

**MUNICÍPIO DA GUARDA**

**PLANO DE URBANIZAÇÃO DO CABROEIRO**

**Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública**

**Novembro de 2023**



**ambisitus**

projectos, gestão e avaliação ambiental, lda



# Plano de Urbanização do Cabroeiro

## RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DOS RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA

**Novembro 2023**

Projeto n.º A054



## ÍNDICE

<b>I. ENQUADRAMENTO E PROCEDIMENTOS .....</b>	<b>1</b>
<b>II. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....</b>	<b>2</b>
II.1. 08-2023/27.....	2
II.2. 08-2023/28.....	3
II.3. 08-2023/29.....	7
II.4. 08-2023/30.....	8
II.5. 08-2023/31.....	8
II.6. 08-2023/32.....	9
II.7. 08-2023/33.....	9
II.8. 08-2023/34.....	10
II.9. 08-2023/35.....	10
II.10. 08-2023/36 .....	11
II.11. 08-2023/37 .....	12
II.12. 08-2023/38 .....	13
II.13. 08-2023/39 .....	13
II.14. 08-2023/40 .....	14
II.15. 08-2023/41 .....	15
II.16. 08-2023/42 .....	16
II.17. 08-2023/43 .....	16
II.18. 08-2023/44 .....	16
II.19. 08-2023/45 .....	17
II.20. 08-2023/46 .....	17
<b>ANEXOS – PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS.....</b>	<b>19</b>



## I. ENQUADRAMENTO E PROCEDIMENTOS

O presente documento constitui o Relatório de Análise e Ponderação das participações e dos respetivos resultados da Discussão Pública da proposta do Plano de Urbanização do Cabreiro, em cumprimento do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações decorrentes do Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, e do Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março. Em cumprimento do disposto no n.º 3 do Artigo 89.º do RJIGT, é obrigatório dar a resposta fundamentada a todos aqueles que tenham invocado:

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

O período de discussão pública foi anunciado através do Aviso n.º 20787-A/2023, de 26 de outubro, estendendo-se entre os dias 4 e 23 de novembro de 2023.

Os elementos que constituem a proposta do Plano, acompanhados do parecer emanado na conferência procedimental, foram disponibilizados no portal eletrónico da Câmara Municipal da Guarda, bem como estiveram expostos ao público nos Paços do Concelho durante a duração do período de discussão pública.

## II. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Durante o período de discussão pública foram recebidas 20 participações, as quais se apresentam em anexo a este relatório. Algumas das participações foram enviadas pelo mesmo remetente, pelo que se optou, nestes casos, por responder no mesmo ponto.

<b>N.º Req.</b>
08-2023/27
08-2023/28
08-2023/29
08-2023/30
08-2023/31
08-2023/32
08-2023/33
08-2023/34
08-2023/35
08-2023/36
08-2023/37
08-2023/38
08-2023/39
08-2023/40
08-2023/41
08-2023/42
08-2023/43
08-2023/44
08-2023/45
08-2023/46

Segue-se a análise e resposta às participações recebidas.

### II.1.08-2023/27

A participação tem como objeto uma parcela de terreno localizada na Rua da Escola Secundária da Sé, para a qual o requerente apresentou projeto de arquitetura em 2001, o qual foi deferido, com licença de construção a pagamento, mas que, entretanto, caducou. Com base nestes antecedentes, e no facto de na envolvente existirem edifícios de habitação coletiva, o requerente vem solicitar a alteração da subcategoria de áreas de predominância de habitação unifamiliar para áreas de predominância de habitação coletiva.

Verifica-se que na envolvente da área a tipologia dominante é habitação unifamiliar, tendo como via habilitante o arruamento previsto no Plano, sendo a existência dos 4



blocos de habitação coletiva referidos na participação uma exceção à morfologia urbana dominante. Nesse sentido, considera-se correta a manutenção da área na subcategoria proposta. No entanto, considera-se que a utilização no Plano da designação de «área de predominância de habitação unifamiliar» e de «área de predominância de habitação coletiva» pode induzir a considerar que as diferenças entre estas áreas se devem centrar nas tipologias de habitação a considerar e não, como se pretende, na diferenciação de morfologia e de intensidade de uso do solo. Assim, é alterada a designação de «área de predominância de habitação unifamiliar» para «área de predominância de habitação tipo I» e de «área de predominância de habitação coletiva» para «área de predominância de habitação tipo II». Por outro lado, e para enquadrar soluções de transição entre edifícios ou conjunto de edifícios com diferentes volumes, em que a altura da fachada e o índice de utilização podem ser superiores aos admitidos por razões da devida composição arquitetónica e urbanística, admite-se, nas «áreas de predominância de habitação tipo I», a exceção ao cumprimento dos índices, modificando ainda o artigo relativo ao regime geral de edificabilidade para estar em consonância com esta alteração.

## II.2.08-2023/28

A participação apresenta 46 sugestões de alteração ao Plano, ponderadas da seguinte forma:

### Regulamento:

1. Identificar os diplomas associados a cada uma das servidões: não aceite, uma vez que cada alteração aos diplomas identificados obrigaria a uma alteração ao Plano, sendo comumente utilizada nos regulamentos a referência à designação dos respetivos regimes jurídicos, com a identificação dos diplomas a ser feita no relatório.
2. Retirar a referência à Zona de Proteção Especial da Capela do Mileu do regulamento e Planta de Condicionantes: Efetuada a correção à delimitação da Zona de Proteção Especial, a qual continua a existir dentro do limite do Plano de Urbanização, embora abrangendo apenas espaço público.
3. Alterar o nome da unidade territorial de Parque Industrial para Parque Industrial da Guarda: aceite.
4. Alterar dotações de estacionamento: Aceite parcialmente, com exceção das dotações relativas a estabelecimentos hoteleiros, uma vez que os parâmetros são excessivos para as necessidades, mesmo que a taxa de ocupação fosse de 100%.
5. Identificar forma de compensação no caso de dispensa de estacionamento: aceite.
6. Retirar a impossibilidade de cumprimento do índice de impermeabilização como uma das condições que a Câmara Municipal pode aceitar para o não cumprimento do estacionamento obrigatório: Não aceite, uma vez que com a utilização de grelhas de enrelvamento, como proposto, deixa de haver incumprimento do índice

de impermeabilização. Onde pode haver dificuldades na conciliação é em situações de estacionamento enterrado ou nas áreas de matriz rural.

7. Considerar a criação de estacionamento público para operações de loteamento ou impacte semelhante para todos os usos, inclusive comércio: Aceite, mas com a consideração de que este estacionamento poderá ser concretizado dentro da parcela, isto para resolver a questão que se pode levantar no caso de superfícies de distribuição alimentar e centros comerciais.
8. Alterar os requisitos para a criação de postos de carregamento de veículos elétricos: Aceite.
9. Afetar o índice de utilização nos espaços agrícolas à área da propriedade e não da exploração agrícola: Não aceite uma vez que as explorações podem ser constituídas por várias parcelas, devendo a edificação localizar-se na parcela com menor área, eventualmente não cumprindo o índice de utilização, mas libertando para a exploração as parcelas com maior aproveitamento económico.
10. Alteração da redação do n.º 2 do Artigo 20º: Aceite parcialmente, com a correção que estabelece que a altura máxima é de 7 metros e dois pisos, e não OU 2 pisos. O mesmo critério passa a ser usado em todas as referências idênticas ao longo do regulamento.
11. Manter a consideração dos parâmetros de dimensionamento para espaços verdes e equipamentos em função da Portaria até à aprovação do PDM: Não aceite, uma vez que os parâmetros da Portaria são exagerados para o caso concreto.
12. Identificar forma de compensação no caso de dispensa ou redução de áreas dimensionamento para espaços verdes e equipamentos: aceite, com a criação do n.º 4 com a seguinte redação: *Nos casos referidos no número anterior, há lugar a pagamento de compensação em acordo com o estabelecido em regulamento municipal.*
13. Não prever descontos nas taxas, mas apenas compensações, nos casos em que as áreas a integrar o domínio público são superiores às decorrentes da aplicação dos parâmetros: Aceite.
14. Observação relativa à necessidade de articular o RMUE com o regulamento do Plano: deverá ser resolvida no âmbito do RMUE.
15. Retirar o número 4 do Artigo 29º, não se considerando qualquer índice máximo de impermeabilização para as áreas de matriz rural: Não aceite, pois a impermeabilização máxima de 50% se aplica apenas aos logradouros das parcelas (e não às parcelas). Se retiramos, arriscamos a ter ampliações que impermeabilizam a totalidade das parcelas existentes.
16. Aumentar a área máxima de impermeabilização nas áreas de predominância de habitação unifamiliar (áreas estruturadas) de 70% para 75%, equiparando às áreas de predominância de habitação coletiva: Aceite. No entanto, considera-se que a utilização no Plano da designação de «área de predominância de habitação

unifamiliar» e de «área de predominância de habitação coletiva» pode induzir a considerar que as diferenças entre estas áreas se devem centrar nas tipologias de habitação a considerar e não, como se pretende, na diferenciação de morfologia e de intensidade de uso do solo. Assim, é alterada a designação de «área de predominância de habitação unifamiliar» para «área de predominância de habitação tipo I» e de «área de predominância de habitação coletiva» para «área de predominância de habitação tipo II».

17. Aumentar a área máxima de impermeabilização nas anteriormente designadas «áreas de predominância de habitação unifamiliar» a estruturar e operações de loteamento para equiparar às áreas estruturadas: Não aceite, uma vez que nos loteamentos há sempre a considerar a permeabilidade de áreas afetas a espaços verdes, por exemplo, o que faz logo aumentar a área impermeável nos lotes.
18. Não limitar o número de pisos em cave nas anteriormente designadas «áreas de predominância de habitação unifamiliar»: Não aceite, uma vez que por causa da morfologia do terreno, uma casa que tem dois pisos para o arruamento que a serve pode depois construir dois ou três abaixo da cota de soleira, mas com fachadas livres, com impacte fortíssimo sobre a envolvente.
19. Aumento do índice de utilização e exclusão de impermeabilização máxima nas anteriormente designadas «áreas de predominância de habitação coletiva» a estruturar e operações de loteamento: Não aceite, uma vez que estes índices são brutos (aplicáveis à totalidade da área a afetar à operação de loteamento) e não líquidos (aplicáveis aos lotes resultantes).
20. Considerar como uso complementar nos espaços de atividades económicas a armazenagem: Aceite.
21. Correção da alínea a) do n.º 2 do artigo 33º, retirando a expressão «lote» por não ser aplicável: aceite.
22. Alteração da alínea b) do mesmo número, alterando o parâmetro urbanístico de índice volumétrico para altura de fachada: Não aceite porque se não houver um índice poderá edificar-se a totalidade na parcela até 10m de altura. Esta redação não controla a altura da fachada, apenas a volumetria total, podendo existir um edifício mais alto desde que a implantação seja menor.
23. Alteração do n.º 3 do mesmo artigo para equiparar os parâmetros aplicáveis à ampliação aos de edificação: aceite.
24. Alteração da alínea a) do n.º 4 do mesmo artigo para considerar pisos em cave: Não aceite, pois o índice volumétrico não regula apenas a altura da edificação mas a relação entre a altura da edificação e a ocupação do solo.
25. Correção do n.º 2 do artigo 35º, uma vez que a redação implica que apenas nos casos de ampliação seja aplicável o índice de utilização: aceite.
26. Observação relativa à necessidade de definir os incentivos previstos em regulamento municipal: não aplicável a qualquer ponderação à proposta de plano.

### Planta de Zonamento – Qualificação do solo

27. Identificar área verde de utilização coletiva na rua de Angola, equipamento existente na avenida Cidade de Watterbury e alteração do arruamento proposto: Aceite a correção relativa ao espaço verde. Relativamente ao espaço de equipamento, tratando-se de um equipamento de pequena dimensão, considera-se que é compatível com a categoria em que se integra, pelo que não é alterado. Quanto ao traçado do arruamento, os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo.
28. Alteração de traçado de arruamentos na SUOPG: Os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo, no âmbito da definição de desenho urbano da SUOPG em que se integra.
29. Inclusão de área de atividades económicas na «SUOPG Pinheiro», junto à nova rotunda na rua da República: Não aceite, uma vez que os espaços habitacionais admitem as atividades económicas, desde que garantida a sua compatibilidade com a habitação, que é o objetivo desta SUOPG.
30. Alteração da via circundante à «SUOPG Parque Empresarial», com implicação na delimitação desta, bem como da classificação e qualificação do solo: Não aceite, uma vez que os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo.
31. Integração do corredor destinado à pedovia e integrado em áreas verdes de enquadramento na «SUOPG Parque Empresarial» em espaços de atividades económicas e espaço de equipamento, e alteração de traçado de vias propostas: Aceite.
32. Alteração de traçados propostos na «SUOPG Variante dos 5 F's»: Aceite, dado que corresponde à atualização do estudo prévio da variante e respetivos acessos. Proceder-se ainda, na sequência das alterações dos acessos, ao prolongamento da rua de Maria de José Lucas para sul, dando acesso ao miolo em solo urbano aí existente, a procedendo ao acerto do solo urbano nessa área.
33. Alteração de traçados propostos junto à rua José dos Santos: Não aceite, uma vez que as diferenças de cotas parecem significativas. De qualquer forma, os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo.
34. Alteração dos traçados das vias propostas na «SUOPG Quinta dos Bentos», bem como o reajuste das áreas verdes de utilização coletiva proposta e espaços de equipamentos propostos: Aceite.

35. Alteração dos traçados das vias propostas na «SUOPG Quinta dos Bentos»: Aceite parcialmente.
36. Alteração dos traçados das vias propostas na «SUOPG Variante dos 5 F's»: Aceite, dado que corresponde à atualização do estudo prévio da variante e respetivos acessos.
37. Alteração de traçado na zona oeste do plano: Os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo.
38. Correção do traçado da pedovia na Planta de Mobilidade Suave: Aceite.
39. Reforço da rede de mobilidade suave: Não aceite, podendo, todavia, vir a rede vir a ser reforçada sem que este reforço seja considerado no presente programa de execução.  
  
Rede viária – Perfis tipo
40. Alteração do perfil tipo A: Aceite parcialmente.
41. Alteração do perfil tipo B: Aceite.
42. Alteração do perfil tipo C e D: Aceite.
43. Alteração do perfil tipo E: Aceite.
44. Alteração do perfil tipo G: Aceite.
45. Alteração do perfil tipo L: Aceite.
46. Criação de perfil tipo P para as vias de acesso aos bairros contíguos à variante dos F's: Não aceite, por não se considerar necessário.

### II.3.08-2023/29

A participação tem como objeto a apresentação de uma proposta de loteamento para uma parcela integrada na «SUOPG Quinta dos Bentos», com proposta de alteração dos arruamentos previstos, bem como da área verde de utilização coletiva proposta no Plano.

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- A intervenção proposta terá de ser efetuada no âmbito o sistema de execução proposto para a SUOPG, ou seja, através de execução sistemática, admitindo-se o recurso a mais do que uma unidade de execução, *desde que não correspondam a um único prédio e a sua ocupação não comprometa o aproveitamento urbanístico da restante área*, tal como referido no número 4 do artigo 47º do regulamento. No entanto, e para melhor enquadramento destas situações, são aditados 3 números ao Artigo 44º do Regulamento respeitante à forma de execução. Ou seja, a área a integrar a futura unidade de execução deverá abranger uma área superior à da

parcela indicada. O facto de haver áreas dentro da SUOPG com diferentes aproveitamentos, associado ao facto de se poder delimitar mais do que uma unidade de execução dentro de cada SUOPG, obriga, no entanto, a alterar o n.º 4 do Artigo 47º do Regulamento, garantindo a distribuição equitativa de benefícios e encargos interna a cada SUOPG, bem como ao estabelecimento, para as SUOPG em que tal acontece, de um valor de edificabilidade média nos respetivos termos de referência.

- Relativamente às propostas de alteração de arruamentos e espaços verdes, e sem prejuízo do facto de os traçados das vias propostas no Plano serem indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, aceita-se parcialmente a alteração proposta.

#### II.4.08-2023/30

A participação tem como objeto a solicitação de garantia de acesso a parte do terreno que será atravessado pela ligação entre o centro e a VICEG, assim como apresenta uma dúvida sobre a classificação do solo nessa área, dada a discrepância entre a planta de zonamento da proposta de plano e a planta de zonamento constante do processo de exclusões da Reserva Agrícola Nacional.

De facto, verifica-se esta discrepância, resultante do facto do processo de exclusões ter sido elaborado em paralelo à proposta de Plano e ter sido objeto de apreciação por parte da tutela numa fase anterior à da proposta de plano, facto patente, aliás, nas datas constantes em cada uma das peças (junho de 2023, para as peças do dossier de exclusões, e outubro de 2023, para as peças da proposta de Plano). Tal discrepância, que em nada afeta as propostas de exclusão da Reserva Agrícola Nacional, por não incidir sobre área desta condicionante, será corrigida na versão final.

Em relação ao acesso à parcela remanescente, este será obrigatoriamente resolvido no âmbito do projeto de execução da via, não podendo nenhum prédio ficar sem acesso, mesmo sendo necessária a constituição de servidões. Ainda assim, é aditado um número ao artigo 41º do Regulamento que garante a manutenção destes acessos no projeto e execução das vias propostas.

#### II.5.08-2023/31

A participação tem por objeto uma parcela integrada na «SUOPG Quinta dos Bentos», solicitando-se a sua integração em área consolidada, de forma a não estar sujeita a execução sistemática, uma vez que se pretende fazer um destaque para edificação.

Verifica-se que a parcela em causa se encontra servida por via infraestruturada, e a sua ocupação não tem implicações na ocupação da restante área, pelo que poderá ser aceite a pretensão, com alteração da delimitação da SUOPG.

## II.6.08-2023/32

A participação tem como objeto uma parcela situada na rua Cidade de Wattrelos, integrada em espaços habitacionais – área de predominância de habitação unifamiliar e área de predominância de habitação coletiva, ambas a estruturar, para a qual se solicita o aumento dos índices de utilização de solo de 0,45 para 0,70 e de 1,0 para 2,0, respetivamente, e percentagem máxima de impermeabilização de 50% para 60% e de 75% para 80%, respetivamente.

Não aceite, uma vez que os índices em causa são aplicáveis à totalidade da operação urbanística, que nestas áreas dará ainda origem a cedências para produção de espaço público (vias, espaços verdes, etc.). Trata-se assim de índices brutos, a que corresponderão índices líquidos superiores. Ou seja, um aumento dos índices para os valores propostos traduzir-se-ia em índices líquidos de cerca de 0,85 para as «áreas de predominância de habitação tipo I» (anteriormente designadas como «áreas de predominância de habitação unifamiliar»), cumprindo os parâmetros de cedência obrigatória e tornando impossível o cumprimento destes no caso das «áreas de predominância tipo II» (anteriormente designadas como «áreas de predominância de habitação coletiva»).

## II.7.08-2023/33

A participação tem por objeto parte de uma parcela integrada na «SUOPG Variante dos F's», para a qual se solicita a exclusão desta SUOPG e a integração em área consolidada, de forma a não ser necessária a delimitação de uma unidade de execução para a sua ocupação, dado tratar-se de uma parcela confrontante com arruamento infraestruturado.

Analisada a pretensão, verifica-se que a parcela para a qual se solicita a exclusão da SUOPG não é autónoma, integrando também áreas necessárias à construção da variante dos F's, resultando deste facto a sua integração na SUOPG, uma vez que não teria sentido a sua exclusão, deixando apenas na SUOPG as áreas necessárias à variante e respetivos acessos, as quais não terão capacidade construtiva. Nada impede que outras parcelas contíguas com a presente, de constituir uma unidade de execução autónoma, tal como está previsto no n.º 4 do Artigo 47º do Regulamento do Plano. No entanto, e para melhor enquadramento destas situações, são aditados 3 números ao Artigo 44º do Regulamento respeitante à forma de execução.

O facto de haver áreas dentro da SUOPG com diferentes aproveitamentos, associado ao facto de se poder delimitar mais do que uma unidade de execução dentro de cada SUOPG, obriga, no entanto, a alterar o n.º 4 do Artigo 47º do Regulamento, garantindo a distribuição equitativa de benefícios e encargos interna a cada SUOPG, bem como ao estabelecimento, para as SUOPG em que tal acontece, de um valor de edificabilidade média nos respetivos termos de referência.



Quanto à comparação com a parcela na rotunda dos F's, informa-se que essa área foi retirada de SUOPG por corresponder a um protocolo de edificação para construção da rotunda.

## II.8.08-2023/34

A participação tem por objeto o traçado da variante dos F's, questionando ainda a qualificação como «área de predominância de habitação coletiva» (agora designada como «área de predominância de habitação tipo II») de uma área integrada na «SUOPG Variante dos F's», solicitando ainda que a área envolvente da rotunda a criar na variante seja integrada em solo urbano.

Relativamente ao primeiro ponto, é de referir que os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo. No entanto, o traçado da variante previsto foi já objeto de apreciação prévia para efeitos de definição altimétrica, de forma a garantir a sua exequibilidade e diminuir o volume de escavações e aterros necessários, do que resultarão taludes menores e, como tal, menor ocupação de solo com os mesmos.

Relativamente aos pontos seguintes, é de referir que a classificação do solo nesta área decorre dos contactos realizados com os proprietários com vista à indicação se estavam ou não dispostos a integrar a unidade de execução a desenvolver para a área, tendo sido as respostas depois concertadas de forma a garantir a coerência da área urbana. Não fará sentido, tal como sugere, integrar apenas as áreas ocupadas pela variante e respetivos acessos em solo urbano, deixando a envolvente em solo rústico.

O facto de haver áreas dentro da SUOPG com diferentes aproveitamentos, associado ao facto de se poder delimitar mais do que uma unidade de execução dentro de cada SUOPG, obriga, no entanto, a alterar o n.º 4 do Artigo 47º do Regulamento, garantindo a distribuição equitativa de benefícios e encargos interna a cada SUOPG, bem como ao estabelecimento, para as SUOPG em que tal acontece, de um valor de edificabilidade média nos respetivos termos de referência.

## II.9.08-2023/35

A participação solicita a integração em solo urbano da totalidade de 2 parcelas, identificadas na participação como 2 e 4, bem como a alteração de traçado do arruamento previsto no âmbito dos acessos à variante dos F's e que se desenvolve, grosso modo, sobre o caminho existente e paralelo à rua 5 de outubro.

Em relação à primeira questão, é aceitar a pretensão, uma vez que as parcelas se encontram dentro de um buffer de 40 metros em relação ao caminho existente.

Em relação à segunda questão, é de referir que os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento,



pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo. No entanto, o traçado da variante previsto foi já objeto de apreciação prévia para efeitos de definição altimétrica, de forma a garantir a sua exequibilidade e diminuir o volume de escavações e aterros necessários. Ainda assim, tenta corrigir-se o traçado previsto no Plano.

As compensações resultantes da necessidade de alargamento ou abertura de vias, se não resultantes de operações urbanísticas, serão efetuadas nos termos da Lei.

## II.10. 08-2023/36

A participação tem por objeto parte de duas parcelas integrada na «SUOPG Variante dos 5 F's», para as quais se solicita a exclusão desta SUOPG e a integração em área consolidada, de forma a não ser necessária a delimitação de uma unidade de execução para a sua ocupação, dado tratar-se de uma parcela confrontante com arruamento infraestruturado.

Analisada a pretensão, verifica-se que a parcela para a qual se solicita a exclusão da SUOPG não é autónoma, integrando também áreas necessárias à construção da variante dos F's, resultando deste facto a sua integração na SUOPG, uma vez que não teria sentido a sua exclusão, deixando apenas na SUOPG as áreas necessárias à variante e respetivos acessos, as quais não terão capacidade construtiva Nada impede que outras parcelas contíguas com a presente, de constituir uma unidade de execução autónoma, tal como está previsto no n.º 4 do Artigo 47º do Regulamento do Plano. No entanto, e para melhor enquadramento destas situações, são aditados 3 números ao Artigo 44º do Regulamento respeitante à forma de execução.

É ainda de referir que o Plano considera um sistema perequativo à escala local, isto é, aplicável às áreas a ocupar através de execução sistemática (isto é, unidades de execução (ver artigos 49º e 50º). A não consideração de um sistema de perequação global resulta do facto de o Plano de Urbanização abranger uma área limitada da cidade, sendo que as disposições em relação a esta matéria ficariam sempre distorcidas por não se considerar o território global. Assim, e dentro das SUOPG, haverá sempre lugar a perequação de benefícios e encargos.

O facto de haver áreas dentro da SUOPG com diferentes aproveitamentos, associado ao facto de se poder delimitar mais do que uma unidade de execução dentro de cada SUOPG, obriga, no entanto, a alterar o n.º 4 do Artigo 47º do Regulamento, garantindo a distribuição equitativa de benefícios e encargos interna a cada SUOPG, bem como ao estabelecimento, para as SUOPG em que tal acontece, de um valor de edificabilidade média nos respetivos termos de referência.

Quanto à comparação com as parcelas a sul, é de sublinhar que a situação é diferente, nomeadamente no que respeita à autonomia das mesmas, uma vez que se trata de parcelas que não têm qualquer relação com a construção da variante, podendo ser desenvolvidas de forma autónoma.

Quanto à questão da ocupação da área da rotunda das piscinas, designadamente no que respeita à compensação a receber pelo requerente, deverá ser tratada fora do âmbito da execução deste Plano, por se tratar de uma situação concretizada e anterior ao Plano.

## II.11. 08-2023/37

A participação começa por referir que foram apresentadas participações em sede de participação preventiva do Plano, não estando as mesmas referidas na ponderação de pareceres elaborada na sequência da conferência procedimental. Trata-se efetivamente de um erro, que será corrigido.

Apresenta depois quatro pontos relativos à proposta de Plano:

1. Qualificação como «área de predominância de habitação coletiva» (agora designada como «área de predominância de habitação tipo II») de uma área integrada na «SUOPG Variante dos 5F's»:

Esta área integra solo urbano uma vez que a sua infraestruturação está prevista no programa de execução, resultando dos contactos efetuados com os proprietários com vista à indicação se pretendiam ou não aderir à unidade de execução prevista, tendo sido as respostas depois concertadas de forma a garantir a coerência da área urbana. O facto de haver áreas dentro da SUOPG com diferentes aproveitamentos, associado ao facto de se poder delimitar mais do que uma unidade de execução dentro de cada SUOPG, obriga, no entanto, a alterar o n.º 4 do Artigo 47º do Regulamento, garantindo a distribuição equitativa de benefícios e encargos interna a cada SUOPG, bem como ao estabelecimento, para as SUOPG em que tal acontece, de um valor de edificabilidade média nos respetivos termos de referência.

2. Alteração do traçado da variante dos F's:

Os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo. No entanto, o traçado previsto foi já objeto de apreciação prévia para efeitos de definição altimétrica, de forma a garantir a sua exequibilidade e diminuir o volume de escavações e aterros necessários, do que resultarão taludes menores e, como tal, menor ocupação de solo com os mesmos.

3. Consideração de um sistema perequativo no Plano de Urbanização:

É de referir que o Plano de Urbanização considera um sistema perequativo à escala local, isto é, aplicável às áreas a ocupar através de execução sistemática, ou unidades de execução (ver artigos 49º e 50º). A não consideração de um sistema de perequação global resulta do facto de o Plano de Urbanização abranger uma área limitada da cidade, sendo que as disposições em relação a esta matéria ficariam sempre distorcidas por não

se considerar o território global. Mas nada invalida, antes pelo contrário, que o PDM defina as unidades operativas de planeamento e gestão para efeitos perequativos na cidade, e nas quais se inclui a área objeto do presente plano, garantindo a perequação global à escala da cidade ou do concelho.

Assim, e no presente Plano, dentro das SUOPG haverá sempre lugar a perequação de benefícios e encargos. No caso das áreas a afetar a vias, espaços verdes ou equipamentos, caso não estejam incluídas em unidades de execução, constituem reservas de solo, isto é, devem ser adquiridas pelo Município no prazo definido para tal, findo o qual passa a aplicar-se o regime disposto na categoria de solo contígua.

4. O último ponto integra questões que o requerente pretende integrar num futuro contrato com a Câmara Municipal relativo à construção da variante:

Estas questões devem ser abordadas no âmbito da celebração do contrato de urbanização que antecederá a operação de reparcelamento da unidade de execução em causa, bem como outras formas de execução do Plano em que o requerente se veja envolvido.

## II.12. 08-2023/38

A participação tem por objeto uma parcela nas traseiras da avenida Cidade de Watterbury, para a qual se solicita a previsão de um arruamento na continuidade de um cul de sac existente e a integração em solo urbano, na subcategoria de áreas de predominância de habitação coletiva.

Analisada a pretensão, verifica-se que a área que se pretende integrar em solo urbano se encontra abrangida por Reserva Agrícola Nacional, pelo que não é possível aceitar. Acresce ainda que a ligação pretendida não estabelece malha, limitando-se a prolongar uma situação de impasse existente, numa área sem vocação para a urbanização, por não pretender a ocupação das traseiras e do vale agrícola.

## II.13. 08-2023/39

A participação tem por objeto uma parcela integrada na «SUOPG Póvoa do Mileu/Pinheiro», nas traseiras da rua Cidade de Wattlelos, para a qual se solicita a alteração de traçados dos arruamentos previstos, bem como a consideração de uma «área de predominância de habitação coletiva» nas traseiras de edifícios existentes.

Analisada a participação, refere-se o seguinte:

- A intervenção proposta terá de ser efetuada no âmbito do sistema de execução proposto para a SUOPG, ou seja, através de execução sistemática, admitindo-se o recurso a mais do que uma unidade de execução, desde que não correspondam a um único prédio e a sua ocupação não comprometa o aproveitamento urbanístico

da restante área, tal como referido no número 4 do artigo 47º do regulamento, alterando-se este número apenas para garantir a distribuição equitativa de benefícios e encargos interna a cada SUOPG. Para melhor enquadramento destas situações, são ainda aditados 3 números ao Artigo 44º do Regulamento respeitante à forma de execução.

- Relativamente às propostas de alteração de arruamentos, é de referir que os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo, em acordo com o desenho de conjunto a estabelecer para a SUOPG.
- Relativamente à alteração da subcategoria em parte da área, em primeiro lugar, é de referir que se considera que a utilização no Plano da designação de «área de predominância de habitação unifamiliar» e de «área de predominância de habitação coletiva» pode induzir a considerar que as diferenças entre estas áreas se devem centrar nas tipologias de habitação a considerar e não, como se pretende, na diferenciação de morfologia e de intensidade de uso do solo. Assim, é alterada a designação de «área de predominância de habitação unifamiliar» para «área de predominância de habitação tipo I» e de «área de predominância de habitação coletiva» para «área de predominância de habitação tipo II».
- Para além disso, foi analisada a totalidade da SUOPG em causa, verificando-se que a mesma apresenta diferenças morfológicas junto à frente já constituída nas ruas Cidade de Wattrelos e da República. Assim opta-se pela divisão em duas SUOPG autónomas, uma, a poente, designada como SUOPG2 – Póvoa de Mileu, e outra a nascente, designada como SUOPG3 – Pinheiro, o que implica a renumeração das SUOPG «Parque Empresarial» (de 3 para 4) e «Variante dos 5 F's» (de 4 para 5). Para a SUOPG Póvoa de Mileu, face às morfologias dominantes na frente urbana constituída, opta-se pela integração em «área de predominância de habitação tipo II»; no entanto, e face à necessidade de promover a transição para a zona de vale, estabelece-se, nos termos de referência desta SUOPG, um limite máximo de altura de fachada de 7 metros e dois pisos para a frente urbana que confronta com o solo urbano.

## II.14. 08-2023/40

A participação tem por objeto três parcelas localizadas entre o Bairro da Luz e o Bairro de N. Sra. dos Remédios, atravessadas pela variante dos F's, solicitando informação sobre a discrepância entre a planta de zonamento da proposta de Plano e a que consta no dossier de exclusões da RAN. Solicita ainda a inclusão das suas parcelas em solo urbano e esclarecimentos sobre o sistema de execução e o modelo de distribuição de benefícios e encargos.

Em relação à discrepância entre as plantas constantes no processo, esta resulta do facto do processo de exclusões ter sido elaborado em paralelo à proposta de Plano e ter sido objeto de apreciação por parte da tutela numa fase anterior à da proposta de plano,

facto patente, aliás, nas datas constantes em cada uma das peças (junho de 2023, para as peças do dossier de exclusões, e outubro de 2023, para as peças da proposta de Plano). Tal discrepância, que em nada afeta as propostas de exclusão da Reserva Agrícola Nacional, por não incidir sobre área desta condicionante, será corrigida na versão final.

Quanto à questão da classificação do solo nesta área, esta decorre dos contactos realizados com os proprietários com vista à indicação se estavam ou não dispostos a integrar a unidade de execução a desenvolver para a área, tendo sido as respostas depois concertadas de forma a garantir a coerência da área urbana. No futuro, caso se revele a necessidade de aumentar o perímetro urbano, esta reclassificação poderá ser feita através de um plano de pormenor com efeitos registais.

O sistema de execução preconiza a execução sistemática, através de unidades de execução, nas áreas a estruturar, e a execução não sistemática, através de operações urbanísticas isoladas, nas áreas consolidadas.

Quanto ao modelo de distribuição de benefícios e encargos, este está previsto no Plano e é aplicável às áreas a ocupar através de execução sistemática (isto é, unidades de execução (ver artigos 49º e 50º). Assim, e dentro das SUOPG, assim como nas áreas a estruturar, haverá sempre lugar a perequação de benefícios e encargos. No caso das áreas a afetar a vias, espaços verdes ou equipamentos, caso não estejam incluídas em unidades de execução, constituem reservas de solo, isto é, devem ser adquiridas pelo Município no prazo definido para tal, findo o qual passa a aplicar-se o regime disposto na categoria de solo contígua.

O facto de haver áreas dentro da SUOPG com diferentes aproveitamentos, associado ao facto de se poder delimitar mais do que uma unidade de execução dentro de cada SUOPG, obriga, no entanto, a alterar o n.º 4 do Artigo 47º do Regulamento, garantindo a distribuição equitativa de benefícios e encargos interna a cada SUOPG, bem como ao estabelecimento, para as SUOPG em que tal acontece, de um valor de edificabilidade média nos respetivos termos de referência.

## **II.15. 08-2023/41**

A participação tem como objeto o traçado da variante dos F's, considerando que é lesivo do aproveitamento dos terrenos agrícolas.

Os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo. No entanto, o traçado previsto para a variante foi já objeto de apreciação prévia para efeitos de definição altimétrica, de forma a garantir a sua exequibilidade e diminuir o volume de escavações e aterros necessários, do que resultarão taludes menores e, como tal, menor ocupação de solo com os mesmos.

Relativamente aos acessos aos terrenos remanescentes, estes serão obrigatoriamente resolvidos no âmbito do projeto de execução da via, não podendo nenhum prédio ficar

sem acesso, mesmo sendo necessária a constituição de servidões. Ainda assim, é aditado um número ao artigo 41º do Regulamento que garante a manutenção destes acessos no projeto e execução das vias propostas.

#### **II.16. 08-2023/42**

A participação tem por objeto uma parcela junto ao caminho paralelo à rua 5 de outubro, para a qual se solicita o aumento da área integrada em solo urbano.

A parcela em causa é atravessada por uma linha de água, estando desse modo bastante condicionada no que respeita à edificação. Não se pretende também ocupar a área de vale mais do que o necessário, de forma a manter a estrutura verde existente.

#### **II.17. 08-2023/43**

A participação sugere a realização de reuniões de concertação com as entidades que emitiram parecer no âmbito da conferência procedimental com vista à integração das questões por estas levantadas.

Tal como foi referido na conferência procedimental, e consta da respetiva ata, a Câmara Municipal ponderou a necessidade de realizar reunião de concertação. No âmbito da ponderação dos pareceres das entidades, foram dadas respostas a todas as observações constantes dos pareceres, com a respetiva alteração da proposta, quando as observações se consideraram pertinentes ou relativas ao cumprimento de normas legais e regulamentares, alterações essas que constam também do relatório de ponderação. Concluiu-se assim pela não necessidade de realização de reunião de concertação prevista no n.º 1 do Artigo 87º do RJIGT, optando a Câmara Municipal, quando não acolhe as observações das entidades, pelas soluções que considera mais adequadas, salvaguardando a respetiva legalidade, em acordo com o disposto no n.º 2 do artigo do RJIGT já referido.

#### **II.18. 08-2023/44**

A participação tem por objeto uma parcela junto à rua Francisco Piçarra de Matos, indicando que parte da área integrada em «área de predominância de habitação coletiva» corresponde a um espaço verde cedido no âmbito de um loteamento já construído, pretendendo-se, para a parcela restante, que a proposta de Plano integra em «área de predominância de habitação unifamiliar», a construção de edifícios de habitação coletiva.

Foi verificada a situação do espaço verde indicado na participação, tendo sido corrigido o zonamento em conformidade.

Quanto à alteração da subcategoria solicitada, em primeiro lugar é de referir que se considera que a utilização no Plano da designação de «área de predominância de habitação unifamiliar» e de «área de predominância de habitação coletiva» pode induzir a considerar que as diferenças entre estas áreas se devem centrar nas tipologias de

habitação a considerar e não, como se pretende, na diferenciação de morfologia e de intensidade de uso do solo. Assim, é alterada a designação de «área de predominância de habitação unifamiliar» para «área de predominância de habitação tipo I» e de «área de predominância de habitação coletiva» para «área de predominância de habitação tipo II».

Relativamente à situação em concreto, foi feita a verificação da morfologia do terreno, concluindo-se pela possibilidade de integração em «área de predominância de habitação tipo II» (anteriormente designada como «área de predominância de habitação coletiva») de uma zona mais alargada, com o recurso à constituição de um percurso pedonal entre a cota mais baixa e a cota do bairro consolidado para estabelecer a diferença zonal entre as subcategorias em presença.

### **II.19. 08-2023/45**

A participação tem como objeto o traçado da variante dos F's, considerando que é lesivo do aproveitamento dos terrenos agrícolas, bem como a classificação de solo na «SUOPG Variante dos 5 F's».

Os traçados das vias propostas no Plano são indicativos, tal como estabelecidos no n.º 3 do Artigo 41º do Regulamento, pelo que será o projeto de execução a determinar o seu traçado definitivo. No entanto, o traçado previsto para a variante foi já objeto de apreciação prévia para efeitos de definição altimétrica, de forma a garantir a sua exequibilidade e diminuir o volume de escavações e aterros necessários, do que resultarão taludes menores e, como tal, menor ocupação de solo com os mesmos.

Quanto à questão da classificação do solo nesta área, esta decorre dos contactos realizados com os proprietários com vista à indicação se estavam ou não dispostos a integrar a unidade de execução a desenvolver para a área, tendo sido as respostas depois concertadas de forma a garantir a coerência da área urbana. O facto de haver áreas dentro da SUOPG com diferentes aproveitamentos, associado ao facto de se poder delimitar mais do que uma unidade de execução dentro de cada SUOPG, obriga, no entanto, a alterar o n.º 4 do Artigo 47º do Regulamento, garantindo a distribuição equitativa de benefícios e encargos interna a cada SUOPG, bem como ao estabelecimento, para as SUOPG em que tal acontece, de um valor de edificabilidade média nos respetivos termos de referência.

### **II.20. 08-2023/46**

A participação tem por objeto uma parcela designada Quinta da Lameira do Souto, para a qual se solicita a sua classificação em solo urbano, e integrando a participação apresentada após o final do período de participação preventiva, solicitando a sua reapreciação. Para a parcela em causa, o requerente. É ainda questionada a integração em espaço de equipamentos de uma área na «SUOPG Variante dos 5F's», bem como a classificação em solo urbano de uma área da «SUOPG Quinta dos Bentos».



No que respeita à questão da classificação do solo, esta decorre da consideração dos critérios definidos pela LBGPPSOTU e pelo RJIGT. De acordo com estes diplomas, a classificação do solo como urbano atende a dois critérios: a infraestruturização das áreas a classificar como tal e a programação, no horizonte do plano, das áreas que não possuem ainda infraestruturas, as quais devem ser devidamente programadas através das SUOPG. Verifica-se que parte da parcela em causa se encontra integrada na «SUOPG Parque Empresarial», estando assim classificada como solo urbano programado. Considera-se que a restante parcela, atenta a respetiva morfologia, assim como os critérios de classificação do solo e a previsão das necessidades para o horizonte de execução do Plano, que se estima em 10 anos, não reúne condições para integrar o solo urbano. Eventuais necessidades de ampliação do Parque Empresarial não previstas poderão ser realizadas, sem recurso à elaboração de plano de pormenor com efeitos registais, enquadradas pelo n.º 7 do Artigo 72º do RJIGT, na sua mais recente redação.

Relativamente à questão sobre a área de equipamentos na «SUOPG Variante dos 5 F's», afigura-se que o requerente se refere ao espaço de atividades económicas, o qual resulta da intenção de potenciar a localização da rotunda para esse efeito, em particular para atividades de comércio inexistentes nesta área e envolvente, e que não faz sentido dirigir para o Parque Empresarial.

Relativamente à questão sobre a classificação em solo urbano de uma área na «SUOPG Quinta dos Bentos», afigura-se que o requerente se refere à área junto ao arruamento da Quinta do Cabroeiro, área que não tem implicações com qualquer servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, e que pretende estabelecer uma frente no arruamento a criar que irá ligar, de forma mais adequada do que a atual, a rotunda das piscinas ao cemitério, contribuindo para o reforço e fecho da malha urbana.

Guarda, novembro 2023



## **ANEXOS – PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS**