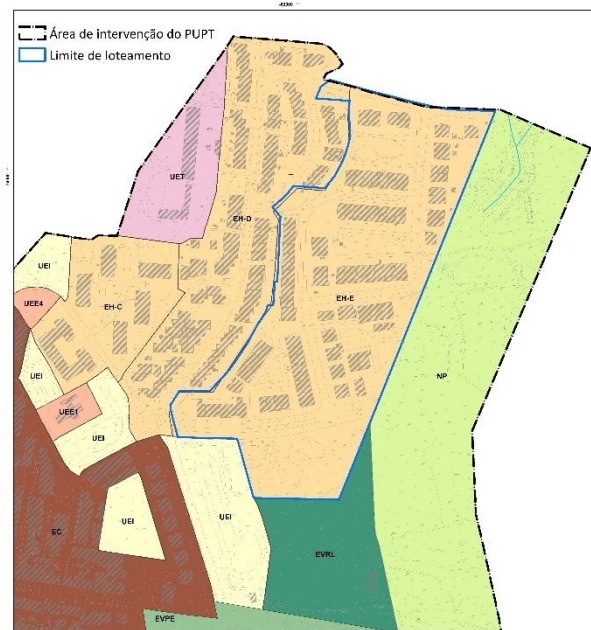
N.º Entrada: 44648

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) descontentamento em relação à vossa vontade em **lotear quase 70% do atual parque de merendas da Praia da Tocha**. Vão extinguir um dos pontos fulcrais de turismo da nossa praia; vão extinguir grande área, do pouco que resta, de floresta e ecossistemas; e sobretudo vão extinguir uma área de convívio ao ar livre viável para inúmeras atividades e eventos.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

35	Requerente:	Rita Jorge Costa		
	N.º Entrada:	44648	Data:	05/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

35	Requerente:	Rita Jorge Costa		
	N.º Entrada:	44648	Data:	05/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

36	Requerente:	Maria João Cavadas		
	N.º Entrada:	44652	Data:	05/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

36	Requerente:	Maria João Cavadas		
	N.º Entrada:	44652	Data:	05/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

37

Requerente: Viviana Sofia Oliveira Sebastião

N.º Entrada: 44677

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUP 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) A área sinalizada na planta anexa, **área que funciona como espaço verde público e zona de lazer**, considerada um verdadeiro Cartão de visita da Praia da Tocha.

A eventual **transformação ou cedência deste espaço a fins privados ou de loteamento**, comprometeria o carácter público, paisagístico, ecológico e social deste local.

A zona verde e de lazer tem valor para o bem-estar da população, atração turística sustentável, local de convívio (todo o ano) e para manutenção da identidade da Praia da Tocha.

Em face das regras do plano em discussão não está suficientemente claro que a ocupação pretendida tenha compatibilidade com a salvaguarda dos valores ambientais, paisagísticos e de uso público que aqui estão em causa. Solicito (...):

1. Reconsidere quaisquer propostas de alteração de uso do solo que retirem deste espaço a sua natureza pública de lazer e de espaço verde
2. Assegure que seja mantida a classificação de uso de lazer/espaço verde e a acessibilidade pública irrestrita daquele local, de modo a preservar a sua função social e ambiental.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

37	Requerente:	Viviana Sofia Oliveira Sebastião		
	N.º Entrada:	44677	Data:	05/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

37	Requerente:	Viviana Sofia Oliveira Sebastião		
	N.º Entrada:	44677	Data:	05/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

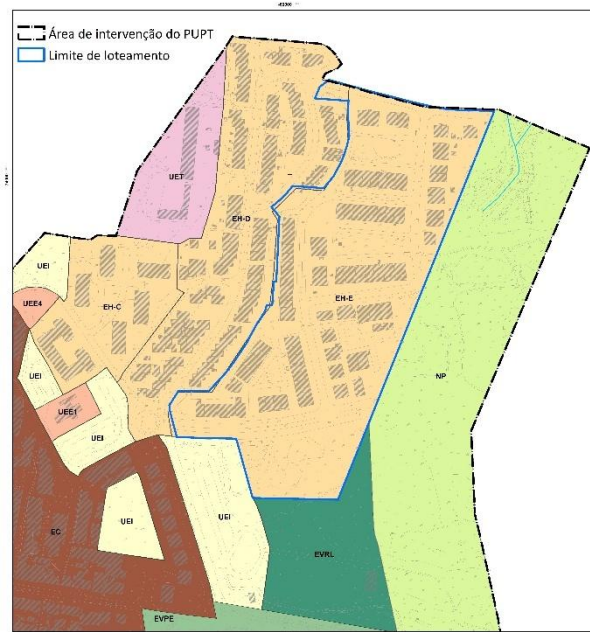
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

38	Requerente:	Fernanda Manuela Cardoso Farias		
	N.º Entrada:	44703	Data:	06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUP 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) **oposição à destruição do Parque das Merendas** que é um dos poucos espaços verdes deste País. (...) Além disso, a Constituição da República Portuguesa, no seu art.º 66.º, garante o direito dos cidadãos a um ambiente de vida humano sadio e ecologicamente equilibrado o que a autarquia deveria proteger.*

A destruição deste espaço vai contra estes princípios e representa uma perda para toda a comunidade.

*Solicito por isso, que a Câmara Municipal de Cantanhede reavalie esta decisão e **assegure a preservação do Parque das Merendas enquanto espaço público** essencial para o bem-estar de todos os cidadãos.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

38	Requerente:	Fernanda Manuela Cardoso Farias		
	N.º Entrada:	44703	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

38	Requerente:	Fernanda Manuela Cardoso Farias		
	N.º Entrada:	44703	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

39

Requerente: Fernando Miguel Marques dos Santos

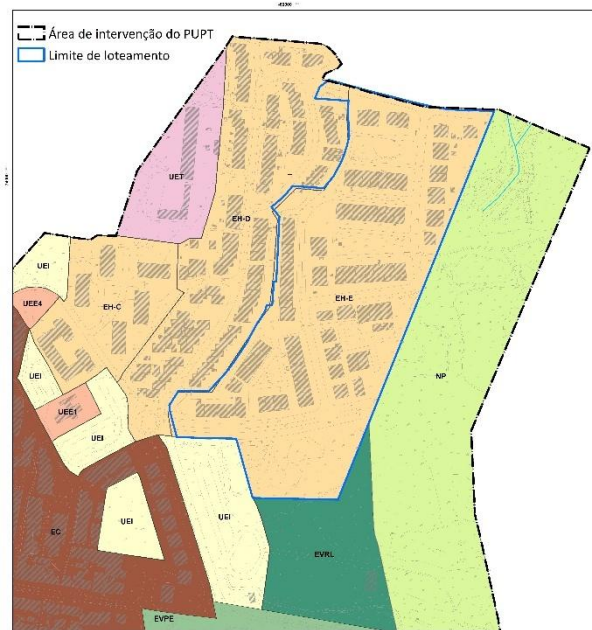
N.º Entrada: 44705

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“É inaceitável **destruir o parque das merendas para fazer lotes e construir casas** ^[1]. Este é um espaço valioso para a comunidade, o turismo e o ambiente.*

*Existem alternativas melhores - **como o terreno do antigo hotel - em ruínas** ^[2] - que precisam de requalificação e não sacrificar a natureza nem o bem-estar de quem vive e visita a Praia da Tocha.*

Preservar o parque é respeitar a nossa terra, a natureza e o futuro.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

39	Requerente:	Fernando Miguel Marques dos Santos		
	N.º Entrada:	44705	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

39	Requerente:	Fernando Miguel Marques dos Santos		
	N.º Entrada:	44705	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no âmbito do presente procedimento de alteração ao plano.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

40

Requerente: Maria Manuela Venâncio Caparica

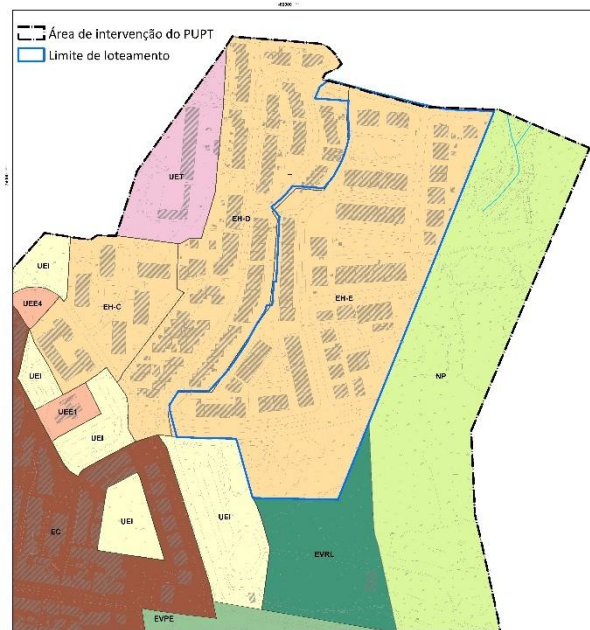
N.º Entrada: 44724

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(…) É, pois, com muito desagrado e tristeza que nos deparámos com a **intenção de lotearem 2/3 deste fantástico espaço**, na proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha. Refira-se, também, que após o último grande incêndio, esta é a única **mancha florestal** consolidada na zona.*

(…) apelo para que revertam esta intenção. Os visitantes da Praia da Tocha, em geral e a sua população, em particular, terão muito a ganhar com a manutenção deste espaço tal como está (ou até, porque não, ampliá-lo)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

40	Requerente:	Maria Manuela Venâncio Caparica		
	N.º Entrada:	44724	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

40	Requerente:	Maria Manuela Venâncio Caparica		
	N.º Entrada:	44724	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

41

Requerente: João Emanuel Carvalho Pagaimo

N.º Entrada: 44726

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Apresento a minha *posição desfavorável à alteração de uso do solo, para Espaço Habitacional, proposto para o espaço verde entre a Avenida da Tocha e o atual parque de merendas da Praia da Tocha,* ^[1] resultante da Alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha. (...)

***Este espaço encontra-se na faixa de proteção complementar da Zona Terrestre de Proteção no âmbito do POC-OMG, servindo como zona de tampão entre as atividades humanas na Praia e o PF das Dunas de Cantanhede, em regime de REN. A alteração proposta conflitua ainda com a área de uso do parque de merendas* ^[2], que é um espaço comunitário e de recreio que democratiza o acesso à Praia, como comprova a afluência nos meses de Verão, e que aliás justificaria a sua expansão e beneficiação. Em suma, a alteração proposta irá restringir as oportunidades para pessoas de dentro e fora da comunidade usufruírem da nossa Praia da Tocha.”**

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

41	Requerente:	João Emanuel Carvalho Pagaimo		
	N.º Entrada:	44726	Data:	06/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

41	Requerente:	João Emanuel Carvalho Pagaimo		
	N.º Entrada:	44726	Data:	06/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A Praia da Tocha encontra-se abrangida pela área de intervenção do Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande. Por esse motivo, nas peças do PUPT encontram-se delimitadas as zonas sujeitas ao Regime de Salvaguarda e vertidas as normas do POC OMG (incluindo aquelas aplicáveis à zona terrestre de proteção), em cumprimento do RJGT, que determina que “atualização dos planos territoriais, decorrente da entrada em vigor de normas legais e regulamentares, é obrigatória.”
- No solo urbano do PUPT não incide REN, nem existem áreas submetidas ao Regime Florestal (Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede – na zona este; e Mata Nacional de Quiaios – na zona sul). Estas restrições de utilidade pública incidem apenas em solo rústico, no Espaço Natural e Paisagístico. Por isso, não condicionam a ocupação das áreas classificadas como solo urbano.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

42

Requerente: Luís Filipe Oliveira Claro

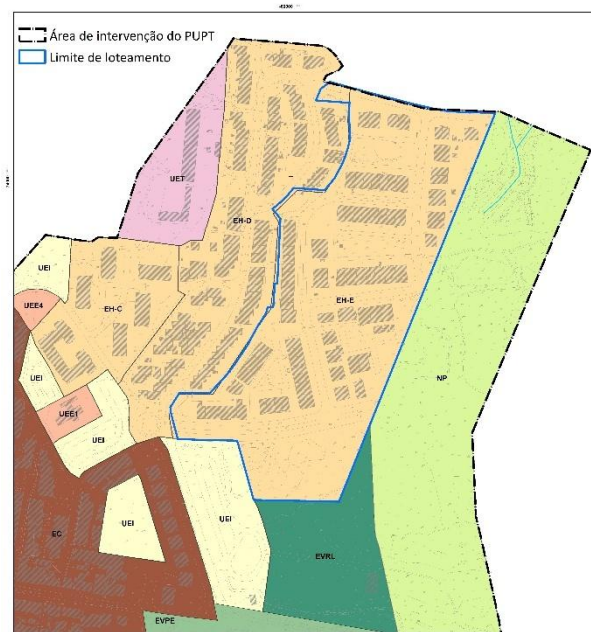
N.º Entrada: 44730

Data: 05/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUP 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Venho por este meio expressar o meu profundo desagrado e preocupação relativa à **intenção de destruir o parque de merendas situado na Praia da Tocha** ^[1]. Este espaço verde constitui um dos locais de lazer, convívio e contacto com a natureza existentes na localidade. É amplamente utilizado por famílias, residentes e visitantes, sendo um ponto de encontro essencial que contribui para o bem-estar e para o carácter comunitário da Praia da Tocha. Em particular, **sugiro que seja equacionada a possibilidade de direccionar a eventual urbanização para a área atualmente ocupada pelo Hotel, cuja demolição permitiria uma requalificação mais adequada e harmoniosa com o ambiente e as necessidades da população** ^[2].”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

42	Requerente:	Luís Filipe Oliveira Claro		
	N.º Entrada:	44730	Data:	05/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

42	Requerente:	Luís Filipe Oliveira Claro		
	N.º Entrada:	44730	Data:	05/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no âmbito do presente procedimento de alteração ao plano.

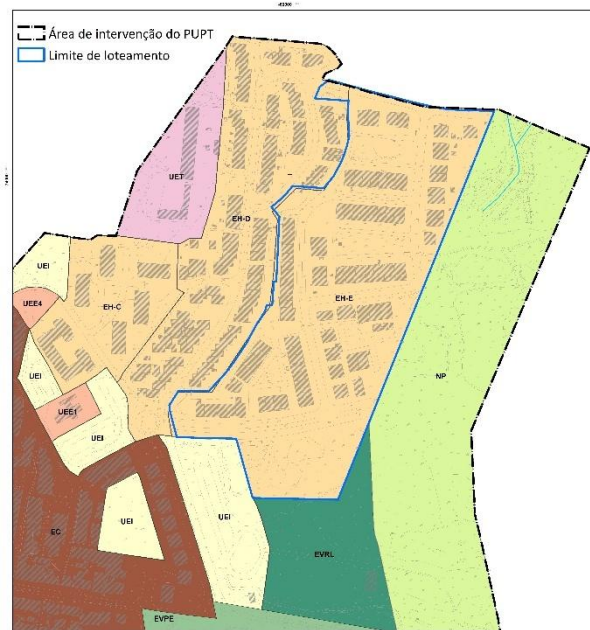
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

43	Requerente:	José Manuel Ferreira de Jesus		
	N.º Entrada:	44731	Data:	06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) acompanho a evolução urbanística da praia desde que era apenas um pequeno conjunto de palheiros e algumas casas em alvenaria. Uma das obras, já antiga, que aprovei, foi a criação do **Parque de Merendas**. (...) verifíco que na proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha **há a intenção de lotear 2/3 deste espaço, bem como o consequente abate da única mancha florestal consolidada existente na zona**. (...). Solicito, por isso, que revejam o Plano e **não avancem com este loteamento**, que irá privar a população deste magnífico espaço.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

43	Requerente:	José Manuel Ferreira de Jesus		
	N.º Entrada:	44731	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

43	Requerente:	José Manuel Ferreira de Jesus		
	N.º Entrada:	44731	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

44

Requerente: Eva Luísa Guimarães de Matos

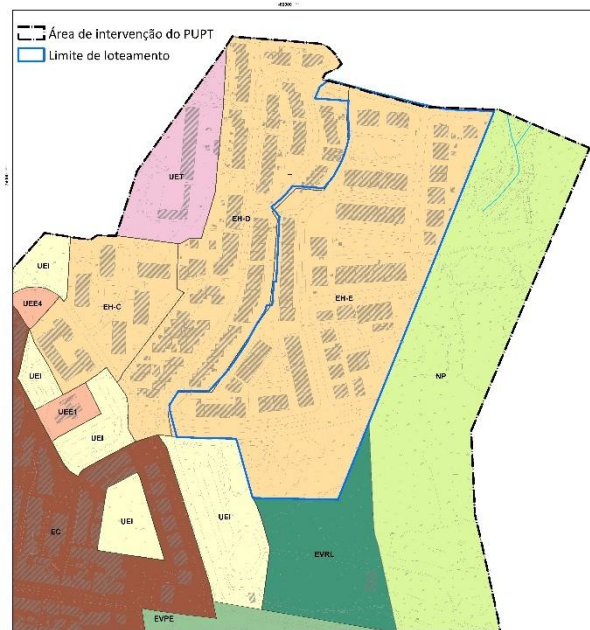
N.º Entrada: 44735

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“A Praia da Tocha precisa de desenvolvimento, mas nunca à custa da destruição das suas zonas verdes e espaço de lazer, que são património ambiental e social a preservar. A proposta de **transformar cerca de dois terços da área destinada ao parque das merendas em zona residencial** é inaceitável. Este espaço **deve manter-se como área de lazer e convívio** ^[1], de apoio à comunidade e ao turismo, basta acompanhar a elevada utilização do parque pelos habitantes (permanentes/ocasionais) e visitantes para perceber a sua importância.*

Verifica-se sim a necessidade de novos serviços, que sejam infraestruturas sustentáveis de apoio à praia e à comunidade, ao invés de empreendimentos imobiliários. Caso exista necessidade de habitação, esta deve ser integrada de forma equilibrada e em locais adequados, garantindo fixação de população sem comprometer áreas verdes como esta, tão valorizada e utilizada por todos.

*É igualmente lamentável que esta **fase de discussão pública ocorra num período tão curto** ^[2], discretamente depois do verão e das eleições, dificultando uma participação informada e esclarecida da comunidade. **A transparência e o envolvimento dos cidadãos são fundamentais para decisões que afetam o futuro da Praia da Tocha.***

Por isso, apelo à revisão desta proposta, com abertura para ideias e soluções que respeitem o ambiente, a identidade local e os interesses da população. A Praia da Tocha merece um desenvolvimento sustentável, não uma urbanização descontrolada.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

44	Requerente:	Eva Luísa Guimarães de Matos		
	N.º Entrada:	44735	Data:	06/11/2025

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.

44	Requerente:	Eva Luísa Guímaro de Matos		
	N.º Entrada:	44735	Data:	06/11/2025

- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- Em conformidade com o artigo 6.º do RJGT, que assegura o direito de participação e de formulação de sugestões e pedidos de esclarecimento a todas as pessoas singulares e coletivas, as entidades responsáveis pelos planos territoriais têm a obrigação legal de divulgar a decisão de desencadear o processo de alteração e as fases subsequentes, como o presente período de discussão pública, através da publicação em Diário da República, do sítio eletrónico oficial, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da comunicação social.
- Em estrito cumprimento de todas estas disposições legais, o procedimento de alteração do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) iniciou-se com a publicação no Diário da República (Aviso n.º 1016/2022) e a divulgação através de múltiplos canais de informação (editais, publicação em jornais e na página online do Município). Seguiu-se um período de audiência prévia dos interessados, que decorreu entre 18 de janeiro e 7 de fevereiro de 2022.
- Durante este período, deram entrada 4 contributos de particulares, todos devidamente analisados no sentido de verificar a sua aderência ao Plano e possível integração na proposta (ponderação incluída nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente no Vol 2. Relatório de caracterização e fundamentação). Importa notar que, apesar da oportunidade de auscultação, nenhuma das participações teve origem em atores económicos ou na Associação de Moradores da Praia da Tocha.
- Quanto à fase de discussão pública, o RJGT determina que “o período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior (...) a 20 dias para o plano de urbanização”. Assim, o período de discussão pública, entre 10 de outubro e 6 de novembro de 2025, foi anunciado antecipadamente através do Aviso 2374/2025, de 2 de outubro, e divulgado por múltiplos canais: na página de internet do Município de Cantanhede (onde estiveram disponíveis todas as peças do plano, incluindo um visualizador online para fácil análise dos elementos que compõe Planta de Zonamento e de Condicionantes) e redes sociais; afixação de editais nos Paços do Concelho e Juntas de Freguesia, envio por e-mail aos Presidentes das Juntas, publicação na PCGT e na comunicação social (Jornal de Notícias – 8/10, Jornal da Bairrada – 9/10, Diário das Beiras – 08/10 e Boa Nova – 9/10)
- Foram ainda promovidos esclarecimentos diretos à população, através da sessão pública realizada no CIAX, na Praia da Tocha, em 28 de outubro de 2025. Adicionalmente, durante todo o período de elaboração da proposta, os cidadãos puderam solicitar esclarecimentos diretamente junto dos serviços municipais, assegurando acesso à informação e transparência.
- Em suma, foram asseguradas múltiplas oportunidades de participação pública, no decorrer de um processo totalmente transparente. Não se verificou qualquer limitação ao direito de participação, tendo o procedimento cumprido integralmente os requisitos legais e normativos: o acesso à informação e o estabelecimento de prazos adequados foram garantidos, permitindo tempo suficiente para consulta, esclarecimento e formulação de contributos.

44	Requerente:	Eva Luísa Guimarães de Matos		
	N.º Entrada:	44735	Data:	06/11/2025

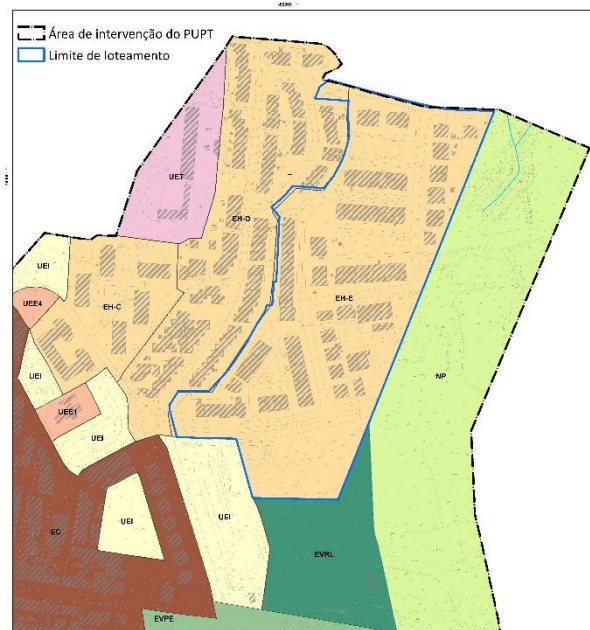
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

45	Requerente:	Paula Cristina Rodrigues Paulino		
	N.º Entrada:	44740	Data:	06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) Entendo que é crucial a **manutenção do espaço único**, próprio e acessível a toda a população (habitantes e turistas), de forma a manter o legado social e familiar já com história que faz parte da identidade da nossa praia. Destruir este espaço é sinónimo de destruição de um pouco desta praia e do seu ar tão peculiar e que tão bem caracteriza uma praia familiar.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- Embora a exposição não delimite geograficamente o “espaço único” a que se refere, pelo seu teor e considerando o contexto das demais participações recebidas, infere-se que a preocupação incide sobre a área do Parque de Merendas. Nesse sentido, e para total clareza, prestam-se os esclarecimentos infra.
- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

45	Requerente:	Paula Cristina Rodrigues Paulino		
	N.º Entrada:	44740	Data:	06/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

45	Requerente:	Paula Cristina Rodrigues Paulino		
	N.º Entrada:	44740	Data:	06/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

46

Requerente: Ana Cristina Ferreira Margarido

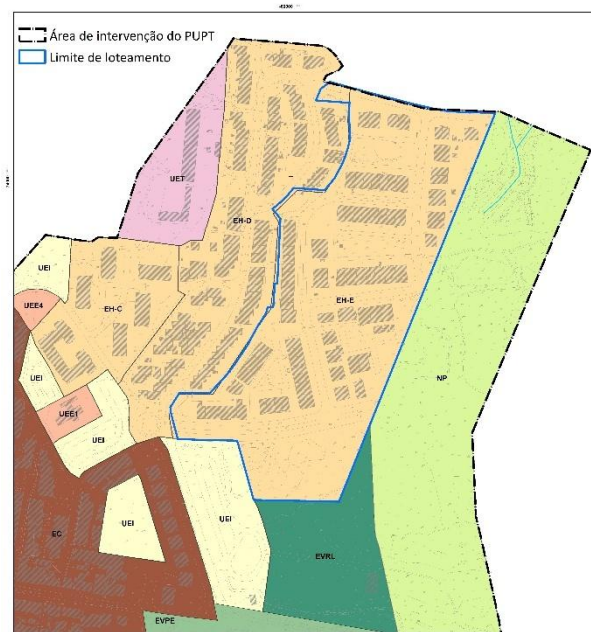
N.º Entrada: 44761

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“A preservação dos espaços públicos e do património natural diz respeito a todos nós. Como moradora da freguesia da Tocha, como defensora daquilo que nela sempre tivemos, e que no caso é único na Praia da Tocha, não posso de todo concordar com a alta barbaridade que pretendem fazer, **reduzir em muito o parque de merendas**, das pouquíssimas zonas de lazer que temos, que por sinal bastante usadas pela comunidade. (...)”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

46	Requerente:	Ana Cristina Ferreira Margarido		
	N.º Entrada:	44761	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

46	Requerente:	Ana Cristina Ferreira Margarido		
	N.º Entrada:	44761	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

47

Requerente: Freguesia da Tocha

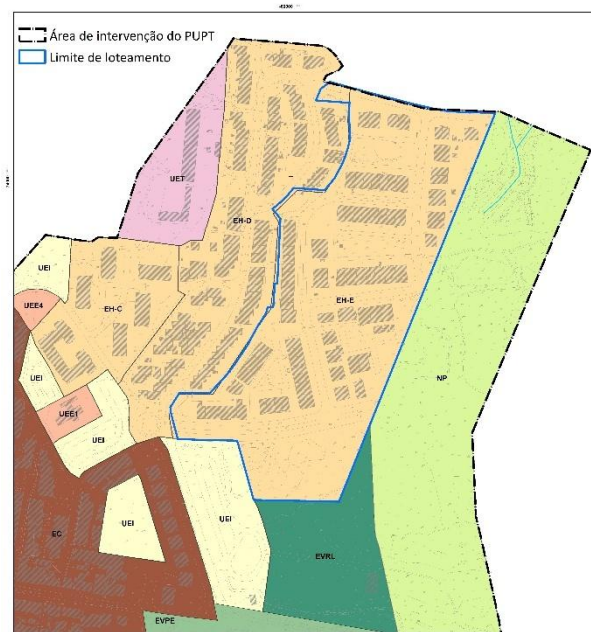
N.º Entrada: 44778

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“Temos conhecimento que se trata de uma situação já contemplada no loteamento aprovado em 2001 – **“Loteamento da Expansão Norte”**, onde estava inserido este mesmo polígono para a possível construção de um hotel, o que nunca veio a acontecer.*

Também sabemos que qualquer decisão do Município, será uma decisão conjunta com a Junta de Freguesia, pelo que isso, só por si, nos dá a garantia de que será sempre bem ponderada, tendo em atenção os melhores interesses para a Freguesia da Tocha e para o Concelho de Cantanhede.

*Mas, somos da opinião que essa solução em causa, se alguma vez fosse concretizada vinha **diminuir drasticamente a zona verde/parque merendas/circuito de manutenção**, tão apetecível para proporcionar momentos de lazer em família.*

Estamos certos que será possível encontrar outras soluções, que possam satisfazer as mais variadas necessidades da Praia da Tocha em várias vertentes.

A Junta de Freguesia está completamente disponível para procurar valorizar o crescimento da Praia da Tocha, sabendo que teremos que reunir as várias forças vivas da Freguesia e do Concelho.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

47	Requerente:	Freguesia da Tocha		
	N.º Entrada:	44778	Data:	06/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

47	Requerente:	Freguesia da Tocha		
	N.º Entrada:	44778	Data:	06/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

48

Requerente: Sandra Cristina Pinto dos Santos

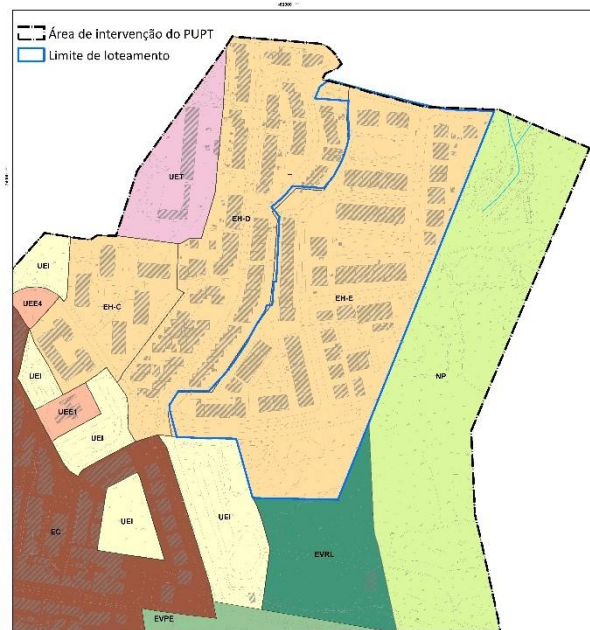
N.º Entrada: 44781

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“Venho por este meio manifestar o meu desagrado ao **sugerido para o espaço do parque de merendas da Praia da Tocha**. O espaço serve como ponto de convivência, lazer e contacto com a natureza, a sua transformação representa uma perda para a comunidade local e até do concelho.*

Solicito que seja priorizado o interesse público e a preservação deste bem comum.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

48	Requerente:	Sandra Cristina Pinto dos Santos		
	N.º Entrada:	44781	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

48	Requerente:	Sandra Cristina Pinto dos Santos		
	N.º Entrada:	44781	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

49

Requerente: Florbela Jesus dos Santos

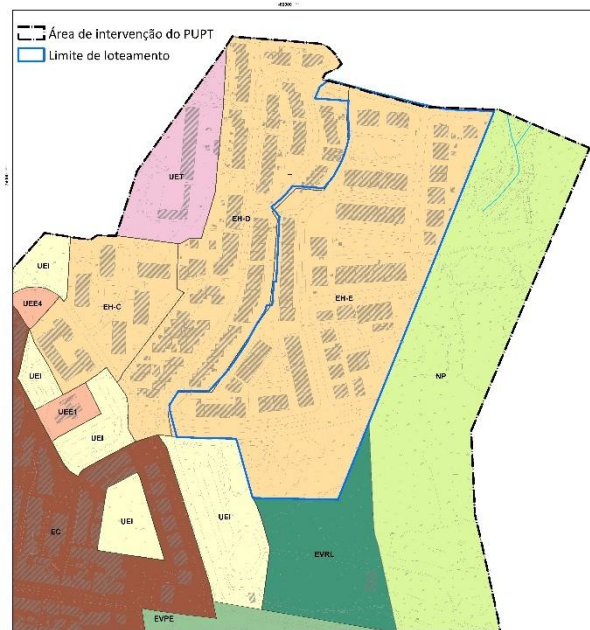
N.º Entrada: 44803

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Não concordo com a **classificação do solo referida no PU da Praia como Espaço Habitacional (E)**, a sul da estrada de alcatrão, uma vez que considero que a utilização atual do solo como área florestal associada ao parque de merendas valoriza muito a Praia da Tocha do que a utilização do espaço como área habitacional.

O loteamento desta área para construção implicaria a destruição desta importante mancha florestal e do parque de merendas como o conhecemos. Este é um património natural e de uso público muito frequentado para lazer das famílias, convívio e atividades culturais, sendo muito valorizado pelos moradores, pelos habitantes do concelho que frequentam habitualmente a praia e pelos turistas e visitantes ocasionais. Esta área deverá manter-se para o bem de todos.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

49	Requerente:	Florbela Jesus dos Santos		
	N.º Entrada:	44803	Data:	06/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

49	Requerente:	Florbela Jesus dos Santos		
	N.º Entrada:	44803	Data:	06/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

50

Requerente: Manuel Albino Gomes Gandaio

N.º Entrada: 44808

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) tivesse em consideração este meu pedido (…) e reconsiderar o novo plano de urbanização destinado à designada área E (...), que visa **reduzir o atual parque de merendas para um terço da sua área atual**. Por favor, não acabem com um bem tão precioso que é este espaço de lazer natural e que tantas alegrias nos tem dado.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

50	Requerente:	Manuel Albino Gomes Gandaio		
	N.º Entrada:	44808	Data:	06/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

50	Requerente:	Manuel Albino Gomes Gandaio		
	N.º Entrada:	44808	Data:	06/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

51

Requerente: Rui Fernando Grilo Grou

N.º Entrada: 44809

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) não concordo com a destruição da zona do parque de merendas da Praia da Tocha. Na minha opinião o parque de merendas constitui um espaço de elevado valor ambiental, social e patrimonial, que há décadas serve a comunidade local e todos os que visitam a Praia da Tocha. A eventual destruição deste espaço ou parte dele significaria uma perda irreversível de um bem comum, de um ponto de encontro intergeracional. Em conclusão, serve o presente para dar a conhecer que sou contra da alteração em referência.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

51	Requerente:	Rui Fernando Grilo Grou		
	N.º Entrada:	44809	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

51	Requerente:	Rui Fernando Grilo Grou		
	N.º Entrada:	44809	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

52

Requerente: Laura Caparica Ferreira de Jesus

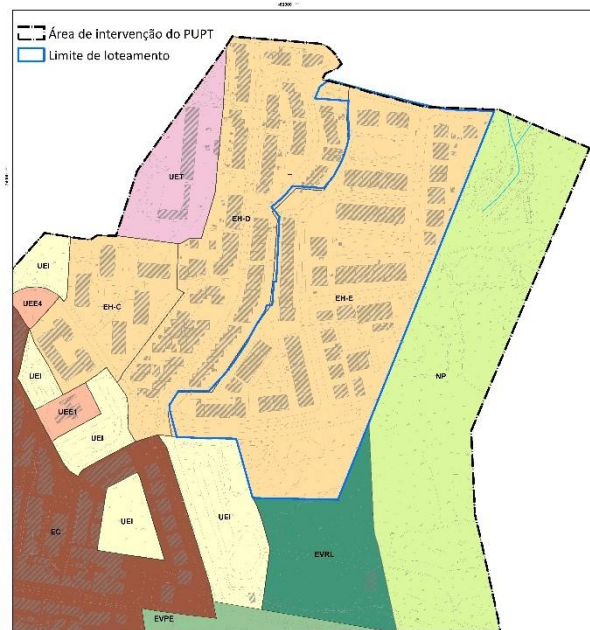
N.º Entrada: 44843

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) A proposta feita para **lotear 2/3 do parque de merendas** foi recebida com tristeza, não só por pretenderem destruir um espaço que representa a reunião familiar e a alegria, como por irem abater a única parte de floresta que o incêndio de há uns anos, nos deixou, e que sabem, é importantíssima.*

Este meio serve para manifestar o meu desagrado e o de várias pessoas que habitam na nossa Praia da Tocha, e para pedir que não destruam um dos melhores espaços que temos para aproveitar a família e o ar livre na nossa terra.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

52	Requerente:	Laura Caparica Ferreira de Jesus		
	N.º Entrada:	44843	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

52	Requerente:	Laura Caparica Ferreira de Jesus		
	N.º Entrada:	44843	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

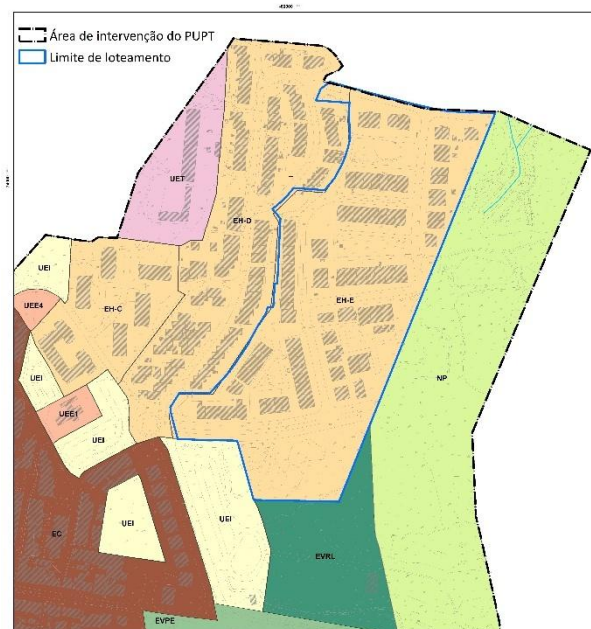
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

53	Requerente:	Miguel Ângelo Delgadinho de Oliveira		
	N.º Entrada:	44844	Data:	06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) Na 1ª alteração à 1ª Revisão do PU da Praia da Tocha, um dos pontos de maior contestação é, precisamente, a única mancha verde contida nesta malha urbana - o parque de merendas [1].

Este é um espaço muito frequentado seja por famílias e/ou grupos de amigos que aí fazem as suas refeições e convívios quando visitam a Praia da Tocha, por desportistas que utilizam partes deste espaço para a prática desportiva ou, simplesmente, por amantes da natureza que apenas querem disfrutar deste autêntico pulmão dado pela natureza.

*A Revisão ao PU da Praia da Tocha em análise nesta consulta pública **prevê, para este espaço, o seu loteamento, para fins de urbanização habitacional, de aproximadamente, dois terços da sua área.***

O loteamento e consequente urbanização desta área irá privar a Praia da Tocha do seu único espaço verde natural, muito utilizado para fins lúdicos e desportivos, em prol da construção de mais unidades habitacionais para entidades privadas.

Todos estes pontos enumerados anteriormente marcam um enorme retrocesso no trabalho feito, a nível mundial, em prol da construção de um futuro mais sustentável e uma verdadeira "fachada" na ideia de um mundo mais ecológico. Para a concretização deste plano de urbanização, irá ser necessário proceder ao abate de dezenas de árvores e proceder a enormes movimentações de terras o que irá, por sua vez, destruir de forma permanente e irreversível este espaço incluindo vários habitats de animais aí estabelecidos.

No entanto, existem maneiras menos danosas de aumentar o parque habitacional desta localidade.

*A proposta mais equilibrada consiste em manter a área do parque de merendas intacta e **efetuar a expansão da urbanização situada imediatamente a norte desta mancha verde, popularmente conhecida como "Bairro Norte", em direção a leste [2], à semelhança do que estava previsto na 1ª Revisão do PU da Praia da Tocha datada de 2021, sem prejuízo do espaço florestal situado a sul desta urbanização.***

53	Requerente:	Miguel Ângelo Delgadinho de Oliveira		
	N.º Entrada:	44844	Data:	06/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento

53	Requerente:	Miguel Ângelo Delgadinho de Oliveira		
	N.º Entrada:	44844	Data:	06/11/2025

definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A área referida (a leste do “Bairro Norte”) localiza-se fora do perímetro urbano e encontra-se classificada como solo rústico, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
- Sobre este território incidem **restrições de utilidade pública**, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional (REN) e o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede (conforme apresentado na Planta de Condicionantes), que impõe condicionamentos significativos a usos distintos da proteção dos recursos.
- A sugestão configura uma proposta de reclassificação de solo rústico para urbano, procedimento de planeamento autónomo que se encontra fora do âmbito da presente alteração do Plano de Urbanização. A **reclassificação de solo rústico para urbano**, nos termos da LBPPSOTU e do RJGT, tem **carácter excecional** e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, devendo ainda ser acompanhada da comprovação do impacto da carga urbanística nas infraestruturas existentes, da identificação dos encargos necessários ao seu reforço ou criação e da demonstração da viabilidade económico-financeira da operação.

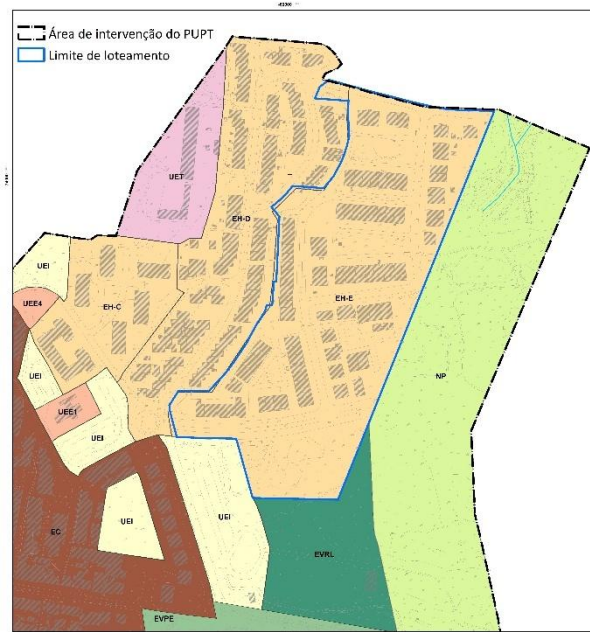
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

54	Requerente:	Ana Catarina Carvalheiro Portelinha		
	N.º Entrada:	44845	Data:	06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(...) oposição à intenção de proceder ao loteamento e construção na área atualmente afeta ao Parque das Merendas, situada junto ao núcleo central da povoação.

A proposta em análise suscita sérias reservas por implicar a eliminação de cerca de 70% de um dos poucos espaços verdes públicos ainda existentes na Praia da Tocha, particularmente relevante após os incêndios de 2017, que devastaram grande parte da mancha florestal envolvente (...). A concretização desta alteração acarretaria ainda:

1. A redução significativa do espaço público de lazer e de contacto com a natureza, num contexto urbano já deficitário em áreas verdes;
2. O agravamento da impermeabilização dos solos e da pressão urbanística sobre uma zona sensível, em contradição com os princípios de sustentabilidade e de adaptação às alterações climáticas;
3. A descaracterização do núcleo urbano tradicional da Praia da Tocha, comprometendo a harmonia entre o edificado e o ambiente natural que constitui um dos seus principais atrativos.

A preservação de espaços verdes e de uso público insere-se nos direitos fundamentais ao ambiente^[2] e à qualidade de vida, consagrados no artigo 66.º da Constituição da República Portuguesa, que impõe às entidades públicas o dever de “proteger e valorizar a natureza e o ambiente, com vista a assegurar o direito das pessoas a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado”.

De igual modo, a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio)^[3] estabelece, no seu artigo 3.º, os princípios da sustentabilidade, da equidade intergeracional e da função social da propriedade, salientando a importância de garantir o acesso universal a espaços públicos de qualidade e à fruição do ambiente urbano.

Por fim, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)^[3] e as estratégias locais de adaptação às alterações climáticas recomendam expressamente a preservação e valorização das infraestruturas verdes urbanas, como elementos estruturantes da resiliência territorial, da saúde pública e da coesão social.

Face ao exposto, e em conformidade com os princípios legais e estratégicos acima referidos, apela-se à **reconsideração da proposta de alteração do plano urbanístico, defendendo-se a preservação integral do Parque das Merendas da Praia da Tocha como espaço verde público e comunitário**, com possibilidade de valorização paisagística e funcional, mas sem comprometer a sua atual vocação ambiental, social e simbólica.”

54	Requerente:	Ana Catarina Carvalheiro Portelinha		
	N.º Entrada:	44845	Data:	06/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento

54	Requerente:	Ana Catarina Carvalheiro Portelinha		
	N.º Entrada:	44845	Data:	06/11/2025

definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, 3 e 4, esclarece-se:

- A proposta do PUPT encontra-se devidamente alinhada com o enquadramento legal que lhe é aplicável. Perante a invocação dos direitos fundamentais ao ambiente (CRP) e dos princípios da sustentabilidade (LBPPSOTU e PNPOT), importa sublinhar que a proposta se fundamenta, precisamente, na ponderação e compatibilização desses princípios com outros, de igual hierarquia, consagrados nos mesmos instrumentos. Referimo-nos, em particular, aos princípios da segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais, conforme esclarecido no ponto 1, bem como ao princípio de coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial, preconizado tanto na LBPPSOTU como no PNPOT.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

55	Requerente:	João Pedro Santos da Silva		
	N.º Entrada:	45024	Data:	06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

“(…) reclamação fundamentada quanto aos Termos de Referência e Oportunidade do referido procedimento, por considerar que o documento padece de insuficiências de fundamentação técnica, estratégica e ambiental que comprometem a sua eficácia e legitimidade. Requer-se à Câmara Municipal de Cantanhede que:

1. Reveja e complemente os Termos de Referência da 1.ª Alteração à 1ª Revisão do PUPT, integrando:

- * Diagnóstico territorial atualizado e fundamentado;*
- * Enquadramento estratégico de desenvolvimento urbano, turístico e ambiental da Praia da Tocha;*
- * Justificação técnica para cada reclassificação de solo.*

2. Reconsidere a dispensa da Avaliação Ambiental Estratégica, elaborando parecer técnico independente que avalie riscos costeiros e ambientais cumulativos.

3. Reforce os mecanismos de participação pública, assegurando sessões de esclarecimento e meios digitais de consulta.

4. Garanta a coerência entre a Área de Reabilitação Urbana (ARU) e o perímetro urbano da Praia da Tocha, promovendo uma abordagem integrada de reabilitação e adaptação costeira.

Fundamentação da reclamação

1. Falta de visão estratégica e territorial integrada: o documento apresenta um enquadramento meramente descritivo e legalista, centrado em reclassificações de solo e ajustes regulamentares, sem definir uma visão de desenvolvimento sustentável e integrada para a Praia da Tocha. Não são identificados objetivos concretos de requalificação urbana, de valorização turística ou de resiliência costeira, limitando-se o plano a uma abordagem corretiva e reativa.

2. Insuficiência de análise técnica e espacial: apesar de prever a atualização da cartografia, o documento não apresenta diagnóstico territorial comparativo entre o plano em vigor e as alterações propostas. Faltam mapas de risco costeiro, vulnerabilidade ambiental, mobilidade e estrutura ecológica, essenciais para avaliar os impactos da alteração. A mera reclassificação de solo, sem base técnica explícita, não garante a coerência entre uso do território e sustentabilidade ambiental.

3. Fundamentação legal pouco contextualizada: os artigos do RJIGT são transcritos integralmente, mas sem qualquer interpretação local ou aplicação prática ao caso da Praia da Tocha. Não há referência à articulação institucional com a CCDD-C, APA, ICNF ou entidades com competência ambiental e costeira, o que fragiliza a legitimidade do processo.

4. Ausência de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE): A decisão de não sujeitar a alteração à AAE é incongruente com o reconhecimento da vulnerabilidade costeira e dos riscos climáticos, contrariando o princípio da precaução e as orientações do Decreto-Lei n.º 232/2007. Esta dispensa carece de fundamentação técnica clara e de análise dos potenciais efeitos cumulativos sobre o ambiente e o litoral.

5. Participação pública insuficiente: a proposta de participação pública cumpre apenas os prazos mínimos legais, sem prever mecanismos de envolvimento efetivo da comunidade local (reuniões presenciais, consultas digitais, ou oficinas participativas). A ausência de um processo participativo robusto compromete a transparência e a aceitação pública da 1.ª Alteração à 1.ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;

55	Requerente:	João Pedro Santos da Silva		
	N.º Entrada:	45024	Data:	06/11/2025

- A lesão de direitos subjetivos.

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1 e 2, esclarece-se:

- A proposta não corresponde a um procedimento de elaboração de um novo plano nem a uma revisão do plano em vigor. A alteração decorre da entrada em vigor da LBGPPSOTU e do RJGT, bem como de outra legislação complementar, que estipulam que os PMOT têm a obrigatoriedade de acolher os novos conceitos de solo rústico e urbano e determinam prazos para a essa adequação.
- Uma vez que os fatores que justificam a alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha não implicam uma reconsideração e reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais, esta situação não justifica a revisão, enquadrada no nº 3 do artigo 115.º. Corresponde, assim, a um procedimento de alteração, conforme disposto no nº 2 do mesmo artigo. Ou seja, em traços gerais, mantem-se a estratégia de desenvolvimento territorial do Plano, adaptando-o à legislação atualmente em vigor.
- Neste contexto, o atual procedimento da 1ª alteração à 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha desenvolve-se nos termos definidos pelos artigos 76.º, 115º, 118º e 119º do RJGT, segundo os quais os planos municipais podem ser objeto de alteração, incidindo sobre o normativo e/ou parte da respetiva área de intervenção, “em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos”, competindo “à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência (...)”.
- A presente alteração não tem natureza reestruturante, nem visa reconfigurar o modelo territorial vigente, mas antes assegurar a conformidade legal do plano, ajustar o seu âmbito territorial e integrar as exigências decorrentes da legislação em vigor (incluindo a compatibilização com programas de hierarquia superior, no âmbito do sistema de IGT – como é o caso o POC-OMG). A proposta encontra-se devidamente documentada e justificada nas peças do procedimento. Não tem fundamento a alegação de que “o documento não apresenta diagnóstico territorial comparativo entre o plano em vigor e as alterações propostas.” Esse diagnóstico está patente no “V2. Relatório de caracterização e diagnóstico”, em particular no subcapítulo 4.3.2, no qual se analisa o grau de execução do plano em vigor, de modo a fundamentar a adequação da classificação e qualificação do solo. Esta análise também se desenvolve no subcapítulo 5.3. que apresenta a comparação entre o zonamento do PU em vigor e o da proposta.
- Todos os elementos que compõe o Plano (Planta de Zonamento – 1.1; 1.2 e 1.3, Planta de Condicionantes - 2 e Regulamento – V1; 1.1 e 1.2) refletem a adequação da classificação e qualificação do solo, cumprimento das normas legais aplicáveis e articulação entre diversos níveis de planeamento. As peças desenhadas (plantas 3 a 21) e peças escritas que acompanham o plano (Volumes 1 a 11) fundamentam as opções, enquadramento e acompanhamento do procedimento.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- A aplicação do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) não é arbitrária nem sujeita a interpretações casuísticas e locais. Os artigos citados no documento são transcritos de forma integral precisamente para assegurar rigor jurídico e transparência quanto ao enquadramento legal aplicável ao procedimento.
- No âmbito da elaboração da presente alteração do Plano de Urbanização, **todas as entidades legalmente competentes foram envolvidas**, incluindo a CCDDR-C, APA, ICNF e demais organismos com responsabilidades em matéria de ordenamento do território (ANEPC, DGT, DRCC, TP e CMFF). Este acompanhamento decorreu através de conferência procedimental, emissão de pareceres e realização de conciliação, conforme determina o RJGT. O envolvimento institucional encontra-se claramente documentado nas atas e relatórios, que acompanham as restantes peças do plano (volumes 8, 9 e 10).

55	Requerente:	João Pedro Santos da Silva		
	N.º Entrada:	45024	Data:	06/11/2025

- Assim, não se verifica qualquer fragilidade de legitimidade no processo, uma vez que decorreram todas as fases previstas na lei, com participação e pronúncia das entidades competentes, no respeito estrito pelo regime jurídico aplicável.

Relativamente ao ponto 4, esclarece-se:

- A não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica foi devidamente fundamentada e justificada, em cumprimento da legislação em vigor, desde a abertura do procedimento de alteração do PUPT.
- A deliberação de início da elaboração da 1ª alteração à 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha foi acompanhada pela deliberação de não sujeitar a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na atual redação, com a respetiva fundamentação. Esta também foi integrada nas peças escritas que acompanham o Plano, submetidas a discussão pública (V2. Relatório de caracterização e fundamentação, em específico no capítulo 2, subcapítulo 2.3).
- De acordo com o disposto no artigo 78.º do RJIGT, os planos de urbanização só são objeto de avaliação ambiental nos casos em que se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente e constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou avaliação de incidências ambientais. **Compete à Câmara Municipal determinar a qualificação dos planos para efeito da avaliação ambiental**, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, **analisando os referidos critérios relativamente ao impacto das disposições do plano no ambiente**.
- No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120º do RJIGT que determina que “as **pequenas alterações** aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.
- No âmbito da 1ª alteração à 1ª revisão do PUPT, a principal alteração diz respeito à adequação da classificação e qualificação do solo, obrigatoriedade decorrente da legislação atualmente em vigor, bem como a diminuição da área de intervenção do plano. Ou seja, estão em causa alterações que não são suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos, pelo que se encontra justificada a não sujeição a avaliação ambiental estratégica (AAE). Para suportar essa decisão, foram analisados os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, na sua redação atual (cfr. tabela 1 do V2).
- Além do exposto, a 1ª revisão do PU da Praia da Tocha, aprovada através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, esteve sujeita a AAE e, posteriormente, foi desenvolvido um **Relatório de Avaliação e Controlo** (documento integrado no conjunto de peças escritas que acompanham o Plano, colocado em discussão pública), no qual se monitorizaram os impactes da execução do Plano, não tendo sido detetados efeitos negativos sobre o ambiente decorrentes da implementação do mesmo. Assim, de acordo com o n.º 1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, as alterações ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de modo que não se sujeita a AAE nesta fase. **Esta opção foi devidamente validada pelas entidades que acompanharam o procedimento de alteração do PUPT** (conforme consta nas atas de conferência procedimental e pareceres da concertação/ponderação, que fazem parte também dos elementos apresentados na discussão pública – Volumes 8, 9 e 10).

Relativamente ao ponto 5, esclarece-se:

- Em conformidade com o artigo 6.º do RJIGT, que assegura o direito de participação e de formulação de sugestões e pedidos de esclarecimento a todas as pessoas singulares e coletivas, as entidades responsáveis pelos planos territoriais têm a obrigação legal de divulgar a decisão de desencadear o processo de alteração e as fases subsequentes, como o presente período de discussão pública, através da publicação em Diário da República, do sítio eletrónico oficial, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da comunicação social.
- Em estrito cumprimento de todas estas disposições legais, o procedimento de alteração do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) iniciou-se com a publicação no Diário da República (Aviso n.º 1016/2022) e a divulgação através de múltiplos canais de informação (edital, publicação em jornais e na página online do Município). Seguiu-se um período de audiência prévia dos interessados, que decorreu entre 18 de janeiro e 7 de fevereiro de 2022.

55	Requerente:	João Pedro Santos da Silva		
	N.º Entrada:	45024	Data:	06/11/2025

- Durante este período, deram entrada 4 contributos de particulares, todos devidamente analisados no sentido de verificar a sua aderência ao Plano e possível integração na proposta (ponderação incluída nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente no Vol 2. Relatório de caracterização e fundamentação).
- Quanto à fase de discussão pública, o RJIGT determina que “o período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior (...) a 20 dias para o plano de urbanização”. Assim, o período de discussão pública, entre 10 de outubro e 6 de novembro de 2025, foi anunciado antecipadamente através do Aviso n.º 2374/2025, de 2 de outubro, e divulgado por múltiplos canais: na página de internet do Município de Cantanhede (onde estiveram disponíveis todas as peças do plano, incluindo um visualizador online para fácil análise dos elementos que compõe Planta de Zonamento e de Condicionantes) e redes sociais; afixação de editais nos Paços do Concelho e Juntas de Freguesia, envio por e-mail aos Presidentes das Juntas, publicação na PCGT e na comunicação social (Jornal de Notícias – 8/10, Jornal da Bairrada – 9/10, Diário das Beiras – 08/10 e Boa Nova – 9/10)
- Foram ainda promovidos esclarecimentos diretos à população, através da sessão pública realizada no CIAX, na Praia da Tocha, em 28 de outubro de 2025. Adicionalmente, durante todo o período de elaboração da proposta, os cidadãos puderam solicitar esclarecimentos diretamente junto dos serviços municipais, assegurando acesso à informação e transparência.
- Em suma, foram asseguradas múltiplas oportunidades de participação pública, no decorrer de um processo totalmente transparente. Não se verificou qualquer limitação ao direito de participação, tendo o procedimento cumprido integralmente os requisitos legais e normativos: o acesso à informação e o estabelecimento de prazos adequados foram garantidos, permitindo tempo suficiente para consulta, esclarecimento e formulação de contributos.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
	Parcialmente acolhida		Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

56

Requerente: Graça Maria da Cruz Oliveira Sebastião

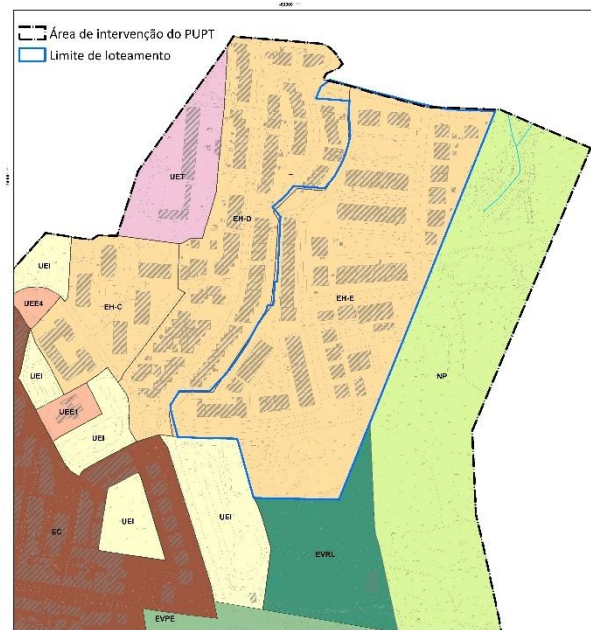
N.º Entrada: 45026

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Oposição contra a ocupação de uma área de lazer e espaço verde no âmbito da 1ª Alteração à 1ª Revisão do PU da Praia da Tocha

- Transformar este espaço em zona privada ou de construção destruiria o seu valor ambiental, social e paisagístico.

- Este espaço bastante usado em prol da população, turismo não pode ser ocupado para outro fim.

*- Sugeria que esta área fosse **classificada como espaço verde e de lazer público**, para proteger a sua função social e ambiental.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

56	Requerente:	Graça Maria da Cruz Oliveira Sebastião		
	N.º Entrada:	45026	Data:	06/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

56	Requerente:	Graça Maria da Cruz Oliveira Sebastião		
	N.º Entrada:	45026	Data:	06/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

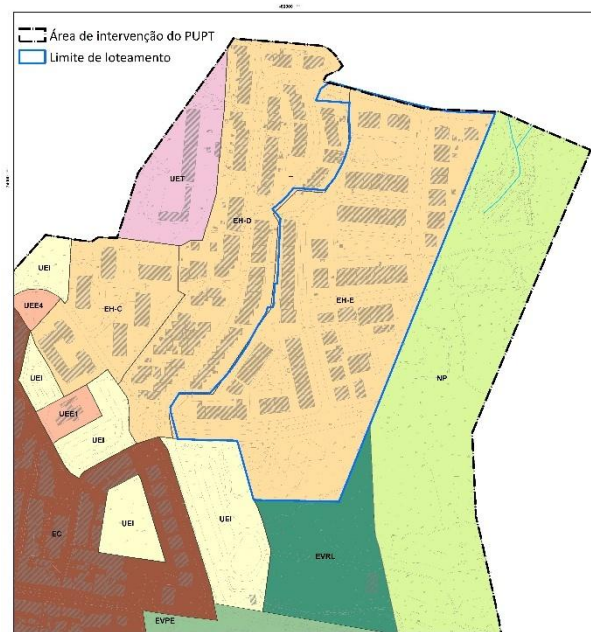
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

57	Requerente:	Tiago Manuel dos Santos Domingues		
	N.º Entrada:	45027	Data:	06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Venho por este meio reclamar o PU da Praia da Tocha, especificamente na **Zona do Parque das Merendas**. Pelo que verifico, **essa zona está referenciada para loteamento, agregada ao espaço habitacional E** (legenda: EH-E) ^[1]. Estou totalmente de desacordo com esta alteração, visto que vai eliminar essa área florestal com dezenas de anos, onde está inserido o parque de merendas. Os senhores responsáveis por esta ideia sabem quantas pessoas frequentam aquele parque de merendas durante o verão? Sabem as dezenas de famílias que vão ali usufruir de um momento de refeição e lazer? Se não vêm analisar, consultem a população ou a AMPT para vos transmitir que o parque está sempre lotado. Apesar de terem colocado mais meia dúzia de mesas, muitas mais seriam precisas e mais condições.... Têm noção das atividades que são feitas naquela zona verde? Um pulmão verde no meio da praia com dezenas de excursões de pessoas de longe, excursões de bicicletas, convívios de escolas, de empresas, etc, etc, etc...

Considero que a CMC deva reavaliar este projeto e pondere alternativas que salvaguardem o património natural da Praia da Tocha. Gostava também de referir que **não entendo porquê de o Parque de Campismo também passar a zona habitacional, qual é realmente o objetivo desta alteração? Remover o parque de campismo para mais longe da zona balnear?** ^[2] (...).”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

57	Requerente:	Tiago Manuel dos Santos Domingues		
	N.º Entrada:	45027	Data:	06/11/2025

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

57	Requerente:	Tiago Manuel dos Santos Domingues		
	N.º Entrada:	45027	Data:	06/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- O Parque de Campismo mantém, a curto e médio prazo, a sua localização atual, assegurando a continuidade da sua função turística, recreativa e de apoio à dinâmica sazonal da Praia da Tocha.
- A presente alteração do Plano visa adequá-lo ao enquadramento jurídico atual. Assim, a classificação e qualificação do solo proposta resulta da transposição das categorias existentes no Plano de Urbanização em vigor, tanto em solo urbanizado como urbanizável - Espaços Residenciais (Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril; e Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro).
- Esta qualificação permite a manutenção e funcionamento do Parque de Campismo no local atual, não sendo necessária delimitação de categoria específica, uma vez que o uso turístico é compatível com o regime de edificabilidade definido no Plano.
- A longo prazo, caso se verifique a necessidade de realocação ou reestruturação deste empreendimento turístico (seja por esgotamento da sua capacidade, obsolescência funcional ou desadequação face a novas exigências urbanas e ambientais), está salvaguardado que o espaço eventualmente a libertar dispõe de uma qualificação de solo favorável ao desenvolvimento urbano harmonioso e coerente.
- Esta abordagem promove a compatibilização entre a manutenção da atividade existente e a adaptação futura do território, assente no princípio de gestão territorial sustentável. Permite que eventuais transformações sejam planeadas, ponderadas e enquadradas legalmente, sem comprometer o equilíbrio urbano, ambiental e económico da Praia da Tocha.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

58

Apelo para que esta área se mantenha como está, garantindo a sua proteção e função social e ambiental.”

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

58	Requerente:	Aniceto Oliveira Sebastião		
	N.º Entrada:	45034	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

58	Requerente:	Aniceto Oliveira Sebastião		
	N.º Entrada:	45034	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

59

Requerente: Mariana Martins Ferreira

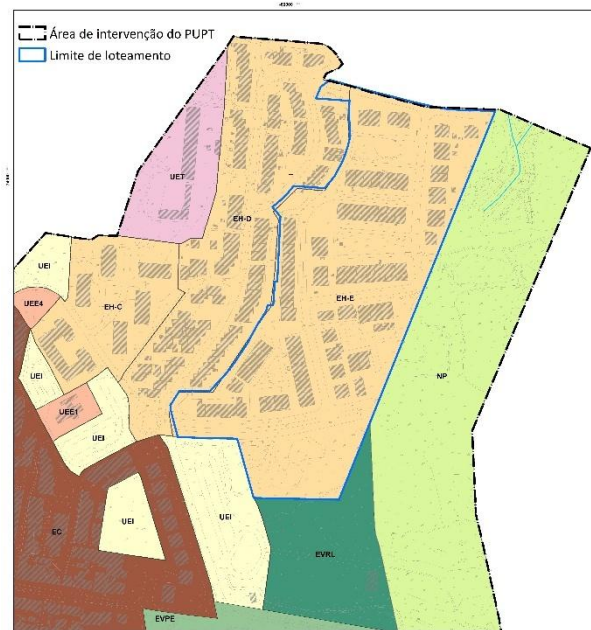
N.º Entrada: 45035

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) descontentamento pela intenção de **transformar um espaço verde de lazer e fruição pública numa zona urbana.***

A Praia da Tocha, pelas suas características únicas (limpeza, organização, tranquilidade, espírito de comunidade, estruturas de apoio, localização, etc.), representa um lugar que proporciona elevada qualidade de vida, assim como um exemplo a replicar. A decisão de transformar esta área deve ser reconsiderada por pôr em causa o futuro sustentável, a identidade do local e a extinção de um espaço natural, público e único.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- Apesar de a exposição não delimitar geograficamente o “espaço verde de lazer e fruição pública” a que se refere, pelo seu teor e considerando o contexto das demais participações recebidas, infere-se que a preocupação incide sobre a área do Parque de Merendas. Nesse sentido, e para total clareza, prestam-se os esclarecimentos infra.
- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001.**

59	Requerente:	Mariana Martins Ferreira		
	N.º Entrada:	45035	Data:	06/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

59	Requerente:	Mariana Martins Ferreira		
	N.º Entrada:	45035	Data:	06/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

60

Requerente: Avelino Manuel Oliveira Rosas

N.º Entrada: 45037

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

“Não estou de acordo com 3 pontos da revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha:

- 1 - A urbanização do **Parque das Merendas na área urbana EH-E.**
- 2 - A **falta de uma estrada** que ligue as infraestruturas da criação de peixe à Estrada Número 2.
- 3 - Não considerar a antiga **Casa da Guarda Florestal**, local a preservar”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

60	Requerente:	Avelino Manuel Oliveira Rosas		
	N.º Entrada:	45037	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

60	Requerente:	Avelino Manuel Oliveira Rosas		
	N.º Entrada:	45037	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A unidade industrial e estrada referida encontram-se fora da área de intervenção do PUPT. Por esse motivo, a eventual construção de uma via de acesso / ligação não pode ser objeto de delimitação ou programação no âmbito do presente Plano.
- Contudo, esclarece-se que existe uma ligação viária prevista no PDM de Cantanhede, instrumento de gestão do território que permite enquadrar este tipo de infraestrutura. As peças do PDM podem ser consultadas na página do Município (disponível em: <https://www.cm-cantanhede.pt/mcsite/documentos/122/0/Planos-Ordenamento>) e também se encontram disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (<https://sig.cm-cantanhede.pt/explorer/#>)

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- O facto de não existir uma categoria de solo que identifique individualmente a Casa Florestal não significa que o imóvel não seja preservado ou que esteja excluído de ações futuras de valorização.
- A reabilitação e refuncionalização de edifícios existentes podem ocorrer através de projetos específicos, independentemente de referência explícita na Planta de Zonamento ou no Programa de Execução do Plano.
- O imóvel integra-se numa categoria de solo urbano cujos usos admissíveis garantem a compatibilidade do uso atual e a possibilidade de adaptação funcional.
- Os equipamentos enquadram-se, no presente Plano, nos usos compatíveis com diversas categorias de solo urbano, nomeadamente Espaço Central e Espaços Habitacionais, o que assegura a manutenção e possibilidade de adaptação do uso existente.
- Além disso, importa esclarecer que o imóvel não é propriedade municipal, pelo que não pode ser diretamente afeto a intervenções programáticas do Plano de Urbanização. Não obstante, salvaguarda-se a compatibilidade do uso existente e a possibilidade de concertação futura com a entidade proprietária, caso se verifique oportunidade para reabilitar o imóvel e atribuir-lhe uma função de interesse local, valorizando o património edificado e o espaço público envolvente (por exemplo, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana).

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

61

Requerente: João Carlos Silva Martins

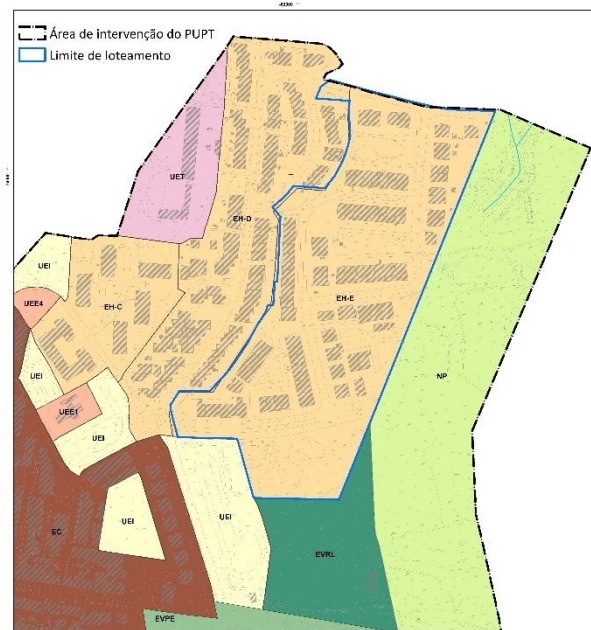
N.º Entrada: 45040

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“Manifesto a minha mais profunda indignação sobre a **proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que prevê o loteamento de 2/3 do Parque das Merendas** [1].*

*(...) Agora que a deputada do PSD, Joana Seabra, abordou a **questão do "hotel esqueleto"** [2] na Assembleia da República, e a ministra Graça Carvalho lhe respondeu que a responsabilidade é da CMC, podiam começar por aí.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

61	Requerente:	João Carlos Silva Martins		
	N.º Entrada:	45040	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

61	Requerente:	João Carlos Silva Martins		
	N.º Entrada:	45040	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A participação no âmbito da discussão pública tem como objetivo recolher sugestões e reclamações sobre as opções técnicas relativas ao ordenamento do território. Não compete aos serviços municipais, nesta sede, pronunciarem-se sobre assuntos abordados fora deste âmbito, nomeadamente em órgãos de soberania.
- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no presente procedimento de alteração ao plano.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

62

Requerente: Mariana Faria de Andrade

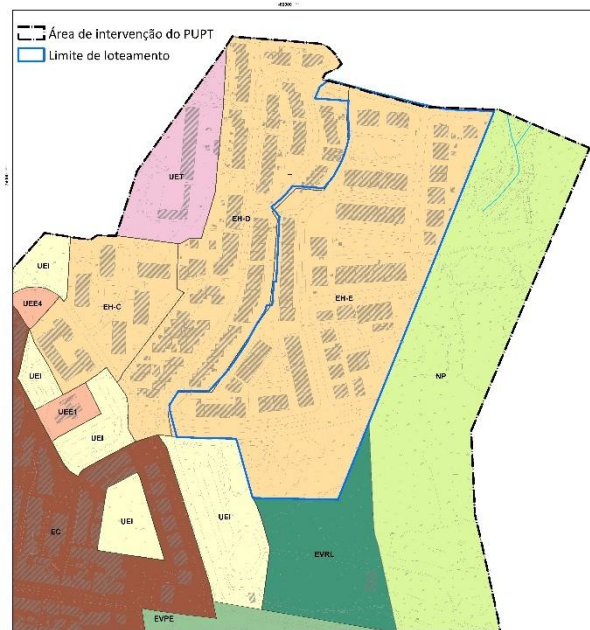
N.º Entrada: 45050

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) preocupação e oposição relativamente ao projeto de urbanização recentemente apresentado, que prevê a **construção de novos lotes habitacionais na área florestal da Praia da Tocha**. De acordo com as informações disponibilizadas, o referido plano prevê a ocupação de cerca de 70% do atual Parque de Merendas, o que implicará a destruição da única mancha florestal consolidada existente na localidade — uma área que resistiu aos trágicos incêndios de 2017 e que representa um importante património natural, social e simbólico para todos os que frequentam esta zona. Este espaço representa um local de convívio e lazer, usufruído diariamente por famílias, grupos de amigos e visitantes. A sua existência contribui para a democratização do acesso à praia e confere à Praia da Tocha a característica única de conjugar o areal com a floresta, de grande valor natural e interesse turístico. A destruição desta área representará uma perda incomparavelmente superior ao alegado benefício da construção de algumas habitações — habitações que, muito provavelmente, serão utilizadas apenas em períodos de férias, reforçando a sazonalidade da zona e comprometendo o seu desenvolvimento sustentável ao longo do ano.*

*Por estas razões, considero fundamental que a Câmara Municipal de Cantanhede **reavalie o projeto, ponderando alternativas que salvaguardem o património natural** e social que esta área representa para a população local e para o futuro da Praia da Tocha.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

62	Requerente:	Mariana Faria de Andrade		
	N.º Entrada:	45050	Data:	06/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

62	Requerente:	Mariana Faria de Andrade		
	N.º Entrada:	45050	Data:	06/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

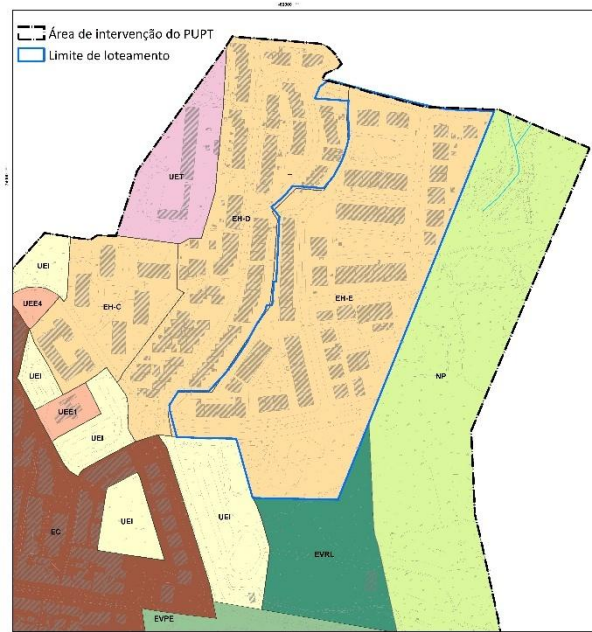
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

63

An aerial photograph of a residential development. A yellow rectangular box highlights a specific building, which appears to be a multi-story structure with a dark roof. The surrounding area includes other houses, roads, and a large body of water on the left side. The image is oriented vertically, with the top of the page at the bottom of the image.

Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

“(...) preocupação e discordância em relação à proposta de alteração ao plano urbanístico que se encontra em discussão pública.

*O que sempre tornou a Praia da Tocha especial foi a sua simplicidade, o ambiente tranquilo e a harmonia entre a vila, a praia e a natureza envolvente. Alterar esse equilíbrio em nome da **construção** (para habitação, muito provavelmente sazonal) é, a meu ver, estragar aquilo que torna a Tocha única."*

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

63	Requerente:	José Nuno Simões Pepino		
	N.º Entrada:	45053	Data:	07/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

63	Requerente:	José Nuno Simões Pepino		
	N.º Entrada:	45053	Data:	07/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

64

Requerente: Pedro Sidónio Pereira da Silva

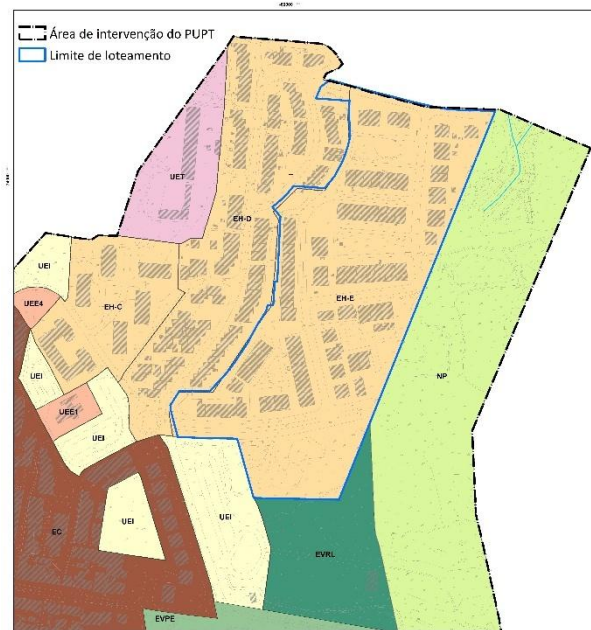
N.º Entrada: 45056

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) descontentamento com a proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha, nomeadamente com a **proposta de loteamento de cerca de 70% do Parque de Merendas** ^[1]. Este loteamento vai descaracterizar a Praia da Tocha e roubar um espaço de biodiversidade onde, em passeios com os meus filhos, encontrei esquilos e diversas espécies de aves.*

*Já agora, **sugiro que resolvam o problema do hotel abandonado! onde há muito espaço para construir** ^[2].”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

64	Requerente:	Pedro Sidónio Pereira da Silva		
	N.º Entrada:	45056	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

64	Requerente:	Pedro Sidónio Pereira da Silva		
	N.º Entrada:	45056	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no âmbito do presente procedimento de alteração ao plano.

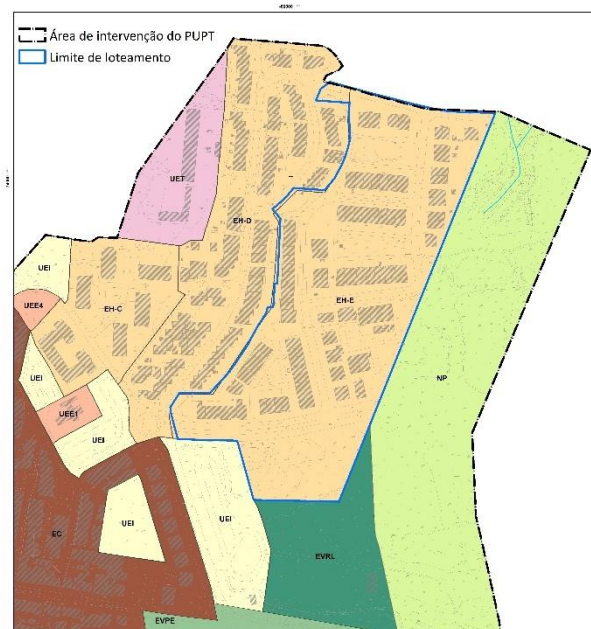
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

65	Requerente:	Hélio Rui Caldeira da Silva		
	N.º Entrada:	45059	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“Solicito (...) a reconsideração do disposto na Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo que classifica **uma parte (cerca de 2/3 da área) do atual Parque de Merendas, junto ao Campo de Futebol de relva sintética, como Espaço Habitacional E (EH-E)**, enquanto a outra parte (cerca de 1/3) está classificada como Espaço Verde de Recreio e Lazer (EVRL).*

*Na minha opinião, é muito importante **manter tal como está o Parque de Merendas**, pois na época balnear, que se considera a época em que a Praia da Tocha é mais conhecida, visitada e frequentada costuma estar sempre cheio de gente, em que muita dessa gente vai à localidade de propósito para usufruir e fazer as suas refeições neste espaço com as suas famílias, inclusive no decurso de eventos de cicloturismo quase todos os fins-de-semana.*

A consequente urbanização da zona, sendo uma área EH, vai necessariamente originar o abate de árvores de grande porte e de idade adulta, reduzindo a área verde da localidade, que ficou reduzida no fogo de 2017 (zona adjacente, a Este), culminando num ato de impacto ambiental altamente negativo de proximidade, completamente evitável tendo em conta a existência de outras áreas potencialmente urbanizáveis.

Mais, é de meu conhecimento, como testemunha ocular também, da existência de uma fauna particular do Parque de Merendas que se inclui o Esquilo e a Raposa, que usam o local para habitar e alimentar, dado estar preservado e com características próprias a fazerem dele seu habitat.

Solicito que a área total atual do Parque de Merendas seja classificada como EVRL, mantendo-se tal e qual como está hoje, delimitado a Norte pela Avenida da Tocha e a Sul pela estrada ER 355-1. (...).”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;

65	Requerente:	Hélio Rui Caldeira da Silva		
	N.º Entrada:	45059	Data:	07/11/2025

- A lesão de direitos subjetivos.

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a exposição apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.

65	Requerente:	Hélio Rui Caldeira da Silva		
	N.º Entrada:	45059	Data:	07/11/2025

- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

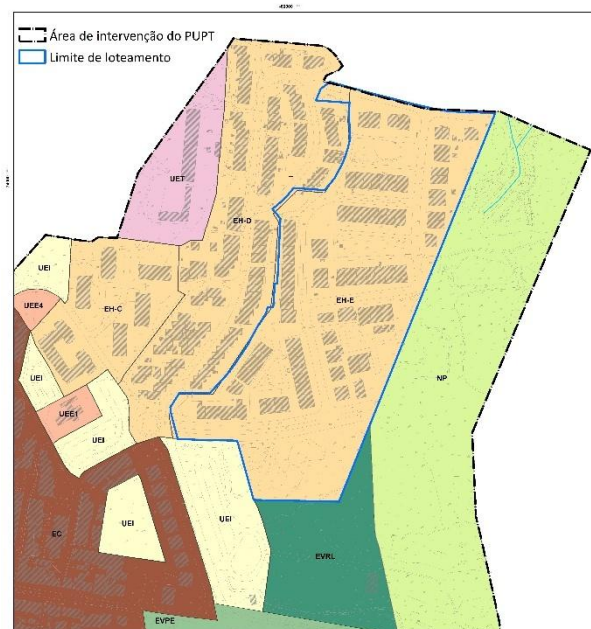
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

66	Requerente:	João Carlos Oliveira Marques dos Santos Cavadas		
	N.º Entrada:	45063	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) posição antagónica à 1ª Alteração à 1ª Revisão do PU da Praia da Tocha, no que concerne à *proposta de transformação de parte do espaço do parque das merendas (etiqueta EVRL) em espaço de construção inserido noutra (etiqueta EH-E) já existente.*

Considero que a transformação de um espaço verde público em área habitacional representa uma perda irreversível de património ambiental e social da comunidade. Os espaços verdes urbanos desempenham um papel essencial na qualidade de vida dos cidadãos, promovendo o bem-estar físico e psicológico, reduzindo a poluição, mitigando as alterações climáticas e oferecem locais de convívio e lazer acessíveis a todos.

Substituir esse espaço por construções, ainda que com objetivos sociais ou económicos legítimos, é uma decisão de curto prazo, que ignora o valor ecológico e social de longo prazo destes espaços. A construção em zonas verdes agrava problemas ambientais urbanos, como a impermeabilização dos solos, o aumento da temperatura local, a redução da biodiversidade e a perda de zonas de infiltração natural de águas pluviais — fatores que têm custos reais e crescentes para os municípios e para esta zona turística, única.

Além disso, os espaços verdes públicos são um bem comum, de uso livre e igualitário, enquanto um projeto habitacional, por natureza, restringe o acesso a um grupo limitado de pessoas. Ao privatizar um bem coletivo de uso comum por todos reconhecido, a autarquia compromete o equilíbrio urbano e social, reduzindo oportunidades de lazer e de contacto com a natureza para a população em geral, especialmente para quem não tem meios para aceder a espaços privados.

Existirão, com toda a certeza, **alternativas mais sustentáveis para responder a eventuais necessidades de habitação, como a reabilitação, a ocupação de lotes urbanos devolutos ou a densificação moderada em zonas já urbanizadas** [2]. Assim, preservar o espaço verde não significa negar a habitação — significa planear com responsabilidade, assegurando que o desenvolvimento urbano é equilibrado, sustentável e centrado nas pessoas e não apenas na construção.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

66	Requerente:	João Carlos Oliveira Marques dos Santos Cavadas		
	N.º Entrada:	45063	Data:	07/11/2025

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

66	Requerente:	João Carlos Oliveira Marques dos Santos Cavadas		
	N.º Entrada:	45063	Data:	07/11/2025

- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A reabilitação de edifícios existentes e a ocupação de lotes vazios correspondem a operações que dependem da iniciativa dos respetivos proprietários, não sendo diretamente determinadas pelo Plano de Urbanização.
- O desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável é assegurado pela redução da área de intervenção do plano, ajustando o seu perímetro à ocupação efetivamente existente. Esta solução evita a expansão urbana desordenada e o aumento da pressão sobre os recursos naturais, em conformidade com o enquadramento legal aplicável.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

67

An aerial photograph of a residential development. The image shows a cluster of houses with reddish-brown roofs, arranged in a grid-like pattern with winding streets. A yellow rectangular box highlights a specific lot within the development, which appears to be a larger, possibly undeveloped or commercial lot. The surrounding area includes a sandy beach or dune area on the left, a road on the right, and a large, dark, wooded area on the right side of the image. The overall terrain is hilly and appears to be in a coastal or semi-coastal region.

Entendo, por conseguinte, que existem **dois espaços na Praia da Tocha que devem ser mantidos de forma integral e inalterável**, não devendo ser equacionada qualquer alteração do seu uso ou localização para fins habitacionais: **o parque de merendas** ^[1] **e o parque de campismo** ^[2].”

Página 1 de 3

67	Requerente:	Bárbara Mariana Carvalheiro Portelinha		
	N.º Entrada:	45064	Data:	06/11/2025

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

67	Requerente:	Bárbara Mariana Carvalheiro Portelinha		
	N.º Entrada:	45064	Data:	06/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- O Parque de Campismo mantém, a curto e médio prazo, a sua localização atual, assegurando a continuidade da sua função turística, recreativa e de apoio à dinâmica sazonal da Praia da Tocha.
- A presente alteração do Plano visa adequá-lo ao enquadramento jurídico atual. Assim, a classificação e qualificação do solo proposta resulta da transposição das categorias existentes no Plano de Urbanização em vigor, tanto em solo urbanizado como urbanizável - Espaços Residenciais (Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril; e Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro).
- Esta qualificação permite a manutenção e funcionamento do Parque de Campismo no local atual, não sendo necessária delimitação de categoria específica, uma vez que o uso turístico é compatível com o regime de edificabilidade definido no Plano.
- A longo prazo, caso se verifique a necessidade de realocação ou reestruturação deste empreendimento turístico (seja por esgotamento da sua capacidade, obsolescência funcional ou desadequação face a novas exigências urbanas e ambientais), está salvaguardado que o espaço eventualmente a libertar dispõe de uma qualificação de solo favorável ao desenvolvimento urbano harmonioso e coerente.
- Esta abordagem promove a compatibilização entre a manutenção da atividade existente e a adaptação futura do território, assente no princípio de gestão territorial sustentável. Permite que eventuais transformações sejam planeadas, ponderadas e enquadradas legalmente, sem comprometer o equilíbrio urbano, ambiental e económico da Praia da Tocha.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

68

Requerente: Moema Duarte Dias Capeleiro

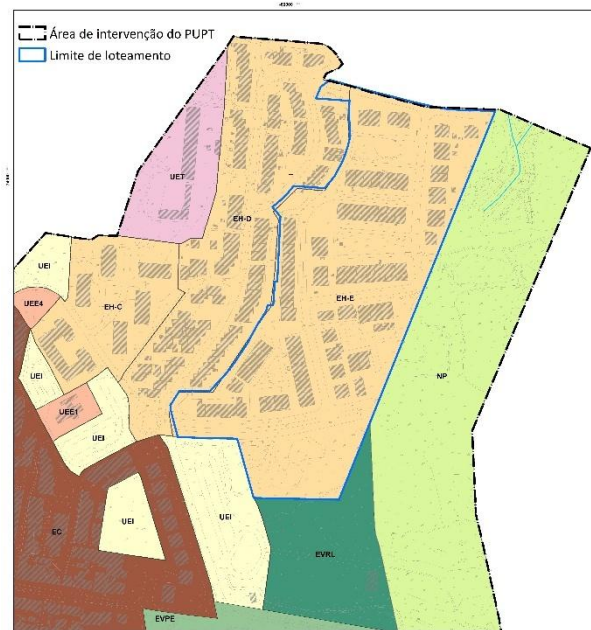
N.º Entrada: 45067

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) **desmantelamento do muito concorrido e único parque de merendas**, bem como o abate de vários pinheiros e da única mancha verde restante dos incêndios de 2017. (...) Destruir este parque de merendas e a sua mancha verde seria acabar com o espaço mais visitado e concorrido de Praia da Tocha a seguir à praia e sua zona balnear, e por isso um erro para o futuro e desenvolvimento da "nossa" Praia da Tocha.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

68	Requerente:	Moema Duarte Dias Capeleiro		
	N.º Entrada:	45067	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

68	Requerente:	Moema Duarte Dias Capeleiro		
	N.º Entrada:	45067	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

69

Requerente: António Pires Tavares França

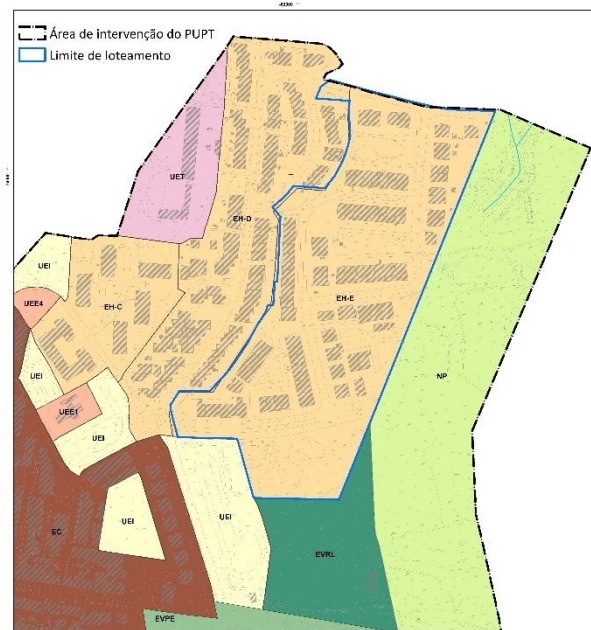
N.º Entrada: 45069

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

“(…) discordância relativamente à alienação dos espaços verdes que caracterizam a Praia da Tocha, nomeadamente o Parque de Merendas, com o intuito de os converter em lotes destinados à construção. Tal decisão representa a “destruição” de áreas que constituem verdadeiros ex-líbris daquele lugar, e que atraem visitantes e contribuem significativamente para a valorização ambiental, paisagística e social da Praia da Tocha.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

69	Requerente:	António Pires Tavares França		
	N.º Entrada:	45069	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

69	Requerente:	António Pires Tavares França		
	N.º Entrada:	45069	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

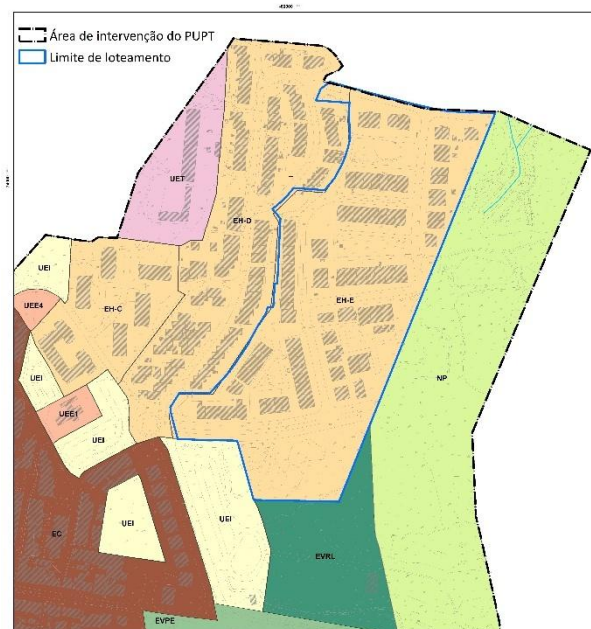
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

70	Requerente:	Mário José Tinoco Tomé		
	N.º Entrada:	45074	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) Assim, estou **contra o abate da única mancha verde**, existente nos Palheiros da Tocha, agora designada por Praia da Tocha, destruindo o planeta de forma abusiva e descontrolada. Realço a importância do local ser o único existente na praia de convívio de várias gerações atraindo forasteiros de várias zonas do país.

Sendo um cidadão livre preocupado com o desenvolvimento harmonioso dos Palheiros da Tocha, haverá outro tipo de soluções mais vantajosas para angariar verbas para a autarquia sem a destruição da única zona verde existente, pois na minha perspetiva pessoal do dinheiro angariado com a venda dos lotes de terreno da praia, pouco foi construído ou melhorado no desenvolvimento da mesma. (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

70	Requerente:	Mário José Tinoco Tomé		
	N.º Entrada:	45074	Data:	07/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

70	Requerente:	Mário José Tinoco Tomé		
	N.º Entrada:	45074	Data:	07/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

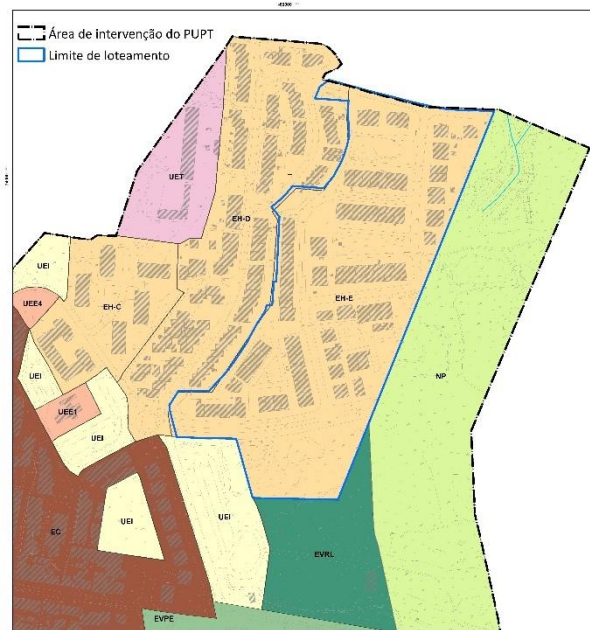
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

71	Requerente:	Henrique Miguel Zuzarte Agostinho		
	N.º Entrada:	45076	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) - Qual a razão para, em benefício de poucos (construtores e futuros proprietários), sacrificarem um dos **únicos espaços de fruição, lazer e contemplação** ^[1] de muitíssimos cidadãos comuns que visitam a Praia da Tocha para aproveitar a sua singularidade como lugar, onde se inclui a sua Mata de Pinho?*

(…) Ainda assim se houvesse uma necessidade imperiosa de edificar, haveria certamente melhores locais.

- Para os proprietários que investiram (pagam impostos alguns deles sobre a propriedade com taxas bem altas), que o fizeram com uma expectativa de viver num lugar diferenciado, pouco sujeito à especulação imobiliária, são gradualmente obrigados a resignar-se.

- A maior vantagem competitiva e diferenciadora da Praia da Tocha em relação a quase todas as praias da costa ocidental de Portugal, é ser um lugar singular, onde dificilmente a especulação imobiliária entra, a Natureza tem, ainda, um funcionamento mais ou menos harmonioso que se pode constatar a olho nu (humano).

- Será que, como Concelho e Comunidade, queremos mais um "Furadouro"? Uma "Praia De Mira"?

Sem desprimor para nenhum dos exemplos dados, acho que o que foi feito nessas localizações com expansões atrás de expansões, deu no que deu e está à vista de todos.

*- Como Cidadão, achava eu, que o **Plano de ordenamento da Orla Costeira**, posto em prática, ao que parece, numa "década da Luz" (1995 -2005) suportado na ciência e na investigação, tinha colocado as pintas nos- "ii(s), afinal não.*

***"Não edifiquem mais, não impermeabilizem mais solo nas zonas costeiras" era condição que julgava eu, inegociável. Não percebo a insistência de fazer o contrário. (…)** ^[2]*

- Agora um desejo, que acho que pode ser valorizado pelas gerações futuras; quando é que os políticos portugueses vão adotar a postura de não edificação, de não impermeabilização dos solos. Tem de haver locais no território que serão só de contemplação, ou não acha? Onde devemos deixar a Natureza funcionar por si.

(…) - Sugestões: Analisem, estudem e escolham, apoiados nas universidades (tão próximas) a flora (árvores) que seja adaptada ao local, autóctones, parece-me o ideal. Plantem mais e mais dessas árvores. Tratem delas até elas poderem sobreviver por si só, não as abandonem à sua sorte e às implacáveis espécies invasores que as tendem a subjugar. Sejam pedagogos de uma comunidade que, a mim, me parece "cega" e inebriada com um conceito de desenvolvimento sustentado, que afinal não tem nada de sustentado. (…)"

71	Requerente:	Henrique Miguel Zuzarte Agostinho		
	N.º Entrada:	45076	Data:	07/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento

71	Requerente:	Henrique Miguel Zuzarte Agostinho		
	N.º Entrada:	45076	Data:	07/11/2025

definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- As orientações e condicionantes estabelecidas no Programa da Orla Costeira (POC) estão integralmente incorporadas na presente alteração ao Plano de Urbanização, conforme exigido pelas regras de compatibilização entre instrumentos de gestão territorial previstas no RJGT.
- A proposta não promove expansão urbana, nem introduz parâmetros que aumentem a carga edificatória / impermeabilização. Pelo contrário, a área de intervenção do plano é reduzida, ajustando-se à ocupação efetivamente existente e assegurando que o desenvolvimento urbano permanece compatível com as orientações de proteção e salvaguarda da faixa costeira.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

72

Requerente: Leonor Caparica Ferreira de Jesus

N.º Entrada: 45069

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) Se ao longo do ano visitarem a Praia da Tocha, vão perceber que esta é um local de reunião não só para nós como para tantas outras famílias, e o **parque de Merendas** é uma parte fundamental! Basta verem a quantidade de famílias que se lá reúne todos os dias! Como tal, a sua destruição não faz sentido, e não faz sentido acabarem com este local que tanto é usufruído pelas pessoas.*

Para acabar, menos sentido faz a destruição do pouco de floresta que sobreviveu ao incêndio que devastou a nossa terra.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

72	Requerente:	Leonor Caparica Ferreira de Jesus		
	N.º Entrada:	45069	Data:	06/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

72	Requerente:	Leonor Caparica Ferreira de Jesus		
	N.º Entrada:	45069	Data:	06/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

73

Requerente: Gabriel Paulino Saleiro

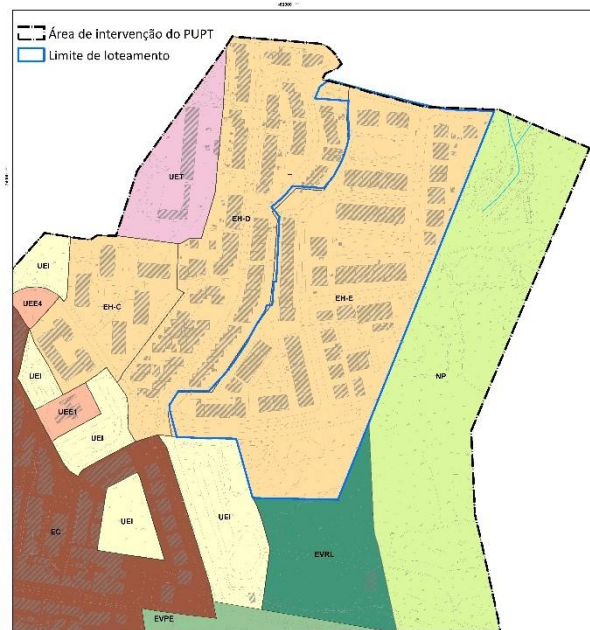
N.º Entrada: 45089

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“Não faz sentido querer mandar abaixo o único sítio onde se pode passar tempo em família e fazer piqueniques. A área do **parque das merendas** é dos únicos sítios onde o incêndio de 2017 não se fez sentir. Posto isto não faz qualquer sentido acabar com uma área onde é dos poucos sítios onde ainda há floresta.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

73	Requerente:	Gabriel Paulino Saleiro		
	N.º Entrada:	45089	Data:	06/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

73	Requerente:	Gabriel Paulino Saleiro		
	N.º Entrada:	45089	Data:	06/11/2025

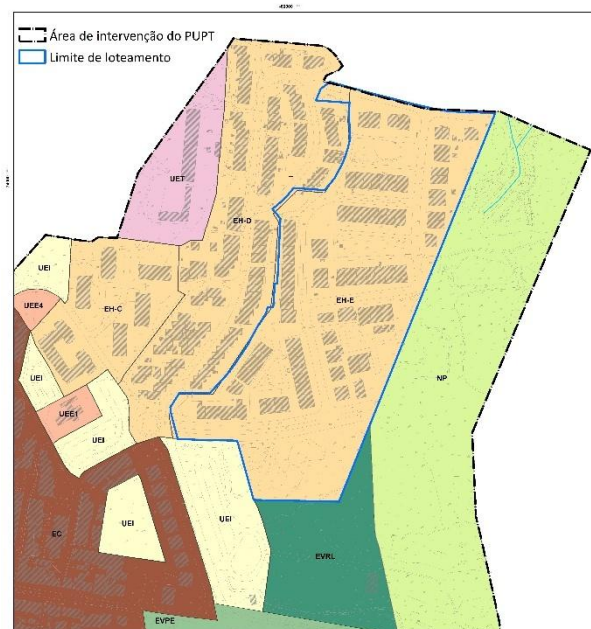
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

74	Requerente:	Lucília Oliveira		
	N.º Entrada:	45095	Data:	06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) Após largos anos de desinteresse pela praia da Tocha, nomeadamente a **demolição da estrutura do pseudo-hotel** ^[1], que segundo a Ministra do Ambiente e Energia, é da responsabilidade da Câmara Municipal de Cantanhede e da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), para além de outras situações mais urgentes para resolver, que implicam a saúde pública.

Todos os anos temos **inundações em várias zonas da praia** ^[2], inclusive casas inundadas com dejetos vindos dos coletores de saneamento, Inverno e verão sem chuva, situação já reportada e reclamada pelos habitantes desde 1994, com avultados prejuízos, para os mesmos. (...), sendo recorrente esta situação nestes últimos 30 anos, tendo a câmara conhecimento de causa e sem demonstrar qualquer interesse e esforço no sentido da sua solução. A última situação decorreu a 5 de janeiro de 2025, sendo reportada a situação à câmara, que diz que as questões relacionadas com águas residuais em edifícios com quota inferior ao arruamento devem ser elevadas ao nível igual ou superior ao do arruamento. Sendo assim, por que esta situação continua a acontecer no mês de agosto sem chuva e que existe um número avultado de pessoas a passar férias e as tampas dos coletores levantam com o excesso de água e dejetos, provocando também inundações. A câmara continua a fugir às responsabilidades e a colocar a culpa aos proprietários das casas.

Após as várias situações acima expostas só nos leva crer que sempre que há interesse na venda de lotes na praia, prometem resolver estas questões, mas no final não se verifica. Depreendo que nesta questão a câmara só tem interesse pelo valor que pode obter com estas vendas, não olhando aos interesses desta praia, uma vez que **a zona que pretendem lotear é a única zona verde** ^[3] que não ardeu e sobreviveu ao incêndio. Esta zona é também constituída por uma belíssima zona de lazer, campo de futebol, Padel e parque de merendas, que é a nosso cartão de visita da Praia da Tocha, atraindo centenas de pessoas do interior e de todo o país para encontros lúdicos, de bicicletas, motas e afins.

Não queremos impedir as construções desta praia e o seu desenvolvimento, mas existem outras zonas que podem ser exploradas na Praia, para esse efeito.”

74	Requerente:	Lucília Oliveira		
	N.º Entrada:	45095	Data:	06/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- A participação no âmbito da discussão pública tem como objetivo recolher sugestões e reclamações sobre as opções técnicas relativas ao ordenamento do território. Não compete aos serviços municipais, nesta sede, pronunciarem-se sobre assuntos abordados fora deste âmbito, nomeadamente em órgãos de soberania.
- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no presente procedimento de alteração ao plano.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- As questões referidas relativas à drenagem de águas pluviais e residuais não constituem matéria de regulação direta do Plano de Urbanização, uma vez que este se centra na definição do modelo territorial, da estrutura urbana e da classificação / qualificação do solo. Ou seja, a este instrumento não compete a definição técnica de sistemas de drenagem, que são tratados em projetos de execução específicos.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção

74	Requerente:	Lucília Oliveira		
	N.º Entrada:	45095	Data:	06/11/2025

e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.

- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

75

Requerente: Laura Maria Seabra Silva

N.º Entrada: 45108

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) oposição relativamente ao **projeto de urbanização** recentemente apresentado, **que prevê a construção de novos lotes habitacionais na área florestal desta praia.***

*De acordo com as informações disponibilizadas, o referido plano prevê a **ocupação de cerca de 70% do atual Parque de Merendas**, o que implicará a destruição da única mancha florestal consolidada existente na localidade, área que resistiu aos trágicos incêndios de 2018 e que representa não só património natural, como também social e simbólico para todos os que aqui residem ou visitam.*

*(...) A destruição desta área representará uma **perda incomparavelmente superior ao alegado benefício da construção de algumas habitações** - habitações que, muito provavelmente, serão utilizadas apenas durante períodos de férias, reforçando a sazonalidade da área e comprometendo o seu desenvolvimento sustentável ao longo do ano.*

Por esta razão, considero fundamental que a Câmara Municipal reavalie este projeto, ponderando alternativas que salvaguardam o património natural e social que esta área representa para a população local e para o futuro da Praia da Tocha (...)

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

75	Requerente:	Laura Maria Seabra Silva		
	N.º Entrada:	45108	Data:	07/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

75	Requerente:	Laura Maria Seabra Silva		
	N.º Entrada:	45108	Data:	07/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

76

Requerente: Eloísa Martins Ferreira

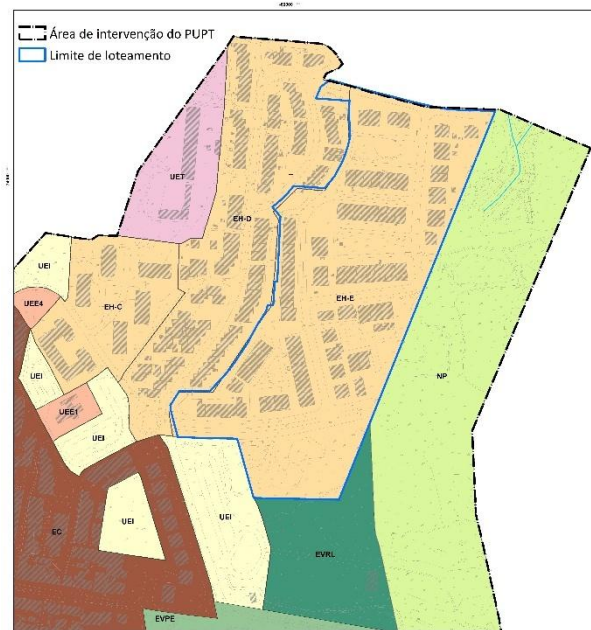
N.º Entrada: 45109

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

“(…) Sou totalmente **contra o loteamento de parte do Parque de Merendas** e o abate de parte da mancha florestal existente. Este espaço é essencial para a identidade, o bem-estar e o equilíbrio ambiental da Praia da Tocha, visto ser a única mancha verde após os incêndios que impactaram a zona da Tocha.

É um abrigo para a fauna local, protege a erosão do solo e a sua salinização e serve de regulador térmico, criando um refúgio fresco no verão.

Não façam o projeto no Parque de Merendas!”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

76	Requerente:	Eloísa Martins Ferreira		
	N.º Entrada:	45109	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

76	Requerente:	Eloísa Martins Ferreira		
	N.º Entrada:	45109	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

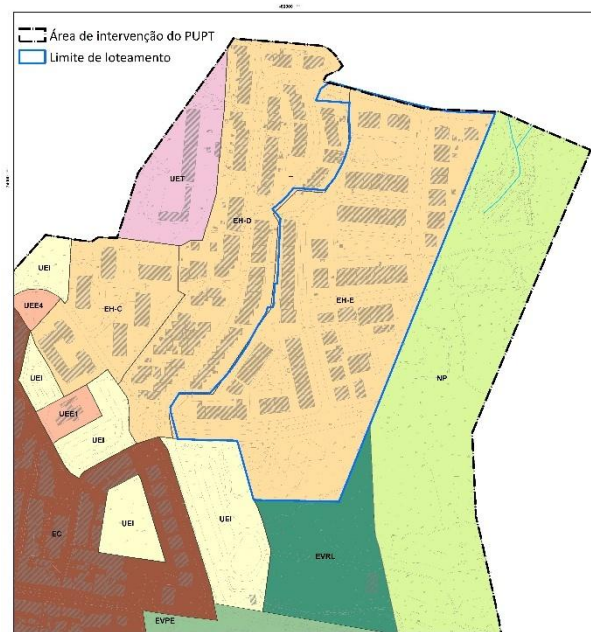
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

77	Requerente:	Carla Sofia da Silva Marques		
	N.º Entrada:	45111	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(...) oposição à ocupação excessiva do solo urbano prevista, tendo em conta os potenciais impactos ambientais, sociais e paisagísticos negativos que decorrem da proposta apresentada. A ampliação das áreas destinadas à construção de habitações, numa zona que se encontra integrada na Rede Natura 2000 e parcialmente incluída no Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede ^[1], representa uma ameaça direta à integridade do ecossistema dunar e à biodiversidade local.

A destruição de áreas florestais, que desempenham funções vitais de proteção contra a erosão, regulação climática e prevenção de incêndios, contraria os princípios de sustentabilidade ambiental e de gestão equilibrada do território.

*A proposta parece implicar a **ocupação do atual parque de merendas e zonas adjacentes** ^[2], espaços que têm um valor social e recreativo significativo para a população local e para os visitantes. Estes locais são pontos de convivência comunitária, contacto com a natureza e prática de atividades ao ar livre, devendo ser preservados como parte da identidade da Praia da Tocha e do bem-estar da comunidade, que não me parece poder ser deslocado para outro local, visto que este ficaria bastante afastado das zonas comerciais e até da beira-mar, o que implicaria a utilização de transportes.*

A construção extensiva de novas habitações numa localidade com características balneares e ecológicas únicas poderá gerar: 1) Sobrecarga de infraestruturas, como abastecimento de água, saneamento e circulação viária; 2) Aumento da impermeabilização do solo, agravando riscos de cheias e erosão; 3) Perda de qualidade paisagística, o que afetará negativamente a atratividade turística da zona. Na minha opinião a expansão urbana não deve comprometer os recursos naturais que sustentam o valor ambiental e turístico da Praia da Tocha. Sendo de referir que o equilíbrio entre desenvolvimento e preservação deve orientar qualquer alteração ao plano urbanístico.

*Por estas razões, solicito que a Câmara Municipal de Cantanhede **reavalie a dimensão da área prevista para construção de habitações**, assegurando: a **preservação integral do parque de merendas e da área florestal envolvente**; a **limitação do perímetro urbano às zonas já infraestruturadas** ^[3]; a prioridade à reabilitação do edificado existente, em vez da destruição de novos espaços naturais. (...).*

77	Requerente:	Carla Sofia da Silva Marques		
	N.º Entrada:	45111	Data:	07/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- Na área de intervenção do PUPT, o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede incide sobre solo rústico, na categoria “espaço natural e paisagístico”, localizado na zona este e sul (junto ao limite do concelho). Conforme representado na Planta de Condicionantes do PUPT, a restrição de utilidade pública não incide sobre áreas classificadas como solo urbano.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente

77	Requerente:	Carla Sofia da Silva Marques		
	N.º Entrada:	45111	Data:	07/11/2025

estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.

- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- A sugestão apresentada já se encontra vertida na proposta do Plano. A alteração decorre da entrada em vigor da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabeleceram um novo enquadramento para a política de solos e para o ordenamento do território, introduzindo princípios de racionalização da expansão urbana. Estes instrumentos legais determinam que o crescimento dos perímetros urbanos deve ser rigorosamente condicionado, privilegiando a reabilitação e a reocupação do edificado existente e das áreas já infraestruturadas, em detrimento da expansão prevista em ciclos de planeamento anteriores.
- Em conformidade com o RJIGT, a presente alteração do PUPT não propõe qualquer expansão urbana. Pelo contrário, a área de intervenção global do Plano e o perímetro urbano são ajustados às condições já existentes no terreno, com uma classificação e qualificação do solo adequada a essa realidade. A proposta traduz a opção pela consolidação urbana e aproveitamento de infraestruturas existentes, alinhada com os objetivos de contenção e eficiência territorial definidos na legislação em vigor.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

78

“(…) não percebo qual é a necessidade de **destruir um local destes**, onde tanta gente gosta de passar e fazer um bom piquenique. Há tantas coisas a melhorar na Praia da Tocha, tanto onde gastar o dinheiro para melhorar a beleza como uma piscina, parques para crianças, jardins e tantas outras coisas (...)

- A participação não identifica de forma explícita a área a que se refere, nem estabelece correspondência com a Planta de Zonamento ou com quaisquer normas do regulamento do Plano de Urbanização, o que limita a apreciação concreta da questão. Contudo, apesar de a exposição não delimitar geograficamente o local a que se refere, pelo seu teor e considerando o contexto das demais participações recebidas, infere-se que a preocupação incide sobre a área do Parque de Merendas. Nesse sentido, e para total clareza, prestam-se os esclarecimentos infra.
- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

78	Requerente:	Helena Maria Oliveira Jorge		
	N.º Entrada:	45113	Data:	07/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

78	Requerente:	Helena Maria Oliveira Jorge		
	N.º Entrada:	45113	Data:	07/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

79

Requerente: Ana Paula de Castro Freitas Louro

N.º Entrada: 45117

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) **contra a construção de um novo loteamento no Parque de Merendas da Praia da Tocha.** Não podemos aceitar que o único espaço verde que ainda nos resta, depois dos fatídicos incêndios de 2017, que devastou quase a totalidade da nossa floresta, seja sacrificada em nome do lucro. Numa altura em que tanto se fala de sustentabilidade, de bem-estar e de qualidade de vida, é inconcebível perder o nosso refúgio natural. O Parque de Merendas é parte da “Alma da Praia da Tocha”, é o lugar onde as famílias, os amigos, os visitantes se encontram para conviver e confraternizar (...)”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

79	Requerente:	Ana Paula de Castro Freitas Louro		
	N.º Entrada:	45117	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

79	Requerente:	Ana Paula de Castro Freitas Louro		
	N.º Entrada:	45117	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

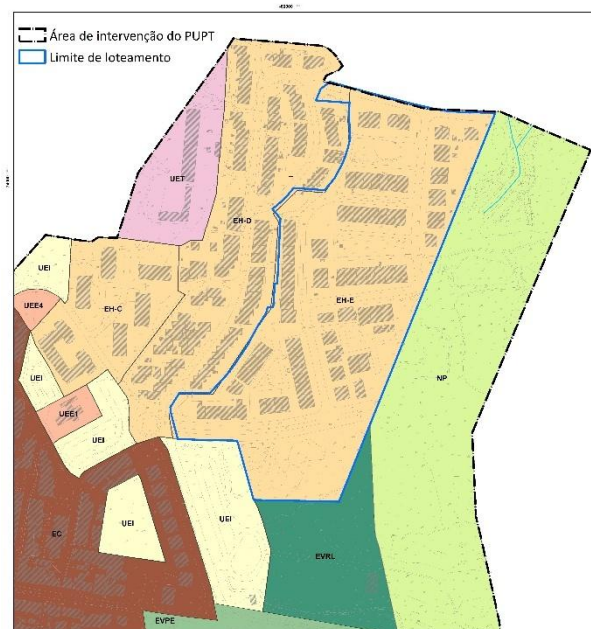
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

80	Requerente:	Bertília Maria Ribeiro Moura		
	N.º Entrada:	45119	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) desagrado relativamente à **caracterização da zona do parque de merendas da Praia da Tocha como Espaço Habitacional**.*

Este local constitui o único espaço coletivo da Praia da Tocha cuja infraestrutura está devidamente preparada para a realização de piqueniques. A sua extinção representaria uma perda significativa para a comunidade, ao eliminar um espaço de convívio e partilha que, há anos, reúne famílias e amigos. A ampliação do parque habitacional da aldeia beneficiaria apenas um número restrito de pessoas, em detrimento do bem-estar e da vivência coletiva de toda a população. Não creio que sejam esses os interesses que o Município de Cantanhede, enquanto representante eleito dos cidadãos, deva privilegiar. (...).

Importa ainda referir que esta é uma das poucas zonas onde os pinheiros resistiram ao trágico incêndio de 2017, o que confere ao local um valor simbólico e ambiental acrescido.

Assim, considero que a Câmara Municipal não deverá retirar às pessoas o direito de usufruírem deste espaço que tanto significa para a comunidade da Praia da Tocha. (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

80	Requerente:	Bertília Maria Ribeiro Moura		
	N.º Entrada:	45119	Data:	07/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

80	Requerente:	Bertília Maria Ribeiro Moura		
	N.º Entrada:	45119	Data:	07/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

81

Requerente: Telmo Santos Silva

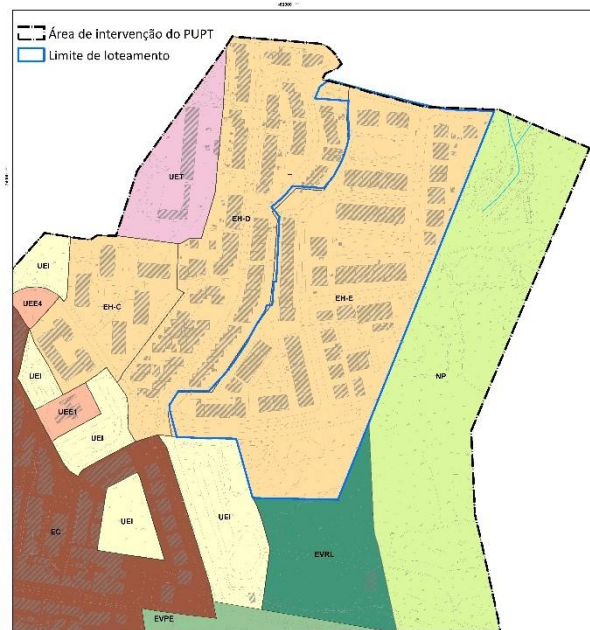
N.º Entrada: 45124

Data: 0/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“^[1] **Não concordo com a construção de lotes na zona do parque de merendas** (zona prevista como urbanizável no mapa como EH-E e que pressupõe a redução do parque das merendas em quase 70% da sua área). O parque de merendas é usado por milhares de pessoas todos os anos e está localizado na única mancha verde que resta desta praia (...).

^[2] **Solicitar à CCDRC e à APA, ao abrigo do regime de exceção, o fecho dos arruamentos do bairro norte, criando assim novas áreas urbanizáveis junto a estas novas estradas.**

^[3] **Deveriam também manter o parque de campismo no mesmo local, valorizando esta zona e criando melhores condições para aumentar a sua mais-valia económica perante todos os seus utilizadores.”**

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

81	Requerente:	Telmo Santos Silva		
	N.º Entrada:	45124	Data:	0/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

81	Requerente:	Telmo Santos Silva		
	N.º Entrada:	45124	Data:	0/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A área referida localiza-se fora do perímetro urbano e encontra-se classificada como solo rústico, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
- Sobre este território incidem restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional (REN) e o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede (conforme apresentado na Planta de Condicionantes), que impõe condicionamentos significativos a usos distintos da proteção dos recursos.
- A sugestão configura uma proposta de reclassificação de solo rústico para urbano, procedimento de planeamento autónomo que se encontra fora do âmbito da presente alteração do Plano de Urbanização. A **reclassificação de solo rústico para urbano**, nos termos da LBPPSOTU e do RJGT, tem **carácter excecional** e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, devendo ainda ser acompanhada da comprovação do impacto da carga urbanística nas infraestruturas existentes, da identificação dos encargos necessários ao seu reforço ou criação e da demonstração da viabilidade económico-financeira da operação.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- O Parque de Campismo mantém, a curto e médio prazo, a sua localização atual, assegurando a continuidade da sua função turística, recreativa e de apoio à dinâmica sazonal da Praia da Tocha.
- A presente alteração do Plano visa adequá-lo ao enquadramento jurídico atual. Assim, a classificação e qualificação do solo proposta resulta da transposição das categorias existentes no Plano de Urbanização em vigor, tanto em solo urbanizado como urbanizável - Espaços Residenciais (Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril; e Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro).
- Esta qualificação permite a manutenção e funcionamento do Parque de Campismo no local atual, não sendo necessária delimitação de categoria específica, uma vez que o uso turístico é compatível com o regime de edificabilidade definido no Plano.
- A longo prazo, caso se verifique a necessidade de realocação ou reestruturação deste empreendimento turístico (seja por esgotamento da sua capacidade, obsolescência funcional ou desadequação face a novas exigências urbanas e ambientais), está salvaguardado que o espaço eventualmente a libertar dispõe de uma qualificação de solo favorável ao desenvolvimento urbano harmonioso e coerente.
- Esta abordagem promove a compatibilização entre a manutenção da atividade existente e a adaptação futura do território, assente no princípio de gestão territorial sustentável. Permite que eventuais transformações sejam planeadas, ponderadas e enquadradas legalmente, sem comprometer o equilíbrio urbano, ambiental e económico da Praia da Tocha.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

82

Requerente: Bruno Alexandre da Silva Marques

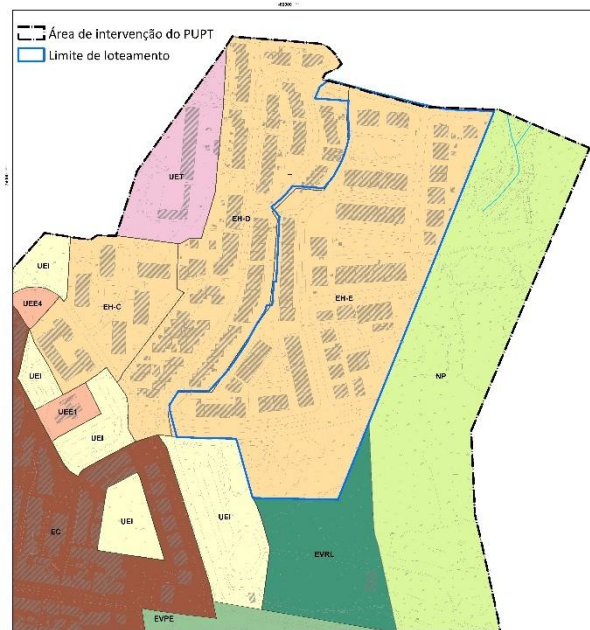
N.º Entrada: 45128

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Não sou de acordo que seja retirado área do Parque de Merendas para área de construção.

Não sou contra o crescimento da área habitacional, no entanto deve ser equacionado outra zona.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

82	Requerente:	Bruno Alexandre da Silva Marques		
	N.º Entrada:	45128	Data:	07/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

82	Requerente:	Bruno Alexandre da Silva Marques		
	N.º Entrada:	45128	Data:	07/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

83

Requerente: Maria Alice - Unipessoal, Lda

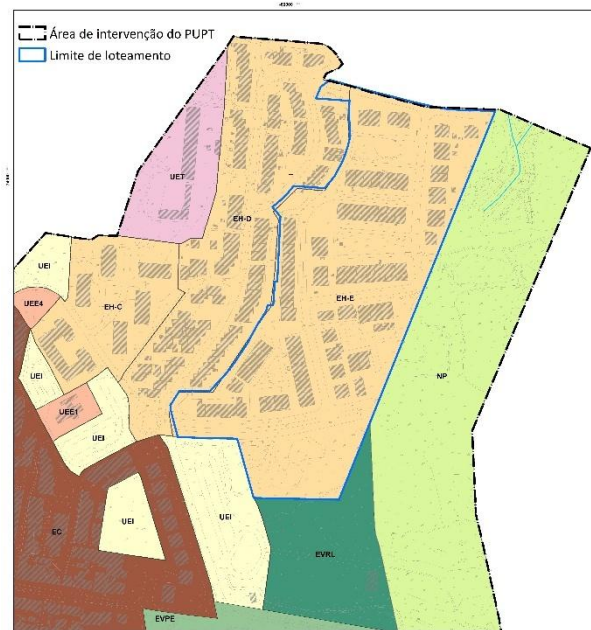
N.º Entrada: 45131

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“A Revisão do Plano de Urbanização, apresenta alguns pontos nevrálgicos: os espaços de fruição pública anteriormente previstos na malha urbana são agora omitidos.

O Parque de Merendas, a única mancha florestal que sobreviveu ao incêndio de 2017, ficará bastante reduzido, com efeito, será loteada uma área que ocupará 70\% do atual parque das merendas.

Este espaço de lazer que atrai milhares de pessoas para conviverem no meio da natureza deve ser mantido e revitalizado. (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

83	Requerente:	Maria Alice - Unipessoal, Lda		
	N.º Entrada:	45131	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

83	Requerente:	Maria Alice - Unipessoal, Lda		
	N.º Entrada:	45131	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

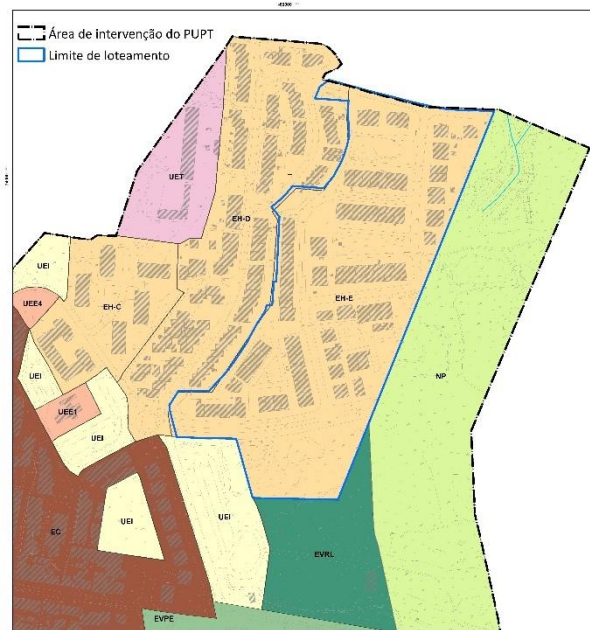
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

84	Requerente:	Iniciativa Liberal		
	N.º Entrada:	45135	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023 (referente ao ponto 6)



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(...) propostas:

1. Eliminação da Discricionariedade Subjetiva no Desenho Urbano: muitos artigos utilizam **conceitos vagos** que permitem à Câmara Municipal (CM) impor o seu critério estético ou urbanístico de forma subjetiva, contrariando o princípio da previsibilidade liberal.

Art. 11.º, n.º 2 - Implantação das construções: (...) Substituir por: "A implantação das construções deverá observar, cumulativamente, **as regras de edificabilidade definidas para a respetiva zona** no presente Regulamento, o Índice de Ocupação (Io) e o Índice de Impermeabilização (Ii). Em caso de construção contígua, a implantação será limitada pelos alinhamentos definidos pela maioria das construções existentes no arruamento."

Princípio: Menos Burocracia/Controlo a Posteriori. Elimina a dependência de um juízo estético (harmonioso/melhor enquadramento), que é subjetivo, focando-se em parâmetros quantificáveis do Plano (Io, Ii) e regras claras. A estética, se necessária, deve ser orientada por um Manual de Boas Práticas, não vinculativo, como propõe a IL.

Art. 14.º, n.º 6: Aproveitamento de Sótãos: (...) Remover a expressão: "desde seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico do edifício na envolvente, e desde que: "O aproveitamento é permitido **desde que** cumpra objetivamente as regras de volumetria e afastamentos definidas nas alíneas seguintes (a, b, c, d) e do RGEU.

Princípio: Simplificação de Licenciamentos. Se o projeto cumpre os limites geométricos (planos de 45 graus, altura máxima de 3,50m), a autarquia não deve ter o poder discricionário de negar o aproveitamento com base em critérios vagos de "enquadramento adequado".

Art. 13.º, n.º 2 - Materiais de Fachada: (...) Alterar para: "... **ou materiais construtivos modernos que demonstrem, em projeto, uma adaptação arquitetónica harmoniosa aos Palheiros da Tocha**" (se a preservação for obrigatória). Alternativamente: Permitir a utilização de **qualquer material de fachada**, removendo a obrigatoriedade da "imagem de madeira" nas novas construções (exceto para os Imóveis a Preservar - Art. 23.º).

Princípio: Liberdade Económica e Inovação. O requisito de ter a "mesma imagem" da madeira restringe a escolha de materiais, aumenta os custos de construção e inibe soluções mais duráveis ou até inovadoras. O município deve focar-se em regular o desempenho (eficiência energética) e não a estética, fora das zonas de proteção do património.

84

Requerente: Iniciativa Liberal

N.º Entrada: 45135

Data: 07/11/2025

2. Aumentar a Previsibilidade e Reduzir a Intervenção na Habitação: o programa da IL defende a **redução de taxas e a eliminação de obstáculos fiscais e burocráticos** para aumentar a oferta de habitação.

Art. 17.º, n.º 6 - Dispensa de Estacionamento Privado: (...) Eliminar o carácter "excecionalmente" e tornar a dispensa **automática** quando comprovada, pelo promotor, a inviabilidade objetiva de construção de estacionamento in situ devido a (a) ou (e). **O promotor deve ter o direito de optar pela compensação** em vez de se sujeitar à decisão discricionária da CM sobre a dispensa (n.º 7).

Princípio: Regras Claras e Previsibilidade. O processo de dispensa é demorado e discricionário. O promotor deve saber à partida que, se não puder construir, paga a compensação (definida objetivamente), evitando negociações prolongadas com a autarquia.

Art. 17.º, n.º 7 - Compensação/Alternativas para Estacionamento: (...) Remover a expressão "ou pode a Câmara Municipal aceitar soluções alternativas". A alternativa para a falta de estacionamento in situ deve ser exclusivamente a **compensação em numerário** (cuja fórmula deve ser transparente e pública), conforme a tónica da IL na previsibilidade dos custos e na compensação definida no regulamento municipal de taxas (RMTEU).

Princípio: Objetividade e Menos Discricionariedade. A autarquia não deve ter a prerrogativa de "aceitar" alternativas caso a caso, o que convida à negociação e à lentidão. O caminho deve ser claro: ou se constrói, ou se compensa (pagando o custo).

3. Garantir a Transparência e a Urgência na Compensação: o PUPT introduz a obrigatoriedade de compensação pela cedência de espaços para estacionamento e Habitação Pública/Custos Controlados (Art. 57.º), mas remete a aplicação destas compensações para uma futura alteração ao Regulamento Municipal de Taxas (RMTEU).

Art. 59.º-A, n.º 1 e 2 - Norma Transitória: (...) Alterar para: "A compensação em numerário pelos estacionamentos em falta e pelas cedências previstas no n.º 2 e 3 do artigo 57.º será liquidada por recurso a uma fórmula de cálculo provisória a definir por Deliberação da Câmara Municipal, a qual será publicada imediatamente, mantendo-se em vigor até à entrada em vigor da 2ª alteração ao RMTEU. A não definição e publicação desta fórmula no prazo máximo de 60 dias após a entrada em vigor do PUPT implica a isenção temporária do pagamento da compensação."

Princípio: Choque de Simplificação e Transparência. **Condicionar a execução do plano à aprovação de um regulamento futuro cria incerteza e paralisação burocrática.** A IL defende a máxima eficiência e clareza. Deve ser definida uma solução imediata e transparente (publicada no Portal do Município/Open Data) **para que os promotores saibam qual o custo e a regra em vigor de imediato**

4. Fortalecer a Sustentabilidade e Eficiência Ambiental: o PUPT promove a sustentabilidade e a resiliência (Art. 6.º-N), mas **utiliza expressões vagas que diluem a obrigatoriedade.** A IL defende a eficiência e o uso de tecnologia (Geodesign) para o planeamento sustentável.

Art. 6.º-N, n.º 2 e n.º 3 - Eficiência Ambiental: (...) Substituir a expressão "devem, sempre que possível, cumprir/promover" por: "**devem cumprir** as seguintes ações, exceto quando a sua inviabilidade técnica for comprovadamente demonstrada em sede de projeto."

Princípio: Eficiência Máxima e Redução de Ambiguidade. A expressão "sempre que possível" é uma porta aberta à não execução da regra. Ao torná-las obrigatórias e exigir a prova da inviabilidade (ónus para o promotor), reforça-se o compromisso com a resiliência e a sustentabilidade, que a IL liga à eficiência da gestão.

Art. 6.º-I, n.º 2, alínea d) - Permeabilidade do Solo: (...) Substituir a expressão "tanto quanto possível" por: "**deve ser assegurada a máxima permeabilidade do solo**, sendo obrigatória a utilização de pavimentos permeáveis, semipermeáveis ou porosos, salvo nos casos de infraestruturas que exijam pavimentos contínuos por razões de segurança rodoviária ou técnica devidamente fundamentada."

Princípio: Maximizar o Uso de Tecnologia e Resiliência. O PUPT já define Pavimento Permeável (Art. 5.º, n.º 2, alínea b)). A regra deve ser o máximo de permeabilidade, sendo a impermeabilização a exceção justificada, e não o inverso.

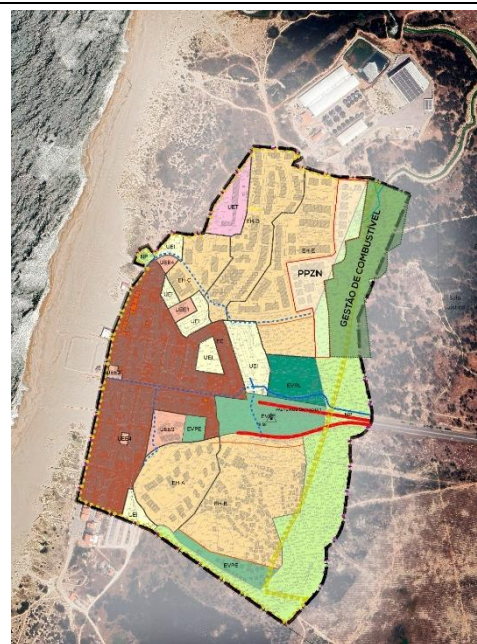
5. Criação do Plano de Pormenor da Zona Norte da Praia da Tocha: (...) propõe a criação de um **Plano de Pormenor que ajude a colmatar o limite da área edificada** e permitir a construção de habitação nos seus limites. O facto de não poder haver nova abertura de vias, não inviabiliza soluções de urbanização inteligentes,

84	Requerente:	Iniciativa Liberal		
	N.º Entrada:	45135	Data:	07/11/2025

assentes na mobilidade suave e nos espaços públicos de qualidade que, sem violar os princípios do plano, contribuem para o aumento da oferta de habitação.

A zona identificada por PPZN (Plano de Pormenor da Zona Norte), permitirá a alteração ao plano e a colmatação da área urbana. Esta nova zona, servirá também para aumentar a oferta de estacionamento na Praia como um todo, visto que o novo Plano causa uma pressão no uso do solo que levará ao aumento de densidade, sem contrapartida ao nível do estacionamento. A zona identificada a verde na imagem, diz respeito à compensação da Faixa de Gestão de Combustível.

6. Alteração do loteamento camarário a Norte do Parque de Merendas: Adicionalmente, no âmbito do Plano de Pormenor da Zona Norte, importa considerar a **situação do loteamento camarário** previsto para o espaço a norte do Parque de Merendas, originalmente contemplando habitação e uma unidade hoteleira. Existe já uma unidade hoteleira por resolver na Praia, pelo **que pode não fazer sentido criar mais um terreno expectante para o mesmo efeito, cuja viabilidade é incerta**. Assim, propõe-se a **substituição dessa componente por uma maior percentagem de habitação e pela ampliação da mancha de espaços verdes**, permitindo: (i) reforçar a oferta habitacional num contexto de escassez local, (ii) garantir continuidade e unidade ao Parque de Merendas existente, e (iii) evitar a imobilização prolongada de solo urbano estratégico. Esta solução mantém a redução prevista da área do Parque de Merendas, mas assegura uma integração urbana mais coerente, um uso mais eficiente do território e maior probabilidade de execução real e sustentável da intervenção.



PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1:

- **Art.º 11.º, n.º 2** – A sugestão foi parcialmente acolhida e adequada a redação em conformidade.
- **Art.º 14.º, n.º 6** – A sugestão foi parcialmente acolhida e adequada a redação em conformidade.
- **Art.º 13.º, n.º 2** – Sendo a madeira o material que confere a imagem e o caráter dos aglomerados piscatórios intrinsecamente ligados à história de vida e trabalho dos pescadores e associados à génese dos Palheiros da Praia da Tocha, a substituição desta por materiais modernos (betão, alvenaria ou outros) pode levar à descaracterização e ao desaparecimento da memória do aglomerado, dificultando o reconhecimento do local como parte da herança patrimonial e da história da comunidade. Desta forma, o elemento construtivo “madeira” ou “materiais com a mesma imagem” deverão ser integrado nas intervenções urbanísticas naquele aglomerado, sob pena de se perder aquele elemento identitário, ainda que a arquitetura evolua e se venha a adaptar às exigências técnicas, económicas e sociais atuais.

Assim, **a sugestão não foi acolhida**, uma vez que ao contrário de outras sugestões em que se alegavam princípios vagos e discricionários (como p.e “o adequado enquadramento urbanístico do edifício na

84	Requerente:	Iniciativa Liberal		
	N.º Entrada:	45135	Data:	07/11/2025

envolvente - Art.14º, n.º 2º”), a norma proposta no plano tem critérios claros (imagem similar a madeira) ao contrário do agora proposto como “materiais construtivos modernos que demonstrem, em projeto, uma **adaptação arquitetónica harmoniosa** aos Palheiros da Tocha”.

Relativamente às questões estéticas mencionadas, cabe ao município através dos planos e regulamentos a definição de normas relativas a aspetos morfológicos e estéticos a aplicar às edificações, porquanto, e apenas quando estes o definam, se poderá pronunciar sobre os mesmos. Desta feita, e considerando a especificidade do aglomerado e a imagem pretendida para o mesmo, o plano prevê normativo relativo às características morfológicas e materiais das edificações.

Relativamente ao ponto 2:

- **Art.º 17.º, n.º 6** – A sugestão não foi acolhida, uma vez que a previsão de cedência para estacionamento é de carácter obrigatório, sendo que as situações identificadas são consideradas como exceções (na medida em que a sua concretização pode ficar condicionada) e como tal, será sujeita a análise por parte do município ao respetivo enquadramento/justificação na excecionalidade das mesmas.
- **Art.º 17.º, n.º 7** – A sugestão não foi acolhida, na medida em que se determina as condições que possam concorrer para a alternativa à compensação, designadamente a provisão de estacionamento na envolvente próxima, pois em última instância a provisão dos lugares de estacionamento será sempre a prioridade, em detrimento da simples possibilidade de compensação em numerário.

Relativamente ao ponto 3:

- **Art.º 59.º-A, n.º 1 e 2** – A sugestão não foi acolhida, dado que a isenção de aplicação se encontra prevista na própria norma. A norma transitória isenta a aplicação da compensação em numerário para as operações urbanísticas ali definidas até à aprovação da 2.ª alteração ao RMTEU, uma vez que aquele regulamento na sua redação atual, não tem aplicação a todas as operações urbanísticas em causa. A isenção temporária está ali prevista, até à entrada em vigor da 2.ª alteração do RMTEU, que irá definir as taxas a aplicar àquelas compensações para as operações urbanísticas respetivas.

Relativamente ao ponto 4:

- **Art.º 6.º-N, n.º 2 e n.º 3** – Sugestão acolhida e adequada a redação em conformidade.
- **Art.º 6.º-I, n.º 2, alínea d)** – Sugestão acolhida e adequada a redação em conformidade.

Relativamente ao ponto 5, esclarece-se:

- A elaboração de um Plano de Pormenor constitui, nos termos do RJIGT, um **procedimento autónomo** e independente, com tramitação própria e que não pode ser iniciado ou integrado no âmbito da presente alteração ao Plano de Urbanização.
- Acresce que parte da área indicada (a que se encontra classificada como solo rústico) está abrangida por **restrições de utilidade pública**, nomeadamente, Reserva Ecológica Nacional e Regime Florestal - Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede, enquadramentos legais que condicionam a sua afetação a finalidades urbanísticas.
- Nestes termos, e conforme estabelecido tanto na LBPPSOTU, como no RJIGT, a reclassificação de solo rústico para urbano constitui tem **carácter excecional** e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, devendo ainda ser acompanhada da comprovação do impacto da carga urbanística nas infraestruturas existentes, da identificação dos encargos necessários ao seu reforço ou criação e da demonstração da viabilidade económico-financeira da operação.

Relativamente ao ponto 6, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

84	Requerente:	Iniciativa Liberal		
	N.º Entrada:	45135	Data:	07/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

84	Requerente:	Iniciativa Liberal		
	N.º Entrada:	45135	Data:	07/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida	x	Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

85

Requerente: Ana Carolina Almeida

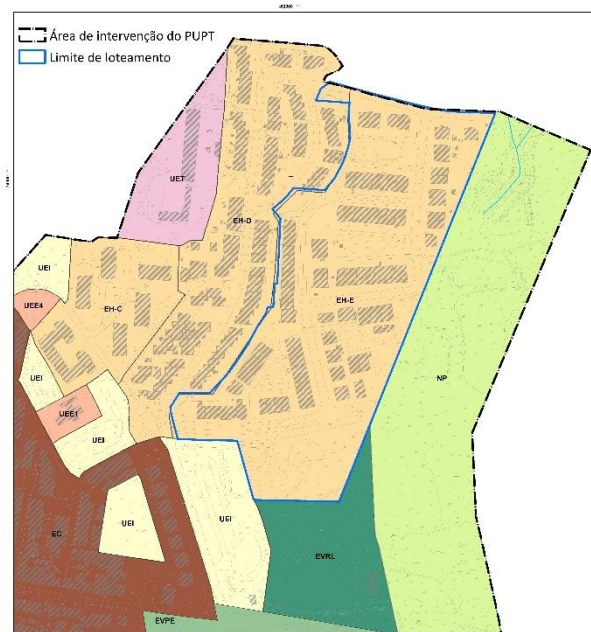
N.º Entrada: 45143

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) oposição relativamente ao projeto de urbanização recentemente apresentado, que prevê a **construção de novos lotes habitacionais na área florestal da Praia da Tocha**.*

*De acordo com as informações disponibilizadas, o referido plano prevê a ocupação de cerca de 70% do atual Parque de Merendas, o que implicará a destruição da única mancha florestal consolidada existente na localidade (...). A destruição desta área representará uma **perda incomparavelmente superior ao alegado benefício da construção de algumas habitações** — habitações que, muito provavelmente, serão utilizadas apenas em períodos de férias, reforçando a sazonalidade da zona e comprometendo o seu desenvolvimento sustentável ao longo do ano.*

Por estas razões, considero fundamental que a Câmara Municipal reavalie este projeto, ponderando alternativas que salvaguardem o património natural e social que esta área representa para a população local e para o futuro da Praia da Tocha (...).”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

85	Requerente:	Ana Carolina Almeida		
	N.º Entrada:	45143	Data:	07/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

85	Requerente:	Ana Carolina Almeida		
	N.º Entrada:	45143	Data:	07/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

86

Requerente: Manuel Oliveira Cebola

N.º Entrada: 45145

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(…) não concordo com esta alteração. Pois para mim o **parque das merendas** da Praia da Tocha constitui um espaço público de inestimável valor ambiental, social e cultural. É um lugar de convívio, lazer e contacto com a natureza, utilizado por famílias locais e visitantes. Preservar o parque de merendas é preservar a memória, o ambiente e o futuro da nossa comunidade. (...)”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

86	Requerente:	Manuel Oliveira Cebola		
	N.º Entrada:	45145	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

86	Requerente:	Manuel Oliveira Cebola		
	N.º Entrada:	45145	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

87

Requerente: Humberto Manuel Ferreira Lopes

N.º Entrada: 45148

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“Venho por este meio discordar da anexação do **parque de merendas para construção de lotes** ^[1].*

É a única zona verde na praia e não faz sentido nenhum ser abatida, já bastou o que os incêndios levaram.

***Para fazer lotes utilizem a zona a seguir ao parque de campismo** ^[2] que não tem floresta.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

87	Requerente:	Humberto Manuel Ferreira Lopes		
	N.º Entrada:	45148	Data:	07/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

87	Requerente:	Humberto Manuel Ferreira Lopes		
	N.º Entrada:	45148	Data:	07/11/2025

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A área situada a este do parque de campismo não pode ser considerada para a criação de lotes, uma vez que se encontra classificada como solo rústico, no qual não são permitidas operações de loteamento.
- Adicionalmente, essa mesma área está abrangida pela Reserva Ecológica Nacional (REN) e pelo Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede (conforme apresentado na Planta de Condicionantes), regimes de proteção que impõem restrições de utilidade pública.

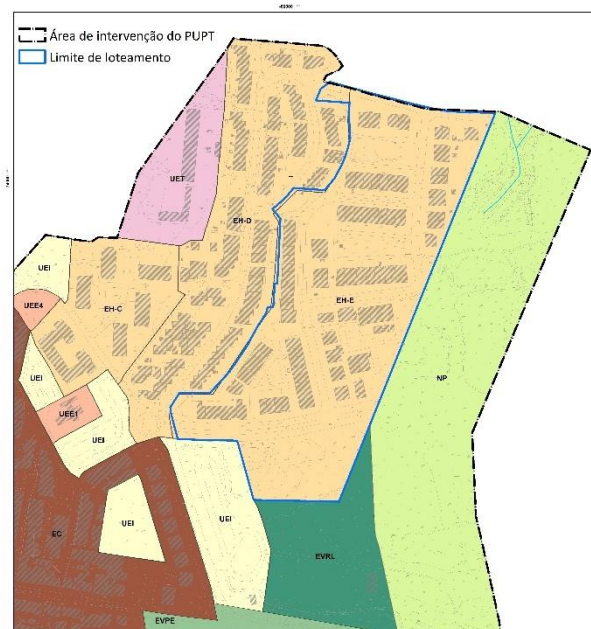
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

88	Requerente:	Ana Filipa Ribeiro Tavares França		
	N.º Entrada:	45151	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) Embora compreenda a necessidade de desenvolvimento, acredito que a **supressão do parque de merendas** e floresta adjacente trará prejuízos irreparáveis à qualidade de vida da comunidade. Trata-se de um local de lazer, saúde e bem-estar, pelo que a perda desse “pulmão verde” aumentará a incidência de doenças respiratórias e o desconforto nos meses de calor e perda de atratividade. O espaço é utilizado por famílias e crianças e traduz a oportunidade de atividade física. Perda de biodiversidade, o local serve de habitat para aves e outros animais, comprometendo a cadeia ecológica. É o único espaço verde da Praia da Tocha.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

88	Requerente:	Ana Filipa Ribeiro Tavares França		
	N.º Entrada:	45151	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

88	Requerente:	Ana Filipa Ribeiro Tavares França		
	N.º Entrada:	45151	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

89

Requerente: João Pedro Afonso Oliveira

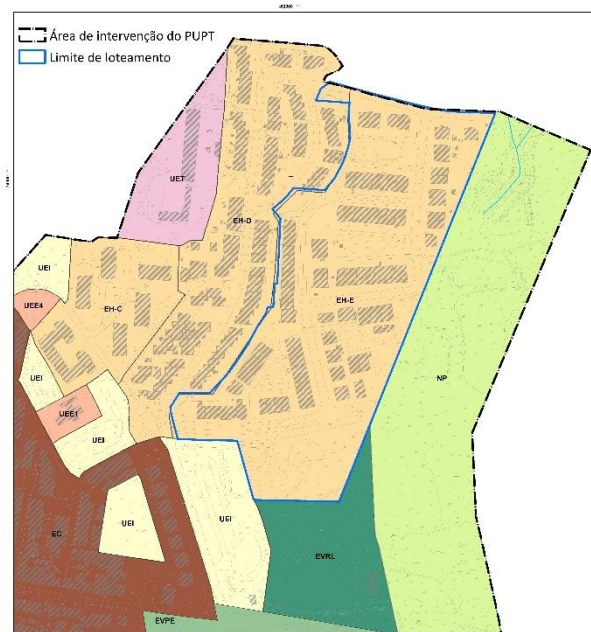
N.º Entrada: 45152

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Reclamação formal *contra qualquer alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha que implique a eliminação, redução ou desafetação do Parque de Merendas*, único espaço verde de utilização coletiva deste aglomerado urbano costeiro, com base nos seguintes fundamentos de facto e de direito:

I. Dos factos

1. O Parque de Merendas constitui o único espaço verde público de recreio e lazer da Praia da Tocha, servindo a população residente e visitante há várias gerações;
2. Este espaço verde desempenha funções ambientais críticas, nomeadamente absorção de águas pluviais, mitigação do efeito ilha de calor, proteção contra erosão costeira e manutenção da permeabilidade dos solos;
3. A Praia da Tocha encontra-se inserida na Faixa de Salvaguarda em Litoral Arenoso definida no POC-OMG, zona de elevada vulnerabilidade aos riscos costeiros;
4. A área em causa integra-se na Área de Reabilitação Urbana delimitada para a Praia da Tocha;
5. A proposta de alteração em discussão pública não procedeu a Avaliação Ambiental Estratégica.

II. Do direito

A) Da Violação do Princípio da Hierarquia dos Instrumentos de Gestão Territorial

6. Nos termos do n.º 6 do artigo 27.º do RJIGT, “sempre que entre em vigor um programa territorial de âmbito nacional ou regional é obrigatória a alteração ou a atualização dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, que com ele não sejam conformes ou compatíveis”;
7. O artigo 3.º do mesmo diploma estabelece a vinculação jurídica dos instrumentos de gestão territorial, determinando que os programas territoriais vinculam as entidades públicas (n.º 1) e os planos territoriais vinculam diretamente as entidades públicas e ainda direta e imediatamente os particulares (n.º 2);
8. O Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande (POC-OMG), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017, de 10 de agosto, constitui programa especial de âmbito nacional que **prevalece sobre os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal**;
9. O artigo 3.º, alínea b) da RCM n.º 112/2017 determina expressamente que os municípios devem proceder à **atualização dos seus planos territoriais para garantir conformidade com o POC-OMG**;

89

Requerente: João Pedro Afonso Oliveira

N.º Entrada: 45152

Data: 07/11/2025

10. As Diretivas do POC-OMG estabelecem como objetivos vinculativos a "proteção, conservação e valorização dos recursos hídricos" e a "salvaguarda dos sistemas biofísicos";

11. A eliminação do único espaço verde permeável em zona costeira vulnerável viola manifestamente estas diretivas de hierarquia superior;

B) Do Incumprimento das Normas de Gestão Costeira

12. O n.º 2 do artigo 6.º, alínea e), conjugado com o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 159/2012, de 24 de julho, estabelece a obrigação de "valorizar e qualificar as praias, em particular as consideradas estratégicas por motivos ambientais e turísticos";

13. A Norma Geral 5 (NG5) do POC-OMG determina a adoção de "uma visão de desenvolvimento local que considere o princípio da precaução" face aos riscos costeiros;

14. A Norma Geral 8 (NG8) do POC-OMG exige o desenvolvimento de "soluções urbanísticas mais resilientes aos galgamentos oceânicos e inundações, através de soluções adaptadas a situações climáticas extremas";

15. A impermeabilização de solos através da eliminação de espaços verdes contraria frontalmente estas normas de adaptação aos riscos costeiros e alterações climáticas;

C) Da Violação do Princípio da Precaução

16. O artigo 3.º, alínea c) da Lei n.º 19/2014, de 14 de abril (Lei de Bases da Política de Ambiente) consagra os princípios "da prevenção e da precaução, que obrigam à adoção de medidas antecipatórias com o objetivo de obviar ou minorar, prioritariamente na fonte, os impactes adversos no ambiente";

17. Este princípio estabelece ainda que "em caso de incerteza científica, o ónus da prova recai sobre a parte que alegue a ausência de perigos ou riscos";

18. A Estratégia Nacional para a Gestão Integrada da Zona Costeira (ENGIZC), aprovada pela RCM n.º 82/2009, reforça a aplicação do princípio da precaução nas zonas costeiras;

19. Eliminar infraestrutura verde numa zona de reconhecida vulnerabilidade costeira, sem demonstração inequívoca da ausência de riscos ambientais, viola o princípio da precaução;

D) Do Vício Procedimental por Ausência de Avaliação Ambiental

20. O artigo 120.º do RJIGT estabelece que "as pequenas alterações aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente";

21. O n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, determina os critérios para aferir a significância dos efeitos ambientais;

22. A eliminação de espaços verdes em zonas costeiras vulneráveis constitui alteração com efeitos ambientais significativos nos seguintes domínios: • Aumento do risco de inundação por redução da capacidade de absorção • Agravamento do efeito ilha de calor urbano • Perda de serviços ecossistémicos de proteção costeira • Redução da resiliência aos efeitos das alterações climáticas

23. A não realização de AAE constitui vício procedimental grave que inquina todo o procedimento;

E) Da Incompatibilidade com os Objetivos da Área de Reabilitação Urbana

24. Por deliberações da Câmara Municipal e Assembleia Municipal de Cantanhede de julho a setembro de 2020, foi aprovada a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Praia da Tocha;

25. Entre os objetivos estabelecidos para a ARU encontram-se a promoção da "qualidade de vida das comunidades" e a criação de "espaços urbanos aprazíveis";

26. A supressão do único espaço verde público de recreio contradiz manifestamente estes objetivos de reabilitação urbana;

F) Do Prejuízo para o Interesse Público

27. A Praia da Tocha constitui a única praia urbana (Tipo I) do concelho de Cantanhede, com elevado potencial turístico;

28. O Parque de Merendas representa infraestrutura turística gratuita essencial para a atratividade do destino, especialmente para o turismo familiar;

29. A sua eliminação causará dano económico irreversível ao tecido empresarial local dependente do turismo;

89	Requerente:	João Pedro Afonso Oliveira		
	N.º Entrada:	45152	Data:	07/11/2025

30. A perda deste espaço verde afetará negativamente a saúde pública e o bem-estar da população, privando-a do único espaço de recreio ao ar livre não balnear;

III. Do pedido - Termos em que, face ao exposto (...) vem o signatário mui respeitosamente requerer:

- a) Que a presente reclamação seja considerada procedente e atendível;*
- b) Que seja expressamente salvaguardado e protegido o Parque de Merendas no âmbito da alteração ao Plano de Urbanização;*
- c) Que o referido espaço seja classificado como Espaço Verde de Utilização Coletiva ou categoria equivalente que garanta a sua proteção permanente;*
- d) Que seja realizada AAE prévia a qualquer alteração que afete espaços verdes em zona costeira;*
- e) Que o signatário seja notificado da decisão final sobre a presente participação, nos termos legais. (...)*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente à oposição a “qualquer alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha que implique a eliminação, redução ou desafetação do Parque de Merendas”, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.

89	Requerente:	João Pedro Afonso Oliveira		
	N.º Entrada:	45152	Data:	07/11/2025

- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto II, alíneas a), b), c) e f):

- A proposta apresentada cumpre integralmente o princípio de hierarquia dos instrumentos de gestão territorial, em particular com o POC-OMG e PDM.
- A Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017, que aprova o POC, estabelece que “**a atualização dos planos territoriais preexistentes é efetuada com recurso às figuras da alteração ou da revisão**, nos termos dos artigos 119.º e 124.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (...)” e que “(...) as normas dos planos territoriais incompatíveis (...), como tal identificadas no anexo III (...), devem ser atualizadas de acordo com as formas e os prazos estabelecidos nesse anexo.” Assim, com a entrada em vigor do POC, a Câmara Municipal desencadeou o procedimento de alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, publicado no Aviso n.º 5495/2013, para transposição das normas do POC, em cumprimento do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), na atual redação, e dos artigos 27º a 29º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na atual redação. **Esta alteração por adaptação foi publicada no Aviso n.º 14825/2017, através do qual foi aditada a Planta de Zonamento – Zonas sujeitas a Regime de Salvaguarda, bem como a Seção II do regulamento, que transpõe integralmente as normas obrigatórias do POC-OMG.**

89	Requerente:	João Pedro Afonso Oliveira		
	N.º Entrada:	45152	Data:	07/11/2025

- A proposta de Plano apresentada em discussão pública mantém a **conformidade e compatibilidade com o POC-OMG** e foi devidamente validada pelas entidades competentes.
- Quanto à alegação de incumprimento das normas de gestão costeira e alegação de violação do princípio de precaução, tal situação também não se verifica, na medida em que foram transpostas todas as orientações e condicionamentos estipulados pelo POC, conforme preconizado no princípio de hierarquia dos IGT, anteriormente referidos, precisamente para proteger pessoas e bens, face à vulnerabilidade perante riscos naturais das zonas costeiras (erosão e galgamento). De igual modo, não existe prejuízo para o interesse público, mas antes a sua prossecução através da adequação do plano à legislação vigente e à estrutura urbana existente.

Relativamente ao ponto II, alínea d):

- A não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica foi devidamente fundamentada e justificada, em cumprimento da legislação em vigor, desde a abertura do procedimento de alteração do PUPT.
- A deliberação de início da elaboração da 1ª alteração à 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha foi acompanhada pela deliberação de não sujeitar a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na atual redação, com a respetiva fundamentação. Esta também foi integrada nas peças escritas que acompanham o Plano, submetidas a discussão pública (V2. Relatório de caracterização e fundamentação, em específico no capítulo 2, subcapítulo 2.3).
- De acordo com o disposto no artigo 78.º do RJIGT, os planos de urbanização só são objeto de avaliação ambiental nos casos em que se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente e constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou avaliação de incidências ambientais. **Compete à Câmara Municipal determinar a qualificação dos planos para efeito da avaliação ambiental**, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, **analisando os referidos critérios relativamente ao impacto das disposições do plano no ambiente**.
- No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120º do RJIGT que determina que “as **pequenas alterações** aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.
- No âmbito da 1ª alteração à 1ª revisão do PUPT, a principal alteração diz respeito à adequação da classificação e qualificação do solo, obrigatoriedade decorrente da legislação atualmente em vigor, bem como a diminuição da área de intervenção do plano. Ou seja, estão em causa alterações que não são suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos, pelo que se encontra justificada a não sujeição a avaliação ambiental estratégica (AAE). Para suportar essa decisão, foram analisados os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, na sua redação atual (cfr. tabela 1 do V2).
- Além do exposto, a 1ª revisão do PU da Praia da Tocha, aprovada através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, esteve sujeita a AAE e, posteriormente, foi desenvolvido um Relatório de Avaliação e Controlo (documento integrado no conjunto de peças escritas que acompanham o Plano, colocado em discussão pública), no qual se monitorizaram os impactes da execução do Plano, não tendo sido detetados efeitos negativos sobre o ambiente decorrentes da implementação do mesmo. Assim, de acordo com o n.º 1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, as alterações ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de modo que não se sujeita a AAE nesta fase. **Esta opção foi devidamente validada pelas entidades que acompanharam o procedimento de alteração do PUPT** (conforme consta nas atas de conferência procedimental e pareceres da concertação/ponderação, que fazem parte também dos elementos apresentados na discussão pública – Volumes 8, 9 e 10).

Relativamente ao ponto II, alínea e):

- Não existe qualquer incompatibilidade entre a presente alteração ao Plano de Urbanização e os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia da Tocha.
- Trata-se de instrumentos com natureza jurídica e âmbito de intervenção distintos. O PU (enquadrado pelo RJIGT) corresponde a um instrumento de gestão territorial, que regula a ocupação do solo, define usos e estabelece parâmetros urbanísticos para operacionalizar essa ocupação. A ARU (enquadrada pelo RJRU)

89	Requerente:	João Pedro Afonso Oliveira		
	N.º Entrada:	45152	Data:	07/11/2025

corresponde a uma área territorialmente delimitada, que visa o desenvolvimento de uma intervenção integrada para a revitalização do tecido urbano existente. Enquanto o primeiro define regras de ordenamento e edificabilidade (onde e como se pode construir/usar o território), o segundo incentiva a recuperação do que já está construído numa área específica.

- Neste sentido, a alteração proposta, ao ajustar a área de intervenção do PU ao perímetro consolidado e ao evitar a expansão urbana, contribui para os objetivos da ARU, pois, desta forma, é promovida a reutilização dos recursos já existentes no aglomerado (mediante reabilitação do edificado e colmatação de espaços vazios) e reforçada a coerência entre o enquadramento urbanístico e a estratégia de reabilitação.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

90

Requerente: Diogo João Moura de Carvalho

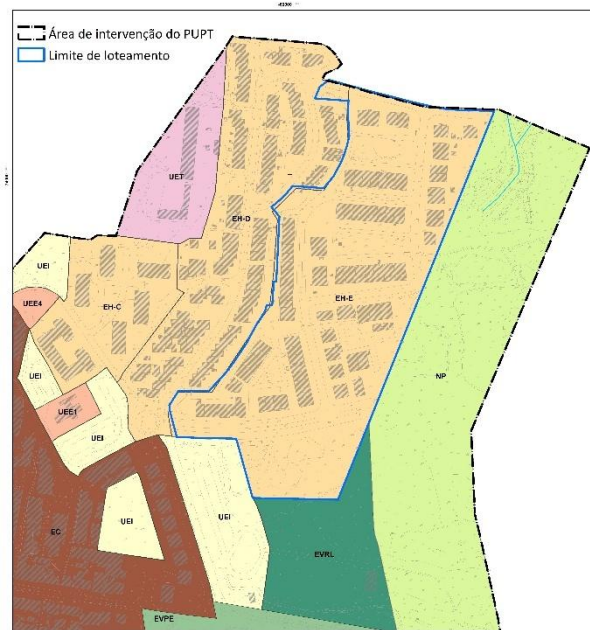
N.º Entrada: 45154

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) **proposta de construção de um novo loteamento no Parque de Merendas**, que considero uma descaracterização daquilo que é a nossa praia.*

Para mim, a Praia da Tocha é um local de reencontros — com amigos, familiares e memórias. É um espaço de partilha e de verdadeiro espírito de comunidade. (...)

Acréscce que o corte de parte da única mancha verde que restou dos incêndios de 2017 seria um completo retrocesso. Pergunto: que sentido faz reflorestar a área ardida se, depois, cortamos parte da única zona verde que subsiste junto à praia?

*Por tudo isto, **considero que a construção do loteamento naquele local não serve os interesses da comunidade**, nem respeita a memória daqueles que, noutra época, plantaram aqueles pinheiros em prol do bem comum. (...)”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

90	Requerente:	Diogo João Moura de Carvalho		
	N.º Entrada:	45154	Data:	07/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

90	Requerente:	Diogo João Moura de Carvalho		
	N.º Entrada:	45154	Data:	07/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

91

Requerente: Hugo Miguel Guerra Simões

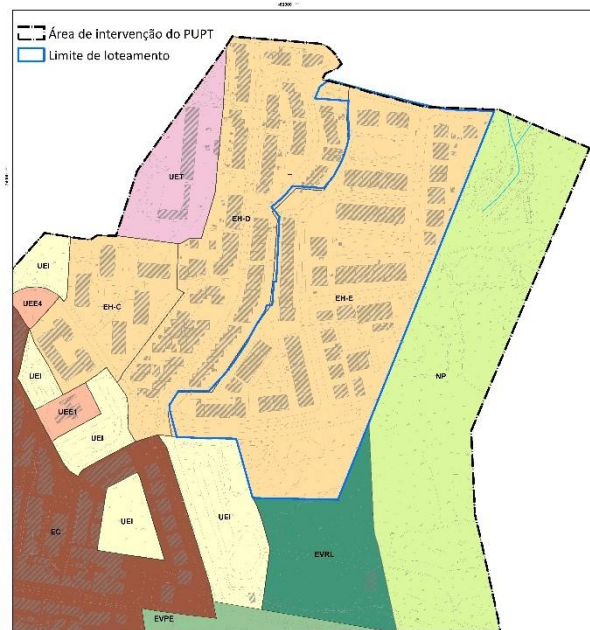
N.º Entrada: 45155

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUP 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) desagrado com a **intenção de urbanizar as áreas EH-B onde é localizado o campismo municipal** ^[1], sendo uma mais-valia para a Praia a sua localização e possui muitas árvores que sobreviveram ao incêndio de 2017 que tornam o espaço muito atrativo e natural.*

***Na outra área EH-B vê-se também a intenção de urbanizar parte da zona onde é o parque de merendas** ^[2], na qual oponho-me completamente a essa intenção pois o parque é uma das poucas áreas verdes que a população local e turistas usam de forma livre para promover atividades de lazer e contacto com a natureza. (…).*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- O Parque de Campismo mantém, a curto e médio prazo, a sua localização atual, assegurando a continuidade da sua função turística, recreativa e de apoio à dinâmica sazonal da Praia da Tocha.
- A presente alteração do Plano visa adequá-lo ao enquadramento jurídico atual. Assim, a classificação e qualificação do solo proposta resulta da transposição das categorias existentes no Plano de Urbanização em vigor, tanto em solo urbanizado como urbanizável - Espaços Residenciais (Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril; e Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro).

91	Requerente:	Hugo Miguel Guerra Simões		
	N.º Entrada:	45155	Data:	07/11/2025

- Esta qualificação permite a manutenção e funcionamento do Parque de Campismo no local atual, não sendo necessária delimitação de categoria específica, uma vez que o uso turístico é compatível com o regime de edificabilidade definido no Plano.
- A longo prazo, caso se verifique a necessidade de realocização ou reestruturação deste empreendimento turístico (seja por esgotamento da sua capacidade, obsolescência funcional ou desadequação face a novas exigências urbanas e ambientais), está salvaguardado que o espaço eventualmente a libertar dispõe de uma qualificação de solo favorável ao desenvolvimento urbano harmonioso e coerente.
- Esta abordagem promove a compatibilização entre a manutenção da atividade existente e a adaptação futura do território, assente no princípio de gestão territorial sustentável. Permite que eventuais transformações sejam planeadas, ponderadas e enquadradas legalmente, sem comprometer o equilíbrio urbano, ambiental e económico da Praia da Tocha.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo

91	Requerente:	Hugo Miguel Guerra Simões		
	N.º Entrada:	45155	Data:	07/11/2025

conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

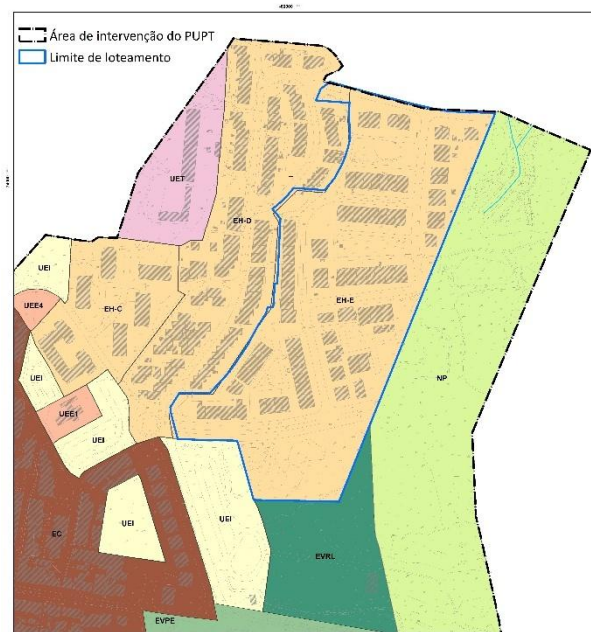
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

92	Requerente:	Fernando José Marques Maduro		
	N.º Entrada:	45156	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:

Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“Não concordo com o novo Plano de Urbanização da Praia da Tocha, pois vai destruir o **espaço de lazer** dentro da única mancha florestal que sobreviveu ao incêndio de 2017. Deixo já o meu desacordo a todo o este plano apresentado.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

92	Requerente:	Fernando José Marques Maduro		
	N.º Entrada:	45156	Data:	07/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

92	Requerente:	Fernando José Marques Maduro		
	N.º Entrada:	45156	Data:	07/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

93

Requerente: Eduardo Miguel Silva Salvador Lourenço

N.º Entrada: 45158

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“A recente proposta de urbanização apresentada prevê uma **ocupação de cerca de 70% do atual parque de merendas**, implicando o abate da única mancha florestal consolidada existente na zona. Esta zona verde, além do valor ambiental, desempenha um papel essencial na vida da comunidade, servindo como espaço de lazer, convívio e equilíbrio ecológico. A sua destruição em prol da **construção de novos lotes urbanos**, que beneficiarão apenas alguns, representa uma perda irreversível. preservar a mancha florestal é garantir qualidade de vida, identidade local e responsabilidade ambiental”.*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

93	Requerente:	Eduardo Miguel Silva Salvador Lourenço		
	N.º Entrada:	45158	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

93	Requerente:	Eduardo Miguel Silva Salvador Lourenço		
	N.º Entrada:	45158	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

94

Defendo que o futuro da Praia da Tocha deve basear-se na preservação dos seus recursos naturais e no turismo sustentável.”

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

94	Requerente:	Julia Hock		
	N.º Entrada:	45159	Data:	07/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

94	Requerente:	Julia Hock		
	N.º Entrada:	45159	Data:	07/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

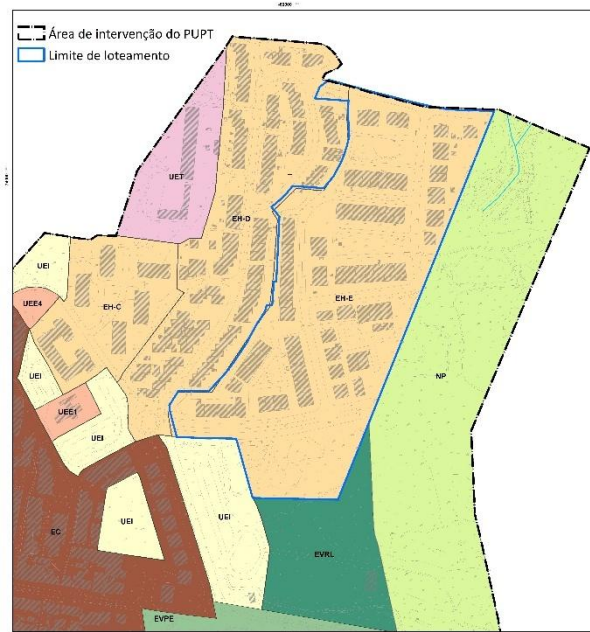
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

95	Requerente:	Fábio Rafael da Costa Tavares		
	N.º Entrada:	45161	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) Esta proposta apresenta a **alteração de classificação de 70% da área do parque de merendas da Praia da Tocha** ^[1], com passagem do mesmo a zona urbanizável, mesmo sendo (...) classificado como **faixa de proteção complementar das dunas** ^[2] (…).

Para além disso, esta zona que agora é alterada, é reconhecidamente pelo próprio município, como infraestrutura muito utilizada como espaço de lazer e convívio social, tal não fosse, o próprio município não teria reforçado a zona com mais mesas, no passado recente. (…)

Não posso deixar de salientar que impactos sociais serão consideráveis e foram totalmente ignorados, pois, com grande espanto meu, verifico que o **projeto em causa não foi sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica** ^[3].

Esta avaliação é de elevada relevância em conformidade com a passagem de zona de Reserva Natural a Zona Urbana, sendo agravado pelo facto de o Município ter em mãos, segundo a atual ministra do Ambiente, a **responsabilidade de remediação da ruína do Hotel** ^[4], cuja construção claramente não considerou algumas condicionantes ambientais, nomeadamente a possibilidade de existência de sistemas naturais de reservas de água no subsolo dunar.

Assim, os impactos ambientais não podem ser ignorados e deveriam ser avaliados, pois trata-se da maior mancha natural de pinheiro comum e pinheiros mansos, sendo estes últimos árvores com centenas de anos com reconhecido papel ecológico, nomeadamente fixação dunar, proteção dos solos e prevenção da erosão. Para além disto, esta área resistiu aos fatídicos incêndios de 2018, pelo que é mais uma razão para que o impacto da eliminação desta mancha florestal, que se trata da maior mancha nesta localidade, e que desempenha obviamente um papel importante na preservação da biodiversidade da zona.

Claro que esta não é uma manifestação destrutiva, mas, sim, construtiva: acredito no **benefício de construção de tais habitações**, pelo que deixo aqui o apelo aos órgãos municipais competentes, **que se desloque este projeto para a zona assinalada** ^[5] com a cor “roxa” nas plantas em anexo. Seria uma alternativa definitivamente com menos impactos: sociais, ambientais e ecológicos e que salvaguarda o interesse público. (…)”

95	Requerente:	Fábio Rafael da Costa Tavares		
	N.º Entrada:	45161	Data:	07/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento

95	Requerente:	Fábio Rafael da Costa Tavares		
	N.º Entrada:	45161	Data:	07/11/2025

definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- Conforme exigido pelas regras de compatibilização entre instrumentos de gestão territorial previstas no RJIGT, as orientações e condicionantes estabelecidas no Programa da Orla Costeira (POC) estão integralmente incorporadas na presente alteração ao Plano de Urbanização, incluindo a qualificação do solo e intervenções localizadas na faixa de proteção complementar. A proposta apresentada não tem desconformidades / incompatibilidades com esse instrumento de nível superior.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- A deliberação de início da elaboração da 1ª alteração à 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha foi acompanhada pela deliberação de **não sujeitar a Avaliação Ambiental Estratégica**, nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na atual redação, **com a respetiva fundamentação**. Esta também foi integrada nas peças escritas que acompanham o Plano, submetidas a discussão pública (V2. Relatório de caracterização e fundamentação, em específico no capítulo 2, subcapítulo 2.3).
- De acordo com o disposto no artigo 78.º do RJIGT, os planos de urbanização só são objeto de avaliação ambiental nos casos em que se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente e constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou avaliação de incidências ambientais. **Compete à Câmara Municipal determinar a qualificação dos planos para efeito da avaliação ambiental**, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, **analisando os referidos critérios relativamente ao impacto das disposições do plano no ambiente**.
- No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120º do RJIGT que determina que “as **pequenas alterações** aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”. Assim, no âmbito da 1ª alteração à 1ª revisão do PUPT, estando em causa alterações que, pela sua natureza, se considera não serem suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos (uma vez que a principal alteração se relaciona com a **adequação da classificação do solo, decorrente da aplicação da legislação atualmente em vigor** – LBGPPSOTU e RJIGT, **bem como com a diminuição da área de intervenção do plano**), encontra-se justificada a não sujeição a avaliação ambiental estratégica (AAE).

95	Requerente:	Fábio Rafael da Costa Tavares		
	N.º Entrada:	45161	Data:	07/11/2025

- Conforme referido, para suportar essa fundamentação, foram analisados os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, na sua redação atual (cfr. tabela 1 do V2).
- Além do exposto, a 1ª revisão do PU da Praia da Tocha, aprovada através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, esteve sujeita a AAE e, posteriormente, foi desenvolvido um Relatório de Avaliação e Controlo (documento integrado no conjunto de peças escritas que acompanham o Plano, colocado em discussão pública), no qual se monitorizaram os impactes da execução do Plano, não tendo sido detetados efeitos negativos sobre o ambiente decorrentes da implementação do mesmo. Assim, de acordo com o n.º 1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, as alterações ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de modo que não se sujeita a AAE nesta fase. Esta opção foi devidamente validada pelas entidades que acompanharam o procedimento de alteração do PUPT.

Relativamente ao ponto 4, esclarece-se:

- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no âmbito do presente procedimento de alteração ao plano.

Relativamente ao ponto 5, esclarece-se:

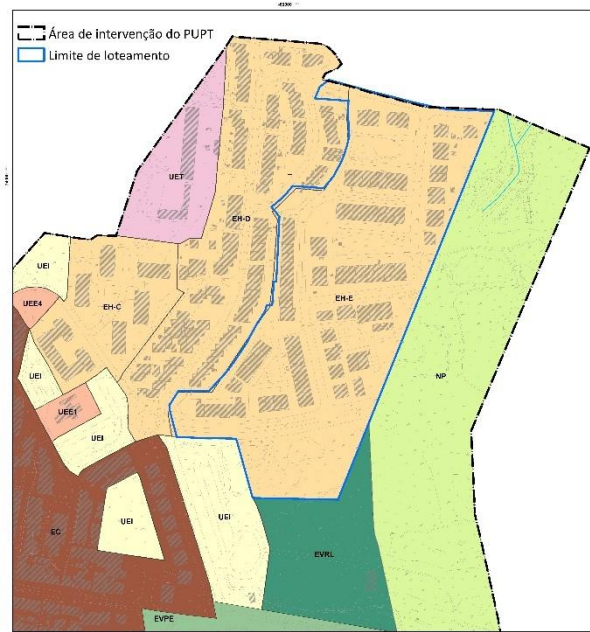
- A área assinalada na planta (a leste do loteamento existente) localiza-se fora do perímetro urbano e encontra-se classificada como solo rústico, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
- Sobre este território incidem **restrições de utilidade pública**, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional (REN) e o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede (conforme apresentado na Planta de Condicionantes), que impõe condicionamentos significativos a usos distintos da proteção dos recursos.
- A sugestão configura uma proposta de reclassificação de solo rústico para urbano, procedimento de planeamento autónomo que se encontra fora do âmbito da presente alteração do Plano de Urbanização. A **reclassificação de solo rústico para urbano**, nos termos da LBPPSOTU e do RJIGT, tem **carácter excecional** e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, devendo ainda ser acompanhada da comprovação do impacto da carga urbanística nas infraestruturas existentes, da identificação dos encargos necessários ao seu reforço ou criação e da demonstração da viabilidade económico-financeira da operação.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

96

An aerial photograph of a residential development. The image shows a cluster of houses with reddish-brown roofs, interspersed with green trees and lawns. A yellow rectangular box highlights a specific lot within the development, which appears to be a larger, more open area compared to the surrounding residential lots. The surrounding landscape includes a sandy area on the left, possibly a beach or dunes, and a road or path running along the bottom right. The overall terrain is hilly and covered with sparse vegetation.

Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

*“(…) Venho por este meio expressar o meu desagrado com a **caracterização da zona do parque de merendas da Praia da Tocha como zona de Espaço Habitacional**. Este local é o único espaço coletivo na Praia da Tocha cuja infraestrutura está preparada para se fazerem piqueniques. A extinção deste espaço abre uma lacuna enorme no que é o espaço coletivo da aldeia, que permite reunir a comunidade. A extensão do parque habitacional da aldeia beneficiaria o uso individual de um escasso número de pessoas, em detrimento da vivência coletiva. Não poderão ser esses os interesses defendidos pela Câmara Municipal de Cantanhede, cujos representantes são eleitos para defender o interesse da sua comunidade (…).”*

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

96	Requerente:	Margarida Isabel Carvalho Pagaimo		
	N.º Entrada:	45162	Data:	07/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

96	Requerente:	Margarida Isabel Carvalho Pagaimo		
	N.º Entrada:	45162	Data:	07/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

97

Requerente: Rui Rodrigues Cardoso

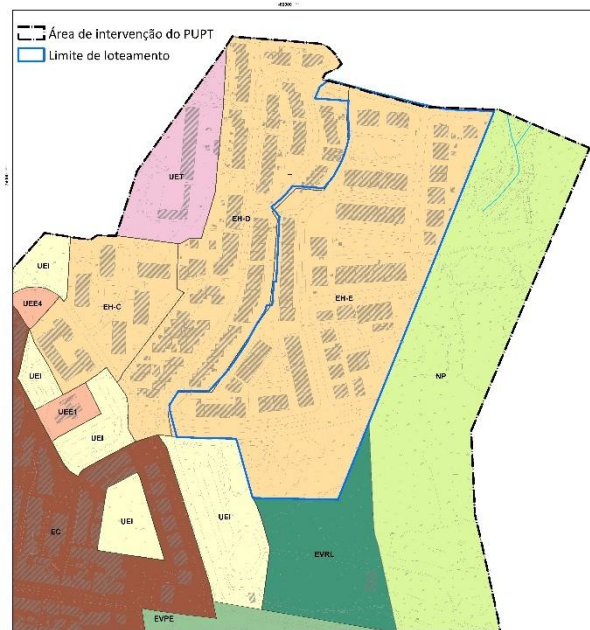
N.º Entrada: 45163

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) venho manifestar o meu desagrado relativamente à alteração do plano de urbanização da PT, nomeadamente no que se refere ao **loteamento de 2/3 do parque das merendas**. Penso que a CMC está a cometer um erro estratégico tremendo!*

O parque das merendas da PT é um espaço a preservar, é um ex-libris da praia onde habitantes, famílias, associações, forasteiros, se juntam, todos os verões, para confraternizar, trazendo um grande dinamismo social e económico! (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

97	Requerente:	Rui Rodrigues Cardoso		
	N.º Entrada:	45163	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

97	Requerente:	Rui Rodrigues Cardoso		
	N.º Entrada:	45163	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

98

Requerente: Susana Paula de Silva Cardoso Julião

N.º Entrada: 45164

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) venho manifestar a minha preocupação e oposição ao **projeto de loteamento na área florestal desta praia**. Este espaço é agora, depois do incêndio de 2018, o único espaço verde e de lazer que existe nesta praia. Peço à Câmara Municipal que reavalie este projeto, ponderando alternativas que salvaguardem o património natural e social que esta área representa.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

98	Requerente:	Susana Paula de Silva Cardoso Julião		
	N.º Entrada:	45164	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

98	Requerente:	Susana Paula de Silva Cardoso Julião		
	N.º Entrada:	45164	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

99

An aerial photograph of a residential development. The image shows a cluster of houses with orange-tiled roofs and grey roofs, arranged in a grid-like pattern. A yellow rectangular highlight is placed on a specific lot within the development. The surrounding area includes a river or stream on the left, a road on the right, and a large, dark, irregularly shaped area on the right side of the image, possibly a forest or undeveloped land. The image is oriented vertically, with the top of the page at the bottom of the image.

O Parque de Merendas é um espaço importante para todos os que vivem e visitam a Tocha. É um local de convívio, lazer e contacto com a natureza, usado por famílias, grupos de amigos e visitantes ao longo de todo o ano. Retirar parte deste espaço para construir prédios significa perder uma área verde essencial e um dos poucos locais públicos onde as pessoas podem estar ao ar livre com tranquilidade.”

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

99	Requerente:	Sérgio Santos		
	N.º Entrada:	45165	Data:	07/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

99	Requerente:	Sérgio Santos		
	N.º Entrada:	45165	Data:	07/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

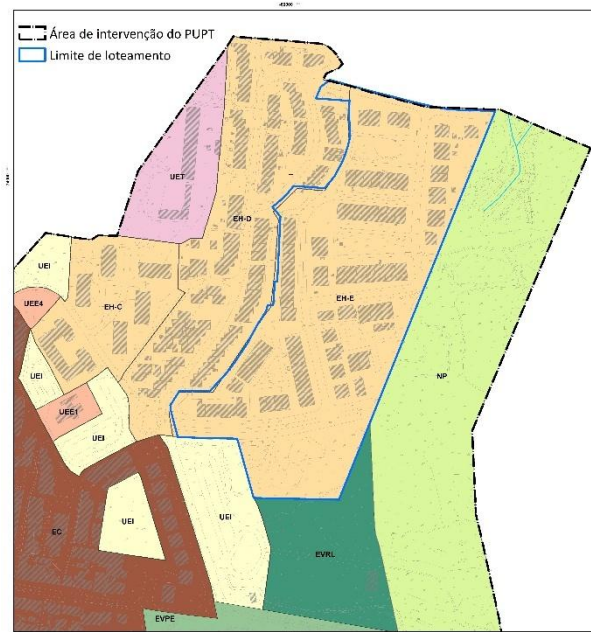
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

100	Requerente:	Francisco Faria		
	N.º Entrada:	45166	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) Em primeiro lugar, **o parque de merendas da Praia da Tocha** ^[1], **aparentemente já loteado** desde 2003, configura neste momento o último espaço verde restante após o incêndio de 2017 que devastou o nosso património florestal. Dado o valor natural, social, recreativo e turístico deste espaço, sugiro que este seja protegido e se estenda a área de Espaço verde de recreio e lazer a toda a extensão do parque, e que seja revertida a decisão de lotear esta área.

Seguidamente, **os espaços previamente destinados a equipamentos públicos de saúde e cultura/ensino** ^[2] não devem deixar de o ser, e o respetivo zoneamento deve proteger os fins a que foram destinados inicialmente.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

100	Requerente:	Francisco Faria		
	N.º Entrada:	45166	Data:	07/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

100	Requerente:	Francisco Faria		
	N.º Entrada:	45166	Data:	07/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a delimitação de áreas para equipamentos ou infraestruturas constitui uma reserva de solo que pode incidir sobre prédios de particulares, impondo-lhes ónus até ao prazo definido para a sua aquisição no programa de execução do plano. Este programa, que identifica as intervenções a realizar, deve incluir também um plano de financiamento e a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira das opções assumidas.
- A instalação de equipamentos de educação e saúde enquadra-se, no presente Plano, nos usos compatíveis com diversas categorias de solo urbano (designadamente Espaço Central e Espaços Habitacionais). Esta compatibilidade permite a concretização dos equipamentos à medida que as necessidades e condições justificadas o determinem.
- A não existência, na Planta de Zonamento, de delimitação rígida para cada equipamento potencial constitui uma opção de planeamento que assegura maior flexibilidade na gestão do solo urbano. Desta forma, a localização e dimensão dos equipamentos poderão ser definidas em função das necessidades efetivas da população, da viabilidade técnica e financeira e da programação municipal vigente no momento da decisão.
- Esta abordagem cumpre os princípios do RJIGT (eficiência, proporcionalidade e sustentabilidade), pois evita reservas de solo desnecessárias ou desajustadas. Consegue-o ao basear a gestão territorial na evolução das dinâmicas urbanas e nas prioridades de investimento público (em alinhamento com as orientações das entidades da educação e saúde).
- Em síntese, o Plano adota uma estratégia flexível para a instalação de equipamentos públicos, quer através da utilização de áreas já afetadas a equipamentos existentes, quer mediante a implantação / construção de novos equipamentos nas categorias de Espaço Central e Espaços Habitacionais. Ou seja, não carecem de delimitação específica, apenas de programação equilibrada e sustentável, ajustada às necessidades.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

101

Requerente: Susana de Almeida Vidigueira

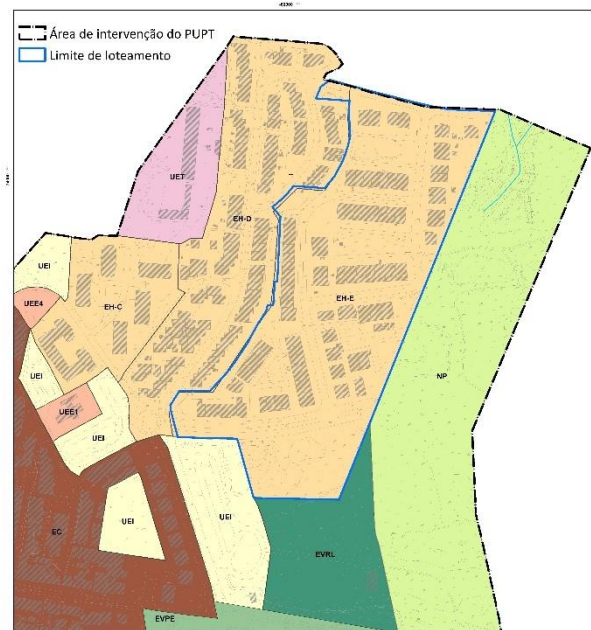
N.º Entrada: 45171

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

“Venho desta forma **sugerir que seja considerada uma nova localização relativa ao plano de loteamento de 2/3 do parque de merendas da Praia da Tocha** ^[1]. Este espaço é um ponto de encontro entre as crianças e famílias com a natureza e com o pouco que restou da floresta após o incêndio de 2017. Considero que deviam melhorar o espaço, oferecendo mais respostas de lazer no local, mas em harmonia com o espaço natural, nunca destruindo o mesmo.

Sugiro para o efeito a zona do hotel inacabado ^[2]”.

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

101	Requerente:	Susana de Almeida Vidigueira		
	N.º Entrada:	45171	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

101	Requerente:	Susana de Almeida Vidigueira		
	N.º Entrada:	45171	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no âmbito do presente procedimento de alteração ao plano.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

102

Requerente: Nélia Marlene Pereira Loureiro

N.º Entrada: 45172

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“Venho por este meio manifestar a minha preocupação relativamente ao projeto de urbanização, recentemente apresentado que prevê a **construção de novos lotes habitacionais na área florestal da Praia da Tocha**.
Esse espaço representa um local de convívio e lazer a ser usufruído por famílias, grupos de amigos e visitantes.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

102	Requerente:	Nélia Marlene Pereira Loureiro		
	N.º Entrada:	45172	Data:	07/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

102	Requerente:	Nélia Marlene Pereira Loureiro		
	N.º Entrada:	45172	Data:	07/11/2025

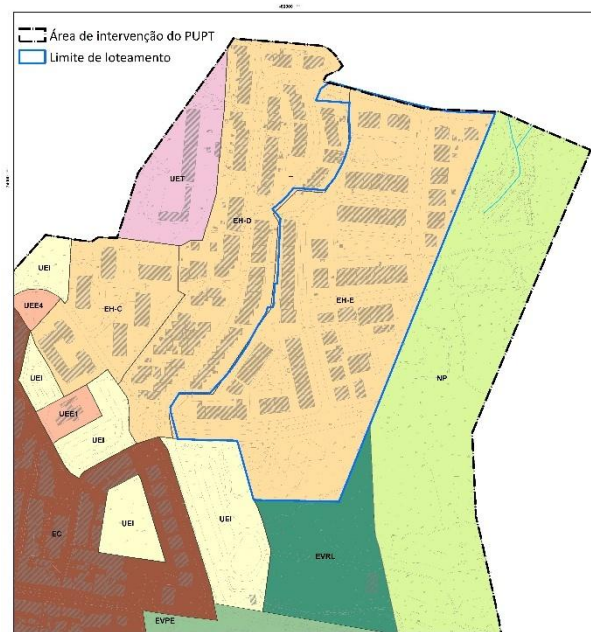
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

103	Requerente:	Euclides Rodrigues Bexiga		
	N.º Entrada:	45173 / 45219	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) Pela análise efetuada, a alteração traduz-se na substituição de áreas de solo urbano aumentando o espaço habitacional (EH) em detrimento significativo do espaço verde de recreio e lazer (EVRL) [1], aparentemente não enquadráveis no mesmo tipo de solo.

Com a alteração proposta, o solo que hoje é zona florestal com morfologia própria (duna elevada em declive) e com função de parque de merendas será reduzido ou até mesmo inviabilizado. A morfologia do terreno terá de ser fortemente alterada com a movimentação de terras com alteração topográfica de modo a permitir a implantação do previsto para o solo.

Assim, a minha sugestão será enquadrar o espaço ora a alterar para espaço habitacional (EH) em espaço verde de recreio e lazer (EVRL), continuando com a mesma função, também enquadrado com parque de desporto.

*O aumento de solo urbano deverá ser conseguido pela **continuidade do loteamento da zona de expansão Norte, com as infraestruturas já em espera. Para tal terá de se alterar o limite do solo rústico – Espaço natural e paisagístico (NP)** [2] com a intervenção de todas as entidades responsáveis pelo planeamento e gestão territorial.*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

103	Requerente:	Euclides Rodrigues Bexiga		
	N.º Entrada:	45173 / 45219	Data:	07/11/2025

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

103	Requerente:	Euclides Rodrigues Bexiga		
	N.º Entrada:	45173 / 45219	Data:	07/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A área referida (a leste do loteamento) localiza-se fora do perímetro urbano e encontra-se classificada como solo rústico, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
- Sobre este território incidem **restrições de utilidade pública**, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional (REN) e o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede (conforme apresentado na Planta de Condicionantes), que impõe condicionamentos significativos a usos distintos da proteção dos recursos.
- A sugestão configura uma proposta de reclassificação de solo rústico para urbano, procedimento de planeamento autónomo que se encontra fora do âmbito da presente alteração do Plano de Urbanização. A **reclassificação de solo rústico para urbano**, nos termos da LBPPSOTU e do RJIGT, tem **carácter excecional** e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, devendo ainda ser acompanhada da comprovação do impacto da carga urbanística nas infraestruturas existentes, da identificação dos encargos necessários ao seu reforço ou criação e da demonstração da viabilidade económico-financeira da operação.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

104	Requerente:	Hélder Manuel Gesteiro Gonçalves		
	N.º Entrada:	45174	Data:	07/11/2025

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

104	Requerente:	Hélder Manuel Gesteiro Gonçalves		
	N.º Entrada:	45174	Data:	07/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a delimitação de áreas para equipamentos ou infraestruturas constitui uma reserva de solo que pode incidir sobre prédios de particulares, impondo-lhes ónus até ao prazo definido para a sua aquisição no programa de execução do plano. Este programa, que identifica as intervenções a realizar, deve incluir também um plano de financiamento e a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira das opções assumidas.
- A instalação de equipamentos de educação e saúde enquadra-se, no presente Plano, nos usos compatíveis com diversas categorias de solo urbano (designadamente Espaço Central e Espaços Habitacionais). Esta compatibilidade permite a concretização dos equipamentos à medida que as necessidades e condições justificadas o determinem.
- A não existência, na Planta de Zonamento, de delimitação rígida para cada equipamento potencial constitui uma opção de planeamento que assegura maior flexibilidade na gestão do solo urbano. Desta forma, a localização e dimensão dos equipamentos poderão ser definidas em função das necessidades efetivas da população, da viabilidade técnica e financeira e da programação municipal vigente no momento da decisão.
- Esta abordagem cumpre os princípios do RJIGT (eficiência, proporcionalidade e sustentabilidade), pois evita reservas de solo desnecessárias ou desajustadas. Consegue-o ao basear a gestão territorial na evolução das dinâmicas urbanas e nas prioridades de investimento público (em alinhamento com as orientações das entidades da educação e saúde).
- Em síntese, o Plano adota uma estratégia flexível para a instalação de equipamentos públicos, quer através da utilização de áreas já afetadas a equipamentos existentes, quer mediante a implantação / construção de novos equipamentos nas categorias de Espaço Central e Espaços Habitacionais. Ou seja, não carecem de delimitação específica, apenas de programação equilibrada e sustentável, ajustada às necessidades.

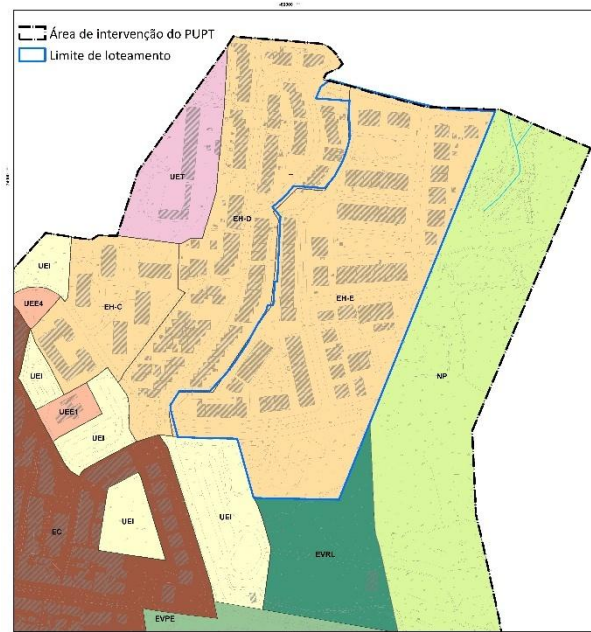
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

105	Requerente:	Manuel de Melo Cruz		
	N.º Entrada:	45175	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) Algumas das regras que continuam a estar vertidas no plano de urbanização têm origem no POC em vigor, perfeitamente desajustadas e incoerentes, que se fundamentam em falsas questões pois as mesmas, são impeditivas de se fazer o que é correto de todos os modos, e, sobretudo, do ponto de vista urbanístico. (…)

A falsa questão do suposto galgamento do mar nesta zona abrangida pelo PU e nem só, é uma perfeita aberração, pois esta zona da Praia da Tocha e colaterais nada têm a ver com a orla costeira noutras zonas do país (...). Nunca nenhuma ameaça sequer aconteceu nesta zona. (...) Depois como se isso não bastasse, impõem-se maiores limitações nas zonas de maior cota, o que é outra aberração, pois parece que a “eventual inundação” inundaria as zonas mais altas e as mais baixas ficariam a seco. (...)”^[1]

Posto isto, entendo e sugiro que o Município se bata por **fazer constar do PU regras que visem o desenvolvimento harmonioso do edificado, quer existente, quer na sua expansão**. Não estou a falar de materiais, cores e afins, estou a falar das **cérceas e/ou nº de pisos, das construções, que naturalmente terão que respeitar o RGEU ou outra legislação similar, mas permitindo que em zonas de construção em banda contínua ou outras edificações contíguas possa ocorrer o nivelamento das construções laterais** ^[2] (...). Este tipo de medidas, designadamente o nivelamento das coberturas das edificações contíguas, beneficia ainda a salubridade das edificações, porque evita as infiltrações nas zonas de contacto sem necessidade de gastos adicionais bem como da autorização dos vizinhos para adoção de processos mais elaborados.

A questão da **propriedade horizontal** é outra farsa. **Porquê proibir a propriedade horizontal? O tipo de ocupação e a densidade populacional não são as mesmas?** Porquê criar dificuldades em várias circunstâncias e também nas heranças, incluindo aquelas que têm por origem a morte do proprietário? O que tem a ver a propriedade horizontal com as edificações no seu todo, e mais uma vez, com a “suposta inundação”?

Fizeram-se anteriormente, e não há muito tempo, propriedades horizontais, fizeram-se ampliações, às vezes até sem regra, sendo que algumas se veem bem ao longe. Porque não se podem fazer agora? Onde estão os factos relevantes? Onde estão os princípios constitucionais da igualdade e da proporcionalidade, entre outros que todos devem observar, sobretudo as entidades que têm poder para tomar decisões? (...)”^[3]

105	Requerente:	Manuel de Melo Cruz		
	N.º Entrada:	45175	Data:	07/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1 e 3, esclarece-se:

- As orientações e condicionantes estabelecidas no Programa da Orla Costeira (POC) estão integralmente incorporadas na presente alteração ao Plano de Urbanização, conforme exigido pelas regras de compatibilização entre instrumentos de gestão territorial previstas no RJIGT.
- O POC-OMG é um instrumento de âmbito supramunicipal, fundamentado em estudos técnicos e científicos, destinado a proteger pessoas e bens perante os riscos naturais das zonas costeiras, como erosão e galgamento. Os condicionamentos à edificabilidade decorrem diretamente desses objetivos de segurança, prevenção e resiliência territorial.
- A área abrangida pelo POC-OMG apresenta vulnerabilidade / exposição aos referidos riscos. Por isso, a política de adaptação preconizada, que atua simultaneamente nas três frentes de intervenção (proteção costeira, acomodação e recuo planeado/relocalização), assume particular relevância nos espaços edificados abrangidos pelas Faixas de Salvaguarda onde deverá haver um intenso esforço de adaptação. Neste contexto, os planos municipais (como o PDM e o PUPT) devem atuar de forma integrada para garantir que estas medidas de adaptação sejam implementadas para proteger as pessoas e bens.
- A presente alteração ao plano não pode, por isso, afastar, alterar ou suprimir condicionantes definidas no POC, uma vez que estas prevalecem hierarquicamente.
- Os maiores condicionamentos (ex. interdição de novas edificações / ampliações, de aumento das unidades funcionais, entre outras) incidem sobre a Faixa de Salvaguarda, visando evitar o agravamento da exposição de pessoas a bens. A mencionada restrição à propriedade horizontal acontece apenas nesta faixa e decorre precisamente destas regras, uma vez que a criação de frações autónomas constitui um aumento de unidades funcionais, ação interdita pelo POC. Todas as restrições atualmente impostas decorrem do regime de salvaguarda e passaram a aplicar-se após a entrada em vigor do POC-OMG.
- As regras existentes são, portanto, um reflexo do princípio da precaução e da necessidade de garantir que as gerações futuras não se confrontem com um quadro de risco acrescido, limitando a ocupação em áreas de elevada vulnerabilidade.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- O regulamento do PUPT já estabelece parâmetros urbanísticos que favorecem o enquadramento na envolvente em situações de colmatação da malha urbana.

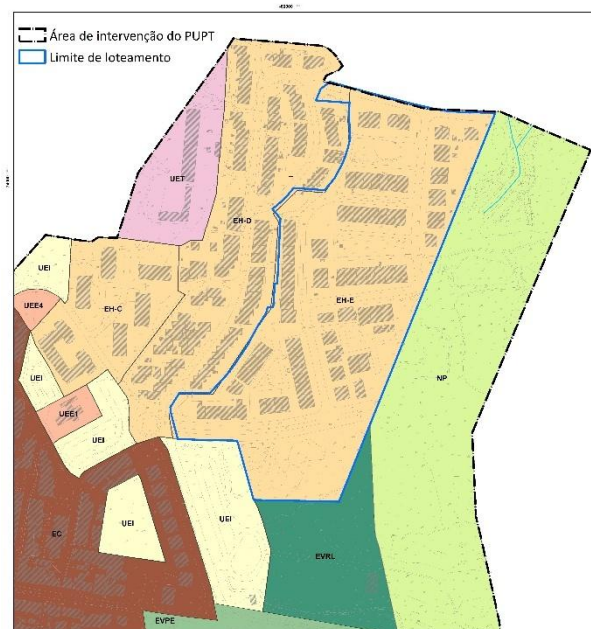
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
	Parcialmente acolhida		Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

106	Requerente:	Margarida Maia de Andrade Dinis		
	N.º Entrada:	45177	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) desacordo quanto à situação do **parque de merendas** ^[1] e do **parque de campismo** ^[2] situados na Praia da Tocha. Tomei conhecimento de que uma parte considerável da área do parque de merendas foi classificada como solo urbano (referida como EH-E na planta de localização), assim como o parque de campismo (referido como EH-B), o que significa que no futuro poderá permitir a sua utilização para loteamento. (...) Além disso, este espaço tem um valor ambiental evidente. (...). O mesmo se aplica ao parque de campismo, que, para além das razões já referidas, se encontra a uma distância ideal da zona balnear, do mercado e das principais áreas de lazer. Esta localização privilegiada torna-o especialmente atrativo para quem escolhe a Praia da Tocha para férias ou fins de semana, permitindo deslocações a pé e favorecendo um turismo sustentável e de baixo impacto ambiental. Essa é precisamente uma das qualidades que distingue a nossa praia.*

Caso exista intenção de melhorar ou ampliar a zona habitacional, compreendo que possa haver necessidade de rever o seu enquadramento. No entanto, tal intervenção deve privilegiar a valorização do espaço na sua localização atual e, se necessário, **ponderar alternativas em zonas já degradadas ou afetadas por incêndios, mediante negociação com os Compartes e o ICNF** ^[3], em vez de sacrificar áreas ainda arborizadas e ambientalmente equilibradas. A manutenção destes espaços como referência verde dentro da malha urbana valorizará a Praia da Tocha muito mais do que transformá-la num aglomerado de betão sem alma nem identidade.

É também importante recordar que estes dois espaços são autênticos cartões-de-visita da Praia da Tocha. São locais que acolhem visitantes, dinamizam a economia local e refletem o espírito de convivência e harmonia que caracteriza a nossa comunidade. A sua eventual transformação em áreas edificáveis representaria uma perda irreparável, tanto para os residentes como para a identidade da Praia da Tocha. (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;

106	Requerente:	Margarida Maia de Andrade Dinis		
	N.º Entrada:	45177	Data:	07/11/2025

- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- A lesão de direitos subjetivos.

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.

106	Requerente:	Margarida Maia de Andrade Dinis		
	N.º Entrada:	45177	Data:	07/11/2025

- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- O Parque de Campismo mantém, a curto e médio prazo, a sua localização atual, assegurando a continuidade da sua função turística, recreativa e de apoio à dinâmica sazonal da Praia da Tocha.
- A presente alteração do Plano visa adequá-lo ao enquadramento jurídico atual. Assim, a classificação e qualificação do solo proposta resulta da transposição das categorias existentes no Plano de Urbanização em vigor, tanto em solo urbanizado como urbanizável - Espaços Residenciais (Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril; e Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro).
- Esta qualificação permite a manutenção e funcionamento do Parque de Campismo no local atual, não sendo necessária delimitação de categoria específica, uma vez que o uso turístico é compatível com o regime de edificabilidade definido no Plano.
- A longo prazo, caso se verifique a necessidade de realocação ou reestruturação deste empreendimento turístico (seja por esgotamento da sua capacidade, obsolescência funcional ou desadequação face a novas exigências urbanas e ambientais), está salvaguardado que o espaço eventualmente a libertar dispõe de uma qualificação de solo favorável ao desenvolvimento urbano harmonioso e coerente.
- Esta abordagem promove a compatibilização entre a manutenção da atividade existente e a adaptação futura do território, assente no princípio de gestão territorial sustentável. Permite que eventuais transformações sejam planeadas, ponderadas e enquadradas legalmente, sem comprometer o equilíbrio urbano, ambiental e económico da Praia da Tocha.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- Embora não seja identificada a área sobre a qual incide a sugestão de ampliação da zona habitacional, pela referência a “zonas já degradadas ou afetadas por incêndios, mediante negociação com os Compartes e o ICNF”, infere-se que se trata de uma expansão para leste. Esta área (a leste do loteamento) localiza-se fora do perímetro urbano e encontra-se classificada como solo rústico, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
- Sobre este território incidem **restrições de utilidade pública**, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional (REN) e o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede (conforme apresentado na Planta de Condicionantes), que impõe condicionamentos significativos a usos distintos da proteção dos recursos.
- A sugestão configura uma proposta de reclassificação de solo rústico para urbano, procedimento de planeamento autónomo que se encontra fora do âmbito da presente alteração do Plano de Urbanização. A **reclassificação de solo rústico para urbano**, nos termos da LBPPSOTU e do RJIGT, tem **carácter excecional** e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, devendo ainda ser acompanhada da comprovação do impacto da carga urbanística nas infraestruturas existentes, da identificação dos encargos necessários ao seu reforço ou criação e da demonstração da viabilidade económico-financeira da operação.

106	Requerente:	Margarida Maia de Andrade Dinis		
	N.º Entrada:	45177	Data:	07/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

107

Requerente: Júlia Maria Gil de Oliveira

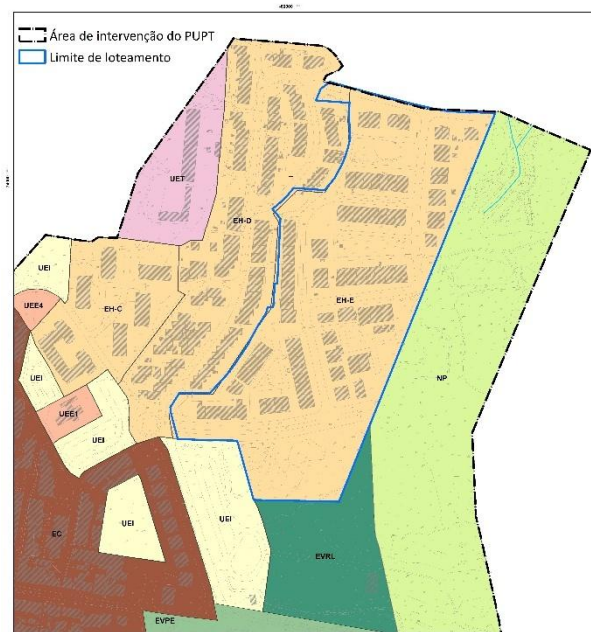
N.º Entrada: 45179

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) Oposição à proposta de **urbanização no atual parque de merendas**. Considero esta intervenção inadequada e prejudicial tanto do ponto de vista ambiental como social. Este é um dos poucos espaços verdes ainda preservados na localidade, tendo resistido a sucessivas ameaças climáticas e incêndios recentes. (...)*

*Para além disso, o parque tem uma função social relevante: é um local de convívio e apoio aos banhistas. **Substituí-lo por uma urbanização, sobretudo numa zona turística onde muitas habitações permanecem vazias grande parte do ano, não responde a uma necessidade real**. Por isso, solicito a reavaliação da proposta e preservação do equilíbrio ambiental e comunitário da Praia da Tocha.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

107	Requerente:	Júlia Maria Gil de Oliveira		
	N.º Entrada:	45179	Data:	07/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

107	Requerente:	Júlia Maria Gil de Oliveira		
	N.º Entrada:	45179	Data:	07/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

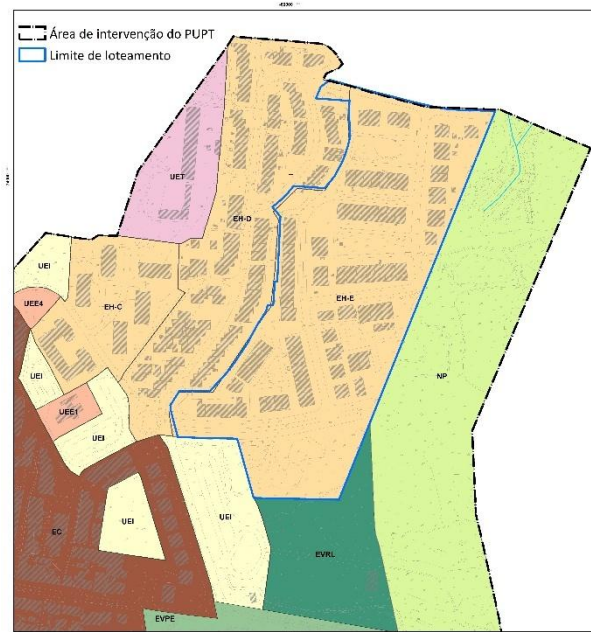
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

108	Requerente:	Sónia Gomes de Oliveira		
	N.º Entrada:	45181	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) Após largos anos de desinteresse pela praia da Tocha, nomeadamente a **demolição da estrutura do pseudo-hotel** ^[1], que segundo a Ministra do Ambiente e Energia, é da responsabilidade da Câmara Municipal de Cantanhede e da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), para além de outras situações mais urgentes para resolver, que implicam a saúde pública.

Todos os anos temos **inundações em várias zonas da praia** ^[2], inclusive casas inundadas com dejetos vindos dos coletores de saneamento, inverno e verão sem chuva, situação já reportada e reclamada pelos habitantes desde 1994, com avultados prejuízos, para os mesmos. (…), sendo recorrente esta situação nestes últimos 30 anos, tendo a câmara conhecimento de causa e sem demonstrar qualquer interesse e esforço no sentido da sua solução. A última situação decorreu a 5 de janeiro de 2025, sendo reportada a situação à câmara, que diz que as questões relacionadas com águas residuais em edifícios com quota inferior ao arruamento devem ser elevadas ao nível igual ou superior ao do arruamento. Sendo assim, por que esta situação continua a acontecer no mês de agosto sem chuva e que existe um número avultado de pessoas a passar férias e as tampas dos coletores levantam com o excesso de água e dejetos, provocando também inundações. A câmara continua a fugir às responsabilidades e a colocar a culpa aos proprietários das casas.

Após as várias situações acima expostas só nos leva crer que sempre que há interesse na venda de lotes na praia, prometem resolver estas questões, mas no final não se verifica. Depreendo que nesta questão a câmara só tem interesse pelo valor que pode obter com estas vendas, não olhando aos interesses desta praia, uma vez que **a zona que pretendem lotear é a única zona verde** ^[3] que não ardeu e sobreviveu ao incêndio. Esta zona é também constituída por uma belíssima zona de lazer, campo de futebol, Padel e parque de merendas, que é a nosso cartão de visita da Praia da Tocha, atraindo centenas de pessoas do interior e de todo o país para encontros lúdicos, de bicicletas, motas e afins.

Não queremos impedir as construções desta praia e o seu desenvolvimento, mas existem outras zonas que podem ser exploradas na Praia, para esse efeito.”

108	Requerente:	Sónia Gomes de Oliveira		
	N.º Entrada:	45181	Data:	07/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- A participação no âmbito da discussão pública tem como objetivo recolher sugestões e reclamações sobre as opções técnicas relativas ao ordenamento do território. Não compete aos serviços municipais, nesta sede, pronunciarem-se sobre assuntos abordados fora deste âmbito, nomeadamente em órgãos de soberania.
- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no presente procedimento de alteração ao plano.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- As questões referidas relativas à drenagem de águas pluviais e residuais não constituem matéria de regulação direta do Plano de Urbanização, uma vez que este se centra na definição do modelo territorial, da estrutura urbana e da classificação / qualificação do solo. Ou seja, a este instrumento não compete a definição técnica de sistemas de drenagem, que são tratados em projetos de execução específicos.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção

108	Requerente:	Sónia Gomes de Oliveira		
	N.º Entrada:	45181	Data:	07/11/2025

e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.

- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

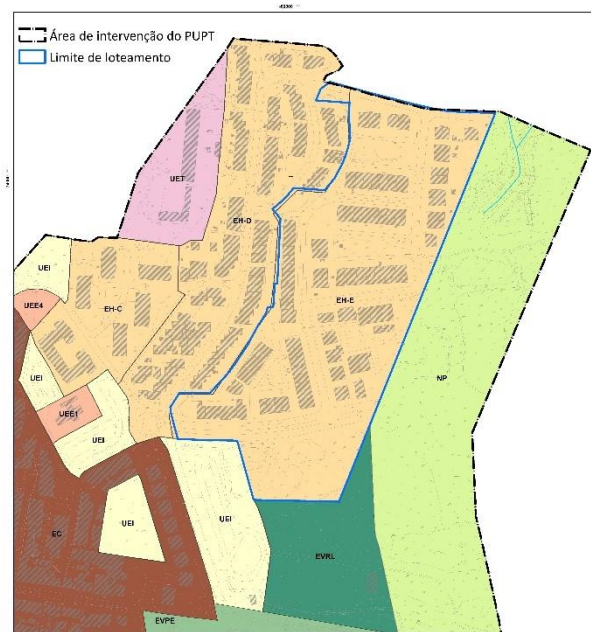
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

109	Requerente:	Célia Margarida Duarte Oliveira		
	N.º Entrada:	45182	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) preocupação e desagrado relativamente ao plano de construção previsto para a Praia da Tocha, que, segundo as informações disponíveis, implicará a destruição de uma parte significativa da floresta ainda existente no **parque das merendas**.*

Esta zona é um espaço de valor ambiental e social, funcionando como abrigo natural, área de sombra e refúgio natural para quem visita a Praia da Tocha, especialmente durante o verão. A floresta envolvente não só contribui para o bem-estar dos visitantes, como também desempenha um papel essencial na preservação do ecossistema local, já tão fragilizado pelos incêndios que devastaram grande parte da nossa área verde nos últimos anos (...). Assim, solicito que a Câmara Municipal reveja este plano de construção e avalie alternativas que não impliquem a eliminação de mais área florestal. A preservação deste espaço é fundamental para o equilíbrio ecológico, para o turismo sustentável e para a identidade da Praia da Tocha.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

109	Requerente:	Célia Margarida Duarte Oliveira		
	N.º Entrada:	45182	Data:	07/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

109	Requerente:	Célia Margarida Duarte Oliveira		
	N.º Entrada:	45182	Data:	07/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

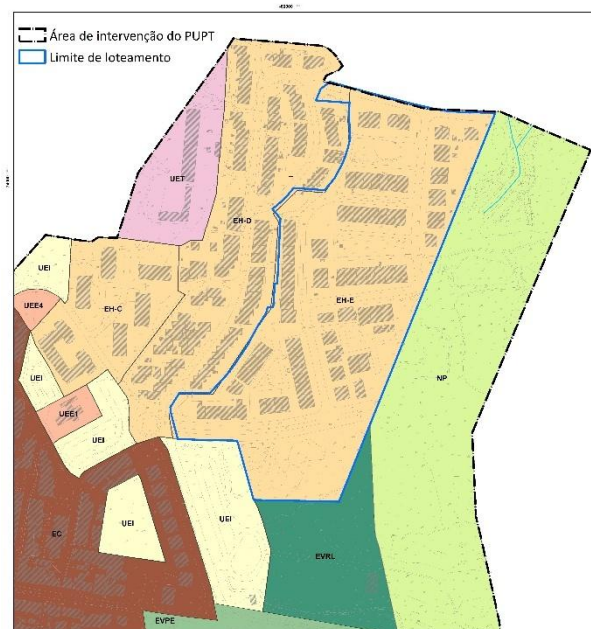
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

110	Requerente:	Américo de Oliveira Agostinho		
	N.º Entrada:	45185	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(...) oposição à intenção de proceder ao loteamento e construção na área atualmente afeta ao Parque das Merendas, situada junto ao núcleo central da povoação.

A proposta em análise suscita sérias reservas por implicar a eliminação de cerca de 70% de um dos poucos espaços verdes públicos ainda existentes na Praia da Tocha, particularmente relevante após os incêndios de 2017, que devastaram grande parte da mancha florestal envolvente (...). A concretização desta alteração acarretaria ainda:

1. A redução significativa do espaço público de lazer e de contacto com a natureza, num contexto urbano já deficitário em áreas verdes;
2. O agravamento da impermeabilização dos solos e da pressão urbanística sobre uma zona sensível, em contradição com os princípios de sustentabilidade e de adaptação às alterações climáticas;
3. A descaracterização do núcleo urbano tradicional da Praia da Tocha, comprometendo a harmonia entre o edificado e o ambiente natural que constitui um dos seus principais atrativos.

A preservação de espaços verdes e de uso público insere-se nos direitos fundamentais ao ambiente^[2] e à qualidade de vida, consagrados no artigo 66.º da Constituição da República Portuguesa, que impõe às entidades públicas o dever de “proteger e valorizar a natureza e o ambiente, com vista a assegurar o direito das pessoas a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado”.

De igual modo, a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio)^[3] estabelece, no seu artigo 3.º, os princípios da sustentabilidade, da equidade intergeracional e da função social da propriedade, salientando a importância de garantir o acesso universal a espaços públicos de qualidade e à fruição do ambiente urbano.

Por fim, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)^[3] e as estratégias locais de adaptação às alterações climáticas recomendam expressamente a preservação e valorização das infraestruturas verdes urbanas, como elementos estruturantes da resiliência territorial, da saúde pública e da coesão social.

Face ao exposto, e em conformidade com os princípios legais e estratégicos acima referidos, apela-se à **reconsideração da proposta de alteração do plano urbanístico, defendendo-se a preservação integral do Parque das Merendas da Praia da Tocha como espaço verde público e comunitário**, com possibilidade de valorização paisagística e funcional, mas sem comprometer a sua atual vocação ambiental, social e simbólica.”

110	Requerente:	Américo de Oliveira Agostinho		
	N.º Entrada:	45185	Data:	07/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento

110	Requerente:	Américo de Oliveira Agostinho		
	N.º Entrada:	45185	Data:	07/11/2025

definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, 3 e 4, esclarece-se:

- A proposta do PUPT encontra-se devidamente alinhada com o enquadramento legal que lhe é aplicável. Perante a invocação dos direitos fundamentais ao ambiente (CRP) e dos princípios da sustentabilidade (LBPPSOTU e PNPOT), importa sublinhar que a proposta se fundamenta, precisamente, na ponderação e compatibilização desses princípios com outros, de igual hierarquia, consagrados nos mesmos instrumentos. Referimo-nos, em particular, aos princípios da segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais, conforme esclarecido no ponto 1, bem como ao princípio de coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial, preconizado tanto na LBPPSOTU como no PNPOT.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

111

Requerente: Américo de Almeida Curto

N.º Entrada: 45187

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) preocupação sobre a intenção de **urbanizar o único espaço verde que resiste na Praia da Tocha**, sendo v. ex.^a defensor da prática cultural e desportiva por parte dos seus munícipes, retirando-lhe um dos melhores espaços de convívio e lazer, nomeadamente grupos de cicloturismo, associações culturais, entre outros que utilizam este local para os seus eventos. (...)”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracinhas e largos.

111	Requerente:	Américo de Almeida Curto		
	N.º Entrada:	45187	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

111	Requerente:	Américo de Almeida Curto		
	N.º Entrada:	45187	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

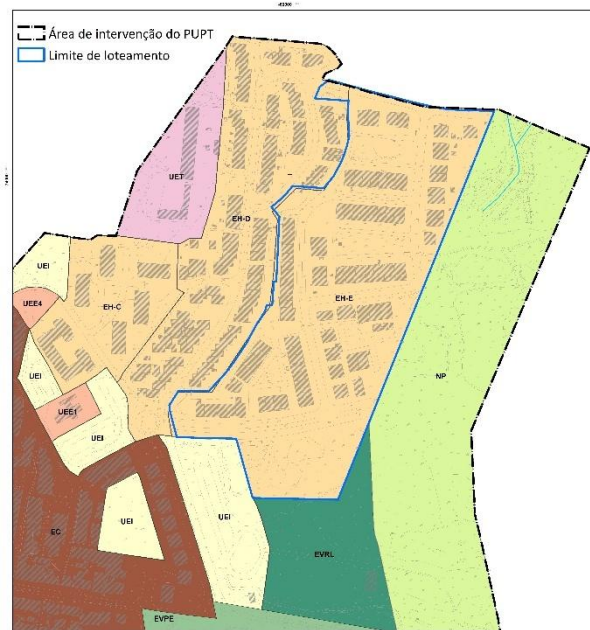
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

112	Requerente:	Licínia Jorge Oliveira		
	N.º Entrada:	45189	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o múnice / requerente expor o seguinte:

*“(...) Gostaria de manifestar o meu total **desacordo relativamente à transformação, quase total, do parque das merendas, inserido na zona E (em anexo) em espaço urbano.***

Devo salientar que se trata do único espaço verde e arborizado desta localidade, que tem vindo a ser usufruído como espaço de lazer, quer por residentes, quer por visitantes da nossa praia.

Acredito que este deverá ser um espaço a manter e preservar para o benefício de todos (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetes e largos.

112	Requerente:	Licínia Jorge Oliveira		
	N.º Entrada:	45189	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

112	Requerente:	Licínia Jorge Oliveira		
	N.º Entrada:	45189	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

113

Página 1 de 3

113	Requerente:	Hugo Miguel Noronha Jorge		
	N.º Entrada:	45192	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

113	Requerente:	Hugo Miguel Noronha Jorge		
	N.º Entrada:	45192	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- Em conformidade com o RJIGT, a presente alteração do Plano de Urbanização não propõe qualquer expansão urbana. A alteração limita-se a adequar a classificação e qualificação do solo às condições já existentes no terreno, ajustando também a área de intervenção global do plano.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- Em conformidade com o artigo 6.º do RJIGT, que assegura o direito de participação e de formulação de sugestões e pedidos de esclarecimento a todas as pessoas singulares e coletivas, as entidades responsáveis pelos planos territoriais têm a obrigação legal de divulgar a decisão de desencadear o processo de alteração e as fases subsequentes, como o presente período de discussão pública, através da publicação em Diário da República, do sítio eletrónico oficial, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da comunicação social.
- Em estrito cumprimento de todas estas disposições legais, o procedimento de alteração do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) iniciou-se com a publicação no Diário da República (Aviso n.º 1016/2022) e a divulgação através de múltiplos canais de informação (edital, publicação em jornais e na página online do Município). Seguiu-se um período de audiência prévia dos interessados, que decorreu entre 18 de janeiro e 7 de fevereiro de 2022.
- Durante este período, deram entrada 4 contributos de particulares, todos devidamente analisados no sentido de verificar a sua aderência ao Plano e possível integração na proposta (ponderação incluída nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente no Vol 2. Relatório de caracterização e fundamentação). Importa notar que, apesar da oportunidade de auscultação, nenhuma das participações teve origem em atores económicos ou na Associação de Moradores da Praia da Tocha.
- Quanto à fase de discussão pública, o RJIGT determina que “o período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior (...) a 20 dias para o plano de urbanização”. Assim, o período de discussão pública, entre 10 de outubro e 6 de novembro de 2025, foi anunciado antecipadamente através do Aviso 2374/2025, de 2 de outubro, e divulgado por múltiplos canais: na página de internet do Município de Cantanhede (onde estiveram disponíveis todas as peças do plano, incluindo um visualizador online para fácil análise dos elementos que compõe Planta de Zonamento e de Condicionantes) e redes sociais; afixação de editais nos Paços do Concelho e Juntas de Freguesia, envio por e-mail aos Presidentes das Juntas, publicação na PCGT e na comunicação social (Jornal de Notícias – 8/10, Jornal da Bairrada – 9/10, Diário das Beiras – 08/10 e Boa Nova – 9/10)
- Foram ainda promovidos esclarecimentos diretos à população, através da sessão pública realizada no CIAX, na Praia da Tocha, em 28 de outubro de 2025. Adicionalmente, durante todo o período de elaboração da proposta, os cidadãos puderam solicitar esclarecimentos diretamente junto dos serviços municipais, assegurando acesso à informação e transparência.
- Em suma, foram asseguradas múltiplas oportunidades de participação pública, no decorrer de um processo totalmente transparente. Não se verificou qualquer limitação ao direito de participação, tendo o procedimento cumprido integralmente os requisitos legais e normativos: o acesso à informação e o estabelecimento de prazos adequados foram garantidos, permitindo tempo suficiente para consulta, esclarecimento e formulação de contributos.

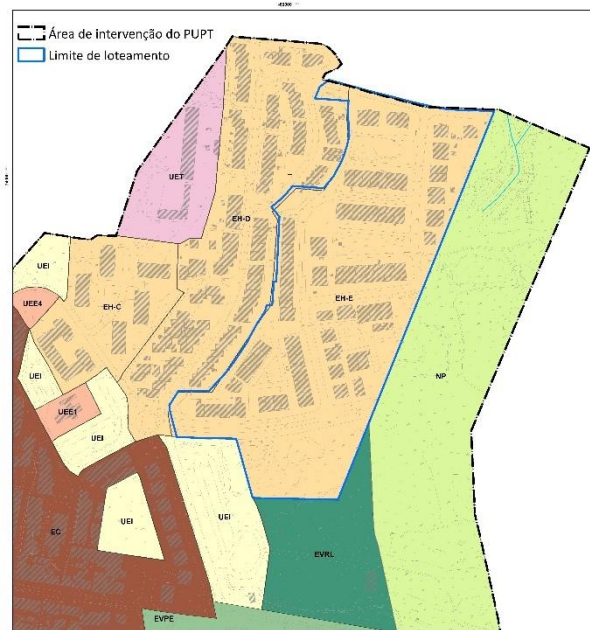
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

114	Requerente:	Tiago Rafael Rodrigues de Jesus		
	N.º Entrada:	45194	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“1. Preocupação quanto à redução do espaço público e da mancha verde: constata-se que a proposta de alteração prevê implicar a redução de área destinada a espaços verdes e de lazer, incluindo o parque de merendas e zona de usufruto público. Tal redução contraria o princípio de sustentabilidade territorial e o dever de preservar e valorizar o espaço público e as infraestruturas verdes (...). A diminuição da mancha verde repercute-se negativamente no equilíbrio ambiental e social do território, reduzindo a atratividade do concelho e o bem-estar da população.

Solicita-se que o município **reavalie a proposta, assegurando a manutenção ou a compensação de áreas verdes afetadas**, preferencialmente com a criação de corredores ecológicos e áreas de lazer.

2. Aumento da densidade urbanística sem reforço das infraestruturas e serviços públicos: o aumento da densidade edificatória, sem adequado reforço das infraestruturas de saneamento, mobilidade, equipamentos coletivos e serviços públicos, suscita sérias dúvidas quanto à capacidade de suporte urbano da área abrangida. (...) Propõe-se que a CMC condicione qualquer aumento de densidade à prévia demonstração da capacidade das infraestruturas existentes, devidamente avaliadas no âmbito do planeamento submetido a alteração.

3. Necessidade de reabilitar o edificado existente antes de expandir a urbanização: persiste no território municipal, nomeadamente na Praia da Tocha, **edificado devoluto ou inacabado, designadamente o projetado hotel** de 5 estrelas cuja reabilitação deverá constituir prioridade. (...) o ordenamento do território deve privilegiar a reabilitação e requalificação urbana em detrimento da expansão urbana e do consumo de solo.

Requer-se, por conseguinte, que se outorgue prioridade à recuperação e reabilitação do edificado existente, nomeadamente do referido hotel, antes de autorizar novas operações urbanísticas que impliquem maior pressão sobre os recursos naturais e infraestruturas.

Face ao exposto, solicita-se à CMC que:

1. Reavalie o impacto da alteração proposta sobre os espaços verdes e equipamentos públicos;
2. Assegure que o aumento da densidade urbana seja acompanhado de medidas de reforço de serviços públicos e infraestruturas;
3. Priorize a reabilitação de edifícios existentes, nomeadamente do hotel embargado, que representa atualmente risco para a segurança e saúde públicas;
4. Garanta que qualquer procedimento cumpre a lei (...).”

114	Requerente:	Tiago Rafael Rodrigues de Jesus		
	N.º Entrada:	45194	Data:	07/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento

114	Requerente:	Tiago Rafael Rodrigues de Jesus		
	N.º Entrada:	45194	Data:	07/11/2025

definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- O zonamento e o regulamento do Plano de Urbanização não preveem qualquer aumento da densidade edificatória. O aglomerado da Praia da Tocha encontra-se consolidado, pelo que a ocupação prevista resulta apenas do ajustamento do plano à realidade edificada, ou seja, com colmatação de espaços vazios existentes no tecido urbano, sem introduzir novos índices ou parâmetros que impliquem acréscimo de carga urbanística.
- Além disso, a presente alteração reduz a área de intervenção do plano, precisamente para adequar o seu perímetro à ocupação efetivamente verificada, não originando expansão urbana nem pressão adicional sobre infraestruturas ou serviços públicos.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

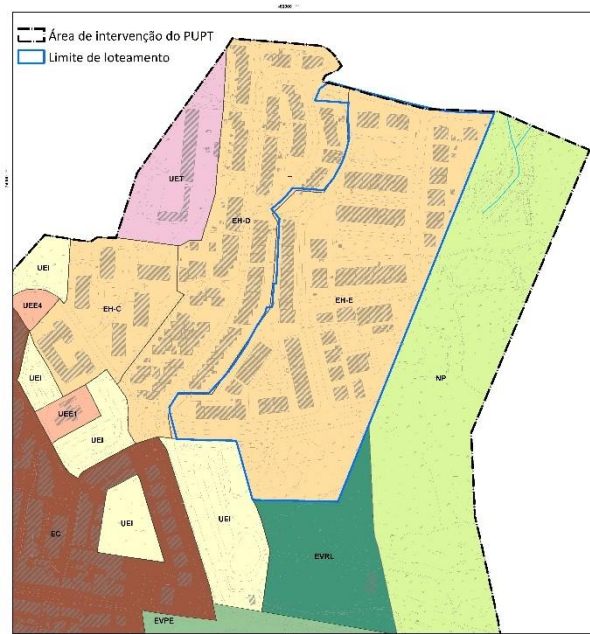
- As observações relativas ao edifício inacabado não se enquadram no âmbito do Plano de Urbanização, uma vez que este instrumento não intervém sobre situações individuais de execução de operações urbanísticas, que dependem de procedimentos próprios. Assim, esta situação não pode ser considerada alternativa ou objeto de ponderação, nem decisão no âmbito do presente procedimento de alteração ao plano.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

115

An aerial photograph of a residential development. A yellow rectangular box highlights a specific building, which appears to be a school or community center, located near a road intersection. The surrounding area includes a large parking lot, other residential buildings, and a body of water in the background. The image is oriented vertically, with the top of the page showing the top of the development.

Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

*“(…) **Loteamento habitacional no parque de merendas** – nem pensar (...). O **Parque de Merendas**^[1] é o maior dos atrativos da Praia a seguir à própria praia (...) Antes pelo contrário, devem ser preservados os pinheiros e plantados novos pinheiros nas clareiras que começam a existir.*

A existirem novas zonas habitacionais essas devem ser localizadas mais para o lado norte ^[2]. De resto, com a erosão costeira, o aumento da temperatura das águas do mar e a possibilidade de um dia o mar vir buscar aquilo que já foi dele, **nas praias desta orla costeira devem ser proibidos novos loteamentos seja a que título for**. Sendo admissível novas construções, mas apenas em zonas de colmatação de espaços já existentes, e não à custa da destruição de zonas verdes ou de manchas de pinheiros que começam a ser uma raridade (...)."

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

115	Requerente:	Joaquim José de Jesus Pagaimo		
	N.º Entrada:	45196	Data:	07/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

115	Requerente:	Joaquim José de Jesus Pagaimo		
	N.º Entrada:	45196	Data:	07/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- A área referida (“para o lado norte”) localiza-se fora do perímetro urbano e encontra-se classificada como solo rústico, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
- Sobre este território incidem **restrições de utilidade pública**, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional (REN) e o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede (conforme apresentado na Planta de Condicionantes), que impõe condicionamentos significativos a usos distintos da proteção dos recursos.
- A sugestão configura uma proposta de reclassificação de solo rústico para urbano, procedimento de planeamento autónomo que se encontra fora do âmbito da presente alteração do Plano de Urbanização. A **reclassificação de solo rústico para urbano**, nos termos da LBPPSOTU e do RJIGT, tem **carácter excecional** e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, devendo ainda ser acompanhada da comprovação do impacto da carga urbanística nas infraestruturas existentes, da identificação dos encargos necessários ao seu reforço ou criação e da demonstração da viabilidade económico-financeira da operação.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

116

Requerente: Tiago Manuel Carvalho Barreto

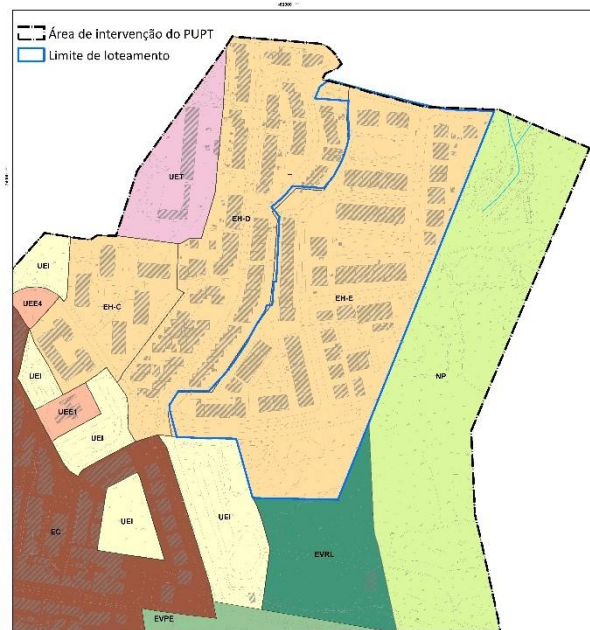
N.º Entrada: 45199

Data: 06/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) desagrado relativamente ao **loteamento de 2/3 do Parque de Merendas**, bem como o consequente abate da única mancha florestal consolidada existente nesta zona.*

Este espaço traz uma elegância única à nossa praia, harmonizando as zonas residências com os espaços verdes e de lazer. Trata-se de uma zona bastante procurada para momentos de lazer e que no verão até se torna pequena para tamanha afluência.

*Venho, assim, requerer que seja feita uma reflexão mais profunda e que se consiga chegar a uma **solução que poupe esta área** à cultura da construção em massa.*

A preservação dos espaços públicos e do património natural diz respeito a todos nós (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

116	Requerente:	Tiago Manuel Carvalheiro Barreto		
	N.º Entrada:	45199	Data:	06/11/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

116	Requerente:	Tiago Manuel Carvalho Barreto		
	N.º Entrada:	45199	Data:	06/11/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

117

Requerente: Manuel de Almeida Marques Moço

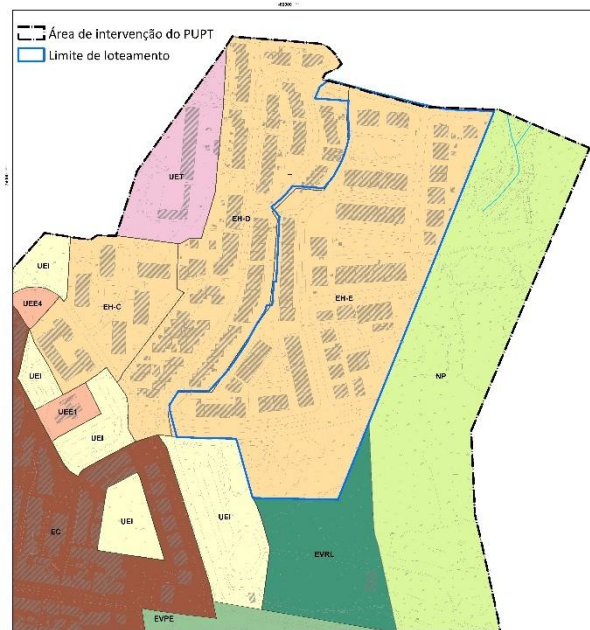
N.º Entrada: 45203

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) estamos perante um plano **demasiado destrutivo para o parque de merendas** que julgo ser um cartão de visita da nossa praia. Eu acredito que se fizesse um loteamento junto à rua, mas ocupando uma faixa aproximadamente de 15 metros, no máximo.”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

117	Requerente:	Manuel de Almeida Marques Moço		
	N.º Entrada:	45203	Data:	07/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

117	Requerente:	Manuel de Almeida Marques Moço		
	N.º Entrada:	45203	Data:	07/11/2025

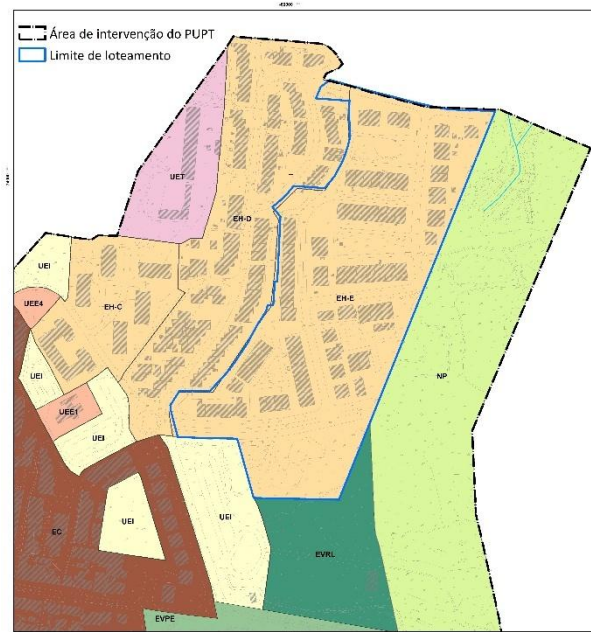
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

118	Requerente:	Jorge Manuel Moreira Martins		
	N.º Entrada:	45204	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Ao analisar a alteração proposta, que visa **transformar em área de construção a zona verde situada imediatamente a norte do parque desportivo**,^[1] espaço atualmente utilizado por inúmeros visitantes para merendas, piqueniques e saudáveis momentos de convívio, não posso deixar de manifestar a minha total discordância e profunda insatisfação com a medida em causa. A proposta, a concretizar-se, implicará a destruição de um dos poucos espaços verdes que ainda restam na área, para dar lugar a mais betão.

Recordo que, há bastante tempo, foi tomada uma decisão questionável ao **permitir-se a instalação dos tanques do salmão (atualmente de pregado) a sul da levadia**^[2], quando o bom senso indicava que deveriam ter sido colocados a norte.

Mais recentemente, assistimos à inacreditável **perda da parcela sul da praia, agora considerada território da Figueira da Foz**^[3]. É um processo no qual Cantanhede demonstrou, há anos e desde que o caso começou a ser ventilado, uma preocupante falta de visão, apesar de toda a prosápia com que o assunto foi, então, encarado. Agora, perante a falta de terrenos disponíveis para novas construções, pretende-se corrigir esses erros antigos sacrificando o escasso espaço verde que resta (...).”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

118	Requerente:	Jorge Manuel Moreira Martins		
	N.º Entrada:	45204	Data:	07/11/2025

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

118	Requerente:	Jorge Manuel Moreira Martins		
	N.º Entrada:	45204	Data:	07/11/2025

Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- O assunto referido encontra-se fora do âmbito do procedimento de alteração do Plano de Urbanização. Para além de a zona mencionada não integrar a área de intervenção do PUPT, importa esclarecer que os respetivos processos de licenciamento decorrem em sede própria, no estrito cumprimento da legislação aplicável, não sendo objeto nem consequência da presente alteração.

Relativamente ao ponto 3, esclarece-se:

- Tal como no ponto anterior, o assunto referido encontra-se fora do âmbito do procedimento de alteração do Plano de Urbanização.
- A competência para a delimitação de limites administrativos pertence à Assembleia da República, que legisla sobre a criação, extinção e modificação de autarquias locais. Por sua vez, a Direção-Geral do Território (DGT) é responsável pela elaboração e conservação da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), onde se encontram registados os limites oficiais, e presta apoio técnico aos Procedimentos de Delimitação Administrativa (PDA) que possam ser iniciados pelas autarquias locais.
- Trata-se, portanto, de um **processo totalmente distinto dos instrumentos de planeamento e ordenamento do território** (como é o caso de uma alteração de um Plano de Urbanização), **não existindo qualquer relação entre estas matérias**. Assim, não corresponde à realidade a ideia de que o Município estaria agora a “compensar” qualquer alegada perda territorial através das opções consideradas na presente alteração do PUPT. A alteração em curso não tem por objetivo, função ou efeito substituir, corrigir ou contrabalançar decisões relacionadas com limites administrativos, uma vez que tais matérias não integram nem a área de intervenção nem o âmbito do presente procedimento.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

119

Requerente: Sónia Maria de Oliveira Marques Moço

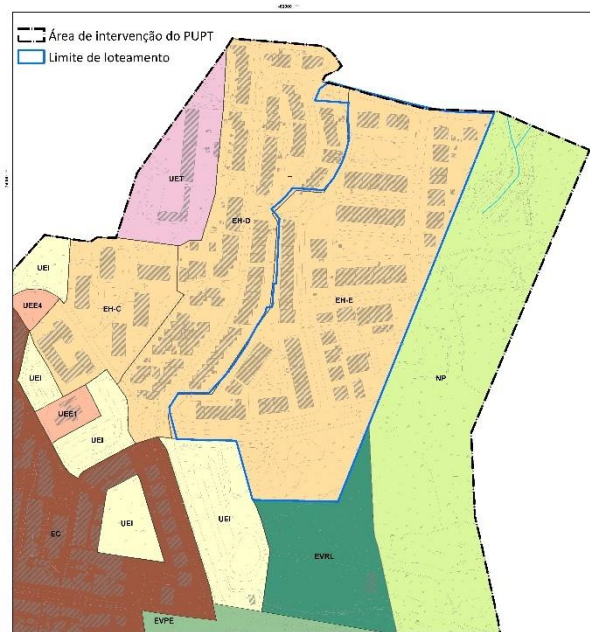
N.º Entrada: 45206

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) não concordância com a destruição do **Parque das Merendas** da Praia da Tocha **para a construção de moradias**. Este espaço é um local de lazer e convívio muito valorizado pela comunidade e visitantes. A sua eliminação representa uma perda ambiental e social significativa.*

Defendo que o parque deva ser preservado e melhorado e não substituído por construções que apagam um espaço público de grande importância para todos.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

119	Requerente:	Sónia Maria de Oliveira Marques Moço		
	N.º Entrada:	45206	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

119	Requerente:	Sónia Maria de Oliveira Marques Moço		
	N.º Entrada:	45206	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

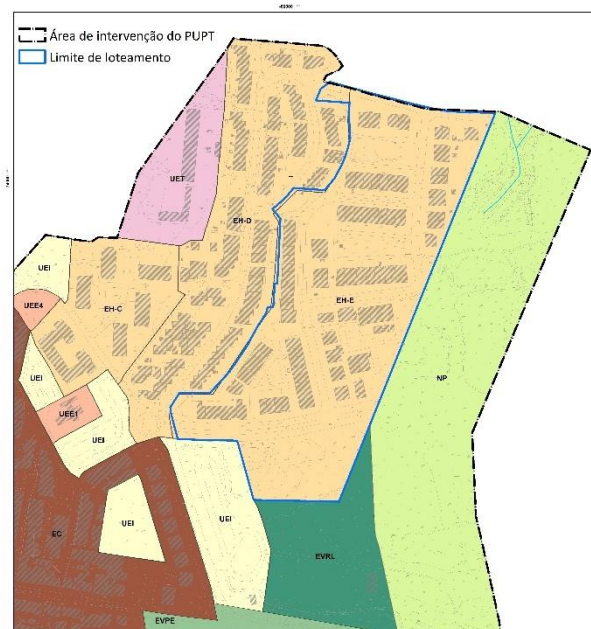
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

120	Requerente:	Sandra Cristina Gomes de Carvalho		
	N.º Entrada:	45213	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) A zona em causa situa-se à entrada norte da localidade da Praia da Tocha, à direita entre os campos de jogos e as habitações, correspondendo ao espaço actualmente designado como **Parque de Merendas** — a única mancha de vegetação livre e verdadeiramente consolidada no interior da localidade. (…)

3. Motivos da reclamação

- A transformação do parque de merendas em loteamento implica habitação ou uso intensivo**, resultando na eliminação dessa única mancha de vegetação livre e de convívio comunitário na localidade;
- A eliminação de tal espaço verde consolidado agravará o prejuízo ambiental: a tipologia da vegetação urbana em causa exerce funções de adaptação e mitigação face às alterações climáticas (sombra, infiltração, fixação de carbono), sendo a sua perda contrária aos objetivos ambientais municipais e nacionais;
- A operação proposta configura uma forma de gentrificação ambiental: a conversão de um **bem público de uso comunitário e vegetação livre em loteamento edifício-habitação**, privando a comunidade local de lazer ao ar livre e de acesso a natureza em ambiente urbano;
- A identidade da localidade será prejudicada - este parque de merendas funciona como espaço de lazer, convívio e amenidade costeira para residentes e visitantes; a sua extinção compromete o valor paisagístico, social e ambiental da Praia da Tocha.

4. Pedido

- Que o Município **assegure que a proposta de loteamento não avance**, de forma a não eliminar a função de espaço verde público de lazer da zona em apreço, mantendo-se a sua utilização como parque de merendas e área de vegetação consolidada;
- Que seja promovida uma análise transparente, pública e participada dos impactos ambientais, sociais e urbanísticos resultantes da proposta, com divulgação dos estudos, alternativas de uso e envolvimento da comunidade local;
- Que seja considerada uma alternativa sustentável de valorização da vegetação e do convívio comunitário, como por exemplo, reforço de sombra, percursos pedonais, mobiliário de lazer, reforço da arborização, ao invés de loteamento intensivo;
- Que esta reclamação seja devidamente registada nos autos do processo urbanístico em curso (nos termos do art.º 89.º do Decreto-Lei 80/2015) e que seja dada resposta fundamentada no prazo legal. (…)

120	Requerente:	Sandra Cristina Gomes de Carvalho		
	N.º Entrada:	45213	Data:	07/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Registou-se a entrada da presente participação em data posterior ao encerramento do prazo para a discussão pública (7 de novembro de 2025). Contudo, em virtude do compromisso com a transparência e a prestação de informação rigorosa, procedeu-se à análise integral do respetivo conteúdo, apresentando-se de seguida os esclarecimentos e a ponderação sobre o assunto abordado.

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.

120	Requerente:	Sandra Cristina Gomes de Carvalho		
	N.º Entrada:	45213	Data:	07/11/2025

- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

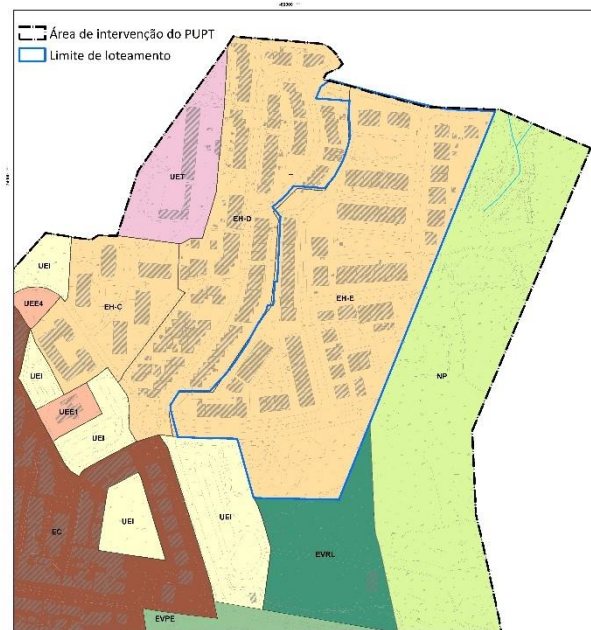
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

121	Requerente:	Maria Dulcínea Giraldo Simões		
	N.º Entrada:	44172	Data:	04/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUP 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) Considero importante que o plano preveja espaços destinados à construção futura de equipamentos educativos e de saúde, uma vez que a população da Praia tem vindo a crescer e estas infraestruturas serão essenciais para responder às necessidades das famílias e da comunidade. [1]

Gostaria também de chamar a atenção para o espaço atualmente de parque de merendas, [2] que está classificado como espaço habitável. Tal como foi informado na sessão do dia 28 de outubro, essa classificação não faz parte do plano agora em discussão. No entanto, considero que seja de extrema importância este espaço ser reclassificado como espaço verde, para garantir que ali não sejam construídos edifícios. Trata-se de um local privilegiado, usado por todos, e que deve ser preservado como área pública de lazer e convívio, e não substituído por construções privadas.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a delimitação de áreas para equipamentos ou infraestruturas constitui uma reserva de solo que pode incidir sobre prédios de particulares, impondo-lhes ónus até ao prazo definido para a sua aquisição no programa de execução do plano. Este

121	Requerente:	Maria Dulcínea Giraldo Simões		
	N.º Entrada:	44172	Data:	04/11/2025

programa, que identifica as intervenções a realizar, deve incluir também um plano de financiamento e a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira das opções assumidas.

- A instalação de equipamentos de educação e saúde enquadra-se, no presente Plano, nos usos compatíveis com diversas categorias de solo urbano (designadamente Espaço Central e Espaços Habitacionais). Esta compatibilidade permite a concretização dos equipamentos à medida que as necessidades e condições justificadas o determinem.
- A não existência, na Planta de Zonamento, de delimitação rígida para cada equipamento potencial constitui uma opção de planeamento que assegura maior flexibilidade na gestão do solo urbano. Desta forma, a localização e dimensão dos equipamentos poderão ser definidas em função das necessidades efetivas da população, da viabilidade técnica e financeira e da programação municipal vigente no momento da decisão.
- Esta abordagem cumpre os princípios do RJIGT (eficiência, proporcionalidade e sustentabilidade), pois evita reservas de solo desnecessárias ou desajustadas. Consegue-o ao basear a gestão territorial na evolução das dinâmicas urbanas e nas prioridades de investimento público (em alinhamento com as orientações das entidades da educação e saúde).
- Em síntese, o Plano adota uma estratégia flexível para a instalação de equipamentos públicos, quer através da utilização de áreas já afetadas a equipamentos existentes, quer mediante a implantação / construção de novos equipamentos nas categorias de Espaço Central e Espaços Habitacionais. Ou seja, não carecem de delimitação específica, apenas de programação equilibrada e sustentável, ajustada às necessidades.

Relativamente ao ponto 2, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso

121	Requerente:	Maria Dulcínea Giraldo Simões		
	N.º Entrada:	44172	Data:	04/11/2025

urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.

- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

122	Requerente:	Adélio Roça Julião		
	N.º Entrada:	45223	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:	
N/A Localização – Ortofotomapa 2023	N/A PUPT 2025 – Planta de Zonamento
<p>O email enviado pelo munícipe / requerente não tem qualquer anexo, contendo apenas a nota “a minha indignação...” no corpo do e-mail.</p> <p>Os serviços municipais solicitaram o reenvio, mas novamente veio sem exposição no corpo de e-mail e sem anexos.</p>	

PONDERAÇÃO TÉCNICA:
<p>Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none">• A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;• A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;• A lesão de direitos subjetivos. <p>Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.</p> <p>O e-mail enviado não tem qualquer anexo, pelo que não é possível qualquer análise / ponderação de sugestão ou esclarecimento ao munícipe.</p>

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
	Parcialmente acolhida		Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
	Esclarecida		Outras Peças

123

Requerente: Carolina Neves de Sousa Lopes

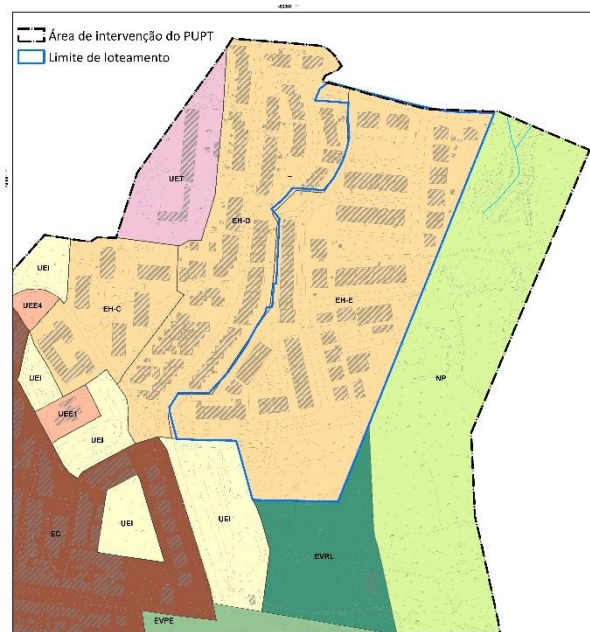
N.º Entrada: 45224

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o munícipe / requerente expor o seguinte:

*“(...) oposição à proposta de **urbanização no atual Parque de Merendas**. Considero esta intervenção inadequada e prejudicial tanto do ponto de vista ambiental como social.*

Este é um dos poucos espaços verdes ainda preservados na localidade, tendo resistido a sucessivas ameaças climáticas e incêndios recentes. A sua destruição representaria uma perda ambiental irreversível, retirando um importante refúgio natural e zona de mitigação de riscos.

Para além disso, o parque tem uma função social relevante: é um local de convívio e apoio aos banhistas. Substituí-lo por uma urbanização, sobretudo numa zona turística onde muitas habitações permanecem vazias grande parte do ano, não responde a uma necessidade real. Por isso, solicito a reavaliação da proposta e preservação do equilíbrio ambiental e comunitário da Praia da Tocha.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

123	Requerente:	Carolina Neves de Sousa Lopes		
	N.º Entrada:	45224	Data:	07/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

123	Requerente:	Carolina Neves de Sousa Lopes		
	N.º Entrada:	45224	Data:	07/11/2025

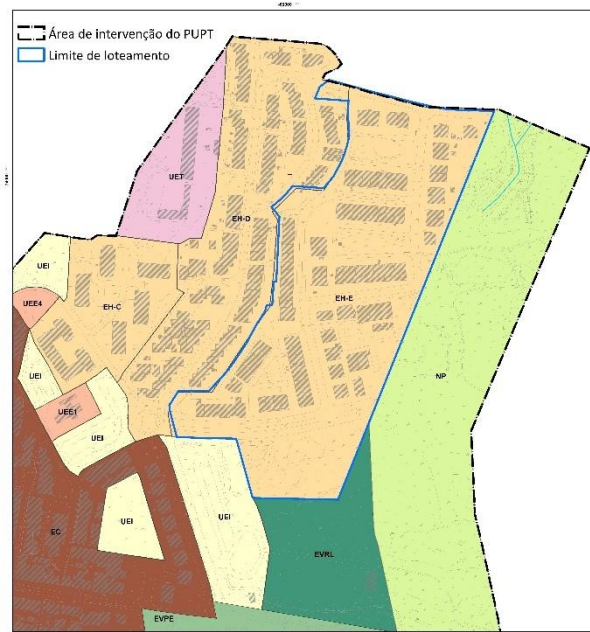
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

124

An aerial photograph of a residential development. The image shows a cluster of houses with reddish-brown roofs, interspersed with green trees and lawns. A yellow rectangular box highlights a specific lot within the development, which appears to be a larger, more open area compared to the surrounding residential lots. The surrounding landscape includes a sandy area on the left, possibly a beach or dunes, and a road or path running along the bottom right. The overall scene is captured from a high angle, providing a clear view of the layout and surrounding environment.

Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

*“Considero que a execução deste projeto de **urbanização verde junto ao parque de merendas** da Praia da Tocha irá ter um impacto negativo a nível ambiental e cultural pois o parque de merendas é fundamental para a população. (...)”*

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

124	Requerente:	Licínia Vinagre Repas		
	N.º Entrada:	45226	Data:	07/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

124	Requerente:	Licínia Vinagre Repas		
	N.º Entrada:	45226	Data:	07/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

125

Requerente: Daniela Sofia Repas Curto

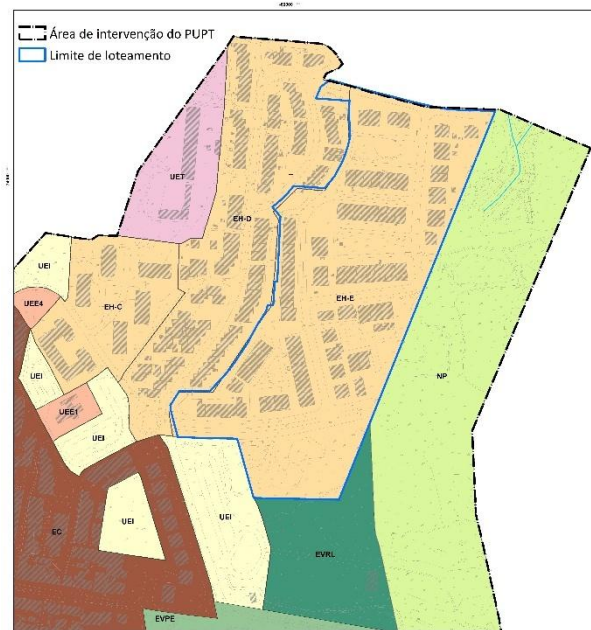
N.º Entrada: 45228

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“Considero que o plano de urbanização da Praia da Tocha, que contempla o loteamento de uma área atualmente correspondente a uma zona de lazer e prática desportiva, não deveria ser executado, pois este espaço representa uma importância multidimensional para a população e para o turismo da praia supramencionada.

Neste sentido, sugiro a procura de espaço alternativo para a concretização do projeto urbanístico em questão, considerando o impacto que possa ter.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.

125	Requerente:	Daniela Sofia Repas Curto		
	N.º Entrada:	45228	Data:	07/11/2025

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento

125	Requerente:	Daniela Sofia Repas Curto		
	N.º Entrada:	45228	Data:	07/11/2025

aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

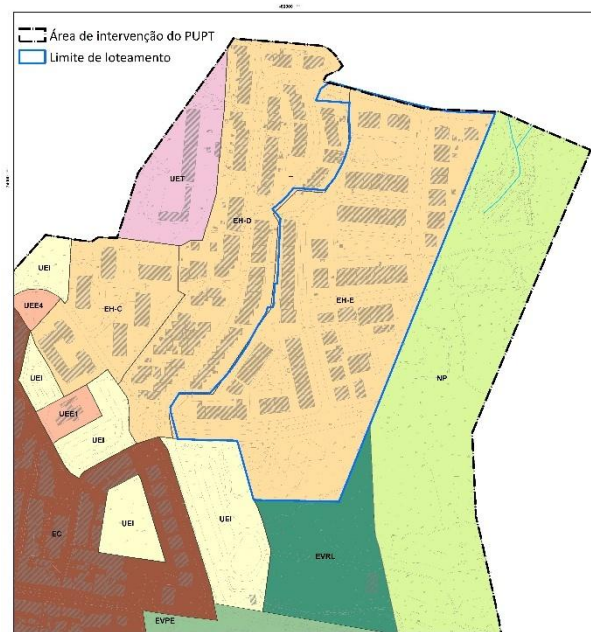
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

126	Requerente:	Tiago Jorge Mira Mendes		
	N.º Entrada:	45236	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) oposição relativamente ao projeto de urbanização recentemente apresentado, que prevê a **construção de novos lotes habitacionais na área florestal desta praia.***

De acordo com as informações disponibilizadas, o referido plano prevê a ocupação de cerca de 70% do atual Parque de Merendas, o que implicará a destruição da única mancha florestal consolidada existente na localidade, área que resistiu aos trágicos incêndios de 2018 e que representa não só património natural, como também social e simbólico para todos os que aqui residem ou visitam.

*Este local representa um espaço de convívio e lazer, usufruído diariamente por famílias, grupos de amigos e vizinhos (...). A destruição desta área representará uma **perda** incomparavelmente **superior ao alegado benefício da construção de algumas habitações que, muito provavelmente, serão utilizadas apenas durante períodos de férias, reforçando a sazonalidade da área** e comprometendo o seu desenvolvimento sustentável ao longo do ano.*

Por esta razão, considero fundamental que a Câmara Municipal reavalie este projeto, ponderando alternativas que salvaguardem o património natural e social que esta área representa para a população local e para o futuro da Praia da Tocha. (...)”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

126	Requerente:	Tiago Jorge Mira Mendes		
	N.º Entrada:	45236	Data:	07/11/2025

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços

126	Requerente:	Tiago Jorge Mira Mendes		
	N.º Entrada:	45236	Data:	07/11/2025

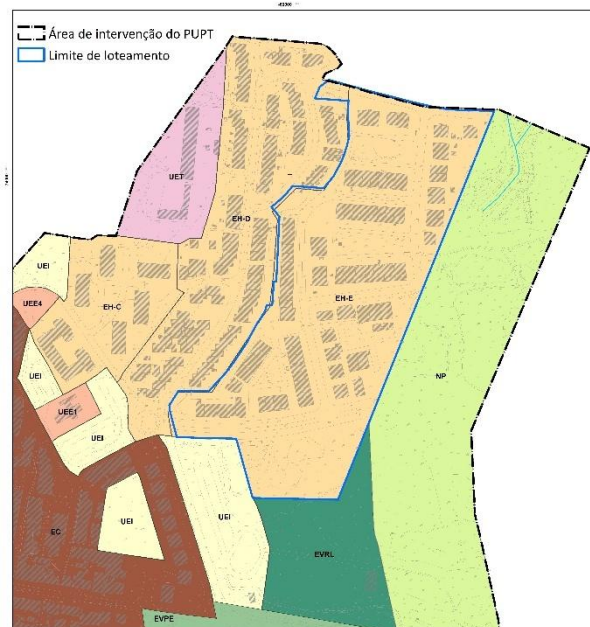
Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

127

Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

*“(…) Foi com enorme surpresa e consternação que fui confrontada com **a possibilidade de ver um espaço arborizado e com pinheiros** que sempre conheci (isto é, que seguramente terão bem mais de 6 décadas) e por onde adoramos caminhar e conviver em família e com amigos, **a vir a dar lugar a um loteamento para construção de casas.**”*

Não consigo compreender o critério para a seleção deste espaço! Que interesses económicos se poderão sobrepor a um bem tão valioso como é a preservação deste património natural tão importante para todos os que vivem e passam férias na Praia da Tocha? Que herança está a deixar às nossas crianças e aos nossos jovens? E por que razão permitem que esta praia perca uma parte importantíssima da sua identidade a troco de um falso desenvolvimento urbanístico que destruirá o que levou muitos anos a consolidar-se. (...)”

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.

127	Requerente:	Maria Isabel Caldeira de Carvalho		
	N.º Entrada:	45238	Data:	07/11/2025

- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.

127	Requerente:	Maria Isabel Caldeira de Carvalho		
	N.º Entrada:	45238	Data:	07/11/2025

- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

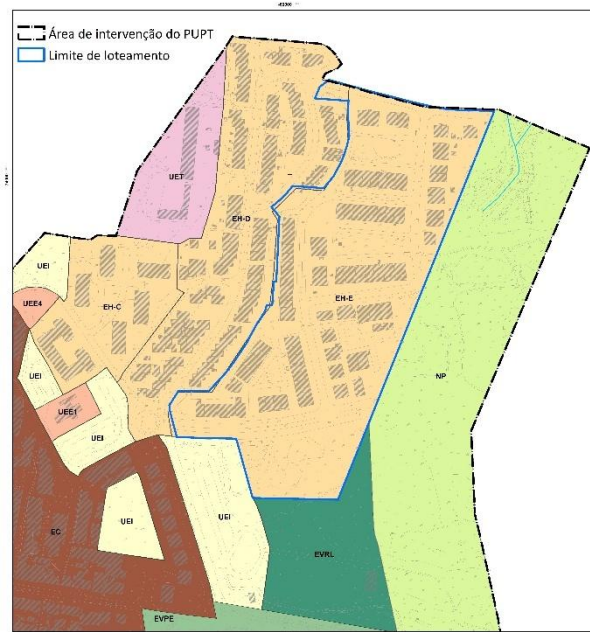
DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

128	Requerente:	Carolina Almeida		
	N.º Entrada:	45238	Data:	07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) oposição à intenção de proceder ao loteamento e construção na área atualmente afeta ao Parque das Merendas, situada junto ao núcleo central da povoação.

A proposta em análise suscita sérias reservas por implicar a eliminação de cerca de 70% de um dos poucos espaços verdes públicos ainda existentes na Praia da Tocha, particularmente relevante após os incêndios de 2017, que devastaram grande parte da mancha florestal envolvente (...). A concretização desta alteração acarretaria ainda:

1. A redução significativa do espaço público de lazer e de contacto com a natureza, num contexto urbano já deficitário em áreas verdes;
2. O agravamento da impermeabilização dos solos e da pressão urbanística sobre uma zona sensível, em contradição com os princípios de sustentabilidade e de adaptação às alterações climáticas;
3. A descaracterização do núcleo urbano tradicional da Praia da Tocha, comprometendo a harmonia entre o edificado e o ambiente natural que constitui um dos seus principais atrativos.

A preservação de espaços verdes e de uso público insere-se nos direitos fundamentais ao ambiente^[2] e à qualidade de vida, consagrados no artigo 66.º da Constituição da República Portuguesa, que impõe às entidades públicas o dever de “proteger e valorizar a natureza e o ambiente, com vista a assegurar o direito das pessoas a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado”.

De igual modo, a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio)^[3] estabelece, no seu artigo 3.º, os princípios da sustentabilidade, da equidade intergeracional e da função social da propriedade, salientando a importância de garantir o acesso universal a espaços públicos de qualidade e à fruição do ambiente urbano.

Por fim, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)^[3] e as estratégias locais de adaptação às alterações climáticas recomendam expressamente a preservação e valorização das infraestruturas verdes urbanas, como elementos estruturantes da resiliência territorial, da saúde pública e da coesão social.

Face ao exposto, e em conformidade com os princípios legais e estratégicos acima referidos, apela-se à **reconsideração da proposta de alteração do plano urbanístico, defendendo-se a preservação integral do Parque das Merendas da Praia da Tocha como espaço verde público e comunitário**, com possibilidade de valorização paisagística e funcional, mas sem comprometer a sua atual vocação ambiental, social e simbólica.”

128	Requerente:	Carolina Almeida		
	N.º Entrada:	45238	Data:	07/11/2025

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Relativamente ao ponto 1, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificadas), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificadas. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento

128	Requerente:	Carolina Almeida		
	N.º Entrada:	45238	Data:	07/11/2025

definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.

- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Relativamente ao ponto 2, 3 e 4, esclarece-se:

- A proposta do PUPT encontra-se devidamente alinhada com o enquadramento legal que lhe é aplicável. Perante a invocação dos direitos fundamentais ao ambiente (CRP) e dos princípios da sustentabilidade (LBPPSOTU e PNPOT), importa sublinhar que a proposta se fundamenta, precisamente, na ponderação e compatibilização desses princípios com outros, de igual hierarquia, consagrados nos mesmos instrumentos. Referimo-nos, em particular, aos princípios da segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais, conforme esclarecido no ponto 1, bem como ao princípio de coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial, preconizado tanto na LBPPSOTU como no PNPOT.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

129

Requerente: Marta Anjo

N.º Entrada: 45241

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

“(…) oposição à construção de lotes no local atualmente ocupado pelo parque de merendas da Praia da Tocha. Esse espaço é de grande importância para a comunidade, tanto a nível social como ambiental, e a sua eliminação representaria uma perda significativa para residentes e visitantes.”

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.

129	Requerente:	Marta Anjo		
	N.º Entrada:	45241	Data:	07/11/2025

- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

129	Requerente:	Marta Anjo		
	N.º Entrada:	45241	Data:	07/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

130

Requerente: Joaquim Jorge Margarido

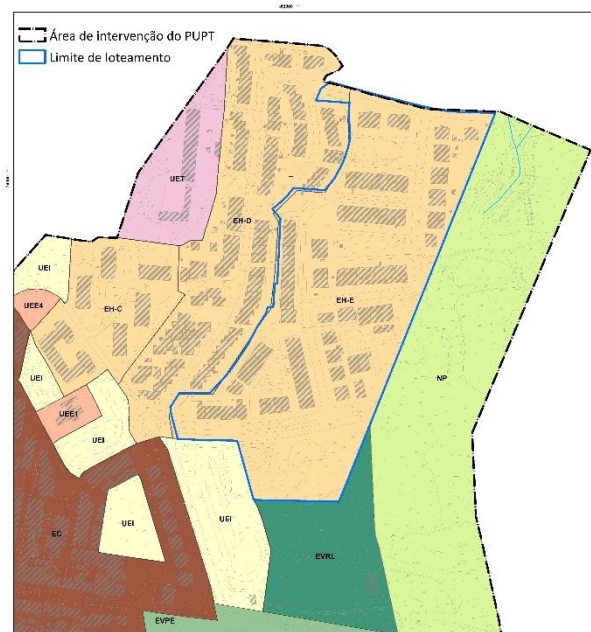
N.º Entrada: 45372

Data: 07/11/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(...) não posso concordar com tal plano, pois é **destruir os poucos espaços verdes que existem na nossa praia**. Pois há **mais espaços para fazer construção na praia**, sem ser necessário tais espaços. (...)”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e nos objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, praças e largos.
- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.

130	Requerente:	Joaquim Jorge Margarido		
	N.º Entrada:	45372	Data:	07/11/2025

- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.
- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

130	Requerente:	Joaquim Jorge Margarido		
	N.º Entrada:	45372	Data:	07/11/2025

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
	Acolhida		Regulamento
x	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças

131

Requerente: Ana Margarida Fernandes Ferreira

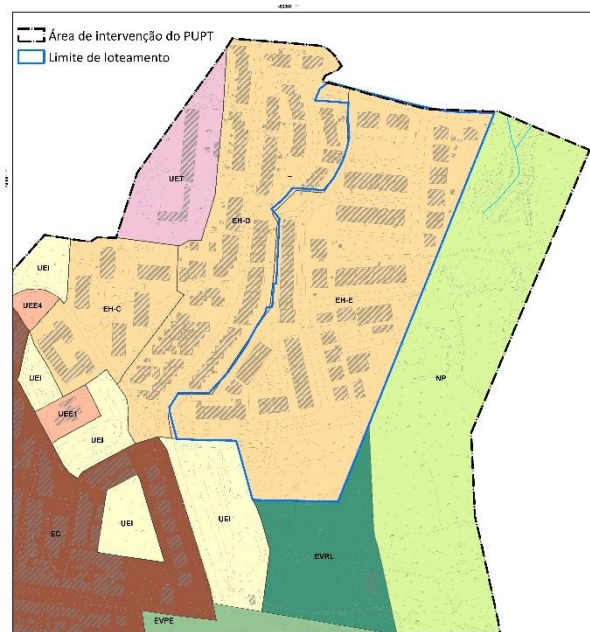
N.º Entrada: 43457

Data: 29/10/2025

RESUMO DA SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO / OBSERVAÇÃO / ESCLARECIMENTO:



Localização – Ortofotomapa 2023



PUPT 2025 – Planta de Zonamento

Vem a/o município / requerente expor o seguinte:

*“(…) preocupação e descontentamento face à **diminuição/eliminação da área disponível para o Parque de Merendas existente**. O Parque de Merendas serve toda a população do município e é, em semelhança aos Palheiros, um símbolo de identidade deste local.*

*Percebo que **exista falta de habitação** em todo o Município, **mas essa necessidade não deve ser colmatada com a eliminação de espaços verdes destinados ao lazer de toda a população** (...)*

*Pelo que **sugiro que a área habitacional se limite ao que já estava aprovado – ao limite do loteamento existente, devolvendo assim a área restante a espaços verdes.**”*

PONDERAÇÃO TÉCNICA:

Nos termos do n.º 3 do artigo 89.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, no âmbito da discussão pública, ficando obrigada a uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

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

Para além destas situações, pondera as sugestões que, cumprindo os princípios de legalidade, possam ter enquadramento no modelo territorial e objetivos gerais do plano.

Perante a participação apresentada, esclarece-se:

- **A área em causa encontra-se abrangida por um compromisso urbanístico válido** (conforme demonstrado nas peças que acompanham o Plano, nomeadamente a Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos), correspondente ao **Alvará de Loteamento n.º 2/2001, de 04/04/2001**.
- O Alvará de Loteamento prevê, desde a sua emissão, a constituição de 94 lotes destinados a habitação (atualmente, todos de propriedade privada e edificados), 1 lote destinado a estabelecimento hoteleiro (que

131	Requerente:	Ana Margarida Fernandes Ferreira		
	N.º Entrada:	43457	Data:	29/10/2025

corresponde à área objeto da presente participação e que se mantém propriedade do Município), áreas de cedência para arruamentos, passeios, pracetas e largos.

- O loteamento foi elaborado pela Universidade Técnica de Lisboa – CESUR, sob coordenação do Professor Costa Lobo e do Professor Sidónio Pardal, e aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/1994, de 29 de novembro.
- À data da sua aprovação, a área abrangida pelo loteamento encontrava-se ocupada por floresta, tal como a envolvente do aglomerado urbano consolidado. A expansão urbana sobre área florestal constituía, então, necessidade reconhecida de ordenamento e estruturação urbana.
- A emissão do alvará de loteamento cumpriu integralmente a tramitação legal prevista, incluindo publicitação e divulgação por Edital (afixado nos lugares de estilo habituais) e publicação em jornal de âmbito nacional (Jornal de Notícias de 20/04/2001), sem que tenha sido apresentada qualquer oposição durante o período de consulta pública.
- O Alvará foi objeto de 3 aditamentos, todos sujeitos a discussão pública devidamente publicitada (quer por Edital, quer por Aviso em órgãos de comunicação social de nível local, regional e nacional), sem que tenha sido registada qualquer manifestação de oposição aos mesmos.
- A proposta do Plano evidencia a existência daquele compromisso válido nos seus elementos em consulta (Volume 4 - Compromissos Urbanísticos). Adicionalmente, desde a emissão do Alvará, a área de intervenção e os respetivos lotes encontram-se disponíveis para visualização no Sistema de Informação Geográfica do Município (SIGMC), assegurando total transparência e acessibilidade à informação.
- Assim, a área objeto da participação constitui um **compromisso urbanístico válido e eficaz**, com direitos adquiridos, à semelhança dos demais lotes do mesmo loteamento, independentemente de estarem ou não edificados. Desta forma, o PUPT encontra-se em plena conformidade com os princípios orientadores da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), em particular a **segurança jurídica, proteção da confiança e estabilidade dos regimes legais**. Estes princípios impõem à Administração o dever de respeitar os direitos urbanísticos preexistentes e juridicamente consolidados, garantindo a continuidade e coerência das decisões de planeamento e evitando alterações arbitrárias que possam pôr em causa expectativas legítimas dos particulares ou compromissos formalmente estabelecidos. Neste contexto, a classificação e qualificação do solo decorrente de um compromisso urbanístico válido e eficaz (neste caso, o Alvará de Loteamento n.º 2/2001) traduz a aplicação prática desses princípios, assegurando previsibilidade, transparência e confiança na ação municipal.
- Em simultâneo, a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, que agora se apresenta, articula-se integralmente com o PDM de Cantanhede, assegurando a coerência hierárquica e territorial entre ambos (conforme previsto no princípio de **coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial**, da LBPPSOTU). A classificação e qualificação do solo seguem o enquadramento definido na Planta de Ordenamento da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 3764/2025/2), garantindo conformidade com as opções estruturantes de desenvolvimento municipal. Acresce referir que, durante a discussão pública desta alteração do PDM (4 de novembro a 13 de dezembro de 2024), não foi registada qualquer participação relativa à área em apreço, o que reforça a estabilidade e consistência das opções agora vertidas no Plano de Urbanização.
- A categoria de solo proposta reflete a compatibilização entre os diferentes níveis de planeamento e instrumentos de gestão territorial, salvaguardando os direitos urbanísticos adquiridos.
- A execução e **ocupação dos lotes regem-se pelas condições definidas no Alvará de Loteamento n.º 2/2001**, instrumento autónomo e eficaz, independente da regulamentação do Plano de Urbanização, que apenas o enquadra territorialmente.
- A classificação como Espaço Habitacional não inviabiliza a ocupação com equipamentos, áreas verdes ou de lazer, uma vez que tais usos são compatíveis e expressamente admitidos nessa categoria de solo.
- Em síntese, a área referida encontra-se integrada num compromisso urbanístico válido e eficaz, cuja ocupação (pelo uso admitido no Alvará) não implica a obrigatoriedade de alteração da categoria de Espaços Habitacionais, na Planta de Zonamento. Esta assegura a flexibilidade necessária para os **usos compatíveis**, incluindo **áreas verdes e de lazer**.
- Reconhece-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento, assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha.

131	Requerente:	Ana Margarida Fernandes Ferreira		
	N.º Entrada:	43457	Data:	29/10/2025

- Perante o exposto, para minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

DECISÃO:		ALTERAÇÃO:	
x	Acolhida		Regulamento
	Parcialmente acolhida	x	Planta de Zonamento
	Não acolhida		Planta de Condicionantes
x	Esclarecida		Outras Peças