

ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

DISCUSSÃO PÚBLICA - RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO



alteração do regulamento do plano diretor municipal de fafe
divisão de planeamento e gestão urbanística

Abril' 2020

ÍNDICE

1. Enquadramento

2. Publicitação Da Discussão Pública

2.1. Diário Da República

2.2. Sítio Oficial do Município de Fafe na Internet

3. Avaliação da Discussão pública

3.1. Metodologia

3.2. Critérios de Avaliação

3.3. Síntese das Reclamações e Sugestões Apresentadas

4.3.Ponderação da necessidade de se repetir o período de discussão pública 20

1. ENQUADRAMENTO

Por deliberação da Câmara de 24/10/2019 foi determinado, com fundamento no estipulados nos artigos 115.º, 118.º e 119.º do decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, reiniciar-se o processo de Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Fafe (PDM) em vigor, aprovado pela Assembleia Municipal em 28 de Junho de 2015 , e publicado em Diário da Republica – I Série de 7 de Setembro de 2015 através do Aviso nº 10198/2015.

A proposta foi remetida à CCDRn para efeito da análise da proposta de alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal no âmbito da Conferência Procedimental.

A CCDRn entende que dada a inexistência de interesses específicos a ponderar que justifiquem a convocação de Entidades da Administração Central para a conferência procedimental prevista na disposição referida, não há lugar a convocação daquela conferência, pelo que apenas emitiu o seu parecer, que incide sobre os aspectos previstos no n.º 2 do art.º 85.º do RJIGT, a saber;

- a) Conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas e os planos territoriais existentes.

A CCDRn, em conformidade com o estabelecido no n.º 3 do art. 86.º, por remissão do n.º 2 do art.º 119.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Urbanística, publicado pelo D.L. 80/2015 de 14 de Maio, emitiu o seu parecer FAVORÁVEL em 11/12/2019, remetido à Câmara via mail em 06/01/2019.

A câmara em reunião realizada em 09 de Janeiro de 2020, deliberou por unanimidade, nos termos estipulados no art.º 89.º do Regime Jurídico Instrumentos de Gestão Territorial estabelecido pelo Decreto Lei n.º 80/215 de 14 de Maio, aprovar a abertura do período de discussão pública da Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal, publicado pelo Aviso n.º 18305/2019 de 15 de Novembro de 2019, pelo prazo de 30 dias.

A abertura da Discussão Pública foi publicitada através do Aviso n.º 3073/2020 de 21 de Fevereiro, publicado na segunda série do Diário da Republica e o referido processo decorreu entre 27 de Fevereiro e 08 de Abril de 2020.

Terminado que período da discussão pública, e nos termos definidos no art.º 89.º do Regime Jurídico Instrumentos de Gestão Territorial, compete á Camara municipal de Fafe ponderara as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimentos apresentados pelos

particulares, respondendo fundamentadamente perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A incompatibilidades com programas e planos territoriais e com projectos que devessem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidades com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de interesses e direitos subjectivos.

As conclusões do Relatório de Ponderação, a versão final da proposta de alteração será divulgado na página de Internet da Câmara Municipal, e comunicação social e remetida para aprovação da Assembleia Municipal.

A deliberação da Câmara sob a forma de aviso, terá de ser publicada em Diário da republica e divulgada através da Comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da internet do município.

2- PUBLICITAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

2.1. Procedeu-se a uma divulgação do processo de revisão do regulamento do PDM e do período de discussão pública, através dos meios habituais.

O conteúdo documental da Proposta e estiveram disponíveis para consulta pública nos serviços da Divisão Gestão Urbanística e em formato digital na página municipal da internet.

Assim, procedeu-se à divulgação pelas seguintes formas:

- Publicação no Diário da República;
- Publicação na comunicação social;
- Divulgação na página oficial do município de Fafe na Internet;

MUNICÍPIO DE FAFE

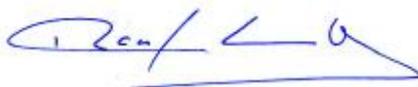
Aviso

Abertura do período de Discussão Pública da Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Fafe

Raul Cunha, presidente da Câmara Municipal de Fafe, torna público, que em reunião ordinária realizada a 09 de Janeiro de 2020, a Câmara Municipal de Fafe, deliberou, por unanimidade, nos termos do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, aprovar a abertura do período de discussão pública da Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Fafe, publicado pelo Aviso n.º 18305/2019 de 15 de Novembro de 2019, pelo prazo de 30 dias úteis a contar 5 dias após a publicação do presente no Diário da República.

Mais torna público que os elementos do procedimento podem ser consultados na Divisão de Gestão Urbanística desta Câmara, nos dias úteis durante as horas de expediente e na página da internet (<http://www.cm-fafe.pt>). Os interessados podem, durante o prazo de discussão pública, apresentar reclamações, observações ou sugestões, presencialmente, na Divisão de Gestão Urbanística, utilizando para o efeito o impresso próprio (pedidos diversos) que pode ser obtido nas instalações do Município de Fafe ou na página da internet (<http://www.cm-fafe.pt>) e ao qual pode ser anexados documentos de apoio à interpretação da sugestão ou informação; por correio dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Fafe para Câmara Municipal de Fafe, Avenida 5 de Outubro, 4820-501 Fafe, ou por via eletrónica para gp.dpgu@cm-fafe.pt.

10 de janeiro de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Fafe, *Raul Cunha*.



Plano Director Municipal

O desenvolvimento do urbanismo da cidade é uma preocupação constante do Município, que se empenha na promoção da gestão organizada do território municipal, criando linhas de ação eficientes e que respondem às necessidades concretas dos cidadãos.

Assumindo-se como factor imprescindível na estruturação e desenho do território, as medidas de Planeamento Urbanístico procuram desenvolver documentos operativos para consolidar a visão estratégica e abrangente do território.

Neste espaço, pode encontrar documentos relativos ao **Plano Director Municipal**, já depois do processo de revisão, pelo qual passou nos últimos meses.

O Plano Director Municipal de Fafe trata-se de um documento que, mais que um instrumento de gestão territorial, será o motor do desenvolvimento do concelho.

O PDM é um instrumento imprescindível para os Municípios, uma vez que define o planeamento urbanístico, a gestão e o ordenamento do território. Neste documento, está definida a organização municipal do território, no qual se estabelece o modelo de referenciação espacial de um Município, dos seus usos e atividades.

PDM em vigor

A proposta final de Revisão do Plano Diretor Municipal, foi publicada no Diário da República, 2ª série - Nº 174, de 7 de setembro de 2015, [aviso nº 10198/2015](#), entrando em vigor no dia 8 de setembro de 2015.

Atualizações

1ª Alteração do PDM

Encontrou-se em discussão pública, entre o dia 27 de fevereiro e o dia 8 de abril de 2020, o procedimento de alteração do regulamento do PDM, publicado no Diário da República, 2ª série – N.º 37, de 21 de fevereiro de 2020, [aviso n.º 3073/2020](#). - [Proposta da alteração do Regulamento do PDM de Fafe](#)

Pedido de prorrogação de prazo para a elaboração da alteração do Regulamento do PDM (Diário da República, 2ª série – N.º 35, de 19 de fevereiro de 2020, [aviso n.º 2827/2020](#))

Encontra-se em participação pública preventiva, até ao dia 30 de novembro de 2019, o procedimento de alteração do regulamento do PDM que decorre da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e da entrada em vigor de novos diplomas legais. (Diário da República, 2ª série – N.º 220, de 15 de novembro de 2019, [aviso n.º 18305/2019](#))

Encontra-se em participação pública preventiva, até ao dia 11 de junho de 2019, o procedimento de alteração do regulamento do PDM que decorre da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e da entrada em vigor de novos diplomas legais. (Diário da República, 2ª série – N.º 96, de 20 de maio de 2019, [aviso n.º 8658/2019](#)) – procedimento caducado

Correções

2ª Alteração do PDM

A segunda correção material do Plano Diretor Municipal, foi publicada no Diário da República, 2ª série – N.º 66, de 3 de abril de 2019, [aviso \(extrato\) n.º 6053/2019](#), entrando em vigor no dia 8 de abril de 2019.

1ª Alteração do PDM

A primeira correção material do Plano Diretor Municipal com republicação, foi publicada no Diário da República, 2ª série – N.º 150, de 5 de agosto de 2016, [aviso n.º 9711/2016](#), entrando em vigor no dia 10 de agosto de 2016.

Siga-nos



**MUNICÍPIO DE FAFE****Aviso n.º 3073/2020**

Sumário: Abertura do período de discussão pública do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Fafe.

Abertura do período de Discussão Pública da Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Fafe

Raul Cunha, presidente da Câmara Municipal de Fafe, torna público, que em reunião ordinária realizada a 09 de janeiro de 2020, a Câmara Municipal de Fafe, deliberou, por unanimidade, nos termos do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, aprovar a abertura do período de discussão pública da Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Fafe, publicado pelo Aviso n.º 18305/2019 de 15 de novembro de 2019, pelo prazo de 30 dias úteis a contar 5 dias após a publicação do presente no *Diário da República*.

Mais torna público que os elementos do procedimento podem ser consultados na Divisão de Gestão Urbanística desta Câmara, nos dias úteis durante as horas de expediente e na página da internet (<http://www.cm-fafe.pt>). Os interessados podem, durante o prazo de discussão pública, apresentar reclamações, observações ou sugestões, presencialmente, na Divisão de Gestão Urbanística, utilizando para o efeito o impresso próprio (pedidos diversos) que pode ser obtido nas instalações do Município de Fafe ou na página da internet (<http://www.cm-fafe.pt>) e ao qual pode ser anexados documentos de apoio à interpretação da sugestão ou informação; por correio dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Fafe para Câmara Municipal de Fafe, Avenida 5 de Outubro, 4820-501 Fafe, ou por via eletrónica para gp.dpgu@cm-fafe.pt.

10 de janeiro de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Fafe, *Raul Cunha*.

612926186



Um jipe foi para a Grécia e outro avariou Falta de viaturas apeou patrulha do ambiente da GNR

Queixa foi analisada pelo SEPNA e já há resposta
GNR aponta poluição no Rio Vizela
do Parque de Campismo

Actualidade |
PME Líder 2019
**38 empresas de
Fafe distinguidas**
Pág. 07

Actualidade |
Rui Rio foi o mais votado
na eleição nacional
**Rui Novais eleito
presidente
do PSD/Fafe**
Págs. 05

Actualidade |
Serras de Fafe junta
Felqueiras e quer

idades que o promovem para
realizar connosco e continua-
rá este ano lectivo. Não pos-
so deixar de agradecer ao pro-
fessor Cândido Gomes tudo o
que nos está a ensinar e a aju-
dar, muito obrigado", comen-
çou por dizer elogiando que
este evento é o resultado do
"protocolo institucional entre
o ESF e a Câmara UNESCO de

juventude, com o tema "Cidadania", regoijou.
A fazer parte do corpo docen-
te do ESF desde Outubro, Cândido Alberto Gomes cen-
trou o seu discurso na ética e
moral na educação, conside-
rando que há ainda muito para
falar sobre este tema. "O mun-
do oferece aos jovens uma so-
ciedade em que a ética está

e então vem a crise dos valo-
res, angústias dos transi-
tórios mentais. Quando nós
contrariamos a nossa vida à
assim que ocorre. A ética é
estável, a conduta dita pela
ética, como por exemplo o
respeito, a dignidade humana
está dentro da ética. A moral
é passageira, muda conforme

po para outro e de uma época
e de um espaço para o outro",
disse garantindo que a esco-
la, como a conhecemos, está
em mudança. "Precisa mais de
mudanças. Nós não podemos
mais ter a escola de multidão,
o mau estar é cada vez maior
e se reflecte em violência dos
próprios alunos e também

que, embora o tempo passe, não
"aquele que começa", referiu.
"Abre a receptividade dos alu-
nos aos seus ensinamentos
garante que tem sido "muito
boa. Tem sido muito bem re-
almente porque é a hora de se
fazer alguma coisa mais con-
creta pelo meu outro país, que
é Portugal", terminou.

tórios de Violências nas Es-
colas, construindo uma rede
internacional de investigação
patente em vários continen-
tes caracterizando-se por en-
sino, investigação e extensão
a respeito das juventudes, va-
riando conforme sua classe e
circunstâncias sociais.



EDITAL

—A Câmara Municipal de Fafe, em reunião ordinária, realizada a nove de janeiro de dois mil e vinte, deliberou, por unanimidade, nos termos do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, aprovar a abertura do período de discussão pública da proposta de Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Fafe, período esse que deverá ser associado com uma antecedência mínima de 5 dias e terá uma duração de 30 dias úteis.

10 de janeiro de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Fafe, Raul Corvão.



EDITAL

—A Câmara Municipal de Fafe, em reunião ordinária, realizada a nove de janeiro de dois mil e vinte, deliberou, por unanimidade, aprovar a prorrogação do prazo, por três meses, relativo à Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Fafe, nos termos do disposto do n.º 6 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

10 de janeiro de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Fafe, Raul Corvão.

2.2. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Registaram-se cinco reclamações e sugestões, remetidas através do mail oficial ou presencialmente em formato de papel

3. AVALIAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

3.1. METODOLOGIA

Definiu-se uma matriz para a avaliação das reclamações de forma a salvaguardar a estratégia definida para a elaboração da proposta de alteração ao regulamento do PDM.

Procedeu-se à apreciação e ponderação das reclamações e sugestões apresentadas, tendo-se definido os seguintes critérios:

3.2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

a) As reclamações cuja pretensão não se restringem ao regulamento do PDM, são rejeitadas ;

b) As reclamações cuja pretensão incidiam na alteração ou ajustamentos de artigos do Regulamento do PDM, são considerados, desde que estejam em consonância com os objectivos estratégicos da proposta do plano;

3.3. SÍNTESE DAS RECLAMAÇÕES E SUGESTÕES APRESENTADAS

Analisadas as reclamações apresentadas que se anexam a este relatório, importa verificar o seguinte:

1.ª Reclamação/sugestão, apresentada por Gadet, gabinete de arquitectura e engenharia;

É proposto uma alteração à alínea d) do n.º 1 do art.º 74.º do RPDM. Este articulado, inserido na Secção I – Solo Urbanizado, Subsecção IV – Espaços de actividades económicas, regula a altura dos edifícios destinados aquela actividade. O regulamento do PDM em vigor restringe aquela altura a 11.00metros.

É proposto que esta altura seja alterada para 14.00m, de forma a contemplar a instalação de actividades económicas que pelas suas especificidades, carecem de edifícios com altura superior aos 1.00m actualmente em vigor.

A versão do Regulamento do PDM em discussão, contempla já ula alteração que admite outras alturas para a fachada principal, para casos devidamente justificados, o que salvaguarda já

qualquer situação, pelo que considero que a proposta não deverá ser acolhida, por ser inclusive mais restritiva do a aprovada pela Câmara.

2.ª Reclamação/sugestão, apresentada por INOBLOCO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, L.Dª;

É proposto uma alteração à alínea h) do n.º 1 do art.º 74.º do RPDM. Este articulado, inserido na Secção I – Solo Urbanizado, Subsecção IV – Espaços de actividades económicas, regula o afastamento dos edifícios localizados nesta categoria de aos seus limites. O regulamento do PDM em vigor impõe que as edificações localizadas nos limites desta categoria de solos, devem salvaguardar afastamentos mínimos, em relação a estes limites de 15 m;

A proposta sugere que a excepção contemplada na alínea g), aplicável às alíneas a), b), c), d), e) e f), que regulam os índices de construção, altura dos edifícios, o seu recuo e afastamentos laterais e posteriores, seja igualmente aplicada à alínea h).

Analisada a proposta, tem-se o entendimento de que não deverá ser considerada, porque a alínea g), contempla situações diferentes da questão do afastamento ao limite da categoria de solo em questão.

Contudo, propõe-se uma rectificação/clarificação à redacção da alínea h) referida, já que atenda à preocupação manifestada pela requerente:

Em lugar de constar:

h) As edificações localizadas nos limites desta categoria de solos com uma área superior a 25 ha, devem salvaguardar afastamentos mínimos, em relação a estes limites de 10m, devendo o projecto de Arranjos exteriores prever neste limites a criação de uma cortina arbórea suficientemente densa que garanta uma adequada transição do espaço de actividades económicas para os espaços residenciais. Par os espaços desta categoria de solos com uma área inferior a 25ha, o recuo mínimo da edificação é de 5.00m e o afastamento mínimo aos limites laterais e posterior é de 6.00m ;

passa a constar:

h) As edificações localizadas nos limites desta categoria de solos com uma área superior a 25 ha, devem salvaguardar afastamentos mínimos, em relação a estes limites de 10m, devendo o Projecto de Arranjos exteriores prever neste limites a criação de uma cortina arbórea suficientemente densa que garanta uma adequada transição do espaço de actividades económicas para os espaços residenciais. Par os espaços desta

categoria de solos com uma área inferior a 25ha, aquele afastamento será de 5.00m para o recuo mínimo da edificação e de 6.00m para o afastamento mínimo aos limites laterais e posterior, podendo em casos devidamente justificados aplicar-se a norma constante das sub alíneas ii) e iii) da alínea f) do n.º 1 do art.º 19.º.

3.ª Reclamação/sugestão, apresentada por Marli Teixeira Alves Costa;

É proposto uma alteração às alíneas c), e), f) do n.º 5 do art.º 19.º, alínea d) do art. 22.º, alínea a) do n.º 1 do art.º 66.º do RPDM

- relativamente a alteração à alínea a), a proposta aprovada contempla já uma alteração ao RPDM em vigor que resolve os constrangimentos verificados em algumas situações, sendo que a proposta da requerente não deverá em minha opinião ser acolhida, porque, nada impede a execução das coberturas de forma adequada às suas funções em cumprimento com esta versão do RPDM em discussão;

- Quanto à alteração da alínea e), não se verifica qualquer necessidade, dado que não tem havido constrangimentos na aplicação desta norma, que visa evitar o aparecimento de grandes empenas cegas dos anexos para os terrenos confinantes que resultam sempre em situações estéticas extremamente inconvenientes. Por esta razão sou da opinião de que não será de ter acolhimento esta alteração;

- A alteração à alínea f), não tem qualquer fundamento, já que esta norma é já bastante flexível, para a instalação de empreendimentos turísticos, desconhecendo-se qualquer constrangimento na sua aplicação, razão pela qual não deverá ser acolhida;

- A alteração ao corpo do art.º 22.º e à sua alínea d), prevê que os afastamentos à via pública da construção ou reconstrução das edificações em parcelas isoladas marginais à rede viária municipal, localizadas fora do solo urbano, espaços de edificação dispersa e aglomerados rurais, deixassem de respeitar os afastamentos previsto, passando a ser permitido qualquer afastamento, quando não fosse possível cumprir os afastamentos previstos na actual versão do PDM.

No fundo estaríamos a privilegiar os interesses privados em detrimento do interesse público, leia-se protecção da Rede Viária municipal e a segurança dos seus utentes. Por esta razão não deverá esta proposta ser acolhida;

- Por último, a requerente propõe uma alteração ao n.º 1 do art.º 66.º do RPDM, introduzindo-lhe a palavra “ preferencialmente “, quanto ao cumprimento dos alinhamentos das novas edificações.

Esta norma já é suficientemente flexível, para atender a alinhamentos antigos e que importe salvaguardar. A proposta da requerente iria tornar esta norma facultativa, o que por razões de ordem estética, urbanísticas e de um desenvolvimento harmonioso do tecido urbano, também não deverá ser acolhida, já que a Câmara deixaria de possuir regulamento que salvaguarda-se os alinhamentos das edificações que do ponto de vista urbanísticas se vierem a entender mais convenientes.

4.ª Reclamação/sugestão, apresentada por INOBLOCO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, L.Dª;

É proposto um alargamento na ordem de 50.00metros, aos limites da categoria de solos classificados como “ ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS”, no que se reporta à UOPG n. 4 e uma alteração aos a recuo e afastamentos previstos na alínea h) do n.º 1 do art.º 74.º, do RPDM;

Relativamente ao alargamento na ordem de 50.00metros, aos limites da categoria de solos classificados como “ ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS”, no que se reporta à UOPG n. 4, não poderá ser acolhida, já que não tem enquadramento na alteração ao Regulamento do PDM, devendo ser rejeitada, conforme referidos na alínea a) dos critérios de avaliação.

Quanto á alteração à alínea h) mantem-se a proposta referida na 2.ª Reclamação;

5.ª Reclamação/sugestão, apresentada por José Paulo Teixeira Freitas

Pretende o requerente uma reclassificação de solo Rural em solo urbano.

Dado que esta proposta não tem enquadramento na alteração ao Regulamento do PDM, devendo ser rejeitada, conforme referidos na alínea a) dos critérios de avaliação.

6.ª Reclamação/sugestão, apresentada por Maria Manuela Costa Mendes

Pretende o requerente uma reclassificação de solo Rural em solo Urbano.

Dado que esta proposta não tem enquadramento na alteração ao Regulamento do PDM, devendo ser rejeitada, conforme referidos na alínea a) dos critérios de avaliação.

4. Ponderação da necessidade de se repetir o período de discussão pública

As alterações proposta a introduzir ao Regulamento do PDM decorrentes deste processo de auscultação pública, resumem-se a parte da alínea h) do art.º 74.º.

Esta alteração/ajustamento restringe-se exclusivamente aos interesses subjectivos em áreas para Actividades Económicas, deste município, as quais são reconhecidamente de interesse estratégico para a vertente económica e criação de emprego.

Não há, de todo, qualquer alteração ao modelo territorial, nem um agravamento dos níveis de uso e ocupação do solo.

Acresce que a definição e aprovação destes indicadores, são da competência do município.

Poderemos concluir que da ponderação das participações na Discussão Pública resultaram um único ajuste pontual ao Regulamento do Plano e que este ajuste não determina implicações com terceiros, nem desvirtua a matriz de ordenamento aprovadas pela Câmara e Assembleia Municipal e que portanto se enquadra nos principais objectivos traçados na proposta de alteração ao regulamento do PDM submetida a este procedimento. Neste enquadramento considera-se desnecessário repetir a Discussão Pública.

Fafe, 04 de Maio de 2020

Chefe da DGU

(helder vale)