

plano diretor municipal de leiria

### **3.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

## **RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS NO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA**

outubro 2019

município de leiria

---

**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DISCUSSÃO PÚBLICA.....</b>	<b>4</b>
2.1. PUBLICAÇÃO E DIVULGAÇÃO.....	4
2.2. LOCAIS DE CONSULTA.....	7
2.3. MODO DE PARTICIPAÇÃO .....	8
<b>3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS .....</b>	<b>8</b>
3.1. TIPOLOGIA DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS .....	8
3.2. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES, PONDERAÇÃO E DECISÃO .....	10
<b>4. ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS AO REGULAMENTO .....</b>	<b>52</b>
<b>5. CONCLUSÃO .....</b>	<b>55</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento consiste no relatório de ponderação das participações recebidas no período de discussão pública do procedimento da 3.ª alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM), nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio.

A Câmara Municipal de Leiria deliberou na sua reunião de 11 de junho de 2019, proceder à abertura de um período de discussão pública, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT, com duração de 30 dias, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à publicação do respetivo aviso no Diário da República.

Nos termos do nº 3 e 4 do artigo 89.º do RJIGT a Câmara Municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, 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.

De acordo com o n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT, findo o período de discussão pública, a câmara municipal pondera e divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet e elabora a proposta final da 3.ª alteração ao PDM para aprovação.

Conforme estipulado no n.º 1 do artigo 90.º, a Câmara Municipal envia a versão final da 3.ª alteração ao PDM, à Assembleia Municipal, para aprovação.

Após a aprovação pela Assembleia Municipal a Câmara Municipal, procede à submissão, através da plataforma de submissão automática, dos elementos instrutórios destinados à publicação da aprovação da alteração ao PDM no *Diário da República* e ao seu depósito na entidade competente.

## 2. DISCUSSÃO PÚBLICA

### 2.1. PUBLICAÇÃO E DIVULGAÇÃO

O Aviso n.º 11628/2019, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº135 de 17 de julho, veio dar início ao período de discussão pública que decorreu entre os dias 24 de julho e 4 de setembro, durante o qual os interessados puderam formular sugestões, apresentar informações ou reclamações sobre quaisquer questões consideradas no âmbito da alteração do Plano.

A abertura do período de discussão pública e o respetivo modo de apresentação das sugestões/observações, foram publicitados/ divulgados através de:

#### PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA:

O aviso de abertura do período de discussão pública foi publicado na 2ª série do *Diário da República*, de 17 de julho de 2019.

#### Diário da República, 2ª série – nº 135, de 17 de julho de 2019 (Aviso nº 11628/2019)

 <b>Diário da República, 2.ª série</b>	<b>PARTE H</b>	
<b>N.º 135</b>	17 de julho de 2019	<b>Pág. 345</b>
<b>MUNICÍPIO DE LEIRIA</b>		
<b>Aviso n.º 11628/2019</b>		
<i>Sumário: Abertura do período de discussão pública.</i>		
<b>3.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal</b>		
<b>Discussão Pública</b>		
<p>Raul Castro, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, torna público, que nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 e 2 do artigo 89.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação atual dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, na sua reunião de 11 de junho de 2019, determinar a abertura de um período de discussão pública, pelo período de 30 dias, a contar do 5.º dia a seguir à publicação do presente aviso no <i>Diário da República</i>, relativa à 3.ª alteração ao Plano Diretor Municipal.</p> <p>Os interessados poderão, durante este período, proceder à formulação de sugestões bem como à apresentação de reclamações e observações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo processo de alteração, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, a apresentar diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Leiria, a enviar por meio de correio registado para a morada — Largo da República 2414-006 Leiria, ou remeter por via do correio eletrónico para o endereço <a href="mailto:cmleiria@cm-leiria.pt">cmleiria@cm-leiria.pt</a>.</p> <p>Os interessados poderão consultar toda a informação referente ao assunto na Divisão de Planeamento, Ordenamento e Estratégia Territorial da Câmara Municipal de Leiria, localizada no Largo do Município, todos os dias úteis entre as 09:00 horas e as 16:30 horas ou na página eletrónica oficial do Município de Leiria na internet com o site (<a href="https://www.cm-leiria.pt/pages/1023">https://www.cm-leiria.pt/pages/1023</a>).</p>		
13 de junho de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, <i>Raul Castro</i> .		
		612386759

Figura 1 – Publicação em Diário da República

DIVULGAÇÃO NO JORNAL LOCAL

Jornal de Leiria de 4 de julho de 2019

Figura 2 – Publicitação no jornal local

## Divulgação na página da Internet do Município

Os documentos foram disponibilizados na página da internet do município

The screenshot displays the website of the Municipality of Leiria. At the top, there is a navigation bar with the municipality's name and logo, and a weather widget for Leiria. Below this is a main menu with three tabs: 'MUNICÍPIO', 'VISITE LEIRIA', and 'APOIO AO MUNICÍPIO'. On the left side, there is a vertical sidebar menu with various categories such as 'Câmara Municipal', 'Cultura', 'Educação e Biblioteca Municipal', 'Juventude', 'Desporto', 'Desenvolvimento Social', 'Urbanismo e Planeamento', 'Plano Diretor Municipal', 'Planos de Pormenor', 'ARU', 'PEDU', 'Mapas Interativos', 'Centro Histórico/Reabilitação Urbana', 'Finanças', 'Espaços verdes', 'Desenvolvimento Económico', and 'Obras Municipais'. The main content area is titled 'PDM - 3ª Alteração' and contains the following text:

**3ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria - Discussão Pública**

Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 e 2 do artigo 89.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação atual dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, na sua reunião de 11 de junho de 2019, determinar a abertura de um período de discussão pública, pelo período de 30 dias, a contar do 5.º dia a seguir à publicação do aviso no Diário da República.

O Aviso n.º 11620/2019, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 135 de 17 de julho veio dar início ao período de discussão pública, que decorrerá entre os dias 24 de julho e 4 de setembro; durante o qual os interessados poderão formular sugestões, apresentar informações ou reclamações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da alteração do Plano, mediante requerimento, disponível nos documentos abaixo elencados; e apresentar diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Leiria, a enviar por meio de correio registado para a Morada Largo da República 2414-006, ou remeter por via do correio eletrónico para o endereço [cmleiria@cm-leiria.pt](mailto:cmleiria@cm-leiria.pt).

Mais se informa que os interessados poderão consultar toda a informação referente ao assunto na Divisão de Planeamento, ordenamento e Estratégia Territorial da Câmara Municipal de Leiria, todos os dias úteis entre as 09:00 horas e as 18:30 horas.

Links de Partilha:

- 3ª alteração PDM
- Discussão Pública

Atas e Pareceres

Avisos

Deliberações

Publicitação

Relatórios

Figura 3 – Publicitação no sítio da Internet do Município

## Divulgação na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

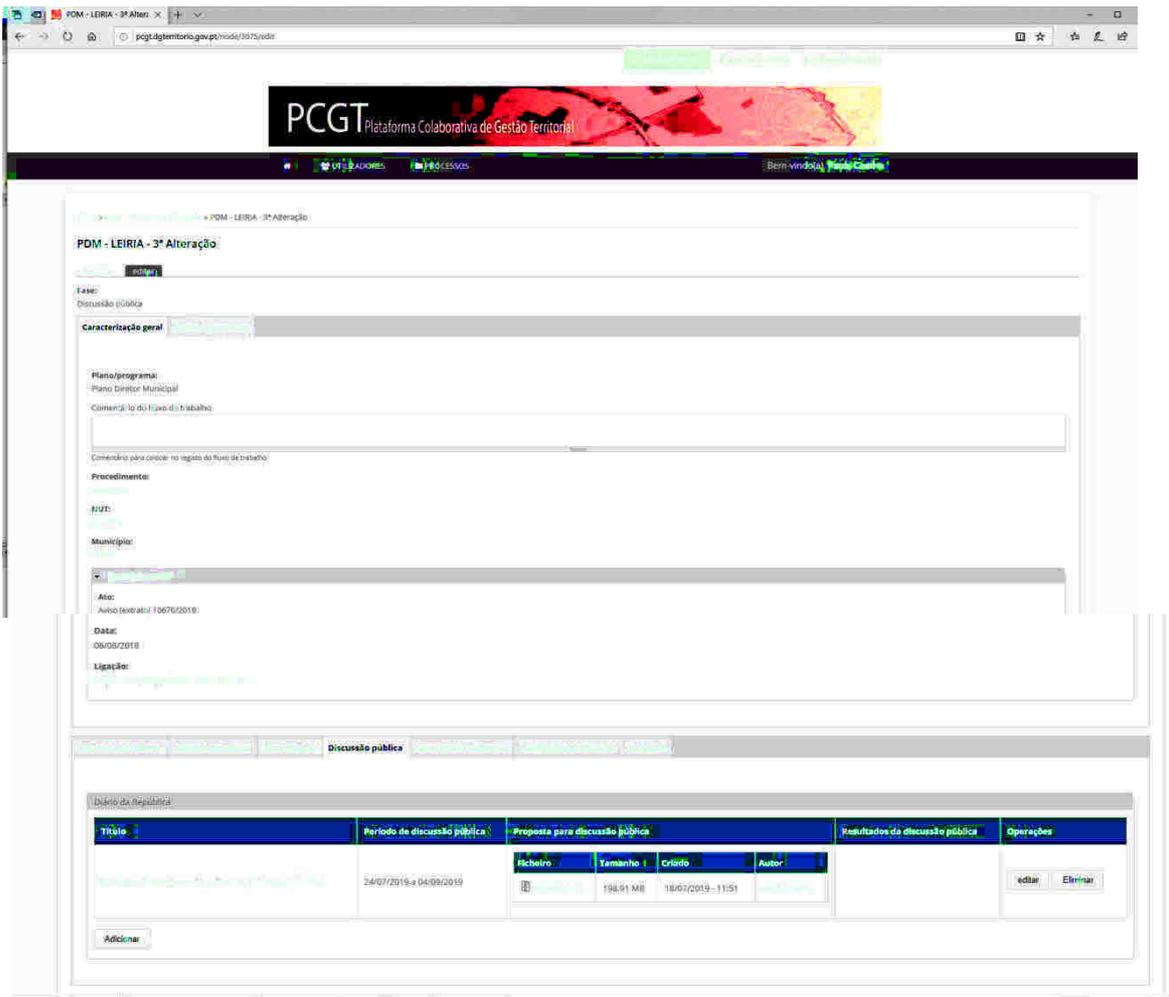


Figura 4 – Publicitação na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

### 2.2. LOCAIS DE CONSULTA

O processo referente ao assunto encontrou-se disponível para consulta dos interessados nos seguintes locais:

- ✓ Divisão de Planeamento, Ordenamento e Estratégia Territorial da Câmara Municipal de Leiria, localizada no Largo da República;
- ✓ Site da internet da Câmara Municipal de Leiria no link [www.cmleiria.pt/pages/931?folders\\_list\\_98\\_folder\\_id=2689](http://www.cmleiria.pt/pages/931?folders_list_98_folder_id=2689).

### 2.3. MODO DE PARTICIPAÇÃO

Durante o período de discussão pública os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões por:

- ✓ Escrito, dando entrada no expediente da Camara Municipal;
- ✓ Correio registado para a morada do município;
- ✓ Correio eletrónico: cmleiria@cm-leiria.pt.

## 3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS

### 3.1. TIPOLOGIA DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS

No decorrer do período de discussão pública da 3.ª alteração ao PDM foram registadas 29 participações (ver anexo), no entanto foram contabilizadas 26, uma vez que, algumas têm conteúdo repetido e foram efetuadas pelo mesmo requerente. Optou-se por incluir uma sugestão/informação recebida após término do prazo fixado.

As participações recebidas foram registadas no sistema de registo da Câmara Municipal.

As participações recebidas agrupam-se em três tipologias:

- ✓ Alteração ao regulamento, trata-se de pretensões que, na sua maioria estão relacionadas com a regularização/ampliação de preexistências e com o regime de proteção de sistemas de infraestruturas;
- ✓ Alteração da classificação e requalificação do solo, a qual inclui alterações à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo;
- ✓ Outras alterações, as quais estão relacionada com a toponímia

No quadro 1 apresenta-se a lista de participações recebidas por número de registo e requerente.

Quadro 1- Lista de participações

N.º	N.º registo (NIPG 31736/19)	Requerente
1	35359/2019	Vanessa Monteiro Leal
2	35887/2019 39140/2019 40713/2019	Aldina dos Santos Pedro
3	38556/1019	Hélder Meireles Cardeira em representação de Sebastião de Sousa Cardeira
4	38765/2019	Isabel de Jesus do Caminho
5	38925/2019	Maria Júlia Antunes de Almeida Carvalho
6	39276/2019	Sílvia Barbosa e Sá
7	40327/2019	David Ferreira da Silva
8	40330/2019	Elisabete Ferreira da Silva
9	40456/2019	Joaquim de Jesus Rodrigues
10	40573/2019	Víctor Manuel Marques dos Santos
11	41021/2019 41749/2019	Junta da União de Freguesias de Colmeias e Memória
12	41107/2019	Maria Antónia Ventura Serrano
13	41188/2019	Nelson Manuel Neto de Sousa
14	41189/2019	Aura Sofia de Sousa Nunes Abreu

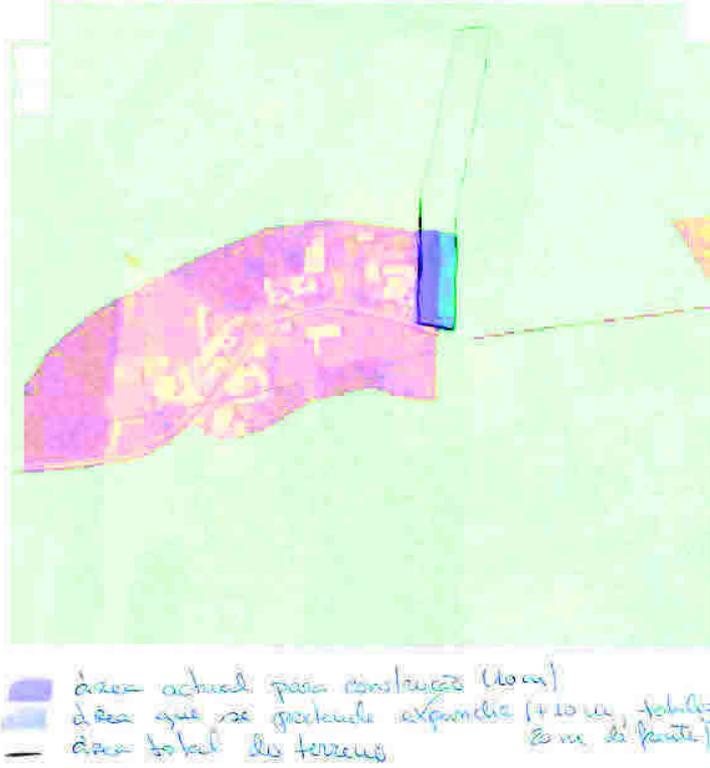
15	41341/2019	União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes
16	41364/2019	José Manuel Valério Ferreira
17	41418/2019	Maria Isabel Alves de Carvalho Sarraipa
18	41598/2019	Junta de Freguesia de Maceira
19	41599/2019	João Luís Ferreira Faustino
20	41692/2019	Moura de Almeida- Sociedade Imobiliária, Lda.
21	41698/2019	Manuel António Gomes
22	41707/2019	Junta de Freguesia de Bidoeira de Cima
23	41968/2019	Ana Paula Pereira Faustino
24	42036/2019	União das Freguesias de Monte Redondo e Carreira
25	44962/2019	Habieuro, investimentos imobiliários Lda.
26	46250/2019	José Bento Simões

### 3.2. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES, PONDERAÇÃO E DECISÃO

Neste ponto, serão analisadas e ponderadas individualmente as pretensões das participações, avaliando o seu enquadramento nos fundamentos e objetivos que determinaram a elaboração da 3.ª alteração ao PDM, bem como serão apresentadas as justificações para aceitar ou excluir as pretensões dos participantes neste processo de alteração.

Nos quadros seguintes apresenta-se a caracterização detalhada das participações submetidas pelos diversos intervenientes, e respetiva ponderação e decisão:

n.º	Requerente	Participação
1	Vanessa Monteiro Leal	<p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>Solicita o reajuste/redefinição da linha de fronteira entre a classe de espaço de solo urbano e a classe de espaço de solo rural da seguinte parcela de terreno:</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p> <p>Propõe o seu deslocamento para Sul, com a ampliação da profundidade do solo urbano entre 10 a 15 metros ou a reposição tal como estava antes da última revisão do PDM.</p> <p>Motivos da reclamação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perda da capacidade construtiva;</li> <li>• Critérios de equidade e proporcionalidade do modelo territorial proposto;</li> <li>• Importância estratégica do uso proposto;</li> <li>• Lesão de direitos subjetivos.</li> </ul>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de reclassificação do solo rústico para solo urbano, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM.</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Participação
2	Aldina dos Santos Pedro	<p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>A requerente é proprietária de um terreno na união das freguesias Souto da Carpalhosa e Ortigosa, na rua Vale David, o qual tem frente para via infraestruturada (água e eletricidade), com 20 metros de frente, dos quais apenas 10 metros em área de aglomerado rural, não havendo assim viabilidade de construção, pelo que solicita a expansão desta categoria de solo rural até à totalidade da frente do terreno (20m) para edificação.</p> <p>Refere ainda que o terreno não está condicionado (RAN, REN, etc.), sendo a perigosidade florestal diminuída.</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de alteração da qualificação do solo rústico, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM.</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Participação
3	Hélder Meireles Cardeira em representação de Sebastião de Sousa Cardeira	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>O requerente solicitou o licenciamento de uma operação urbanística que consistia na legalização de Estabelecimento de Restauração e Bebidas e Habitação (processo 947/17).</p> <p>Da análise técnica do processo, resultou o indeferimento com o fundamento de que, o projeto de arquitetura contempla o uso habitacional, o qual contraria a alínea h)) do artigo 96.º, assim como, em relação ao uso previsto no artigo 93.º do regulamento do PDM.</p> <p>O pedido de licenciamento em causa pretende regularizar edificações existentes das décadas de setenta e oitenta, e portanto, já edificadas antes da entrada em vigor do PDM. Numa distância inferior a cinquenta metros encontram-se licenciados recentemente edifícios com o mesmo uso e tipologia.</p> <p>Solicita a inclusão do uso habitacional na alteração em causa, na área delimitada, por forma a permitir o licenciamento da operação urbanística solicitada no âmbito do referido processo de obras</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de reclassificação do solo rústico para solo urbano, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM.</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Participação
4	Isabel de Jesus do Caminho	<p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>A requerente refere que é proprietária de uma habitação e anexos, tendo a habitação sido licenciada através do processo n.º 1176/82, quando ainda não existia PDM.</p> <p>A habitação sofreu algumas alterações e ampliações na altura da sua construção e os anexos que já existiam quando foi submetido o projeto de licenciamento da habitação, nunca foram licenciados.</p> <p>No PDM em vigor as construções localizam-se em Espaços Residenciais de Grau II, no entanto excedem os índices urbanísticos previstos para essa subcategoria, não se enquadrando também no regime de excepcional de legalizações e ampliações.</p> <p>A requerente solicita a possibilidade de legalização da referida habitação e anexos, dado as construções encontrarem-se numa zona habitacional consolidada.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>No âmbito da 3.ª alteração ao PDM a Câmara Municipal fundamentou que é estratégia nacional amparar as preexistências, ao invés de uma aposta em novas construções, o plano deve privilegiar a proteção do existente, permitindo ampliações, soluções mais adequadas à atual realidade do país.</p> <p>Esta estratégia está refletida no solo rural, e a Câmara entende que a lógica ou o espírito da noma do solo rural (n.º 4 do artigo 49.º) deve estender-se ao solo urbano, estamos a falar de folgas de sobrevivência pelo que na presente alteração propôs-se uma extensão deste pressuposto já existente no solo rural para o solo urbano, mais ocupados e demonstrativos de realidades dissonantes da estratégia dominante definida à escala de um ordenamento mais estratégico e que não será contrariado com estas questões de maior detalhe.</p> <p>Assim, na proposta final a submeter a discussão pública, nas disposições comuns do solo urbano, foi acrescentado um novo número ao artigo 78.º com a seguinte redação:</p> <p style="text-align: center;"><i>Artigo 78.º</i> (...)</p> <p><i>4 - Sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, são permitidas ampliações de edifícios legalmente, à data de entrada em vigor do presente Plano, desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos de uma adequada inserção urbanística:</i></p> <p><i>a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, altura da fachada e volumetria;</i></p> <p><i>b) A altura máxima da fachada e ou o número máximo de pisos são os previstos para cada categoria e subcategoria ou os existentes na envolvente mais próxima, com a qual se tem de harmonizar, com exceção das situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas.</i></p> <p>Neste contexto, após análise da participação, considerou-se que a regra proposta poderá suscitar dúvidas na sua interpretação, pelo que se decidiu clarificar a norma, alterando a sua redação:</p>		

**Artigo 78.º**  
(...)

**4 - Sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, são permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já executadas, à data de entrada em vigor do presente Plano, desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos de uma adequada inserção urbanística:**

- a) (...);
- b) (...).

**Decisão**

**Previsto no plano**

Está previsto na presente proposta de alteração ao PDM, apenas clarificou-se a norma, sem alterar a essência e os princípios da norma.

n.º	Requerente	Participação
5	Maria Júlia Antunes de Almeida Carvalho	<p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>A requerente pretende esclarecer dados referentes ao enquadramento do PDM para o processo de obras n.º 176/18, relativo à Legalização de um Edifício destinado uma Oficina de Automóvel, localizado em Casal da Cortiça, Barreira.</p> <p>O requerente refere que que o assunto em questão centra-se essencialmente na possibilidade de inclusão de oficinas no artigo 135.º do PDM, existentes posteriormente à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995, de modo a facultar a regularização deste estabelecimento de reparação de veículos que labora desde 31 de outubro de 1996, conforme documento comprovativo anexo à participação.</p> <p>O requerente refere ainda que uma vez viabilizada a sua legalização, seriam cumpridas todas as condições exigidas de manutenção de uso descritas no referido artigo, bem como a sua correta integração paisagística/ambiental e normas de segurança advertidas.</p>

**Ponderação**

A edificação localiza-se em solo rural, área de edificação dispersa, fora do perímetro de perigosidade de incêndios florestais.

As alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 135.º do PDM em vigor permite a legalização e ampliação de estabelecimentos industriais e oficinas (título do artigo- Oficinas e estabelecimento industriais), existentes à data de entrada em vigor do Plano em vigor, posteriores à publicação do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1999, no entanto o n.º 2 do referido artigo menciona apenas os “estabelecimentos Industriais”. A presente proposta de alteração ao PDM, submetida a discussão pública, propõe a correção do lapso ao introduzir no n.º 2 as “oficinas”.

Após análise da participação a Câmara propõe ainda clarificar a norma, no que diz respeito às regras a aplicar aos estabelecimentos industriais e às oficinas existentes à data de entrada em vigor do presente Plano, posteriores à publicação do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995. A proposta de alteração visa apenas

clarificar a norma, sem alterar a essência e os princípios da norma.

Assim, propõe-se a seguinte alteração

**Artigo 135.º**  
(...)

**2 – As oficinas e os estabelecimentos industriais existentes à data de entrada em vigor do presente Plano, posteriores à publicação do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995, podem ser objeto de regularização, alteração bem como de ampliação, desde que cumpra as seguintes condições:**

**a) Nas categorias de espaços centrais, espaços residenciais e espaços urbanos de baixa densidade, têm que cumprir as seguintes condições:**

**a1) Com exceção dos estabelecimentos industriais previstos na parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os estabelecimentos industriais não podem estar abrangidos pelos seguintes regimes jurídicos:**

(i) (...);

(ii) (...);

(iii) (...);

a2) (...).

**b) Nos espaços de atividades económicas e no solo rural têm que cumprir com as condições referidas nas alíneas a) a e) do número anterior.**

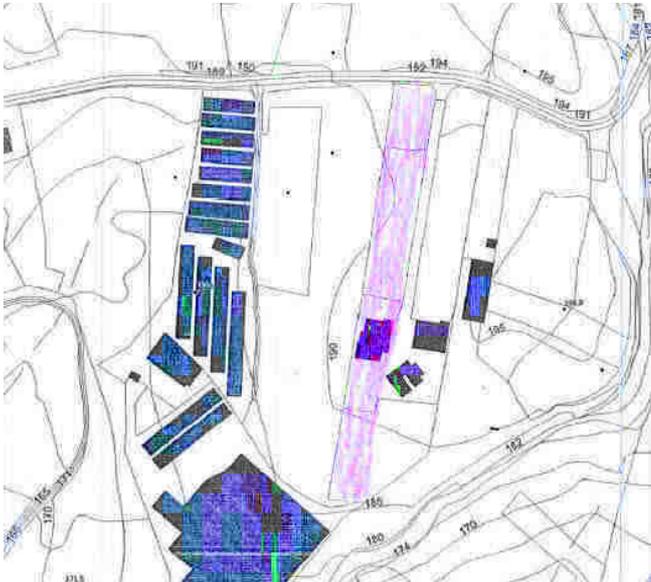
**Decisão**

Previsto no plano

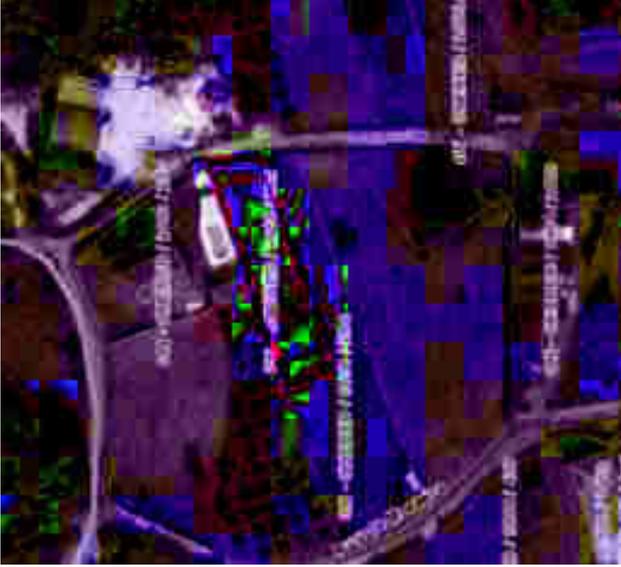
Está previsto no PDM em vigor, a legalização de oficinas no solo rural, existentes posteriormente à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995.

A proposta de alteração apenas clarificou a norma, sem alterar a essência e os princípios da norma no PDM em vigor.

n.º	Requerente	Participação
6	Sílvia Barbosa e Sá	<p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>O terreno (rua do Lavadouro, Casal dos Matos) encontra-se em solo urbanizado, abrangido por duas subcategorias/usos do solo diferentes.</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p> <p>O PDM permite efetuar ajustes (n.º 2 do artigo 141), neste caso a área comercial e serviços prevalece, não podendo fazer uso do mesmo como espaço residencial de grau II. Tratando-se de solo urbanizado, e não tendo o proprietário a nordeste interesse no terreno para expandir a sua atividade comercial, sugere a alteração do limite (ampliação da área em espaço residencial de grau II), até mais próximo da atividade comercial existente, ou outra solução, que permita construir uma ou mais habitações na parcela de terreno.</p> <p>A alteração permite ter um terreno para construção habitacional (pretende levar a efeito a curto prazo de tempo), garantido assim, um melhor enquadramento com a envolvente, visto que os confinantes da Rua do Lavadouro são todos destinados á habitação, com exceção do edifício no fim da rua que é comercial.</p> <p>Por último, a proposta apresentada não afeta o uso do solo, uma vez que este já se encontra classificado como urbanizado. O ajuste proposto, não prejudica/interfere com as condicionantes existentes, nem põe em causa (não agrava) as condições ambientais previstas na parcela de terreno.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de alteração da qualificação do solo urbano, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM.</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Participação
7	David Ferreira da Silva	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>Solicita que o seu terreno não faça parte do solo em espaço agrícola de produção atendendo ao seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tem lá construído a sua habitação, licenciada pelo processo n.º 958/1997;</li> <li>• A propriedade confina com via pública pavimentada, devidamente infraestruturada com topónimo, luz pública e água;</li> <li>• Não fez a reclamação na altura da discussão do PDM, por estar ausente do país, não sabendo do prazo para reclamar;</li> <li>• Existem mais construções nas imediações;</li> <li>• Tendo a propriedade cerca de 5000,00m<sup>2</sup>, estando impedido de fazer qualquer outra construção.</li> </ul>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de reclassificação do solo rústico para solo urbano, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM.</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Participação
8	Elisabete Ferreira da Silva	<p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>Solicita que o seu terreno passe para espaço de construção atendendo ao seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existem na propriedade construção, nomeadamente a sua habitação licenciada pelo processo camarário n.º 2223/90 e uma construção antiga;</li> <li>• Existem mais construções no local de outros proprietários;</li> <li>• A propriedade confina com rua pública, devidamente infraestruturada com luz pública, água canalizada, rua com topónimo e pavimentada;</li> <li>• Estando ausente do país, não soube e não pode reclamar aquando de período da reclamação do PDM em 2014;</li> <li>• Atendendo à área da propriedade está desta forma condicionado a fazer qualquer outra construção.</li> </ul>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de reclassificação do solo rústico para solo urbano, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM.</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Participação
9	Joaquim de Jesus Rodrigues	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>Solicita o alargamento do limite à zona de construção para o local indicado na planta, pelos seguintes motivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A sua propriedade confina com o Beco do Arrebentão em Souto de Cima, freguesia de Caranguejeira, infraestruturado com topónimo, rede de água, luz pública e pavimentado até à sua propriedade;</li> <li>• Parte da propriedade está em solo urbanizado, onde está implantado uma moradia em acabamentos, licenciada pelo processo de obras n.º 299/18 e o restante (entre a moradia e o Beco do Arrebentão), o solo está em espaço agrícola de produção.</li> </ul>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p> <p>Solicita que seja alargado o espaço/solo urbanizado/construção até ao Beco do Arrebentão, por forma a não ser penalizado na utilização do terreno para utilização na construção de muros para colocação de contadores ou outras pequenas pretensões sem condicionante.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de reclassificação do solo rústico para solo urbano, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável.</p>		

n.º	Requerente	Participação
10	Vitor Manuel Marques dos Santos	<p>O requerente apresenta as seguintes sugestões:</p> <p><i>Artigo 76.º</i></p> <p><i>N.º 1 Usos Dominantes: Possibilitar a instalação de armazéns, oficinas mecânicas e indústrias de serralharia civil.</i></p> <p><i>OBS: Comparativamente com outros usos de solo onde se prevê a instalação destas atividades, este uso de solo (ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA), estão localizadas perto de solos urbanos e urbanizáveis.</i></p> <p><i>Artigo 137.º</i></p> <p><i>Sugere-se que a <u>regularização proposta para as edificações existentes à data da entrada do PDM em 1995</u>, não seja só possível quando esteja em <u>causa garantir as condições de habitabilidade, segurança e salubridade</u>, mas que seja possível em qualquer situação.</i></p> <p><i>OBS: Esta medida irá resolver a legalização da maior parte das edificações no concelho.</i></p> <p><i>Artigo 138.º</i></p> <p><i>Sugere-se que a <u>ampliação</u> proposta para as edificações legalmente existentes, não seja só possível quando esteja em <u>causa garantir as condições de habitabilidade, segurança e salubridade</u>, mas que seja possível 30% da área legalmente licenciada.</i></p> <p><i>OBS: Esta medida possibilitará essencialmente o acréscimo de mais área de habitação e outros, em situações sem que seja necessária a aquisição de parcelas de terreno confinantes, criando mais trabalho e conseqüentemente mais emprego.</i></p> <p><i>Artigo 5.º</i></p> <p><i>Sugere-se que seja alterada e definida "<u>implantação</u>", com a mesma definição das <u>finanças</u>.</i></p> <p><i>OBS: Esta igualdade de definição permite que a área mencionada na CCRP e Finanças seja igual à licenciada.</i></p> <p><i>Artigo 77.º</i></p> <p><i>Alteração do regime de edificabilidade em "Área de Edificação Dispersa", nomeadamente o ponto 2 do artigo 77.º, de modo a considerar a construção/legalização do 3.º piso, quando destinado a fis não habitacionais, tais como arrumos, arrecadação, arquivo, etc.</i></p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>As sugestões apresentadas pelo requerente requerem a seguinte ponderação:</p>		

**Artigo 76.º**

O n.º 2 e 3 do artigo 16.º (critérios de qualificação de solo rústico) do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, aplicável a todo o território nacional, referem o seguinte:

*2 - A edificação em solo rústico só pode ser admitida pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal como excecional e limitada aos usos e ações compatíveis com os respetivos critérios de classificação e de qualificação constantes no presente decreto regulamentar, em coerência com o definido no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, e com as orientações dos programas regionais.*

*3 - Consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, designadamente, os seguintes usos:*

*a) As novas instalações de comércio, serviços e indústria que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;*

*b) As novas construções para habitação, salvo nas situações admitidas pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, de acordo com o estabelecido nas orientações dos programas regionais;*

*c) Os empreendimentos turísticos, salvo nas formas e tipologias admitidas em solo rústico, de acordo com as orientações estabelecidas nos programas regionais.*

De acordo com o referido diploma consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, as novas instalações de comércio, serviços e indústria que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos. Os usos propostos pelo PDM em vigor estão em conformidade com a legislação em vigor.

**Artigo 137.º e Artigo 138.º**

A Câmara propôs alterações a estes artigos, nomeadamente alargar o âmbito temporal de aplicação do artigo 137.º para edificações existentes à data de entrada em vigor do atual plano e passar a contemplar para além da regularização, a ampliação e alteração das atividades e edificações em qualquer situação, ou seja, eliminar dos dois artigos a expressão “quando esteja em causa garantir as condições de habitabilidade, segurança e salubridade” (ver documentos disponibilizados no Site da Câmara).

A proposta teve parecer desfavorável na Reunião da Conferência Procedimental.

Após reunião de conferência procedimental, na reunião de Concertação, a Câmara Municipal fundamentou que é estratégia nacional amparar as preexistências, ao invés de uma aposta em novas construções, o plano deve privilegiar a proteção do existente, permitindo ampliações, soluções mais adequadas à atual realidade do país. Mais, esta estratégia está refletida no solo rural, e o município entende que a lógica ou o espírito da noma do solo rural (n.º 4 do artigo 49.º) deve estender-se ao solo urbano, estamos a falar de folgas de sobrevivência pelo que propõe-se uma extensão deste pressuposto já existente no solo rural para o solo urbano, mais ocupados e demonstrativos de realidades dissonantes da estratégia dominante definida à escala de um ordenamento mais estratégico e que não será contrariado com estas questões de maior detalhe.

Neste contexto, a presente alteração propõe novas regras para as preexistências incompatíveis com as normas/regras e ou uso, nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo designadamente:

- Ampliações no solo urbano (n.º 4 do artigo 78.º);
- Legalização, ampliação, alteração e reabilitação de edifícios abandonados ou obsoletos (artigo 40º - A).

**Artigo 5.º**

Os conceitos técnicos constantes do Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro, são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, designadamente, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade, conforme refere o n.º 2 do seu artigo 4.º do referido diploma.

**Artigo 77.º**

O regime de edificabilidade definido para a categoria do solo rural “Área de Edificação Dispersa” tem que cumprir com as orientações dos Programas de âmbito Nacional e Regional de Política de Ordenamento do Território. O 3.º piso se destinado a arrumos, arrecadação, arquivo, não necessita de pé direito regulamentar, e de acordo com a definição constante do referido diploma o Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro, não é considerado piso.

**Decisão**

Desfavorável

n.º	Requerente	Participação
11	Junta da União de Freguesias de Colmeias e Memória	<p>O requerente solicita a análise da possibilidade de introdução no documento as seguintes alterações:</p> <p><i>Regime de Proteção de Sistemas de Infraestruturas (Artigo 111º)</i></p> <p>- Artigo 111, nº 2</p> <p>c) <i>Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:</i></p> <p>i) ...</p> <p>ii) ...</p> <p>iii) ...</p> <p>iv) ...</p> <p><b>v) Para as vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior: 5 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos principais e 4 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos secundários;</b></p> <p><b>vi) É admissível o licenciamento de muros a distâncias inferiores sempre que, face à tipologia do arruamento, esteja garantida a harmonia ou coerência do arruamento e tal não prejudique a segurança viária.</b></p> <p><i>A proposta de alteração pretende criar condições para a clarificação, coerência e uniformidade na execução de projetos e respetiva análise técnica, potenciando a justiça e a celeridade processual que os municípios há muito exigem.</i></p> <p><i>No que diz respeito aos Eixos Municipais Estruturantes de Nível II e Nível III, sugere a equiparação da plantação de árvores à construção de muros nas distâncias mínimas a considerar em relação às faixas de rodagem.</i></p> <p><i>A existência de árvores nas bermas das faixas de rodagem é tão ou mais prejudicial à segurança rodoviária e à proteção de infraestruturas (eletricidade, telecomunicações e durabilidade dos pisos asfálticos), bem como constituem um entrave a todas as operações de manutenção e limpeza.</i></p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>A planta de ordenamento- classificação e qualificação do solo integra a rede viária do concelho, subdividindo-se nos seguintes níveis hierárquicos: Nível I - Rede Estruturante, Nível II - Rede de Distribuição Principal e Nível III - Rede de Distribuição Secundária, a qual está identificada no artigo 110.º do regulamento do PDM, pelos diferentes níveis hierárquicos.</p> <p>O regime de proteção para as vias incluídas na rede rodoviária nacional, estradas regionais, estradas desclassificadas e estradas e caminhos municipais classificados, é o estabelecido na legislação em vigor.</p> <p>O regulamento do PDM define apenas o regime de proteção para as vias municipais não classificadas nomeadamente para os <u>eixos estruturantes de nível II</u> (Avenida da Comunidade Europeia - Variante Sul; Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa), para as <u>outras vias municipais (não classificadas como estradas e caminhos) integradas no nível III</u> (Avenida Euro 2004, Avenida Papa Francisco, EN 341-1, EN 341-2 e Variante da Caranguejeira)e para as <u>outras vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos</u>.</p>		

No que diz respeito às vedações artigo 111.º, n.º 2, alínea c), a proposta que foi submetida a discussão pública estabeleceu os afastamentos (regime de proteção) em relação à faixa de rodagem, no entanto a proposta apresentada pela Junta da União de freguesia propõe afastamentos de “... 5 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos principais e 4 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos secundários”, justificando que a proposta “pretende criar condições para a clarificação, coerência e uniformidade na execução de projetos e, potenciando a justiça e a celeridade processual que os municípios há muito exigem”.

A proposta apresentada pelo requerente poderá criar dúvidas na respetiva análise técnica, uma vez que as vias em questão, não estão identificadas no PDM como arruamentos principais e secundários, potenciando sim a desigualdade e a morosidade processual.

Assim, a Câmara Municipal decidiu aceitar parcialmente a proposta apresentada e propõe a seguinte alteração:

**Artigo 112.º**  
(...)

c) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:

- i) No caso dos Eixos Municipais Estruturantes do Nível II, a uma distância mínima de **6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- ii) No caso de outras vias municipais de Nível III, inseridas nos espaços de atividades económicas, a uma distância mínima de **6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iii) No caso de outras vias municipais de Nível III, a uma distância mínima de **5 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iv) No caso das vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior, a uma distância mínima de **4 metros para cada lado a partir do eixo da via.**

Relativamente à questão de ser “*admissível o licenciamento de muros a distâncias inferiores sempre que, face à tipologia do arruamento, esteja garantida a harmonia ou coerência do arruamento e tal não prejudique a segurança viária*”, o plano já prevê outras distâncias para as vedações tendo em conta os alinhamentos dominantes no conjunto onde se inserem, exceto nos casos de adequação a ocupações excecionais na malha urbana e nos casos em que a Câmara Municipal defina novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

No que diz respeito a equiparação da plantação de árvores à construção de muros nas distâncias mínimas a considerar em relação às faixas de rodagem, não é matéria do PDM, mas sim de regulamento municipal não contrariando a lei geral.

**Decisão**

Favorável parcial

n.º	Requerente	Participação
12	Maria Antónia Ventura Serrano	<p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>Possui um pavilhão licenciado para uso como Armazém (Alvará de Utilização n.º 235 de 22/10/98), localizado junto à estrada 349-1 em Barreiros, o qual foi utilizado durante 15 anos como armazém de uma empresa de construção.</p> <p>Na sequência das exigências do mercado sentidas quase imediatamente após a construção houve necessidade de ampliar o pavilhão e de fazer algumas alterações no seu logradouro sob pena de comprometer a viabilidade económica da empresa que então utilizava o pavilhão.</p> <p>Entretanto optou por legalizar a situação de ampliação não licenciada e, em simultâneo, de fazer um “face rift” ao imóvel, atualizando-o para os padrões correntes no que diz respeito às novas técnicas de isolamento térmico e acústico, e simultaneamente melhorando a estética arquitetónica do edifício (Processo de obras n.º 779/2016 – Deferido).</p> <p>Com as sucessivas alterações às leis e aos instrumentos de ordenamento do território, a legalização só foi possível alterando o uso do imóvel para Armazém de Produtos Agrícolas, esta limitação de uso prejudica o imóvel, sendo normalmente mais rentável, do ponto de vista económico, um uso para armazenagem não limitado a produtos agrícolas. O PDM agora em revisão mantém as mesmas condicionantes e constrangimentos de edificação em vigor na versão de 2015.</p> <p>A requerente expõe ainda o seguinte:</p> <p><i>Sendo o objetivo da presente revisão do PDM “proceder à análise e eventual alteração dos valores dos índices urbanísticos nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo, adiando-se a exclusão do n.º 2, alínea b) do artigo 5.º para a presente alteração”.</i></p> <p><i>Sabendo-se que atualmente o artigo 49.º do PDM na sua alínea b) do n.º 4 consagra que são permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes à data de entrada em vigor do PDM.</i></p> <p><i>Sabendo-se que ( por força da interpretação conjugada do artº 39º com vários outros preceitos limitadores do PDM) as ampliações no solo rural estão previstas para contemplar preexistências que atualmente não são compatíveis com as categorias do uso do solo onde estão implantadas.</i></p> <p><i>E que à sérias duvidas de interpretação do n.º 4 do artigo 40.º do PDM tanto nos serviços e organismos públicos como nos particulares.</i></p> <p><i>Não pode deixar de solicitar-se que se retifiquem as normas necessárias para que passe a ser permitido que no que é considerado integrado a categoria de solo rural que as edificações legalmente existentes à data e publicação do plano, e que sejam incompatíveis com o uso do solo, possam usufruir da ampliação sem detrimento do seu uso atual como vem a ser efetuado, desde que a altura da fachada e ou o número máximo de pisos não cause impacto negativo em termos de integração urbana e paisagística”.</i></p>

		<p><i>Requer-se, assim, que seja permitida a ocupação do solo em ampliação até 50% desde que fique assegurada a sua não impermeabilização em mais de 30% sem tal ampliação que ficar condicionada à mudança de uso de armazéns para outros fins para armazem de apoio às atividade do solo rural.</i></p> <p><i>A este respeito de ocupação se solo pode também dizer-se que as restrições de uso do solo para efeitos de ampliação, nas circunstâncias que o imóvel supra referido apresenta, têm que ser também ponderadas à luz das mesmas necessidades de manutenção emprego e desenvolvimento económico que levaram o legislador a produzir o Dec Lei n.º 165/2014, sendo sabido que a atividade exclusivamente agrícola não é, nem virá a ser num futuro de médio prazo, economicamente rentável.</i></p> <p><i>É também à luz das atuais exigências da Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto na sua atual redação.</i></p> <p><i>Com efeito, estando a estrada 349-1 incluída nas redes secundárias de faixas de gestão de combustível, por integrar a rede viária pública, uma largura não inferior a 10 m do mesmo terreno deixou, na prática, de possuí a qualificação de espaço florestal de conservação estendendo-se este como “espaço de uso ou vocação florestal sensíveis”.</i></p> <p><i>Ora, se por força da obrigação de deveres de DFCL uma parte significativa do terrenonão pode ter produção florestal...que sentido faz manter tal enquadramento ou pelo menos as inerentes limitações para efeitos de cercar outras probabilidades do imóvel, já edificado, nomeadamente no que diz respeito à sua ampliação sem limitação a uso de apoio às atividades do solo rural?</i></p> <p><i>E que proporcionalidade ou mesmo racionalidade existe relativamente a limitações edificativas nessas circunstâncias de nem poder usar para floresta nem poder ter vocação para floresta mas não pode ampliar?</i></p> <p><i>Pelo exposto, precedido as alterações e clarificações dos normativos acoma referidos requiere-se a manutenção da utilização do pavilhão anteriormente adquirida e até agora mantida :Armazém.</i></p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>Os instrumentos de gestão territorial têm que se compatibilizar com a entrada em vigor de Leis, Regulamentos e ou Programas, nomeadamente:</p> <p>I. Relativamente à exclusão do n.º 2, alínea b) do artigo 5.º (definição de área de construção) não é matéria da 3.ª alteração ao PDM mas sim, da 5.ª alteração (participação preventiva até 19 de setembro de 2019). Esta definição constante no plano contraria a definição do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o que não é aceitável, uma vez que os conceitos técnicos constantes deste diploma são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade, conforme determina o n.º 1 do artigo 3.º do referido diploma.</p> <p>Devido às implicações que esta alteração irá ter no território municipal, ao nível dos índices urbanísticos, a Câmara Municipal optou no âmbito da 3ª alteração manter a redação do PDM em vigor e proceder à análise e eventual alteração dos valores dos índices urbanísticos nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo, adiando-se a exclusão do n.º 2, al. b) do artigo 5º (Definições) para a 5.ª alteração ao PDM (Termos de referência da 5:ª alteração disponibilizados na página da Internet do Município).</p>		

- II. O Plano em vigor contempla regras para preexistências, que no atual Plano são incompatíveis com as normas/regras e ou uso (armazém, habitação, comércio etc.), nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo, designadamente:
- Regime excepcional – Legalizações e ampliações (Título VII), aplicável ao solo rural e urbano, alterado no âmbito da presente alteração;
  - Ampliações no solo rural (n.º 4 do artigo 49.º), alterado no âmbito da presente alteração;
  - No solo rural e urbano a recuperação e reabilitação permitindo-se ainda a alteração de uso, desde que se trate de usos compatíveis com os usos previstos nas várias categorias e subcategorias do solo (n.º 2 do artigo 39.º).
- III. A presente alteração propõe ainda novas regras para as preexistências incompatíveis com as normas/regras e ou uso, nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo designadamente:
- Ampliações no solo urbano (n.º 4 do artigo 78.º);
  - Legalização, ampliação, alteração e reabilitação de edifícios abandonados ou obsoletos (artigo 40º - A).

A requerente refere que “há sérias dúvidas de interpretação do n.º 4 do artigo 40º do PDM tanto nos serviços e organismos públicos como nos particulares”. O Plano em vigor não integra esta norma.

No que diz respeito às limitações a uso de apoio às atividades do solo rural, informamos que as preexistências integradas no solo rural que pretendam um novo uso, têm que cumprir com o n.º 2 do artigo 16.º (critérios de qualificação de solo rústico) do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, aplicável a todo o território nacional, nomeadamente:

*3 - Consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, designadamente, os seguintes usos:*

*a) As novas instalações de comércio, serviços e indústria que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;*

*b) As novas construções para habitação, salvo nas situações admitidas pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, de acordo com o estabelecido nas orientações dos programas regionais;*

*c) Os empreendimentos turísticos, salvo nas formas e tipologias admitidas em solo rústico, de acordo com as orientações estabelecidas nos programas regionais.*

De acordo com o referido diploma consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, os novos usos que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, aplicável a todo o território nacional.

No entanto, para as preexistências legalmente existentes, à data de publicação do plano, inseridas no solo rural, que sejam incompatíveis com esta classe de solo, o plano em vigor prevê a sua ampliação de acordo com o estipulado no n.º 4 do artigo 49.º (Ampliações no solo rural).

Pela exposição apresentada depreende-se que se a requerente alterasse o uso para “armazém de apoio às atividades do solo rural” cumpria com o regime de edificabilidade da categoria do solo rural (índice máximo de impermeabilização), como pretende ampliar o edifício e manter o mesmo uso “armazém”, não tem enquadramento no n.º 4 do artigo 49.º (a ampliação ultrapassa os 30% de implantação).

A câmara reconhece que embora não seja um uso compatível com a categoria é uma preexistência que cumpre com os índices de impermeabilização estipulado para a referida categoria, pelo que se deverá aceitar a sugestão, e como tal, propõe-se a seguinte alteração ao n.º 4 do artigo 49:

**4 - São permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já**

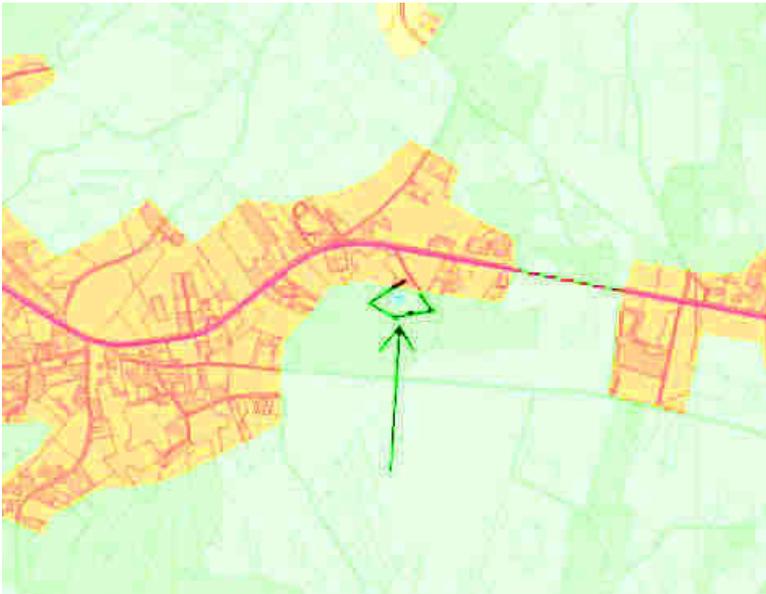
**executadas**, à data de entrada em vigor do presente Plano e, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- a) A ampliação não pode exceder 30% da área de implantação da construção **existente ou o índice máximo de impermeabilização mais favorável para a respetiva categoria de espaço em que se insere o edifício**, podendo atingir um máximo de 50% de área de construção;
- b) (...).

Mais se informa que as categorias de solo rural estabelecidas no PDM estão de acordo com o estipulado no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, não devendo confundir-se com o espaços florestais e espaços rurais definido no Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios (SNDFCI), aprovado pela Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto, retificada pela Declaração de retificação n.º 27/2017 de 2 de outubro e pelo Decreto – Lei 14/2019, de 21 de janeiro que clarifica os condicionamentos à edificação no âmbito do SNDFCI. As faixas de gestão de combustível para defesa de pessoas e bens está relacionado com a ocupação do terreno (floresta, matos, terrenos agrícolas etc.), é uma exigência do SNDFCI.

#### **Decisão**

Favorável parcial

n.º	Requerente	Participação
13	Nelson Manuel Neto de Sousa	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>Solicita a reclassificação do solo de um terreno classificado no PDM como zona agrícola.</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p> <p>O terreno localiza-se na Maceirinha, junto a zona urbana, tem arruamento alcatroado, saneamento a 20 metros, e não estão referidas nenhuma outras condicionantes no PDM que possam impedir a reclassificação do solo para urbano.</p> <p>O PDM foi alterado e desanexaram umas faixas de alguns metros para cada lado da Estrada Nacional 356 para construção mas não contemplou o terreno dos pais do requerente, continuando este classificado como solo agrícola.</p> <p>Os pais compraram um terreno com área suficiente para construir duas ou três moradias, e não conseguem que nenhum dos três filhos construa junto deles devido à classificação do PDM.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de reclassificação do solo rústico para solo urbano, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Participação
14	Aura Sofia de Sousa Nunes Abreu	<p>A requerente apresenta as seguintes sugestões de alteração ao regulamento do PDM:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Na alínea g) do n.º 4 do artigo 90.º e alínea h), do n.º 3 do artigo 106.º, permitir que as indústrias possam localizar-se em edifícios com outros usos, nomeadamente o comércio e os serviços. Sugere-se a seguinte norma “Não podem localizar-se em edifícios com uso habitacional”</li> <li>• No n.º 4 do artigo 114.º (Parâmetros de dimensionamento de estacionamento) incluir os serviços e os equipamentos, ou seja, exigir que este tipo de usos, com área de construção superior a 2.500m<sup>2</sup>, integre na memória descritiva da operação projetada, a descrição e justificação dos elementos que permitam avaliar as alíneas a) a f) do n.º 4 do referido artigo.</li> </ul>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>A proposta de alteração da alínea g) do n.º 4 do artigo 90.º e alínea h), do n.º 3 do artigo 106.º, e após ponderada a sugestão de possibilitar que num edifício com diferentes frações possa localizar-se indústria e outros usos, designadamente o comércio e serviços, decidiu-se concordar com a proposta de alteração, com o intuito de promover outras atividades completivas à indústria, aumentando a dinâmica do concelho.</p> <p>Assim, propõe-se a seguinte alteração:</p> <p style="text-align: center;"><b>Artigo 90.º</b> (...)</p> <p>4 – (...):</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) (...);</p> <p>f) (...);</p> <p><b>g) –Os estabelecimentos industriais não podem localizar-se em edifícios com uso habitacional.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Artigo 106.º</b> (...)</p> <p>3 - (...):</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) (...);</p> <p>f) (...);</p> <p>g) (...);</p> <p><b>h) Os estabelecimentos industriais não podem localizar-se em edifícios com uso habitacional.</b></p>		

Em relação à solicitação de enquadrar os serviços e os equipamentos, no n.º 4 do artigo 114.º, reconhece-se que, estes usos com área de construção superior a 2.500m<sup>2</sup>, devem igualmente integrar na memória descritiva da operação projetada, a descrição e justificação dos elementos que permitam avaliar as alíneas a) a f) do n.º 4 do referido artigo, pelo que se deverá aceitar a sugestão.

Assim, propõe-se a seguinte alteração:

**Artigo 114.º**

(...)

**4 - Quando a área de construção for superior a 2.500m<sup>2</sup> para equipamentos, serviços, comércio, indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória, na memória descritiva da operação projetada, a descrição e justificação dos elementos que permitam avaliar designadamente:**

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...).

**Decisão**

Favorável

n.º	Requerente	Síntese da participação
15	União das freguesias de leiria, Pousos, Barreira e Cortes	<p>O requerente solicita a análise da possibilidade de introdução no documento as seguintes alterações:</p> <p><i>Regime de Proteção de Sistemas de Infraestruturas (Artigo 111º)</i></p> <p>- Artigo 111, nº 2</p> <p>c) <i>Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:</i></p> <p>i) ....</p> <p>ii) ...</p> <p>iii) ...</p> <p>iv) ...</p> <p><b>v) Para as vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior: 5 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos principais e 4 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos secundários;</b></p> <p><b>vi) É admissível o licenciamento de muros a distâncias inferiores sempre que, face à tipologia do arruamento, esteja garantida a harmonia ou coerência do arruamento e tal não prejudique a segurança viária.</b></p> <p><i>A proposta de alteração pretende criar condições para a clarificação, coerência e uniformidade na execução de projetos e respetiva análise técnica, potenciando a justiça e a celeridade processual que os municípios há muito exigem.</i></p> <p><i>Quanto aos Eixos Municipais Estruturantes de Nível II e Nível III, sugere a equiparação da plantação de árvores à construção de muros nas distâncias mínimas a considerar em relação às faixas de rodagem.</i></p> <p><i>A existência de árvores nas bermas das faixas de rodagem é tão ou mais prejudicial à segurança rodoviária e à proteção de infraestruturas (eletricidade, telecomunicações e durabilidade dos pisos asfálticos), bem como constituem um entrave a todas as operações de manutenção e limpeza.</i></p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>A planta de ordenamento- classificação e qualificação do solo integra a rede viária do concelho, subdividindo-se nos seguintes níveis hierárquicos: Nível I - Rede Estruturante, Nível II - Rede de Distribuição Principal e Nível III - Rede de Distribuição Secundária, a qual está identificada no artigo 110.º do regulamento do PDM, pelos diferentes níveis hierárquicos.</p> <p>O regime de proteção para as vias incluídas na rede rodoviária nacional, estradas regionais, estradas desclassificadas e estradas e caminhos municipais classificados, é o estabelecido na legislação em vigor.</p> <p>O regulamento do PDM define apenas o regime de proteção para as vias municipais não classificadas nomeadamente para os <u>eixos estruturantes de nível II</u> (Avenida da Comunidade Europeia - Variante Sul; Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa), para as <u>outras vias municipais (não</u></p>		

classificadas como estradas e caminhos) integradas no nível III (Avenida Euro 2004, Avenida Papa Francisco, EN 341-1, EN 341-2 e Variante da Caranguejeira) e para as outras vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos.

No que diz respeito às vedações artigo 111.º, n.º 2, alínea c), a proposta que foi submetida a discussão pública estabeleceu os afastamentos (regime de proteção) em relação à faixa de rodagem, no entanto a proposta apresentada pela Junta da União de freguesia propõe afastamentos de “... 5 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos principais e 4 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos secundários”, justificando que a proposta “pretende criar condições para a clarificação, coerência e uniformidade na execução de projetos e, potenciando a justiça e a celeridade processual que os municípios há muito exigem”.

A proposta apresentada pelo requerente poderá criar dúvidas na respetiva análise técnica, uma vez que as vias em questão, não estão identificadas no PDM como arruamentos principais e secundários, potenciando sim a desigualdade e a morosidade processual.

Assim, a Câmara Municipal decidiu aceitar parcialmente a proposta apresentada e propõe a seguinte alteração:

**Artigo 112.º**  
(...)

**c) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:**

- i) No caso dos Eixos Municipais Estruturantes do Nível II, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- ii) No caso de outras vias municipais de Nível III, inseridas nos espaços de atividades económicas, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iii) No caso de outras vias municipais de Nível III, a uma distância mínima de 5 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iv) No caso das vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior, a uma distância mínima de 4 metros para cada lado a partir do eixo da via.**

Relativamente à questão de ser “*admissível o licenciamento de muros a distâncias inferiores sempre que, face à tipologia do arruamento, esteja garantida a harmonia ou coerência do arruamento e tal não prejudique a segurança viária*”, o plano já prevê outras distâncias para as vedações tendo em conta os alinhamentos dominantes no conjunto onde se inserem, exceto nos casos de adequação a ocupações excecionais na malha urbana e nos casos em que a Câmara Municipal defina novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

No que diz respeito a equiparação da plantação de árvores à construção de muros nas distâncias mínimas a considerar em relação às faixas de rodagem, não é matéria do PDM, mas sim de regulamento municipal não contrariando a lei geral.

**Decisão**

Favorável parcial

n.º	Requerente	Síntese da participação
16	José Manuel Valério Ferreira	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>Possui um imóvel que, por ter edificações não licenciadas, tem procurado legalizar, tramitando atualmente o processo ONERED n.º 1068/17.</p> <p>No âmbito do processo verificou que não só foram atendidas para o local as preexistências à 1.ª versão do PDM, como também foram criadas novas restrições à edificação, uma vez que a frente do terreno foi classificado em área de recreio e lazer.</p> <p>Não compreende a qualificação da zona como área de recreio e lazer, sendo certo que se tratava já de um prédio urbano à data da delimitação com edificações legalizáveis antes dessa qualificação restritiva, bem como não entende como não foi criado no regulamento do PDM, nomeadamente nos seus artigos 100.º, 91.º, 39.º e 40.º disposições e mecanismos claros e inequívocos que permitam legalizar situações preexistentes.</p> <p>A manutenção do RPDM tal como atualmente se encontra é excessivamente restritiva dos direitos dos administrados, desproporcionada, desadequada e fortemente lesiva do direito de propriedade do requerente, do direito que possui a exercer legalmente uma atividade económica que lhe permita angariar a sua subsistência e a da sua família.</p> <p>Não é possível usar a área em causa para recreio e lazer sem intervenções significativas no prédio, sendo que não será o proprietário quem as levará a cabo, e não se sabendo nem quando nem se alguma vez serão levadas a cabo mediante prévia expropriação. Está a sofrer uma expropriação pública sem que esta tenha sido declarada mas tem que pagar impostos como se nada se passasse, pelo que o RPDM deverá ser alterado em conformidade.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>Em relação à qualificação da zona em questão como zona verde – área de recreio e lazer e o pedido de alteração em conformidade, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p>No que diz respeito às preexistências, o plano em vigor contempla regras para preexistências, que são incompatíveis com as normas/regras e ou uso (armazém, habitação, comércio etc.), nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regime excepcional – Legalizações e ampliações (Título VII), aplicável ao solo rural e urbano, alterado no âmbito da presente alteração;</li> <li>• No solo rural e urbano a recuperação e reabilitação de preexistências permitindo-se ainda a alteração de uso, desde que se trate de usos compatíveis com os usos previstos nas várias categorias e subcategorias do solo (n.º 2 do artigo 39.º).</li> </ul>		

A presente alteração propõe ainda novas regras para as preexistências incompatíveis com as normas/regras e ou uso, nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo, designadamente:

- No solo urbano e rural, legalização, ampliação, alteração e reabilitação de edifícios abandonados ou obsoletos (artigo 40º - A);
- Ampliações no solo urbano de acordo com o estipulado no n.º 4 do artigo 78.º, que no âmbito da das participações recebidas propõe-se uma alteração à norma que foi submetida a discussão pública, nomeadamente:

**4 - Sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, são permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já executadas, à data de entrada em vigor do presente Plano, desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos de uma adequada inserção urbanística:**

- a) (...);
- b) (...).

#### **Decisão**

Favorável parcial.

n.º	Requerente	Síntese da participação
17	Maria Isabel Alves de Carvalho Sarraipa	<p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>É proprietária de um terreno em Santa Eufemia, na zona de Proteção ao Menino do Lapedo onde pretende construir uma habitação.</p> <p>Solicita que seja considerada a alteração, para que possa proceder à construção da referida edifício. O terreno tem uma plataforma com bastante comprimento, não se situa na escarpa da zona de proteção, está junto a outras construções; é servido de todas as infraestruturas tais como água, saneamento, eletricidade, telecomunicações; é confinante com caminho público municipal.</p> <p>A planta delimita a totalidade do terreno, bem como a área onde se pretende implantar a construção, o mais próximo da estrada e dentro dos limites impostos legalmente quanto aos afastamentos. As traseiras do terreno serão só limpas e mantidas, tal como estão, não sendo ocupada com qualquer construção para não cuasar conflito com a zona envolvente.</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de reclassificação do solo rústico para solo urbano, não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Síntese da participação
18	Junta de Freguesia da Maceira	No âmbito da discussão pública para a 3.ª alteração ao PDM de Leiria, a junta de Freguesia da Maceira subscreve as propostas apresentadas pelo Sr. Presidente de Jorge Crespo, da Junta de Freguesia da Bidoeira.

A planta de ordenamento- classificação e qualificação do solo integra a rede viária do concelho, subdividindo-se nos seguintes níveis hierárquicos: Nível I - Rede Estruturante, Nível II - Rede de Distribuição Principal e Nível III - Rede de Distribuição Secundária, a qual está identificada no artigo 110.º do regulamento do PDM, pelos diferentes níveis hierárquicos.

O regime de proteção para as vias incluídas na rede rodoviária nacional, estradas regionais, estradas desclassificadas e estradas e caminhos municipais classificados, é o estabelecido na legislação em vigor.

O regulamento do PDM define apenas o regime de proteção para as vias municipais não classificadas nomeadamente para os eixos estruturantes de nível II (Avenida da Comunidade Europeia - Variante Sul; Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa), para as outras vias municipais (não classificadas como estradas e caminhos) integradas no nível III (Avenida Euro 2004, Avenida Papa Francisco, EN 341-1, EN 341-2 e Variante da Caranguejeira) e para as outras vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos.

No que diz respeito às vedações artigo 111.º, n.º 2, alínea c), a proposta que foi submetida a discussão pública estabeleceu os afastamentos (regime de proteção) em relação à faixa de rodagem, no entanto a proposta apresentada pela Junta da União de freguesia propõe afastamentos de “... 5 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos principais e 4 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos secundários”, justificando que a proposta “pretende criar condições para a clarificação, coerência e uniformidade na execução de projetos e, potenciando a justiça e a celeridade processual que os munícipes há muito exigem”.

A proposta apresentada pelo requerente poderá criar dúvidas na respetiva análise técnica, uma vez que as vias em questão, não estão identificadas no PDM como arruamentos principais e secundários, potenciando sim a desigualdade e a morosidade processual.

Assim, a Câmara Municipal decidiu aceitar parcialmente a proposta apresentada e propõe a seguinte alteração:

*Artigo 112.º*

(...)

**c) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:**

**i) No caso dos Eixos Municipais Estruturantes do Nível II, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**

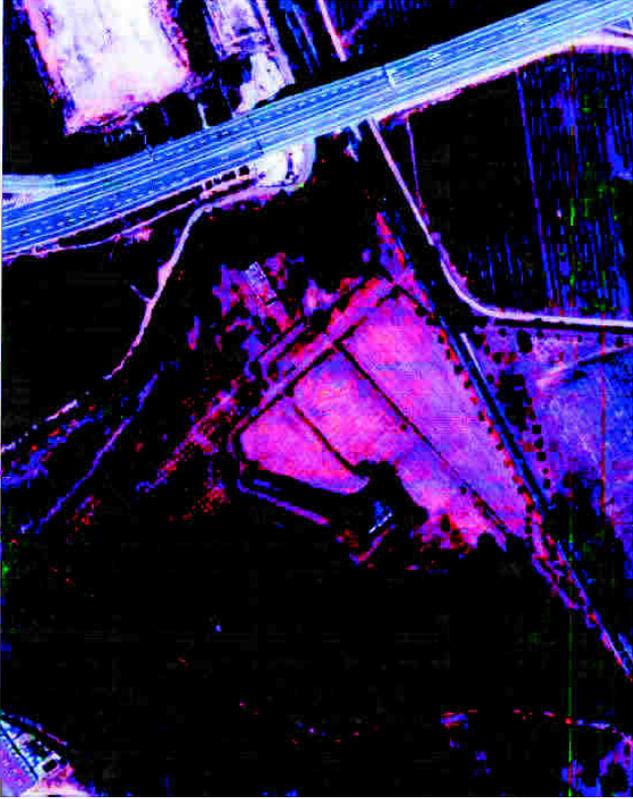
- ii) No caso de outras vias municipais de Nível III, inseridas nos espaços de atividades económicas, a uma distância mínima de **6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iii) No caso de outras vias municipais de Nível III, a uma distância mínima de **5 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iv) No caso das vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior, a uma distância mínima de **4 metros para cada lado a partir do eixo da via.**

Relativamente à questão de ser “*admissível o licenciamento de muros a distâncias inferiores sempre que, face à tipologia do arruamento, esteja garantida a harmonia ou coerência do arruamento e tal não prejudique a segurança viária*”, o plano já prevê outras distâncias para as vedações tendo em conta os alinhamentos dominantes no conjunto onde se inserem, exceto nos casos de adequação a ocupações excecionais na malha urbana e nos casos em que a Câmara Municipal defina novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

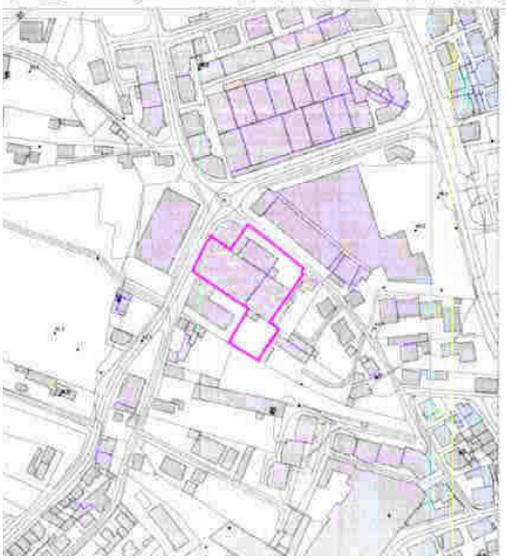
No que diz respeito a equiparação da plantação de árvores à construção de muros nas distâncias mínimas a considerar em relação às faixas de rodagem, não é matéria do PDM, mas sim de regulamento municipal não contrariando a lei geral.

Decisão

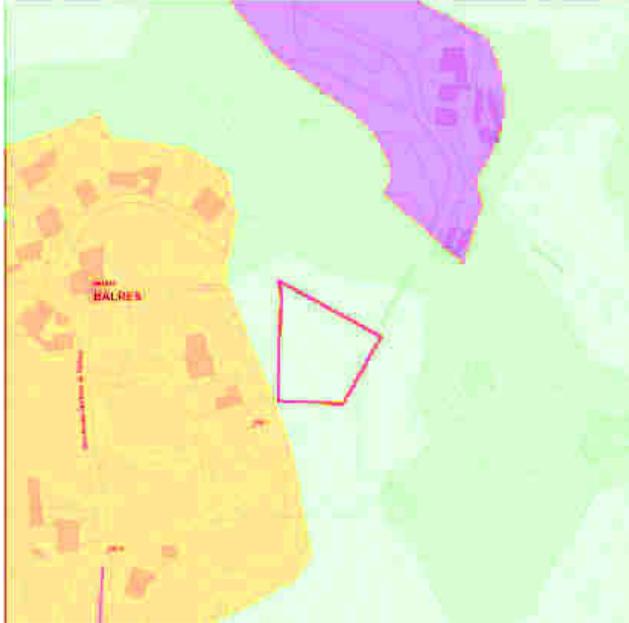
**Favorável parcial**

n.º	Requerente	Síntese da participação
19	João Luís Ferreira Faustino	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>É proprietário do prédio abaixo identificado, o qual face ao PDM em vigor, insere-se em solo urbano, na categoria operativa de solo urbanizável, na categoria funcional de espaço de uso especial, subcategoria área de turismo, em conjunto patrimonial, condicionada parcialmente por Reserva Ecológica nacional, por zona de proteção do IC36, por zona de proteção do domínio hídrico e por zona de proteção de estrada municipal EM 356-2.</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p> <p>O local onde se encontra inserido o prédio é servido por infraestruturas gerais e locais, nomeadamente, saneamento, acessibilidade, energia, encontrando-se ainda, parcialmente edificado.</p> <p>O prédio insere-se numa zona com atividades económicas devidamente localizadas, com grande probabilidade de serem requeridas operações urbanísticas de dimensão considerável.</p> <p>A Assembleia Municipal em sessão ordinária de 15 de dezembro de 2017, deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, aprovar a emissão de declaração de reconhecimento municipal na instalação de um equipamento de ensino- Colégio Internacional. A área em causa serve de equilíbrio para o sistema urbano, atendendo à dinâmica demográfica e económica local.</p> <p>Face ao exposto o requerente sugere as seguintes alterações:</p>

		<p>1-O predio em causa seja inserido na categoria de urbano, reiterando a existência de infraestruturas e edificações pré-existentes, com diferentes usos associados, nomeadamente o já aprovado Interesse Público Municipal, equipamento, bem como empreendimentos de turismo. O que em nada compromete, pelo contrário beneficia, o modelo de ordenamento previsto no PDM em vigor para o concelho de leiria.</p> <p>2-Seja redesenhada a área da Reserva Ecológica Nacional, dado existirem no local ruínas de edifício nomeadamente um conjunto patrimonial.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O terreno em causa está inserido no solo urbano na categoria operativa de solo urbanizável, na categoria funcional de espaço de uso especial, subcategoria área de turismo, condicionado parcialmente por Reserva Ecológica Nacional.</p> <p>A aprovação da lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, através da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e, na sua sequência, a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, operou uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, eliminando a categoria operativa de solo urbanizável. Na sequência do disposto no n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT, o município deve proceder à inserção, no plano municipal em vigor, das novas regras de classificação e qualificação do solo.</p> <p>Neste âmbito, a Câmara Municipal deliberou na sua reunião de 09 de julho de 2019, dar início ao procedimento da 5.ª alteração do PDM, na qual se irá proceder à avaliação das áreas urbanizáveis do PDM, de acordo com os artigos 5.º, 6.º e 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto em vigor, de modo a dar cumprimento ao previsto no RJIGT.</p> <p>O pedido não tem enquadramento no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM. Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Síntese da participação
20	Moura de Almeida-Sociedade Imobiliária, Lda.	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>O prédio em causa, está localizado numa área residencial na zona central da Gândara dos Olivais, inserido, de acordo com a planta de ordenamento-classificação e qualificação do solo do PDM, espaços residenciais – grau II, ao qual dispõem dos parâmetros definidos no artigo 91.º do regulamento do PDM</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p> <p>A edificação inicial no prédio em questão é anterior a 1951, destinada a indústria. Ao longo dos anos, a edificação sofreu ampliações e alterações até ao ano de 1994, atualmente é um edifício de armazéns, comércio e serviços.</p> <p>Parte das alterações e ampliações não concluíram o seu licenciamento (a última tentativa foi em 2011), no seu entendimento e com o apoio da Junta de Freguesia dos Marrazes, as exigências impostas pelo Município estão incoerentes face à envolvente pública urbanística.</p> <p>O PDM em vigor, aquando da sua entrada, não teve em conta a edificação existente, com um índice de utilização de 1,20, os prédios adjacentes têm uma discrepância maior, nomeadamente, o prédio a sul com um piso de comércio e serviços e mais 3 de habitação (total de 4 acima da cota de soleira), com índice de utilização de 1,90, bem como o prédio existente junto ao gaveto (rotunda), com 1 piso de comércio e serviços e mais 2 de habitação (total de 3 acima da cota de soleira), com um índice de utilização de 1,90.</p> <p>O prédio em questão e os adjacentes foram todos edificados antes da entrada em vigor do PDM da 1.ª geração (1995), embora contíguos fisicamente, apresentam uma enorme discrepância entre eles. O PDM em vigor não apresenta parâmetros urbanísticos para a legalização do prédio edificado. Assim como, o requerente não consegue compreender a atribuição dos parâmetros urbanísticos definidos para os prédios a norte da rua Heróis do Ultramar tão diferentes do outro lado da rua(prédio em questão), onde é permitido um índice de utilização de 1,60.</p> <p>Solicita a apreciação ao exposto, uma vez que o principal objetivo do PDM é</p>

	<p>reorganizar o território de forma lógica e coerente. Acrescenta ainda , que para além da intenção de concluir a legalização da edificação, face ao crescimento e procura de habitação na área em questão, pretende num futuro próximo converter o edifício em habitação multifamiliar, podendo assim “ajudar” a uniformizar a utilização maioritária da envolvente, habitação, deixando de existir armazéns, bem como o melhoramento dos traços arquitetónicos existentes</p> <p>Solicita face ao exposto, que o prédio em questão tenha pelos menos os parâmetros aplicáveis “do outro lado da rua”, permitindo assim, não só a legalização do existente, bem como proporcionar o investimento em habitação.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>Em relação à alteração dos parâmetros de edificabilidade não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p>No que diz respeito à legalização das edificações, o plano em vigor contempla regras para preexistências, que são incompatíveis com as normas/regras e ou uso (armazém, habitação, comércio etc.), nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regime excepcional – Legalizações e ampliações (Título VII), aplicável ao solo rural e urbano, alterado no âmbito da presente alteração;</li> <li>• No solo rural e urbano a recuperação e reabilitação de preexistências permitindo-se ainda a alteração de uso, desde que se trate de usos compatíveis com os usos previstos nas várias categorias e subcategorias do solo (n.º 2 do artigo 39.º).</li> </ul> <p>A presente alteração propõe ainda <u>novas regras</u> para as preexistências incompatíveis com as normas/regras e ou uso, nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No solo urbano e rural, legalização, ampliação, alteração e reabilitação de edifícios abandonados ou obsoletos (artigo 40º - A);</li> <li>• Ampliações no solo urbano de acordo com o estipulado no n.º 4 do artigo 78.º, que no âmbito da das participações recebidas propõe-se uma alteração à norma que foi submetida a discussão pública, nomeadamente:</li> </ul> <p><b>4 - Sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, são permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já executadas, à data de entrada em vigor do presente Plano, desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos de uma adequada inserção urbanística:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) (...);</li> <li>b) (...).</li> </ol> <p><b>Decisão</b> Favorável parcial</p>	

n.º	Requerente	Síntese da participação
21	Manuel António Gomes	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>Tendo em 2015 na zona identificada no mapa, lugar de Balres, Freguesia de Milagres, o PDM tendo sido alterado a parcela de terreno de ser zona ou área de edificação para espaço florestal, vem agora a Junta de Freguesia cortar as árvores, não se compreende muito bem.</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p> <p>O requerente entende que se deveria repor a parcela de terreno para espaço urbano de baixa sensibilidade, uma vez que está servido por todas as infraestruturas, água, esgotos, eletricidade, telefone e com piso pavimentado de ambos os lados.</p> <p>Além do mais está contíguo com o espaço urbano de baixa densidade, razão pela qual deve ser alterada a classificação do solo.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido de reclassificação do solo rústico para solo urbano, não tem enquadramento no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Síntese da participação
22	Junta de Freguesia de Bidoeira de Cima	<p>O requerente solicita a análise da possibilidade de introdução no documento as seguintes contributos:</p> <p><i>Regime de Proteção de Sistemas de Infraestruturas (Artigo 111º)</i></p> <p>- Artigo 111, nº 2</p> <p>c) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:</p> <p>i) ...</p> <p>ii) ...</p> <p>iii) ...</p> <p>iv) ...</p> <p><b>v) Para as vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior: 5 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos principais e 4 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos secundários;</b></p> <p><b>vi) É admissível o licenciamento de muros a distâncias inferiores sempre que, face à tipologia do arruamento, esteja garantida a harmonia ou coerência do arruamento e tal não prejudique a segurança viária.</b></p> <p><i>A proposta de alteração pretende criar condições para a clarificação, coerência e uniformidade na execução de projetos e respetiva análise técnica, potenciando a justiça e a celeridade processual que os municípios há muito exigem.</i></p> <p><i>Quanto aos Eixos Municipais Estruturantes de Nível II e Nível III, sugere a equiparação da plantação de árvores à construção de muros nas distâncias mínimas a considerar em relação às faixas de rodagem.</i></p> <p><i>A existência de árvores nas bermas das faixas de rodagem é tão ou mais prejudicial à segurança rodoviária e à proteção de infraestruturas (eletricidade, telecomunicações e durabilidade dos pisos asfálticos), bem como constituem um entrave a todas as operações de manutenção e limpeza.</i></p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>A planta de ordenamento- classificação e qualificação do solo integra a rede viária do concelho, subdividindo-se nos seguintes níveis hierárquicos: Nível I - Rede Estruturante, Nível II - Rede de Distribuição Principal e Nível III - Rede de Distribuição Secundária, a qual está identificada no artigo 110.º do regulamento do PDM, pelos diferentes níveis hierárquicos.</p> <p>O regime de proteção para as vias incluídas na rede rodoviária nacional, estradas regionais, estradas desclassificadas e estradas e caminhos municipais classificados, é o estabelecido na legislação em vigor.</p> <p>O regulamento do PDM define apenas o regime de proteção para as vias municipais não classificadas nomeadamente para os <u>eixos estruturantes de nível II</u> (Avenida da Comunidade Europeia - Variante Sul; Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa), para as <u>outras vias municipais (não classificadas como estradas e caminhos) integradas no nível III</u> (Avenida Euro 2004, Avenida Papa Francisco, EN 341-1, EN 341-2 e Variante da Caranguejeira)e para as <u>outras vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos.</u></p>		

No que diz respeito às vedações artigo 111.º, n.º 2, alínea c), a proposta que foi submetida a discussão pública estabeleceu os afastamentos (regime de proteção) em relação à faixa de rodagem, no entanto a proposta apresentada pela Junta da União de freguesia propõe afastamentos de “... 5 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos principais e 4 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos secundários”, justificando que a proposta “pretende criar condições para a clarificação, coerência e uniformidade na execução de projetos e, potenciando a justiça e a celeridade processual que os municípios há muito exigem”.

A proposta apresentada pelo requerente poderá criar dúvidas na respetiva análise técnica, uma vez que as vias em questão, não estão identificadas no PDM como arruamentos principais e secundários, potenciando sim a desigualdade e a morosidade processual.

Assim, a Câmara Municipal decidiu aceitar parcialmente a proposta apresentada e propõe a seguinte alteração:

*Artigo 112.º*  
(...)

**c) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:**

- i) No caso dos Eixos Municipais Estruturantes do Nível II, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- ii) No caso de outras vias municipais de Nível III, inseridas nos espaços de atividades económicas, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iii) No caso de outras vias municipais de Nível III, a uma distância mínima de 5 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iv) No caso das vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior, a uma distância mínima de 4 metros para cada lado a partir do eixo da via.**

Relativamente à questão de ser “admissível o licenciamento de muros a distâncias inferiores sempre que, face à tipologia do arruamento, esteja garantida a harmonia ou coerência do arruamento e tal não prejudique a segurança viária”, o plano já prevê outras distâncias para as vedações tendo em conta os alinhamentos dominantes no conjunto onde se inserem, exceto nos casos de adequação a ocupações excecionais na malha urbana e nos casos em que a Câmara Municipal defina novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

No que diz respeito a equiparação da plantação de árvores à construção de muros nas distâncias mínimas a considerar em relação às faixas de rodagem, não é matéria do PDM, mas sim de regulamento municipal não contrariando a lei geral.

#### **Decisão**

Favorável parcial

n.º	Requerente	Síntese da participação
23	Ana Paula Pereira Faustino	<p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>Não autoriza a abertura de qualquer arruamento no prédio rústico, inscrito na matriz sob o artigo 450, ao qual se acede pela Rua 13 de maio, a seguir ao depósito dos SMAS, no lugar de lagoa, freguesia de Arrabal, que tem a configuração, a denominação de falsa rua Casal do Moinho, ou qualquer outra denominação.</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>A reclamação não tem enquadramento no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM, no entanto informamos o seguinte:</p> <p>O portal dos mapas interativos do município de Leiria, no módulo de “Planos Municipais de Ordenamento do Território” disponível em “Planeamento e Gestão Urbanística”, é possível aceder à informação dos diversos planos existentes no município de Leiria e à cartografia base (vetorial e em formato imagem “Raster”).</p> <p>A informação toponímica, não faz parte dos planos de ordenamento do território. No Módulo “Planos Municipais de Ordenamento do Território” foi inserida uma possibilidade de pesquisa por Freguesia e nome da Rua, para permitir ser mais fácil localizar a zona em que se pretende analisar um determinado plano.</p> <p>No portal dos mapas interativos existe também o módulo “Toponímia” disponível em “Planeamento e Gestão Urbanística”, onde estão representados os Topónimos Oficiais Validados, Oficiais em Validação, Em tramitação e Topónimos Não oficiais.</p> <p>Relativamente ao topónimo Rua Casal Moinho, esse topónimo não é oficial. Nunca foi deliberado ou aprovado pelo município de Leiria.</p> <p>Em 15 de julho de 2019 , a junta de Freguesia de Arrabal, informou que desconhecia a existência de um segundo arruamento com o topónimo Rua Casal do Moinho. Face à informação da Junta de Freguesia e tendo em consideração que o topónimo não é oficial, este foi eliminado da base de dados da toponímia municipal e não da cartografia base vetorial que não é efetuada qualquer edição.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Foi dado resposta à requerente.</p>		

n.º	Requerente	Síntese da participação
24	União das Freguesias de Monte Redondo e Carreira	<p>O requerente solicita a análise da possibilidade de introdução no documento dos seguintes contributos de acordo com a deliberação da Junta de Freguesia da União das freguesias de Monte Redondo e Carreira de 1 de agosto::</p> <p><i>Regime de Proteção de Sistemas de Infraestruturas (Artigo 111º)</i></p> <p>- <i>Artigo 111, nº 2</i></p> <p><i>c) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:</i></p> <p><i>i) ...</i></p> <p><i>ii) ...</i></p> <p><i>iii) ...</i></p> <p><i>iv) ...</i></p> <p><b><i>v) Para as vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior: 5 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos principais e 4 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos secundários;</i></b></p> <p><b><i>vi) É admissível o licenciamento de muros a distâncias inferiores sempre que, face à tipologia do arruamento, esteja garantida a harmonia ou coerência do arruamento e tal não prejudique a segurança viária.</i></b></p> <p><i>Com esta proposta de alteração pretende-se criar condições para a clarificação, coerência e uniformidade na execução de projetos e respetiva análise técnica, potenciando a justiça e a celeridade processual que os municípios há muito exigem.</i></p> <p><i>Quanto aos Eixos Municipais Estruturantes de Nível II e Nível III, sugere a equiparação da plantação de árvores à construção de muros nas distâncias mínimas a considerar em relação às faixas de rodagem.</i></p> <p><i>A existência de árvores nas bermas das faixas de rodagem é tão ou mais prejudicial à segurança rodoviária e à proteção de infraestruturas (eletricidade, telecomunicações e durabilidade dos pisos asfálticos), bem como constituem um entrave a todas as operações de manutenção e limpeza.</i></p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>A planta de ordenamento- classificação e qualificação do solo integra a rede viária do concelho, subdividindo-se nos seguintes níveis hierárquicos: Nível I - Rede Estruturante, Nível II - Rede de Distribuição Principal e Nível III - Rede de Distribuição Secundária, a qual está identificada no artigo 110.º do regulamento do PDM, pelos diferentes níveis hierárquicos.</p> <p>O regime de proteção para as vias incluídas na rede rodoviária nacional, estradas regionais, estradas desclassificadas e estradas e caminhos municipais classificados, é o estabelecido na legislação em vigor.</p> <p>O regulamento do PDM define apenas o regime de proteção para as vias municipais não classificadas nomeadamente para os <u>eixos estruturantes de nível II</u> (Avenida da Comunidade Europeia - Variante Sul; Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa), para as <u>outras vias municipais (não classificadas como estradas e caminhos) integradas no nível III</u> (Avenida Euro 2004, Avenida Papa Francisco, EN 341-1, EN 341-2 e Variante da Caranguejeira)e para as <u>outras vias públicas não incluídas</u></p>		

nos níveis hierárquicos.

No que diz respeito às vedações artigo 111.º, n.º 2, alínea c), a proposta que foi submetida a discussão pública estabeleceu os afastamentos (regime de proteção) em relação à faixa de rodagem, no entanto a proposta apresentada pela Junta da União de freguesia propõe afastamentos de “... 5 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos principais e 4 metros para cada lado a partir do eixo da via em arruamentos secundários”, justificando que a proposta “pretende criar condições para a clarificação, coerência e uniformidade na execução de projetos e, potenciando a justiça e a celeridade processual que os municípios há muito exigem”.

A proposta apresentada pelo requerente poderá criar dúvidas na respetiva análise técnica, uma vez que as vias em questão, não estão identificadas no PDM como arruamentos principais e secundários, potenciando sim a desigualdade e a morosidade processual.

Assim, a Câmara Municipal decidiu aceitar parcialmente a proposta apresentada e propõe a seguinte alteração:

*Artigo 112.º*  
(...)

**c) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:**

- i) No caso dos Eixos Municipais Estruturantes do Nível II, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- ii) No caso de outras vias municipais de Nível III, inseridas nos espaços de atividades económicas, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iii) No caso de outras vias municipais de Nível III, a uma distância mínima de 5 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iv) No caso das vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior, a uma distância mínima de 4 metros para cada lado a partir do eixo da via.**

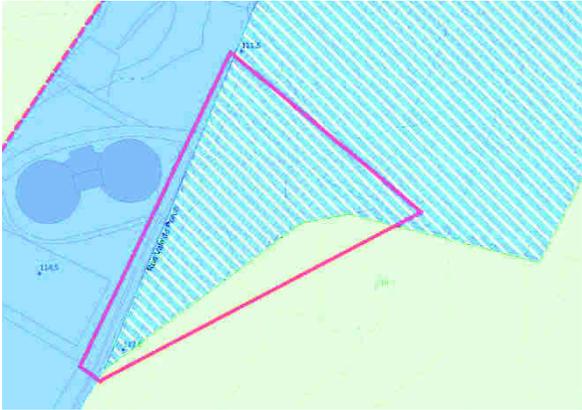
Relativamente à questão de ser “*admissível o licenciamento de muros a distâncias inferiores sempre que, face à tipologia do arruamento, esteja garantida a harmonia ou coerência do arruamento e tal não prejudique a segurança viária*”, o plano já prevê outras distâncias para as vedações tendo em conta os alinhamentos dominantes no conjunto onde se inserem, exceto nos casos de adequação a ocupações excecionais na malha urbana e nos casos em que a Câmara Municipal defina novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

No que diz respeito a equiparação da plantação de árvores à construção de muros nas distâncias mínimas a considerar em relação às faixas de rodagem, não é matéria do PDM, mas sim de regulamento municipal não contrariando a lei geral.

#### **Decisão**

Favorável parcial

n.º	Requerente	Síntese da participação
25	Habieuro, investimentos imobiliários Lda	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>Em 15-07-2002, foi deliberado pelo município viabilizar o loteamento cujo processo tem o n.º 16/1999.</p> <p>Tal loteamento dizia respeito a um estudo para um terreno com área 63 960 m<sup>2</sup>, localizado numa área urbana da cidade, e mais propriamente fazendo parte da extinta mata do grosso.</p> <p>Vicissitudes diversas, aleadas a eventuais situações que facilmente se poderão inferir, motivaram a não implementação do respetivo processo de viabilidade deferido por esse município.</p> <p>Embora reconhecendo alguns desfasamentos da realidade presente a nova gerência está em condições de executar o respetivo projeto de loteamento, sujeitando-o contudo ao novo paradigma urbanístico e melhorando tanto quanto possível a sua configuração e enquadramento no meio</p> <p>Requer que tal pretensão- viabilidade aprovada- seja considerada no âmbito da revisão do PDM em curso, e conseqüentemente integrado de conformidade com as prospectivas que propõem levar a efeito, no âmbito do que vier a ser definido por esse município, atendendo ao princípio da colaboração que se pretende, venha a estimular a nossa iniciativa, tudo de conformidade com a Art.º 11 do CPA.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido implica a reclassificação do solo rústico para solo urbano, pelo que este não tem enquadramento no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b></p> <p>Desfavorável</p>		

n.º	Requerente	Síntese da participação
26	José Bento Simões	<p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>Está previsto a construção de uma moradia familiar, autorizada pela Câmara Municipal (IP 26/15 e ONERED 548/16), implantada na Zona de Transição (Urbano para Florestal), a qual teve enquadramento no anterior PDM, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 84/95 publicada em Diário da República de 4 de setembro de 1995</p> <p>Com a entrada em vigor da Revisão do PDM de leiria, através do Aviso n.º 9343/2015, publicado em Diário da República em 21 de agosto de 2015, o terreno em questão foi enquadrado em Espaço de Uso Especial, definido pelo artigo 101: “A área de equipamentos destina-se predominantemente à instalação ou expansão de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada, na qual são ainda admitidos como usos complementares, os usos de comércio e serviços”.</p>  <p>Extrato da Planta objeto de discussão pública</p> <p>Por considerar existir incompatibilidade entre o definido no PDM atualmente em vigor, relativamente à Classificação e Qualificação do solo, especificamente a sua afetação como Espaço de Uso Especial e o uso habitacional a que se destina tal como foi aprovado.</p> <p>Requer a alteração da Classificação e Qualificação do referido terreno de Espaço de Uso especial, para Espaços Urbanos de Baixa Densidade, tal como definido no artigo 104 do PDM atualmente em vigor.</p> <p>Face ao exposto, requer a rectificação do actual PDM, requalificando o actual terreno de Espaços de Usos Espaciais para Espaços Urbanos de Baixa Densidade.</p>
<p><b>Ponderação</b></p> <p>O pedido implica a classificação e qualificação do solo, pelo que o pedido não tem enquadramento no âmbito da proposta da 3.ª alteração ao PDM</p> <p>Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.</p> <p><b>Decisão</b> Desfavorável</p>		

## 4. ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS AO REGULAMENTO

Atendendo às sugestões, reclamações e observações apresentadas e as que reuniram as condições para serem aceites, procedeu-se à alteração dos artigos 49.º, 78.º, 90.º, 106.º, 111.º, 114.º e 135.º, a integrar a proposta de alteração do regulamento do PDM, que passam a ter a seguinte redação:

### Extrato do regulamento do PDM

#### Artigo 49.º (...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

**4 - São permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já executadas, à data de entrada em vigor do presente Plano e, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:**

**a)A ampliação não pode exceder 30% da área de implantação da construção existente ou o índice máximo de impermeabilização mais favorável para a respetiva categoria de espaço em que se insere o edifício, podendo atingir um máximo de 50% de área de construção;**

b)(...).

5 – (...).

6 – (...).

7 – (...).

#### Artigo 78.º (...)

1-(...).

2 (...).

3 – (...).

**4 - Sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, são permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já executadas, à data de entrada em vigor do presente Plano, desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos de uma adequada inserção urbanística:**

a) (...);

b) (...).

#### Artigo 90.º (...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...);

**g) –Os estabelecimentos industriais não podem localizar-se em edifícios com uso habitacional.**

**Artigo 106.º**  
(...)

- 1 – (...).
- 2 – (...)
- 3 - (...):
- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...);
- g) (...);

**h) Os estabelecimentos industriais não podem localizar-se em edifícios com uso habitacional.**

**Artigo 111.º**  
(...)

- 1 – (...).
- 2 – (...):
- a) (...);
- b) (...):

**c) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:**

- i) No caso dos Eixos Municipais Estruturantes do Nível II, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- ii) No caso de outras vias municipais de Nível III, inseridas nos espaços de atividades económicas, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iii) No caso de outras vias municipais de Nível III, a uma distância mínima de 5 metros para cada lado a partir do eixo da via;**
- iv) No caso das vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior, a uma distância mínima de 4 metros para cada lado a partir do eixo da via;**

- 3 – (...).

**Artigo 114.º**  
(...)

- 1-(...).
- 2-(...-).
- 3-(...).

**4 - Quando a área de construção for superior a 2.500m<sup>2</sup> para equipamentos, serviços, comércio, indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória, na memória descritiva da operação projetada, a descrição e justificação dos elementos que permitam avaliar designadamente:**

- a) (...);
- b) (...);

- c) (...);
- d) (...);
- e)(...);
- f) (...).
- 5 -(...).

## Título VII

### Regime excecional – legalizações, ampliações e alterações

#### Artigo 135.º

(...)

1 – (...).

2 – **As oficinas e** os estabelecimentos industriais existentes à data de entrada em vigor do presente Plano, posteriores à publicação do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995, podem ser objeto de regularização, alteração bem como de ampliação, desde que cumpra as seguintes condições:

a) Nas categorias de espaços centrais, espaços residenciais e espaços urbanos de baixa densidade, têm que cumprir as seguintes condições:

a1) Com exceção dos estabelecimentos **industriais** previstos na parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os **estabelecimentos industriais** não podem estar abrangidos pelos seguintes regimes jurídicos:

- (i) (...);
- (ii) (...);
- (iii) (...);

a2) (...);

b) Nos espaços de atividades económicas e no solo rural têm que cumprir com as condições referidas nas alíneas a) a e) do número anterior.

## 5. CONCLUSÃO

Das participações recebidas, maioritariamente são pedidos de alterações na classificação e qualificação do solo, não se enquadrando nos objetivos da presente proposta da 3.ª alteração ao PDM. Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM ou em sede da 5.ª alteração ao PDM, atualmente a decorrer a fase de acompanhamento com as entidades representativas dos interesses a ponderar.

Concluída a análise e ponderação das participações recebidas no âmbito da fase de discussão pública, a Câmara Municipal divulga o resultado das participações, designadamente através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da página da Internet do Município, e elabora a versão final da proposta de plano para aprovação, conforme estipulado no n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT.

A versão final da proposta da 3.ª alteração ao PDM é aprovada pela Assembleia Municipal, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.